



Referenz-Nr.: ARE 20-0171

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.are.zh.ch

1/5

Privater Gestaltungsplan «Unterdorf-Nord Ost» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde Weiningen

Lage Badenerstrasse 28, Grundstücke Kat.-Nrn. 1403, 1136, 3246, 1698 und 2200

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 17. September 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. September 2019
 - Erschliessungsvereinbarung vom 17. September 2019
- Ergänzende Unterlagen
- Vereinbarung Landabtausch vom 03. August 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1403, 1136, 3246, 1698 und 2200 am westlichen Rand des Ortskerns von Weiningen sind grösstenteils noch unbebaut und befinden sich teilweise in der Kernzone und teilweise in der Wohnzone W2/30. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das Gebiet zu überbauen. Mit dem Bauvorhaben verbunden ist ein Landabtausch. Der private Gestaltungsplan «Unterdorf-Nord Ost» umfasst einen Teilperimeter des gestaltungsplanpflichtigen Bereichs «Unterdorf Nord». Mit dem Bebauungskonzept und dem Gestaltungsplan wird das Ziel verfolgt, ein Gebäude-Ensemble zu realisieren, welches sich in Körnigkeit und Erscheinung gut in den bestehenden Ortskern eingliedert und somit den vorgefundenen, ortsbaulichen Strukturen entspricht. Mit den Grünflächen und Hofbereichen wird ein qualitativ hochwertiger Freiraum sichergestellt.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung von Weiningen stimmte mit Beschluss vom 5. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Unterdorf-Nord Ost» und dem Landabtausch zu. Mit Schreiben vom 31. Januar 2020 ersucht die Gemeinde Weiningen um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Prüfung des Genehmigungsdossiers zeigte, dass Art. 11 Abs. 2 GPV bezüglich der Rechtswirksamkeit nicht genehmigungsfähig ist.

Mit Schreiben vom 19. Mai 2020 wurde die Gemeinde Weiningen angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 21. September 2020 Stellung.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Unterdorf-Nord Ost» umfasst die neu definierten Parzellen (gemäss Landabtausch) Kat.-Nrn. A, C und 2200. Im Gestaltungsplan werden die Baubereiche A1.1, A1.2, A2, C, D1, D2, G und TG ausgewiesen. Ergänzt werden diese durch eine Fläche für einen möglichen Verbindungsbau sowie die Kennzeichnung der rot bezeichneten Gebäude und der Hauptfirstrichtung aus dem Kernzonenplan. Der Freiraumbereich wird in «Grünräume/Hofbereiche», «besondere Aussenräume» und in den «Strassenraum Badenerstrasse» gegliedert. Des Weiteren werden Zu- und Wegfahrten definiert und die oberirdischen Parkplätze verortet. Wegrechte und Tiefgaragenzufahrten werden in der vorliegenden Erschliessungsvereinbarung privatrechtlich geregelt.

Die Baubereiche gehen aus einem Bebauungskonzept hervor. Dank diesem wird die Gesamtschau über das Areal sichergestellt. Im Umgang mit den zwei rot bezeichneten Gebäuden in der Kernzone soll das Gebäude a1.1 als Ersatzneubau wieder erstellt und das Gebäude a1.2 («Wöschhus») äusserlich erhalten sowie innerlich saniert und umgebaut werden. Die Baubereiche A1.1 und A1.2 ermöglichen die Erweiterung der rot bezeichneten Gebäude. Der Baubereich TG dient als Nebengebäude zur Sicherstellung einer überdachten Tiefgarageneinfahrt. Im Baubereich G soll ein Gartenpavillon für die Bewohnerschaft entstehen. Die restlichen Baubereiche sind für Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen, einem Dach- und einem Untergeschoss vorgesehen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. Februar 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde bis auf eine Ausnahme entsprochen. Hierzu folgende Anmerkung:

Das Festhalten am Baubereich G wurde im Rahmen des überarbeiteten Erläuterungsberichtes nachvollziehbar dargelegt. Mit dem Verzicht auf den Baubereich A1.3 wird dem Anliegen des ARE, die relevanten Freiräume entsprechend den in den Bestimmungen formulierten Zielsetzungen zu sichern, Rechnung getragen. Somit kann der Antrag, wenn auch mit einer anderen Massnahme als die gemäss Vorprüfung geforderte, als erfüllt eingestuft werden.

Im Rahmen der Anhörung hat die Gemeinde dahingehend Stellung genommen, dass die betroffenen Grundstückseigentümer zwischenzeitlich eine Vereinbarung treffen konnten, welche sich mit den öffentlichen Interessen der Gemeinde vereinbaren lassen. Deswegen hat der Gemeinderat gegen den Erlass einer teilweisen Nichtgenehmigung aufgrund der Rechtswirksamkeit keine Einwände und stimmt diesem zu.

Die Genehmigungsprüfung hat ergeben, dass Art. 11 Abs. 2 GPV (Rechtswirksamkeit) nicht rechtmässig ist. Gemäss § 5 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Genehmigungsverfügung rechtsbegründete Wirkung; d.h. mit der Genehmigung entfaltet der Gestaltungsplan Rechtswirkung. Einzig die Inkraftsetzung kann auf ein noch

«offenes» Datum verschoben werden. Es ist nicht zulässig, die Rechtswirksamkeit an eine Bedingung zu knüpfen. Art. 11 Abs. 2 GPV kann deshalb nicht genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann bis auf den nachstehenden Punkt genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 11 Abs. 2 GPV (Rechtswirksamkeit). Dieser ist ersatzlos zu streichen.

