



VERFÜGUNG

vom 28. Juli 2000

Opfikon. Privater Gestaltungsplan Mettlen

Revision / Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 919/1999 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Mettlen. Am 2. Mai 2000 stimmte der Stadtrat Opfikon der Revision des privaten Gestaltungsplans Mettlen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juni 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Juli ersucht der Stadtrat Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Aufgrund der Grundbuchvermessung wurden zwei geringfügige Masskorrekturen im Gestaltungsplan erforderlich. Mit Ausnahme dieser Masskorrekturen bleibt der Gestaltungsplan inhaltlich identisch, insbesondere bleiben die Bestimmungen zum Gestaltungsplan unverändert.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Mettlen, welcher der Stadtrat Opfikon am 2. Mai 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: map Architektur und Planung, Neugutstrasse 12, 8304 Wallisellen)

Staatsgebühr	Fr.	540.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	580.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 28. Juli 2000
001294/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 23. Juli 1999

Opfikon. Privater Gestaltungsplan Mettlen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. Mai 1999 stimmte der Stadtrat Opfikon dem privaten Gestaltungsplan Mettlen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Bau- rekurskommissionen vom 24. Juni 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Juni 1999 ersucht der Stadtrat Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Kernzone zugeteilt und liegt innerhalb des Perimeters des genehmigten Quartierplans Halden I. Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage eines Architekturwettbewerbes erarbeitet worden und soll eine städte- baulich, architektonisch und wohngygenisch gute Überbauung ermöglichen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Mettlen, dem der Stadtrat Opfikon am 4. Mai 1999 zuge- stimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung ent- standenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: map Architektur und Planung, Neugutstrasse 12, 8304 Wallisellen)

Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	580.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 23. Juli 1999
991192/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Privater Gestaltungsplan „Metten“ 8152 Opfikon

Plan 1: 500

Festgesetzt von den Grundeigentümern am 8. Februar 1999 / revidiert 31.3.0
Grundeigentümer Kat.Nr. 7959

i.V. Dieter Schlatter

Ernst Schlatter

Rudolf Schlatter

Zugestimmt vom Stadtrat an der Sitzung vom : 02. Mai 2000

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 19. Mai 2000

Der Präsident:

Der Schreiber:

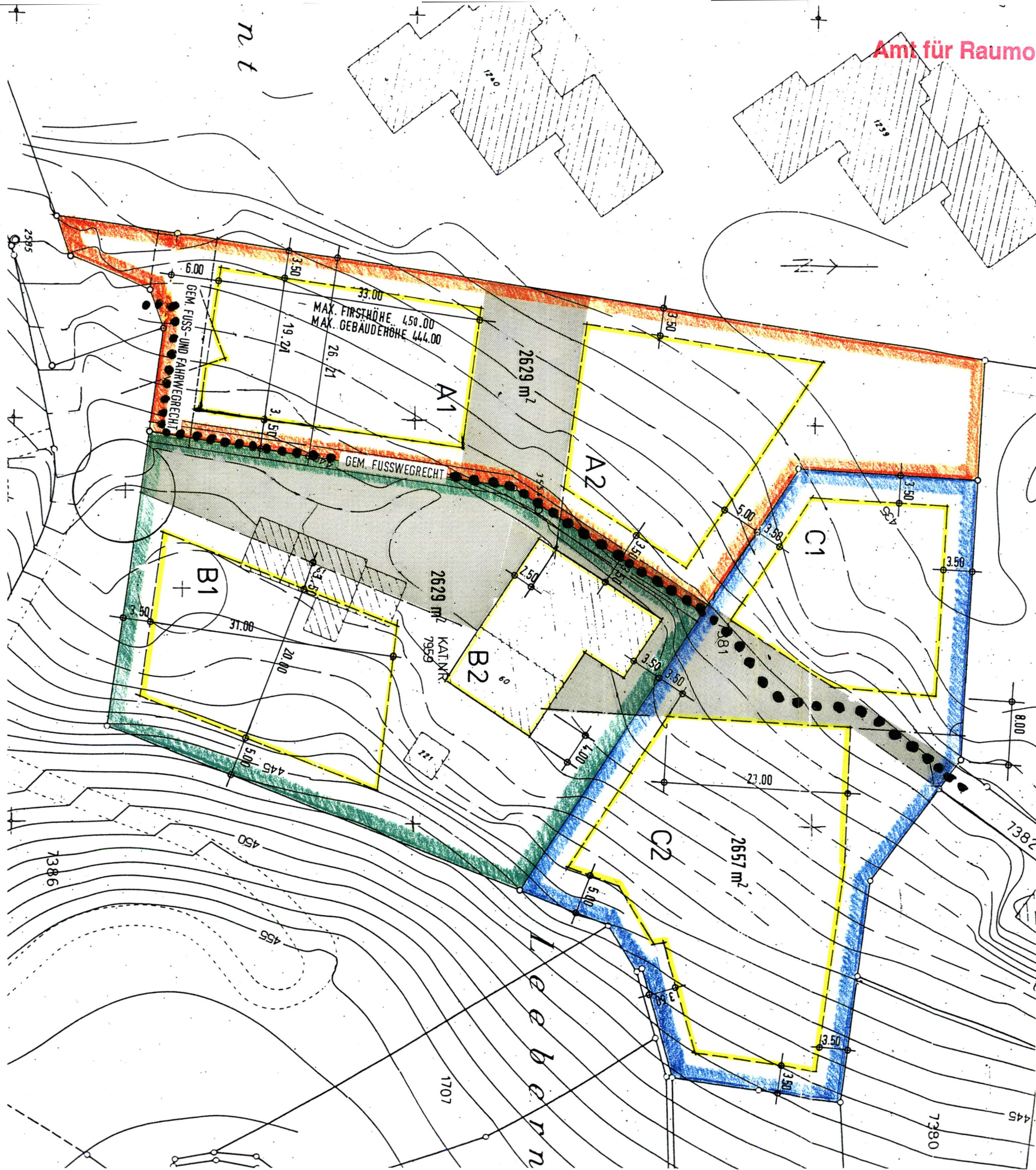
Genehmigt von der Baudirektion des Kantons Zürich

