



VERFÜGUNG

vom 4. Mai 2007

Fällanden. Privater Gestaltungsplan Fröschbach - Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Fällanden hat am 29. November 2006 der Änderung des privaten Gestaltungsplans Fröschbach zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. März 2007 und des Bezirksrats Uster vom 11. Januar 2007 wurden innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 22. März 2007 ersucht die Gemeindeverwaltung Fällanden um Genehmigung der Vorlage.

Mit der geplanten Änderung soll ermöglicht werden, dass im Dachgeschoss auf der Südwestfassade im Baubereich Gewerbe verglaste Balkone ohne heiztechnische Installationen zulässig sind. Die verglasten Balkone unterliegen nicht den Beschränkungen gemäss § 292 PBG und sind bezüglich Geschosszahl und Gebäudehöhe unerheblich. Die Überdachung der Balkone muss als Flachdach ausgestaltet werden.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Fröschbach, der die Gemeindeversammlung Fällanden am 29. November 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 30, 8600 Dübendorf

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

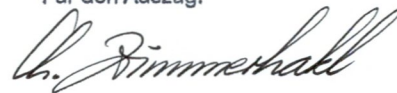
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Der Gemeinderat Fällanden wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. Mai 2007
070329/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. Februar 1994

455. Privater Gestaltungsplan Fröschbach, Fällanden (Änderung)

Für das Gebiet Fröschbach besteht ein genehmigter privater Gestaltungsplan (RRB Nr. 3152/1990); dieser wurde durch die Grundeigentümer geringfügig geändert. Am 3. November 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Fällanden diesen Änderungen zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Bezirksratskanzlei Uster vom 7. Dezember 1993 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. Januar 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Fällanden ersucht mit Schreiben vom 10. Dezember 1993 um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderungen betreffen lediglich einige Artikel der Bauvorschriften; sie sind von untergeordneter Bedeutung. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Fröschbach, der die Gemeindeversammlung Fällanden am 3. November 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden, 8117 Fällanden (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Vorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. Februar 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. September 1990

3152. Privater Gestaltungsplan Fröschbach, Fällanden

Die Gemeinde Fällanden besitzt eine mit RRB Nr. 392/1986 genehmigte Nutzungsplanung.

Für das gemäss Zonenplan der Reservezone zugeteilte Gebiet Fröschbach ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem stimmte auch die Gemeindeversammlung Fällanden mit Beschluss vom 27. Juni 1990 zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 16. August 1990 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. August 1990 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Fällanden mit Schreiben vom 3. September 1990 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das Gebiet Fröschbach – aufgrund eines Architekturwettbewerbs – eine nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen geplante Überbauung entstehen, welche einerseits dem angrenzenden Schutzgebiet Greifensee und andererseits der Situation entlang der stark befahrenen Maurstrasse Rechnung tragen soll. Einer Genehmigung der Vorlage steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Fröschbach, dem die Gemeindeversammlung Fällanden am 27. Juni 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden, 8117 Fällanden (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. September 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

Privater Gestaltungsplan Fröschbach

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Plan Nr.1: Gestaltung und Erschliessung

Masstab: 1 : 500

Die Grundeigentümer: *J. Schmid* *[Signature]*

Politische Gemeinde Fällanden:
Dr. A. Schellenberg: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 27. Juni 1990

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Präsident: *J. Schmid* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt:

Vom Regierungsrat am 26. Sep. 1990
mit Beschluss Nr. 3152 genehmigt

Der Staatsarchivar:
In Vertretung: *H. Hirschi*

Planpartner AG
M. Steiger + L. Huber
dipl. Arch ETH / SIA
Planer BSP

Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28

Mst. 1 : 500	Dat. 06.04.90	gez. dā/pa/wz
Gr. 91x59	Auftr.Nr. 4049	Plan Nr. 01
rev.		