Durch die Ausklammerung des nicht genehmigungsfähigen Bestandteils entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv III) und die Gemeinde Weiningen sind durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage sind die Gemeinde Weiningen sowie die Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat.-Nrn. 1403, 1136, 3246, 1698 und 2200 zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Änderung der Vorlage im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgeleistung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VGF). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung (Ausnahmeregelung gemäss Art. 11 der Bestimmungen) ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung der Bestimmungen nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Weiningen zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Unterdorf-Nord Ost», welchem die Gemeindeversammlung Weiningen mit Beschluss vom 5. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt wird Art. 11 Abs. 2 (Rechtswirksamkeit) der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan «Unterdorf-Nord Ost».
- III. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'946.80	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 66.10	105 325 / 83100.41.284
Total	Fr. 2'145.10	

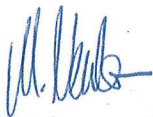
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Weiningen wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Bestimmungen im Sinne der Erwägungen nachzuführen.
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachzuführen zu lassen



VI. Mitteilung an

- Gemeinde Weiningen (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Couchet Partner GmbH, Carmenstrasse 52, 8032 Zürich (Rechnungsadressat)
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

Baudirektion


19.11.2020



Exemplar der Gemeinde

Kanton Zürich
Gemeinde Weiningen

Privater Gestaltungsplan "Unterdorf-Nord Ost"

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 17.9.2019

Kat. Nr. neu A

Erbengemeinschaft Schaufelberger
Susanne Schaufelberger

Daniel Schaufelberger

Kat. Nr. 2200

Therese Kropitsch – Ehram

Kat. Nr. neu C

Martin Walter Binder

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 5.12.2019

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

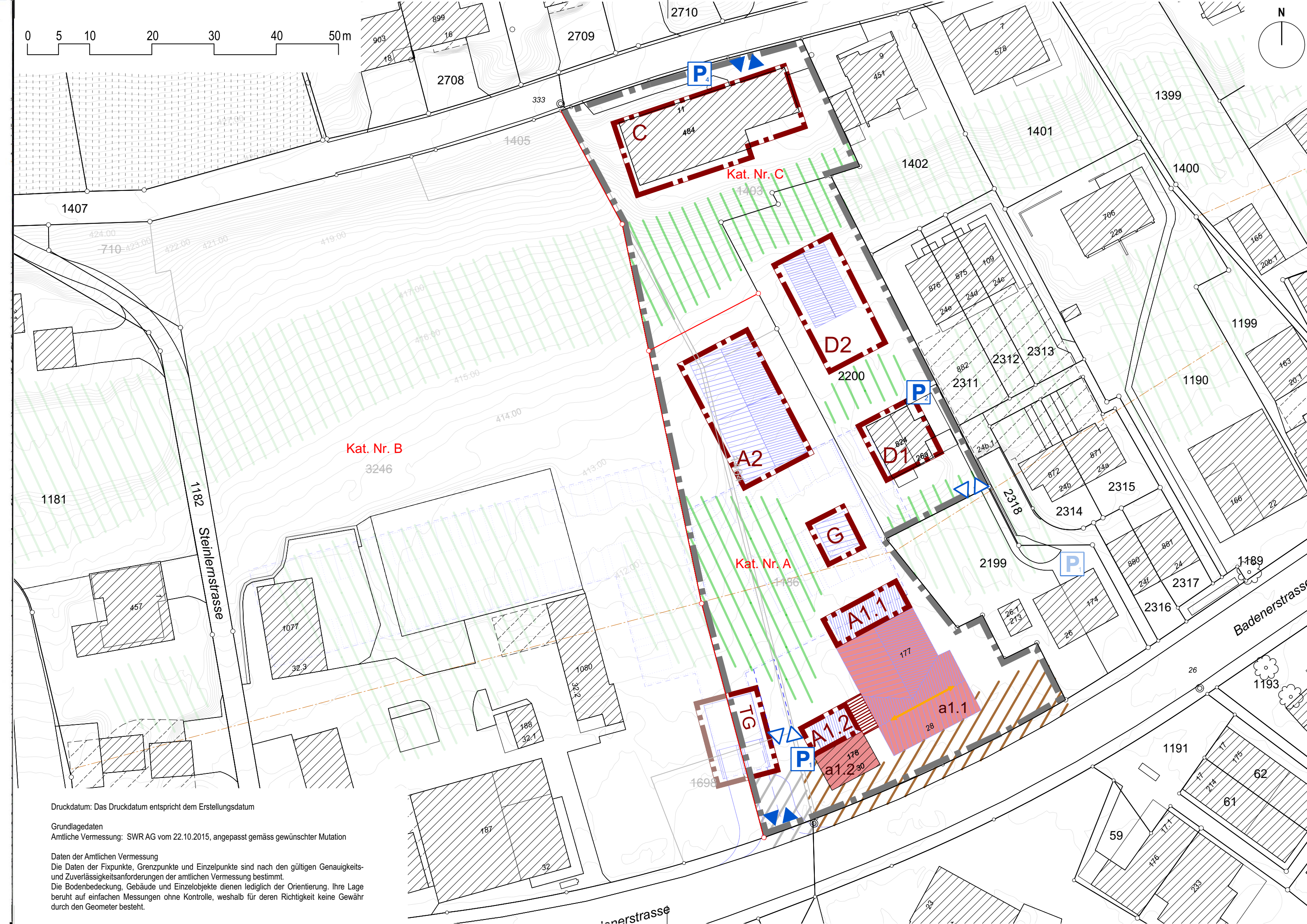
Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0171/20 vom 23. November 2020

Für die Baudirektion:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32630 - 17.9.2019



Druckdatum: Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: SWR AG vom 22.10.2015, angepasst gemäss gewünschter Mutation

Daten der Amtlichen Vermessung
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt.
Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Festlegungen

- Geltungsbereich Ziff. 2 / Abs. 2
- Mantellinie Baubereich Ziff. 5 / Abs. 1
- Rot bezeichnete Gebäude Ziff. 5 / Abs. 5/6/7
- Verbindungsbau zulässig Ziff. 5 / Abs. 2
- Hauptfirstrichtung Ziff. 5 / Abs. 20
- Grünräume / Hofbereiche Ziff. 7 / Abs. 3
- Besondere Aussenräume Ziff. 7 / Abs. 4
- Strassenraum Badenerstrasse Ziff. 7 / Abs. 5
- Zu- und Wegfahrt Ziff. 8 / Abs. 1
- Notzufahrt Ziff. 8 / Abs. 2
- Oberirdische Parkplätze mit max. Anzahl Ziff. 8 / Abs. 3/4

Informationsinhalt

- neue Grenzen gemäss beabsichtigter Mutation
- Bestehende Bauten (Bestandesbauten)
- Bauten und Anlagen gemäss Bebauungskonzept Couchet Partner GmbH 12.2.2018
- Grünräume / Hofbereiche ausserhalb des Perimeters
- Bäume Bestand
- Reben
- Kernzonengrenze
- bewilligter Parkplatz ausserhalb Perimeter
- Höhenlinien



Kanton Zürich
Gemeinde Weiningen

Privater Gestaltungsplan „Unterdorf-Nord Ost“

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 17.9.2019

Kat. Nr. neu A

Erbengemeinschaft Schaufelberger
Susanne Schaufelberger

Daniel Schaufelberger

Kat. Nr. 2200

.....
Therese Kropitsch – Ehram

Kat. Nr. neu C

.....
Martin Walter Binder

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 5. 12.2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0171/20 vom 23. November 2020

Für die Baudirektion:

Ziele

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan „Unterdorf Nord-Ost“ bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 37 Abs. 1, 3 und 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO):

- die Erfüllung der gebietsspezifischen Ziele der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 Abs. 8 BZO:
 - Siedlungs- und landschaftsverträgliche Bebauung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone und dem Rebhang
 - Kernzonengerechte Aussenraumgestaltung an der Badenerstrasse
 - Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
 - Bauliche Verdichtung (AZ max. 33 % innerhalb der W2/30)
- die Erfüllung der Grundanforderungen der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 Abs. 8 BZO:
 - Bauten, Anlagen und Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten
 - Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50 % mit fossilen Energieträgern gedeckt werden
 - Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% des jeweils aktuell gesetzlichen Standards nicht übersteigen.

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Die Erschliessungsvereinbarung gilt als integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Verhältnis zum übrigen
Baurecht

3. Ergänzendes Recht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen, durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 21.4.1994, mit den Änderungen gemäss Festsetzungen vom 4.12.2003, 3.12.2009 und 6.3.2014, sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

² Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für den Geltungsbereich die bis zum 27.2.2017 geltende Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der dazugehörigen Verordnungen zur Anwendung.

Anforderungen

4. Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Bebauungskonzept

² Das Bebauungskonzept des Architekturbüros Couchet Partner GmbH vom 26.6.2019 ist für die Konzeption der Überbauung richtungsweisend.

Baubereiche

5. Bebauung

¹ Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche ist jeweils ein freistehendes Hauptgebäude oder eine Anbaute zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Die Baubereichsbegrenzungen treten an Stelle der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände

² Im bezeichneten Bereich darf zwischen a1.1 und A1.2/a1.2 ein eingeschossiger, untergeordneter Verbindungsbau mit Flachdach erstellt werden.

³ Die Mantellinien der Baubereiche A2, D1, D2 und C dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone auf maximal 1/3 der Fassadenlänge um maximal 2 m überschritten werden.

- Rot bezeichnete Gebäude
- ⁴ Im Bereich der Kernzone sind auskragende, giebelseitige Balkone nicht zulässig. Balkone dürfen die Traufe und die Mantellinien nicht durchstossen. Im Baubereich A1.1 ist eine gut integrierte, zurückhaltend gestaltete Terrasse zulässig.
- ⁵ Die rot bezeichneten Gebäude dürfen unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
- ⁶ Für den Ersatzbau a1.1 darf in Abweichung von Art. 4 BZO auf ein Walmdach verzichtet und eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m vorgesehen werden. Der hintere, untergeordnete Gebäudeteil muss auch im Ersatzbau ablesbar sein. Der First ist min. 50 cm tiefer anzuordnen als der Hauptfirst.
- ⁷ Das Gebäude a1.2 (Wöschhus) darf zur energetischen Sanierung um 0.2 m erhöht werden.
- Gartenpavillon
- ⁸ Innerhalb des Baubereiches G ist ein Gebäude im Sinne eines Gartenpavillons zulässig. Der Gartenpavillon ist mit Bezug auf den Hofbereich als einfaches, zurückhaltendes Gebäude zu konzipieren.
- Besondere Gebäude
- ⁹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 m² sind im Bereich der Wohnzone W2/30 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Bereich der Kernzone sind ausserhalb der Baubereiche keine besonderen Gebäude zulässig.
- Baubereich für Tiefgaragenrampe
- ¹⁰ Für die Tiefgarageneinfahrt ist im mit TG bezeichneten Baubereich ein kernzonengerecht gestalteter Nebenbau zu erstellen, welcher eine ortsbildgerechte Integration der Tiefgaragenrampe ermöglicht. Eine moderne Interpretation ist bei besonders guter Gestaltung zulässig.

Grundmasse und Dichte

¹¹ Die Grundmasse richten sich nachfolgender Tabelle. Die zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

	Geschossfläche in VG max.	GF total max.	VG max.	DG max.	UG max.	Gebäudehöhe [m] max.	Firsthöhe [m] max.
Baubereich A1.1 (Anbau)	125 m ²	125 m ²	2	0	0	5.5 m	2 m
Baubereich A1.2 (Anbau)	40 m ²	40 m ²	1	0	0	3.5 m	1.5 m
Baubereich A2	340 m ²	478 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich D1	132 m ²	180 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich D2	220 m ²	300 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich C	372 m ²	510 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich G	32 m ²	32 m ²	1	0	0	3.5 m	1 m
Baubereich TG (Nebengebäude)	-	-	-	-	-	2.5 m	1 m

Geschoss- flächenverlagerungen

¹² Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der zulässigen Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Fassadengestaltung

¹³ Die Fassadengestaltung bei den rot bezeichneten Gebäuden und in den Baubereichen A1.1 und A1.2 richtet sich nach Art. 4 und 12 BZO.

¹⁴ Die strassenseitige Fassade eines Ersatzbaus im Baubereich a1.1 ist besonders sorgfältig zu proportionieren und auf die prägenden Elemente anderer rot bezeichneter Gebäude in der baulichen Umgebung abzustimmen.

¹⁵ Die Fassade des hinterliegenden, senkrecht zur Strasse stehenden Gebäudeteils im Baubereich a1.1 ist entsprechend der untergeordneten Bedeutung des Gebäudeteils zu gestalten und optisch klar abzusetzen.

¹⁶ Die Fassaden der Neu- oder Ersatzbauten in den Baubereichen A2, D1, D2 und C sind besonders gut zu gestalten. Der Lage im Nahbereich des schutzwürdigen Ortsbildes ist angemessen Rechnung zu tragen.