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubegrenzungslinie
- Alte Strassenachse
- Schutzzonengrenze
- Baubereich Wohnen
- Baubereich Atelier
- Baubereich Gewerbe
- Parkierung oberirdisch
- Platz
- Garten und Vorgärten
- Pflichtbaulinie
- Pflichtbaulinie nur im EG
- Fussgänger Verbindung
- Fröschbach ausgedöit
- Bäume ungefährender Standort
- Unter Schutz stehende Bäume
- Einfahrt ins Areal und Tiefgarage
- Durchgänge
- Neue Grenze nach Landabtausch





Kanton Zürich
Gemeinde Fällanden

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Fröschbach

Vorschriften Änderungen

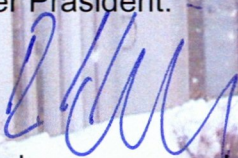
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27. Juni 1990.


Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. November 1993.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3152 vom 26. September 1990 genehmigt.

Änderungen vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 455 vom 16. Februar 1994 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 29. November 2006.

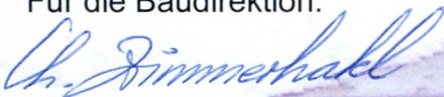
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: 

Der Schreiber: 

Änderungen von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. Mai 2007

BDV Nr. 64/07

Für die Baudirektion:



Dübendorf, 14. März 2006 / fa.1023 / Tru

Neuhofstrasse 30
8600 Dübendorf 1

Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00
www.gossweiler.com

Planung
Tiefbau
Vermessung
Geoinformatik
Kulturtechnik

 Gossweiler
Ingenieure AG

Artikel 9 der Vorschriften des Gestaltungsplanes Fröschbach vom 26. September 1990 bzw. vom 3. November 1993 wird wie folgt ergänzt:

Art. 9 Geschosszahlen

- 1 unverändert
- 2 unverändert
- 3 unverändert
- 4 Im Baubereich Gewerbe sind im Dachgeschoss auf der Südwestfassade verglaste Balkone ohne heiztechnische Installationen erlaubt. Die verglasten Balkone unterliegen nicht den Einschränkungen gemäss § 292 PBG und sind bezüglich Geschosszahl und Gebäudehöhe unerheblich. Die Überdachung der Balkone muss als Flachdach ausgestaltet werden.

Diese Änderungen treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

Der Gestaltungsplan vom 27. Juni 1990/26. September 1990 wird in den nachstehend aufgeführten Artikeln geändert:

<u>Bisherige Fassung</u>	<u>Neue Fassung</u>	<u>Erklärungen/Begründungen:</u>
<p>Art. 5 Grundmasse</p> <p>Soweit im Plan Nr. 1 "Gestaltung und Erschliessung" und in den übrigen Vorschriften des Gestaltungsplans nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten nachfolgende Grundmasse:</p> <p>Max. anrechenbare BGF total: 10'800 m²</p> <p>davon für Wohnen: von 7'500 - 8'500 m² davon für Gewerbe und übrigen Nutzungen: von 2'300 - 3'300 m²</p>	<p>Art. 5 Grundmasse</p> <p>Soweit im Plan Nr. 1 "Gestaltung und Erschliessung" und in den übrigen Vorschriften des Gestaltungsplans nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten nachfolgende Grundmasse:</p> <p>Max. anrechenbare Flächen total: 10'800 m²</p> <p>Massgebend für die Berechnung der anrechenbaren Flächen ist § 255 PBG.</p>	<p>In Anpassung an das am 1.2.1992 in Kraft getretene revidierte Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wird der Begriff "BGF" ersetzt durch den Ausdruck "anrechenbare Flächen".</p> <p>Die Vorschrift für einen Gewerbeanteilbereich sollte angesichts der derzeitigen Wirtschaftslage weggelassen werden.</p>
<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>(2) Auf der Südostseite der Wohnbauten ist eine minimale privat nutzbare Gartentiefe von 10.0 m vorzusehen. Zwischen den Wohnbauten sind Geräteschuppen u.ä. bis zu 15 % der zugehörigen Gartenfläche zugelassen. Ihre Höhe darf 3.0 m nicht übersteigen. Diese besonderen Gebäude dürfen zusammengebaut werden; sie haben weder Grenz- noch Gebäudeabstände zu beachten.</p>	<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>(2) Auf der Südostseite der Wohnbauten ist eine minimale privat nutzbare Gartentiefe von 10.0 m vorzusehen, an deren südöstlicher Begrenzung längs der Erschliessungswege Geräteschuppen u.ä. bis zu 20 % der von den Gebäudeachsen begrenzten Gartenfläche zugelassen sind. Ihre Höhe darf 3.0 m nicht übersteigen. Diese besonderen Gebäude dürfen zusammengebaut werden; sie haben weder Grenz- noch Gebäudeabstände zu beachten.</p>	<p>Erhöhung des Flächenanteils um 5 %. Zusätzlich wird neu auch die Lage der Geräteschuppen bestimmt.</p>

<u>Bisherige Fassung</u>	<u>Neue Fassung</u>	<u>Erklärungen/Begründungen:</u>
<p>Art. 7 Baubegrenzungslinien</p> <p>(1) Hauptgebäude dürfen die Baubegrenzungslinien für Wohn- und Atelierbauten in Nordwest- und Südost-Richtung höchstens um 2.0 m überschreiten. Der Gewerbebau darf die Baubegrenzungslinie in Nordostrichtung um 2.0 m und in Südwestrichtung in den Obergeschossen um höchstens 4.0 m überschreiten, muss aber auf der ganzen Gebäudelänge einheitlich ausgebildet sein. Wo Pflichtbaulinien bezeichnet sind, müssen oberirdische Bauten in den entsprechenden Geschossen auf diese gestellt werden.</p> <p>(2) Untergeschosse sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinie zulässig.</p>	<p>Art. 7 Baubegrenzungslinien</p> <p>(1) Hauptgebäude dürfen die Baubegrenzungslinien für Wohn- und Atelierbauten in Nordwest- und Südost-Richtung höchstens um 2.0 m überschreiten. Der Gewerbebau darf die Baubegrenzungslinie in Nordostrichtung um 2.0 m und in Südwestrichtung in den Obergeschossen um höchstens 4.0 m überschreiten. In Südostrichtung darf das Hauptgebäude mit einer Ueberschreitung der Baubegrenzungslinie bis zu 4 m rechteckig abgeschlossen werden. Im übrigen Bereich der kreisbogenförmig verlaufenden Baubegrenzungslinie ist die Ueberbauung nur eingeschossig zulässig. Der Gewerbebau muss auf der ganzen Gebäudelänge einheitlich ausgebildet sein. Wo Pflichtbaulinien bezeichnet sind, müssen oberirdische Bauten in den entsprechenden Geschossen auf diese gestellt werden.</p> <p>(2) Untergeschosse sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinie zulässig.</p> <p>(3) Zwischen den Wohnbauten (W) beträgt der Abstand der Baubegrenzungslinien 21.0 m.</p>	<p>Notwendig, weil bei grösserem Wohnanteil der baubewilligte "kuchenstückförmige" Abschluss nicht realisierbar ist. Die Ueberbauung der Fläche bis zum Kreisbogen dient der (optisch und lärmtechnisch notwendigen) Ueberdeckung der Garageneinfahrt.</p> <p>unverändert</p> <p>Präzisierung des unvermassten Plans.</p>
<p>Art. 8 Vorbauten und Gebäudevorsprünge</p> <p>(2) Bei den Atelierbauten sind auf der Südwestseite erdgeschossige Vorbauten bis höchstens 7.0 m über die Baubegrenzungslinie hinaus zulässig.</p>	<p>Art. 8 Vorbauten und Gebäudevorsprünge</p> <p>(2) Bei den Atelierbauten sind auf der Südostseite erdgeschossige Vorbauten bis höchstens 7.0 m über die Baubegrenzungslinie hinaus zulässig.</p>	<p>Berichtigung eines Druckfehlers</p>