Dachgestaltung

- ¹⁷ Die Dächer sind in Form und Material als gestalterische Einheit auszubilden und müssen auf die umgebende Dachlandschaft abgestimmt sein.
- ¹⁸ Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit Tonziegeln einzudecken, sofern sie nicht als vollflächige Solaranlage ausgebildet werden. Sie sind giebel- und traufseitig mit Dachvorsprüngen auszubilden.
- ¹⁹ Für Hauptgebäude in den Baubereichen A2, D1, D2 und C sind nur Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° gestattet. Im Sinne der nebenbauartigen Charakteristik des Gebäudes in Baubereich G ist für diesen auch ein Flachdach zulässig.
- ²⁰ Die Dachform der rot bezeichneten Gebäude richtet sich nach dem Bestand, wobei der Ersatzbau a1.1 das nachträglich erstellte Walmdach nicht übernehmen muss. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First des hinterliegenden Gebäudeteils ist abzusetzen.
- ²¹ Für die Bauten in den Baubereichen A1.1 und A1.2 ist als Dachform auch ein Pultdach oder auf der strassenabgewandten Seite eine Nutzung als Terrasse entsprechend dem Bebauungskonzept zulässig, sofern eine besonders gute Gestaltung und Einordnung im Ortsbild gewährleistet ist.
- ²² Die Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern richtet sich nach Art. 13.5 und 13.6 BZO.

Terrainveränderungen

- ²³ Terrainveränderungen sind nur in untergeordnetem Masse zulässig.
- ²⁴ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bei den Baubereichen A2, D1, D2 und C gestattet bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens gestattet. Derartige Abgrabungen dürfen nur dort vorgesehen werden, wo sie aufgrund der leichten Hanglage möglichst unauffällig in Erscheinung treten und eine besonders gute Einbettung des Gebäudes gesichert bleibt. Sie dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Ausnahmen in der Tiefe der Abgrabung sind zulässig für einzelne Kellereingänge sowie für die Ein- und Ausfahrten von Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.
- ²⁵ Die Tiefgaragenzufahrt mit Rampe in Baubereich TG ist in den Nebenbau gemäss Ziffer 5 Abs.10 zu integrieren.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ In den Baubereichen A2, D1, D2, C und G sind Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Im Baubereich A1.1 und dem rot bezeichneten Gebäude a1.1 sind Wohnen und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

³ In den Baubereichen A1.2 sowie im rot bezeichneten Gebäude a1.2 sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

⁴ Im Baubereich TG ist ein Nebengebäude für die Integration der Tiefgarageneinfahrt zulässig. Es kann darüber hinaus auch für Lagerzwecke und dergleichen genutzt werden.

7. Freiraum

- Grundsatz** ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass die Umgebungsgestaltung den ortstypischen, charakteristischen Merkmalen des Dorfkerns von Weiningen Rechnung trägt, wobei eine besonders hohe Aufenthaltsqualität zu sichern ist. Mindestens 20 % der massgebenden Grundfläche sind als unbefestigte grüne Fläche zu erhalten und zu unterhalten.
- Bepflanzung** ² Bei der Bepflanzung des Freiraums sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Auf der Tiefgarage ist ein ausreichend hoher Erdaufbau zu gewährleisten. Bestehende Hochstamm-bäume sind wo möglich zu erhalten.
- Grünräume/Hofbereiche** ³ Im Bereich der Grünräume/Hofbereiche sind begrünte Flächen oder ortstypische Hofbereiche als Aufenthaltsflächen zu schaffen oder zu erhalten. Diese können ortskerngerecht mit einzelnen Elementen wie Brunnen, Sitzbank etc. und ausserhalb des Kernzonenbereiches mit besonderen Gebäuden ausgestattet werden. Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
- Besondere Aussenräume** ⁴ Die bezeichneten besonderen Aussenräume sind in Abstimmung mit einer ortsbildgerechten Strassenraumgestaltung als Vorplätze und Vorgärten in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind herkömmliche Materialien zu verwenden und prägende Merkmale wie Chausseierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Sockelmauern und Einfriedungen zu bewahren. Autoabstellplätze sind unzulässig.
- Strassenraum
Badenerstrasse** ⁵ Der bezeichnete Bereich ist im Sinne eines kernzonengerechten Vorplatzes möglichst zurückhaltend und besonders gut zu gestalten. Die Elemente einer siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung sind aufzunehmen.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrten haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Erschliessung aller Baubereiche mit Ausnahme des Baubereichs C hat direkt ab der Badenerstrasse zu erfolgen.

Notzufahrt

² An den bezeichneten Stellen ist eine Notzufahrt mit mindestens 3.6 m Breite zulässig. Die bestehende östliche Notzufahrt kann erhalten werden. Sie darf die Wahrnehmung des Grünraumes nicht beeinträchtigen.

Oberirdische Parkplätze

³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind oberirdische Parkplätze zulässig. Die maximale Anzahl ist im Plan festgelegt.

⁴ Die oberirdischen Parkplätze sind besonders gut in die Aussenraumgestaltung einzugliedern. Sie sind mit durchlässigen Belägen (Chaussierung, Natursteinpflaster Schotterrasen, oä.) zu gestalten.

Autoabstellplätze

⁵ Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme der bezeichneten oberirdischen Parkplätze müssen in Bauten oder unterirdisch angeordnet werden.

⁶ Es ist folgende minimale Anzahl Autoabstellplätze erforderlich:

- Wohnen: 1 PP / 90 m² anrechenbare Geschossfläche
- Ladengeschäfte: 1 PP / 40 m² anrechenbare Geschossfläche
- Gewerbe: 1 PP / 100 m² anrechenbare Geschossfläche
oder
1 PP / 5 Beschäftigte

⁷ Mindestens 1 Parkplatz ist als rollstuhlgerechter Abstellplatz zu dimensionieren.

Energie- und
Wärmedämmung

9. Umwelt

¹ Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf je Grundstück zu maximal 50 % mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

² Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden.

³ Der Wärmebedarf darf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁴ Für die Baubereiche A1.1, A1.2, TG und die roten Bauten a1.1 und a1.2 gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

⁵ Für die Baubereiche A2, D1, D2, G und C gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Zu jedem Zeitpunkt der Etappierung ist die geforderte besonders gute Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen sowie des Aussenraums zu gewährleisten.

11. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Unterdorf Nord-Ost“ wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Rechtswirksamkeit

Trotz rechtskräftiger Inkraftsetzung entfaltet der vorliegende Gestaltungsplan seine Rechtswirksamkeit nur unter der Voraussetzung einer rechtskräftigen Sicherstellung der Inhalte der Erschliessungsvereinbarung im Grundbuch. Kommt diese Sicherstellung innert fünf Jahre nicht zustande, ist die Exekutive ermächtigt gestützt auf § 87 PBG die Aufhebung des Gestaltungsplans anzuordnen.



Kanton Zürich
Gemeinde Weiningen

Privater Gestaltungsplan
„Unterdorf-Nord Ost“

Erschliessungsvereinbarung

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Zweck der Vereinbarung	5
2. Modalitäten	6
2.1 Grundsatz	6
2.2 Etappe 1	6
2.3 Etappe 2	7
2.4 Erweiterung Etappe 1	8
2.5 Unterhaltskosten	9
2.6 Anbaurechte	10
2.7 Wegrechte	11

Erschliessungsvereinbarung zwischen der
nachfolgend aufgeführten Grundeigentümerschaft Kat. Nr.
neu A
der
nachfolgend aufgeführten Grundeigentümerschaft Kat. Nr.
neu B
und der
nachfolgend aufgeführten Grundeigentümerschaft Kat. Nr.
2200

Situation Eigentumsverhältnisse
(Neubestand Endzustand gemäss
Verpflichtung Landtausch vom
6.7.2017)



neu Kat. Nr. A gemäss Verpflichtung
zum Landtausch

Susanne Schaufelberger und Daniel Schaufelberger

Susanne Schaufelberger, geb. _____, Bürgerort: _____,
wohnhaft _____

Daniel Schaufelberger, geb. _____, Bürgerort: _____,
wohnhaft _____

neu Kat. Nr. B gemäss Verpflichtung
zum Landtausch

Jakob Haug-Triaca

Jakob Haug-Triaca, geb. _____, Bürgerort: _____,
wohnhaft _____

Kat. Nr. 2200

Therese Kropitsch – Ehrsam

Therese Kropitsch – Ehrsam, geb. _____, Bürgerort: _____,
wohnhaft _____

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Aufteilung Perimeter der
Gestaltungsplanpflicht und
regelung der Erschliessung
für beide Teilperimeter

Das Gebiet „Unterdorf Nord“ ist zu einem Grossteil noch un-
bebaut und befindet sich am westlichen Rand des Ortskerns
von Weiningen. Gemäss Bau- und Zonenordnung besteht eine
Gestaltungsplanpflicht.

Nun besteht von der Grundeigentümerschaft A die Absicht bald-
möglichst bauen zu können. Da die Grundeigentümerschaft B in
absehbarer Zukunft keine Absicht hat, ihr Grundstück zu
bebauen, wurde vom Gemeinderat Weiningen die Zustimmung
zur Aufteilung des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht
Unterdorf-Nord in zwei Teilperimeter Unterdorf Nord Ost und
Unterdorf Nord West eingeholt. Mit Beschluss vom 28.8.2017
stimmt der Gemeinderat der Aufteilung zu, unter anderem unter
der Voraussetzung, dass die spätere Erschliessung des Teil-
perimeters Unterdorf-Nord West geregelt ist.

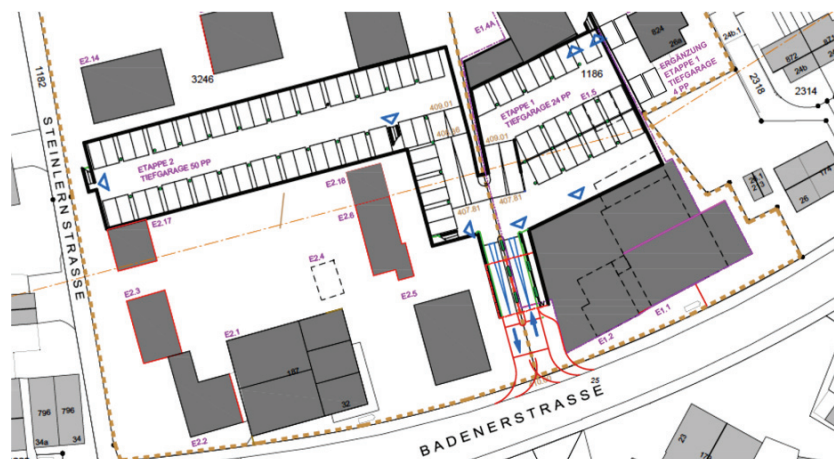
Dazu ist die vorliegende Vereinbarung erforderlich, welche die
zu koordinierenden Punkte betreffend Erschliessung (ge-
meinsame Zufahrt, Kostenübernahme, Wegrechte usw.) regelt.
Diese Erschliessungsvereinbarung setzt voraus, dass die
Grundeigentümerschaft A die heute im Eigentum der
Gemeinde Weiningen befindlichen Grundstücke Kat.-Nrn.
1404 und 1698 erwirbt.

Vorgesehene Erschliessung

Aufgrund der Gesamtschau und des Erschliessungsnachweises
im Bericht zum privaten Gestaltungsplan „Unterdorf-Nord Ost“
haben sich die Grundeigentümerschaften A und B auf eine
gemeinsame Tiefgaragenzufahrt direkt von der Badenerstrasse
geeinigt. Die Grundstücke neu Kat. Nr. A und bei Bedarf Kat.
Nr. 2200 sowie nach Ausbau der Zufahrt neu Kat. Nr. B können
vollständig über diese Tiefgaragenzufahrt erschlossen werden.

Die Zustimmung des Amtes für Verkehr betreffend der
Erschliessung in die Kantonsstrasse liegt mit Schreiben vom
29.8.2016 im Grundsatz vor.

Situation Tiefgarage bei Entwicklung
im Teilgebiet Unterdorf Nord West
gemäss Gesamtschau 2019



Etappe 1: Tiefgaragenrampe erste Fahrspur und Tiefgarage
mit ca. 24 – 27 PP

Etappe 2: Tiefgaragenrampe zweite Fahrspur und Tiefgarage
mit ca. 50 PP

Bei Bedarf Erweiterung Etappe 1: 4 PP und Aufgang auf
Parzelle Kat. Nr. 2200

1.2 Zweck der Vereinbarung

Mit der vorliegenden Vereinbarung werden folgende Punkte
geregelt:

Wesentliche Inhalte der
Vereinbarung

- Verantwortung und Kostenübernahme der Erstellung der Tiefgarage und Tiefgaragenrampe Etappe 1
- Verantwortung und Kostenübernahme der Erstellung der Tiefgarage und Tiefgaragenrampe Etappe 2
- Verantwortung und Kostenübernahme der Erstellung der Erweiterung der Tiefgarage Etappe 1
- Unterhaltskosten
- Anbaurechte
- Wegrechte

Es werden folgende Modalitäten festgehalten.

2. Modalitäten

2.1 Grundsatz

Lage der Tiefgaragenzufahrt

Die unterzeichnenden Grundeigentümerschaften sind sich über die grundsätzliche Lage der Tiefgaragenzufahrt und die Erschliessung der Grundstücke über diese Tiefgaragenzufahrt einig.

2.2 Etappe 1

Projektbestandteile Etappe 1

- Tiefgaragenrampe mit 1 Fahrspur und Aufstellfläche
- Sofern erforderlich Lichtsignalanlage
- Tiefgarage mit ca. 24 – 27 Parkplätzen
- Im Bereich der Grenze zu Kat. Nr. neu B und im Bereich der Grenze zu Kat. Nr. 2200 ist das Projekt derart auszuführen, dass ein Anbau/Durchstich für die Etappe 2 bzw. für die Erweiterung der Etappe 1 möglich ist.
- Anpassung und wieder Instandstellung der Kantonsstrasse gemäss Zustandsprotokoll
- Wieder Instandstellung von Kat. Nr. neu B nach Abschluss der Bauarbeiten

Zustandsprotokoll

Die Grundeigentümerschaft A lässt vor Baubeginn in Absprache mit der Strasseneigentümerschaft und der Gemeinde ein Zustandsprotokoll des betroffenen Bereichs der Kantonsstrasse erstellen. Die Grundeigentümerschaft von A lässt vor Baubeginn ein Zustandsprotokoll der Flächen auf Kat. Nr. 2200 erstellen, welche an den Aushubbereich der Tiefgarage angrenzen. Vorhandene Bäume und Büsche auf Kat. Nr. 2200 dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Verantwortung für den Bau

Die Auftragserteilung an ein geeignetes Unternehmen hat durch die Grundeigentümerschaft A zu erfolgen.

Die Planung und Umsetzung erfolgt durch die Grundeigentümerschaft A.

Baustelle

Die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. neu B erteilt der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. neu A das Recht, die erforderliche Fläche von Kat. Nr. B für die Bautätigkeiten zu beanspruchen. Die Fläche ist nach Abschluss der Bautätigkeiten wiederherzustellen.

Kosten

Die Kosten für die Projektbestandteile Etappe 1 und damit in Zusammenhang stehenden Nebenarbeiten sowie Kosten für die Planungsarbeiten, Bewilligungen usw. sind vollumfänglich durch die jeweilige Grundeigentümerschaft A zu tragen.

2.3 Etappe 2

Projektbestandteile Etappe 2	<ul style="list-style-type: none">• Tiefgaragenrampe zweite Fahrspur, damit die gemeinsame Zufahrt neu im Gegenverkehr betrieben werden kann.• Sofern erforderlich Anpassung der Lichtsignalanlage und Rückbau der Aufstellfläche Etappe 1• Tiefgarage mit ca. 50 Parkplätzen• Anpassung und wieder Instandstellung der Kantonsstrasse gemäss Zustandsprotokoll• Wieder Instandstellung von Kat. Nr. neu A nach Abschluss der Bauarbeiten• Anpassungen, welche sich durch den Anbau/Durchstich an die Etappe 1 ergeben und Wiederinstandstellung der Tiefgaragenrampe Etappe 1
Zustandsprotokolle	<p>Die Grundeigentümerschaft B lässt vor Baubeginn in Absprache mit der Strasseneigentümerschaft und der Gemeinde ein Zustandsprotokoll des betroffenen Bereichs der Kantonsstrasse erstellen.</p> <p>Die Grundeigentümerschaft B lässt vor Baubeginn ein Zustandsprotokoll der Tiefgaragenrampe und Tiefgarage Etappe 1 erstellen und von der Grundeigentümerschaft A unterzeichnen.</p>
Verantwortung für den Bau	<p>Die Auftragserteilung für die Etappe 2 an ein geeignetes Unternehmen hat durch die Grundeigentümerschaft B zu erfolgen.</p> <p>Die Planung und Umsetzung erfolgt durch die Grundeigentümerschaft B. Die Grundeigentümerschaft A stellt die Pläne der Etappe 1 für die Planung, Koordination und Bautätigkeiten kostenlos zur Verfügung.</p>
Baustelle	<p>Die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. neu A erteilt der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. neu B das Recht, die erforderliche Fläche von Kat. Nr. A für die Bautätigkeiten zu beanspruchen. Die Fläche ist nach Abschluss der Bautätigkeiten wiederherzustellen.</p> <p>Die Grundeigentümerschaft B verpflichtet sich bei Bedarf, für Fahrzeuge, welche während der Bautätigkeit nicht in der Tiefgarage Etappe 1 abgestellt werden können, Parkierungsmöglichkeiten in Weiningen zu organisieren. Allfällige Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. B.</p>
Kosten	<p>Die Kosten für die Projektbestandteile Etappe 2 und damit in Zusammenhang stehenden Nebenarbeiten sowie Kosten für die Planungsarbeiten, Bewilligungen usw. sind vollumfänglich durch die jeweilige <u>Grundeigentümerschaft B</u> zu tragen.</p>

2.4 Erweiterung Etappe 1

Projektbestandteile Erweiterung Etappe 1

- Tiefgarage mit maximal 4 Parkplätzen sowie einem Aufgang auf Kat. Nr. 2200
- Wieder Instandstellung von Kat. Nr. neu A nach Abschluss der Bauarbeiten
- Anpassungen, welche sich durch den Anbau/Durchstich an die Etappe 1 ergeben und Wiederinstandstellung der Tiefgaragenrampe Etappe 1

Zustandsprotokolle

Die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. 2200 lässt vor Baubeginn ein Zustandsprotokoll der für die Bautätigkeiten zwingend erforderlichen Fläche auf Kat. Nr. neu A, der Tiefgaragenrampe und Tiefgarage Etappe 1 erstellen und von der Grundeigentümerschaft A unterzeichnen.