<u>Bisherige Fassung</u>	<u>Neue Fassung</u>	<u>Erklärungen/Begründungen:</u>
<p>Art. 9 Geschosszahlen</p> <p>(2) In den Baubereichen Atelier und Gewerbe sind 3 Vollgeschosse sowie 1 Untergeschoss zulässig.</p>	<p>Art. 9 Geschosszahlen</p> <p>(2) In den Baubereichen Atelier und Gewerbe sind 3 Vollgeschosse sowie 1 Dach- und 1 Untergeschoss zulässig.</p>	<p>Die Erwähnung des Dachgeschosses ermöglicht dessen Nutzung, wie sie im revidierten PBG vorgesehen ist. Die festgelegte, maximale Gebäudehöhe bleibt unverändert.</p>
<p>Art. 10 Erschliessung</p> <p>(2) a) Die Durchgänge durch die Wohnbauten dürfen in beide Richtungen verschoben werden, dürfen jedoch nicht auf einer Achse liegen. Sie haben eine Mindestbreite von 2.0 m und eine Mindesthöhe von 2.50 m aufzuweisen.</p> <p>b) Die drei Durchgänge durch den Gewerbebau dürfen verschoben werden. Sie haben eine Mindestbreite von 3.0 m und eine Mindesthöhe von 3.50 aufzuweisen und sind gemäss Plan gegen die Hofseite hin aufzuweiten.</p>	<p>Art. 10 Erschliessung</p> <p>(2) a) Die Durchgänge durch die Wohnbauten dürfen in beide Richtungen verschoben werden, dürfen jedoch nicht auf einer Achse liegen. Sie haben eine Mindestbreite von 2.0 m und eine Mindesthöhe von 2.20 m aufzuweisen.</p> <p>b) Die drei Durchgänge durch den Gewerbebau dürfen verschoben werden. Sie haben eine Mindestbreite von 3.0 m und eine Mindesthöhe von 3.0 m aufzuweisen.</p>	<p>Architektonisch bedingte Anpassung.</p> <p>Architektonisch bedingte Anpassung.</p>
<p>Art. 12 Freiflächen Allmend</p> <p>(2) Der Fröschbach ist, soweit dies technisch möglich ist, auf seiner ganzen Länge, mindestens aber auf 80 % der Länge zu revitalisieren. Der Bachlauf ist attraktiv zu gestalten und kann zwischen den beiden Anschlusspunkten an den Parzellengrenzen frei geführt werden.</p>	<p>Art. 12 Freiflächen Allmend</p> <p>(2) Der Fröschbach ist, soweit dies technisch möglich ist, zu revitalisieren. Der Bachlauf ist attraktiv zu gestalten und kann zwischen den beiden Anschlusspunkten an den Parzellengrenzen frei geführt werden.</p>	<p>Gemäss Plan Nr. 1 beträgt die Oeffnung nur ca. 66%. Diese Abweichung wird mit der neuen Formulierung eliminiert.</p>

Genehmigung durch
Gemeindeversammlungs - Beschluss

vom 3. Nov. 1983

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Vom Regierungsrat am 16. Feb. 1994
mit Beschluss Nr. 455 genehmigt

Der Staatsschreiber:



Kanton Zürich
Gemeinde Fällanden

Privater Gestaltungsplan Fröschbach

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

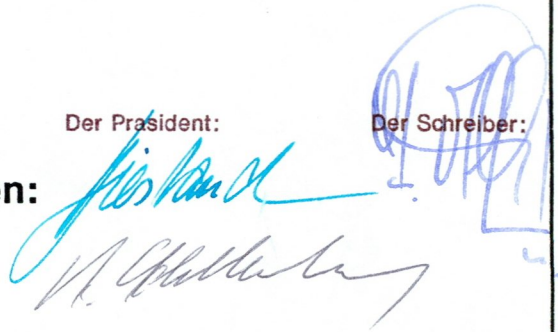
Die Grundeigentümer:

Politische Gemeinde Fällanden:

Dr. A. Schellenberg:

Der Präsident:

Der Schreiber:

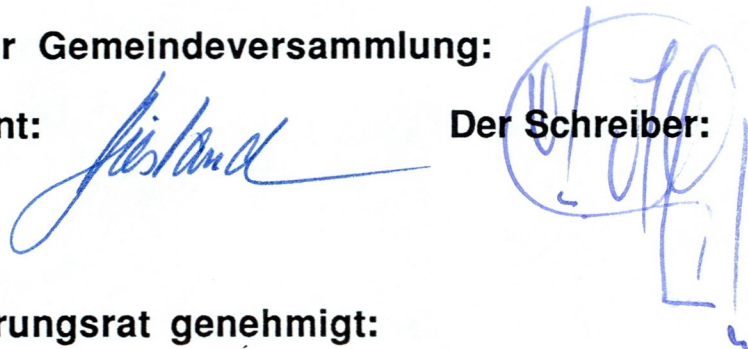


Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 27. Juni 1990

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt:

Vom Regierungsrat am 26. Sep. 1990
mit Beschluss Nr. 3152 genehmigt



Der Staatschreiber:

In Vertretung

Hirschi
Hirschi

Planpartner AG

M. Steiger + L. Huber
dipl. Arch ETH / SIA
Planer BSP

Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28



Dat. 6.4./27.6.90

Auftr. Nr. 4049

Nutzungs- und Bauvorschriften für den Gestaltungsplan Fröschbach

Gestützt auf die §§ 85 - 89 des Planungs- und Baugesetzes PBG und in Anwendung von § 8 Ziff. 1.2 der Gemeindeordnung, wird dem Privaten Gestaltungsplan Fröschbach (Politische Gemeinde Fällanden/Dr. A. Schellenberg) gemäss Plan und zugehörigen Vorschriften vom 6. April 1990 zugestimmt, derselbe im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt.

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan "Gestaltung und Erschliessung" vom 6. April 1990 bezeichneten Perimeter mit einer Fläche von ca. 27'218 m² (von Kat. Nr. 3659 der Politischen Gemeinde Fällanden ca. 13'423 m² und von Kat. Nr. 3660 des Dr. Albert Schellenberg ca. 13'795 m²).

Art. 2 Zweck

Der Private Gestaltungsplan "Fröschbach" bezweckt die Schaffung von qualifiziertem Wohnraum zwischen dem Landwirtschaftsgebiet entlang des Greifensees und der Maurstrasse. Im Gewerbebau längs der Maurstrasse werden Arbeitsplatzflächen geschaffen. Der Gestaltungsplan basiert auf dem aus dem Projektwettbewerb Fröschbach mit dem 1. Preis ausgezeichneten Vorschlag "Kamm" von Architekt Jakob Schilling.

Art. 3 Inhalt

¹ Die zulässigen baulichen Grundstücksnutzungen und die Erschliessung des Gestaltungsplanes ergeben sich aus folgenden Planunterlagen:

- Plan Nr.1 im Massstab 1: 500 "Gestaltung und Erschliessung"

² Massgebend sind sodann die nachfolgenden Nutzungs- und Bauvorschriften.

Art. 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fällanden vom 23. Juni 1986 gilt, soweit darauf verwiesen wird.