Sollte die Tiefgaragenrampe und Tiefgarage Etappe 2 auf Kat. Nr. neu B bereits erstellt sein, lässt die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. 2200 das Zustandsprotokoll auch für diese Bauteile erstellen und von der Grundeigentümerschaft B unterzeichnen.

Verantwortung für den Bau

Die Auftragserteilung für die Erweiterung der Etappe 1 an ein geeignetes Unternehmen hat durch die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. 2200 zu erfolgen.

Die Planung und Umsetzung erfolgt durch die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. 2200. Die Grundeigentümerschaft A stellt die Pläne der Etappe 1 für die Planung und Bautätigkeiten kostenlos zur Verfügung.

Baustelle

Die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. neu A erteilt der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. 2200 das Recht, die zwingend erforderliche Fläche von Kat. Nr. A für die Bautätigkeiten zu beanspruchen. Die Fläche ist nach Abschluss der Bautätigkeiten wiederherzustellen.

Die Grundeigentümerschaft von Kat. Nr. 2200 verpflichtet sich bei Bedarf, für Fahrzeuge, welche während der Bautätigkeit nicht in der Tiefgarage Etappe 1 abgestellt werden können, Parkierungsmöglichkeiten in Weiningen zu organisieren. Allfällige Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. 2200.

Kosten

Die Kosten für die Projektbestandteile der Erweiterung der Etappe 1 und damit in Zusammenhang stehenden Nebenarbeiten sowie Kosten für die Planungsarbeiten, Bewilligungen usw. sind vollumfänglich durch die jeweilige Grundeigentümerschaft Kat. Nr. 2200 zu tragen.

Sofern die Erweiterung der Etappe 1 gleichzeitig mit der Etappe 1 erstellt wird, werden die Kosten im Verhältnis der Anzahl erstellter Parkplätze (gemäss Konzept 4/25) aufgeteilt.

2.5 Unterhaltskosten

Unterhalt
Tiefgarage Etappe 1

Die Unterhalts- und Sanierungskosten der Tiefgarage Etappe 1 gehen vollständig zu Lasten der Grundeigentümerschaft A.

Unterhalt
Tiefgarage Etappe 1 mit
Erweiterung

Die Unterhalts- und Sanierungskosten der Tiefgarage Etappe 1 werden nach Erstellung der Erweiterung der Etappe 1 im Verhältnis der Anzahl Parkplätze (gemäss Konzept 4/25) zu Lasten der Grundeigentümerschaft A und der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. 2200 aufgeteilt.

Unterhalt
Tiefgarage Etappe 2

Die Unterhalts- und Sanierungskosten der Tiefgarage Etappe 2 gehen vollständig zu Lasten der Grundeigentümerschaft B.

Unterhalt
Tiefgaragenrampe

Die Unterhalts- und Sanierungskosten der Tiefgaragenrampe Etappe 1 gehen vollständig zu Lasten der Grundeigentümerschaft A.

Nach Erstellung der Etappe 2 und/oder der Erweiterung der Etappe 1 werden die Unterhalts- und Sanierungskosten der gemeinsamen Tiefgaragenrampe im Verhältnis der Anzahl Parkplätze aufgeteilt.

2.6 Anbaurechte

Anbaurecht zG neu Kat. Nr.
B zL neu Kat. Nr. A

Die Eigentümerschaft von Kat. Nr. neu A erteilt der Grundeigentümerschaft neu Kat. Nr. B im bezeichneten Bereich ein Anbaurecht für die Tiefgarage Etappe 2 und die zweite Fahrspur der Tiefgaragenrampe.

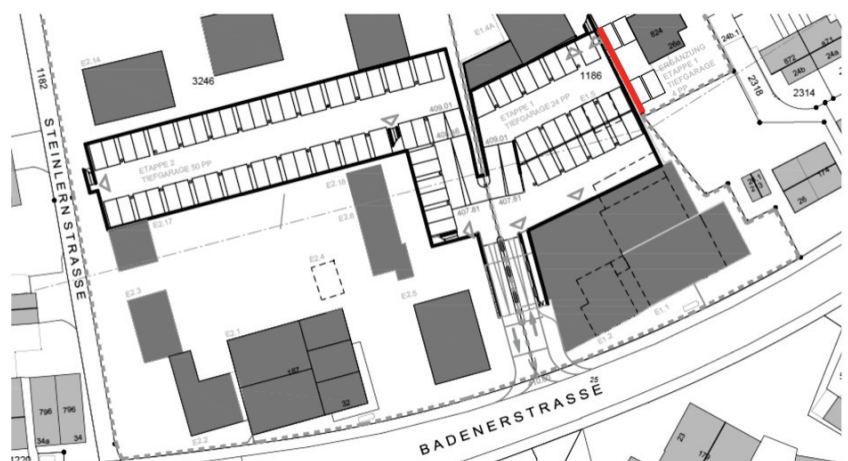


Kosten Grundbuchamt

Die Kosten des Grundbuchamts für den Eintrag des Anbaurechtes im Grundbuch gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft A.

Anbaurecht zG Kat. Nr. 2200
zL neu Kat. Nr. A

Die Eigentümerschaft von Kat. Nr. neu A erteilt der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. 2200 im bezeichneten Bereich ein Anbaurecht für die Erweiterung der Tiefgarage.