Art. 5 Grundmasse

Soweit im Plan Nr.1 "Gestaltung und Erschliessung" und in den übrigen Vorschriften des Gestaltungsplanes nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten nachfolgende Grundmasse:

Max. anrechenbare BGF total: 10'800 m²

davon für Wohnen: von 7'500 - 8'500 m²

davon für Gewerbe und übrige Nutzungen: von 2'300 - 3'300 m²

Art. 6 Nutzweise

- 1 Baubereich Wohnen: Zulässig sind Etagen- und Maisonettewohnungen sowie Reihenhäuser.
- 2 Auf der Südostseite der Wohnbauten ist eine minimale privat nutzbare Gartentiefe von 10.0 m vorzusehen. Zwischen den Wohnbauten sind Geräteschuppen u.ä. bis zu 15% der zugehörigen Gartenfläche zugelassen. Ihre höchste Höhe darf 3.0 m nicht übersteigen. Diese besonderen Gebäude dürfen zusammengebaut werden; sie haben weder Grenz- noch Gebäudeabstände zu beachten.
- 3 Baubereich Atelier: Der Bereich Atelier wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeteilt. Im Erdgeschoss sind Ateliers, Praxen, Läden oder nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Obergeschosse sind für Wohnzwecke bestimmt.
- 4 Baubereich Gewerbe: Der Bereich Gewerbe inkl. Platz wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeordnet. Es sind mässig störendes Gewerbe, Läden, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Café/ Restaurant zulässig. In den Obergeschossen sind auch Wohnungen zulässig.

Ausser Gemeinschaftsräumen ist im Erdgeschoss ausschliesslich gewerbliche Nutzung vorzusehen. Lärmempfindliche Räume sind entweder auf der dem Verkehr abgewendeten Gebäudeseite anzuordnen oder aber entsprechend mit Schallschutzmassnahmen gegen den Verkehrslärm zu schützen.

- 5 In den Bereichen Gewerbe und Atelier sind Gemeinschaftsräume von insgesamt min. 1% der Gesamtbruttogeschossfläche der Überbauung vorzusehen. Sie müssen mindestens zur Hälfte im Erdgeschoss liegen.
- 6 Der Platz ist für gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen. Es sind namentlich zulässig: Wasserbecken, Gartencheminée, Sitzgelegenheiten und Spieleinrichtungen, etc.
- 7 In der Freifläche sind Spielflächen, Gemüsegärten und Kompostieranlagen zulässig. Die Gemüsegärten sind am südöstlichen Siedlungsrand anzulegen. Die Freifläche ist naturnah zu gestalten.

Art. 7 Baubegrenzungslinien

- 1 Hauptgebäude dürfen die Baubegrenzungslinien für Wohn- und Atelierbauten in Nordwest- und Südost-Richtung höchstens um 2.0 m überschreiten. Der Gewerbebau darf die Baubegrenzungslinie in Nordostrichtung um 2.0 m und in Südwestrichtung in den Obergeschossen um höchstens 4.0 m überschreiten, muss aber auf der ganzen Gebäudelänge einheitlich ausgebildet sein.
Wo Pflichtbaulinien bezeichnet sind, müssen oberirdische Bauten in den entsprechenden Geschossen auf diese gestellt werden.
Gebäudevorsprünge gemäss Art. 8 sind gestattet.
- 2 Untergeschosse sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinie zulässig.

Art. 8 Vorbauten und Gebäudevorsprünge

- 1 Der Bereich für Vorbauten und Gebäudevorsprünge vor den Baubegrenzungslinien misst bei den Wohn- und Atelierbauten eine Tiefe von 3.0 m, beim Gewerbebau eine solche von 4.0 m auf der Südwest- und von 3.0 m auf der Nordost-Gebäudeseite.
- 2 Bei den Atelierbauten sind auf der Südostseite erdgeschossige Vorbauten bis höchstens 7.00 m über die Baubegrenzungslinie hinaus zulässig.
- 3 Im weiteren dürfen namentlich feuerpolizeilich bedingte Fluchtwege sowie Aussentreppen, Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über den Bereich für Vorbauten und Gebäudevorsprünge hinausragen.

3

*Nachtrag gem. Bespr. vom 7/9/93 bei Änderungs-Vorlage:
Zwischen den Wohnbauten (W) beträgt der
Abstand der Baubegrenzungslinien
21 m.*

Art. 9 Geschosszahlen

- 1 In den Bereichen für Wohnbauten sind 2 Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss zulässig.
- 2 In den Baubereichen Atelier und Gewerbe sind 3 Vollgeschosse sowie 1 Untergeschoss zulässig.
- 3 Die max. Gebäudehöhe darf für Wohnbauten 7.50 m und für Atelier- und Gewerbebauten 10.50 m betragen. Dachschrägen haben einheitlich zwischen 21° und 25° zu betragen.

Art. 10 Erschliessung

- 1 Die mit Punkten ••• markierten Fussgängerverbindungen können leicht geschoben werden, sind aber sicherzustellen.
Die Fussgängerverbindungen sind attraktiv zu gestalten.
- 2 a) Die Durchgänge durch die Wohnbauten dürfen in beide Richtungen verschoben werden, dürfen jedoch nicht auf einer Achse liegen.
Sie haben eine Mindestbreite von 2.0 m und eine Mindesthöhe von 2.50 m aufzuweisen.

b) Die drei Durchgänge durch den Gewerbebau dürfen verschoben werden. Sie haben eine Mindestbreite von 3.0 m und eine Mindesthöhe von 3.50 m aufzuweisen und sind gemäss Plan gegen die Hofseite hin aufzuweiten.
- 3 Die im Plan Nr. 1 "Gestaltung und Erschliessung" bezeichneten Abstellplätze entlang der Maurstrasse sind für die Besucher der Siedlung bestimmt.
- 4 Die Verkehrsflächen für die öffentlichen Dienste, für Zügelwagen und andere mit dem Wohnen verbundene Transporte dürfen nicht als Zufahrt zu Wohnungen oder zu Gewerberäumen benutzt werden.
Dies ist mittels Signalisation oder organisatorischen Massnahmen zu sichern.
- 5 Die Heizung aller Bauten hat mit gasbetriebenen Systemen zu erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem generellen Kanalisationsprojekt der Gemeinde Fällanden.

- 6 Für die Abfallbeseitigung sind im Bereich der Verkehrsflächen für die öffentlichen Dienste ausreichende Container bereitzustellen. Für die Beseitigung von Grünabfällen sind geeignete Gemeinschafts-Kompostieranlagen einzurichten.

Art. 11 Parkplätze

Der Hauptaustieg aus der Tiefgarage hat auf den Platz zu erfolgen.

Art. 12 Freiflächengestaltung Allmend

- 1 Im Anschluss an die Wohnbaubereiche ist eine Spielwiese (für Ballspiele) von max. 60 x 30 m sowie auf dem restlichen Gebiet ein offener Tummelplatz zu schaffen.
Die Freifläche ist naturnah zu gestalten.
- 2 Der Fröschbach ist, soweit dies technisch möglich ist, auf seiner ganzen Länge, mindestens aber auf 80% der Länge zu revitalisieren. Der Bachlauf ist attraktiv zu gestalten und kann zwischen den beiden Anschlusspunkten an den Parzellengrenzen frei geführt werden.
- 3 Die Freiflächen der Grundstücke Kat. Nr. 3659 und Kat. Nr. 3660 nördlich des Verbindungsweges Schulhausstrasse-Flurweg Kat. Nr. 3661 werden öffentlich erklärt.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

Die im Übersichtsplan eingetragenen Alleen sind im Rahmen der einzelnen Bauetappen zu realisieren, und die geschützten Bäume sind zu erhalten.

Art. 14 Tausch

Die im Plan "Gestaltung und Erschliessung" vom 6. April 1990 dargestellte neue Grenzziehung wird im öffentlich beurkundeten Vertrag vom 10. April 1990 zwischen der Politischen Gemeinde Fällanden und Dr. Albert Schellenberg geregelt.

Art. 15 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.