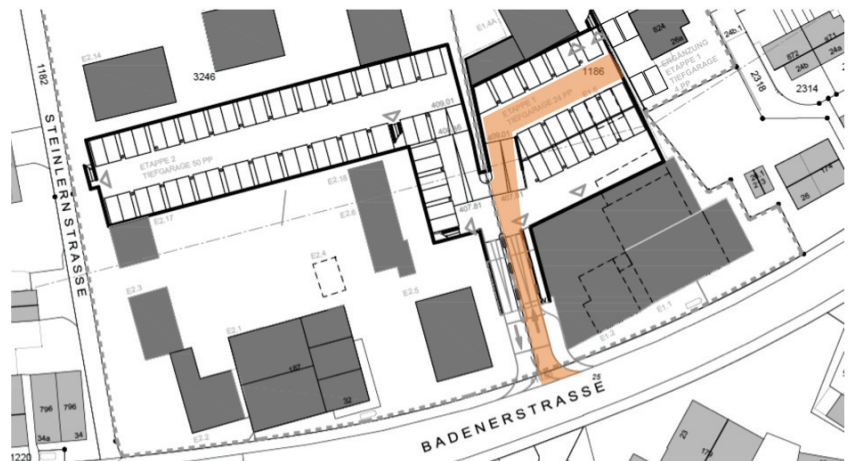
Kosten Grundbuchamt

Die Kosten des Grundbuchamts für den Eintrag des Anbaurechtes im Grundbuch gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft A.

2.7 Wegrechte

Wegrecht zG Kat. Nr. 2200
zL neu Kat. Nr. A

Die Eigentümerschaft von Kat. Nr. neu A erteilt der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. 2200 ein Fuss- und Fahrwegrecht für die bezeichnete Fläche der Tiefgaragenrampe sowie die Tiefgarage Etappe 1:

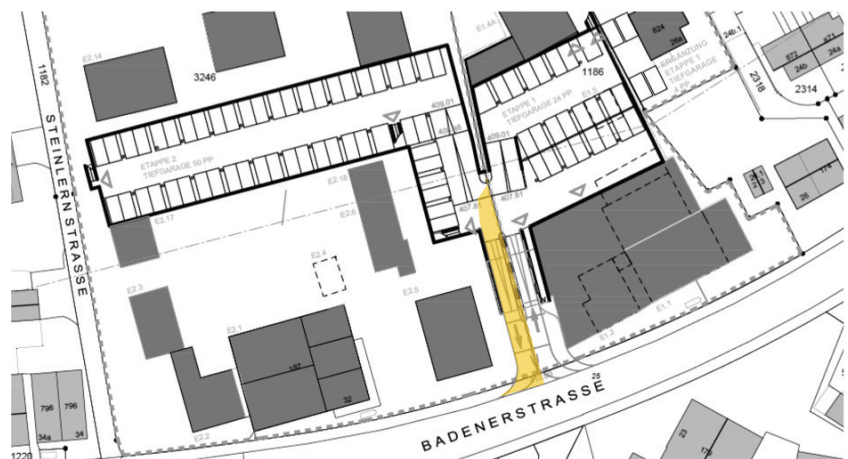


Kosten Grundbuchamt

Die Kosten des Grundbuchamts für den Eintrag des Wegrechtes im Grundbuch gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft A.

Wegrecht zG Kat. Nr. 2200
zL neu Kat. Nr. B

Die Eigentümerschaft von Kat. Nr. neu B erteilt nach Erstellung der Tiefgaragenrampe Etappe 2 der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. 2200 ein Fuss- und Fahrwegrecht für die bezeichnete Fläche der Tiefgaragenrampe:



Kosten Grundbuchamt

Die Kosten des Grundbuchamts für den Eintrag des Wegrechtes im Grundbuch gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft B.

Wegrecht zG neu Kat. Nr. A
zL neu Kat. Nr. B

Die Eigentümerschaft von Kat. Nr. neu B erteilt nach Erstellung der Tiefgaragenrampe Etappe 2 der Grundeigentümerschaft neu Kat. Nr. A ein Fuss- und Fahrwegrecht für die bezeichnete Fläche der Tiefgaragenrampe:



Kosten Grundbuchamt

Die Kosten des Grundbuchamts für den Eintrag des Wegrechtes im Grundbuch gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft B.

Wegrecht zG neu Kat. Nr. B
zL neu Kat. Nr. A

Die Eigentümerschaft von Kat. Nr. neu A erteilt nach Erstellung der Tiefgaragenrampe Etappe 2 der Grundeigentümerschaft neu Kat. Nr. B ein Fuss- und Fahrwegrecht für die bezeichnete Fläche der Tiefgaragenrampe:



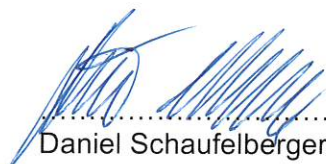
Kosten Grundbuchamt

Die Kosten des Grundbuchamts für den Eintrag des Wegrechtes im Grundbuch gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft A.

Weiningen,

Susanne Schaufelberger und Daniel Schaufelberger

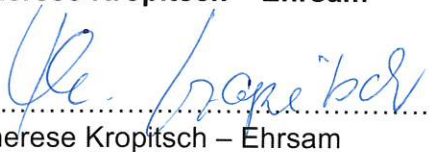

.....
Susanne Schaufelberger


.....
Daniel Schaufelberger

Jakob Haug-Triaca


.....
Jakob Haug-Triaca

Therese Kropitsch – Ehram


.....
Therese Kropitsch – Ehram

Voraussetzung für das Zustandekommen der vorliegenden Erschliessungsvereinbarung ist die rechtskräftig erfolgte Eigentumsübertragung der sich im Eigentum der Gemeinde Weiningen befindlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 1404 und 1698 an Susanne Schaufelberger und Daniel Schaufelberger.

Die in der Erschliessungsvereinbarung dargelegten Rechte sind nach der rechtskräftig erfolgten Eigentumsübertragung der gemeindeeigenen Grundstücke, spätestens aber 1 Monat nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion, ins Grundbuch eintragen zu lassen. Erst mit dem Eintrag dieser Rechte im Grundbuch erlangt der Gestaltungsplan seine Rechtswirksamkeit.

Sämtliche Bedingungen dieser Vereinbarung sind einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 29.01.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 29.01.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000898

Publizierende Stelle
Gemeinde Weiningen, Badenerstrasse 15, 8104 Weiningen ZH

Privater Gestaltungsplan „Unterdorf-Nord Ost“, Weiningen-Dorf, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8104 Weiningen ZH

Der durch die Gemeindeversammlung Weiningen vom 5. Dezember 2019 erlassene und durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 23. November 2020 genehmigte private Gestaltungsplan "Unterdorf-Nord Ost", Weiningen-Dorf, wird mit heutiger öffentlicher Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:
Gemeinde Weiningen
Badenerstrasse 15
8104 Weiningen ZH