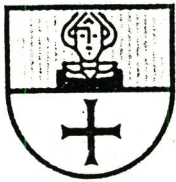
vom: 28. Juli 2000 *BDV Nr. 972*

für die Baudirektion: *[Signature]*

map architektur+planung, neugutstr.12, 8304 wallisellen, tel. 01 832 68 88

revidiert: 31.3.2000





Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Privater Gestaltungsplan „Mettlen“ 8152 Opfikon

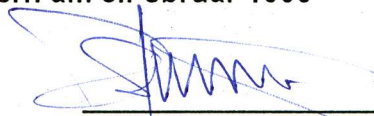
Bestimmungen

Festgesetzt von den Grundeigentümern am 8. Februar 1999
Grundeigentümer Kat.Nr. 7959

Dieter Schlatter

Ernst Schlatter

Rudolf Schlatter



Dieter Schlatter

R. Schlatter

Zugestimmt vom Stadtrat an der Sitzung vom

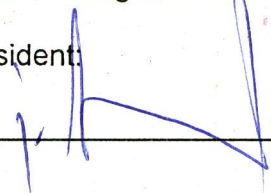
- 4. Mai 1999


Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

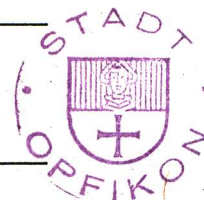
14. Mai 1999

Der Präsident:

Der Schreiber:







Genehmigt von der Baudirektion des Kantons Zürich

vom: 23. Juli 1999 *BDV Nr. 919*

für die Baudirektion:



map architektur+planung, neugutstrasse 12, 8304 wallisellen, tel. 01 832 68 88 / fax 832 68 91

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Mettlen ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

- 2.1 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 3.1 Im Baubereich B2 ist das bestehende Gebäude beizubehalten. Das Ökonomiegebäude kann als Ersatzbau wieder erstellt werden in den gleichen Ausmassen, gemäss den Auflagen der Baubehörde der Stadt Opfikon.
- 3.2 In allen 3 Teilen gilt eine Baumassenziffer von 3 m³/m². Als Grundstücksfläche gilt die effektive Fläche ohne Abzüge für Wege, Zufahrten, Kehrplatz etc.. Die Berechnung der Baumassenziffer rechnet sich nach den jeweils gültigen kommunalen und kantonalen Vorschriften.
- 3.3 Zahl und Lage der oberirdischen Gebäude (Bauten) ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Mantellinien. In den übrigen Grundstücksteilen sind nur unterirdische Bauten zulässig.
- 3.4 Besondere Gebäude (gemäss der Definition des kantonalen Planungs- und Baugesetzes) sind in allen Bereichen, unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften, zulässig, mit Ausnahme der punktierten bezeichneten Gebiete (Freihaltegebiete).
- 3.5 Im Baubereich A1 sind die im Gestaltungsplan angegebene maximale Gebäude- und Firsthöhe massgebend.
In den übrigen Baubereichen sind für Neu- und Umbauten die kommunalen Kernzonen-Vorschriften massgebend.
- 3.6 Balkone und Erker (bis zu einer Gesamtlänge von total einem Drittel der Fassadenlänge), sowie Vordächer dürfen bis 1.5 m über die Mantellinien hinausragen.

4. Nutzweise

In den bestehenden und neuen Bauten sind neben Wohnnutzungen auch Gewerbe möglich, gemäss den Kernzonenvorschriften.

5. Gestaltung

- 5.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.

- 5.2 Die Dächer sind mit braunen, braunroten oder roten Tonziegeln einzudecken.
- 5.3 Für Kleinkinder sind ausreichend Spielplätze zu erstellen, gemäss den Empfehlungen der Projuventute

6. Erschliessung

- 6.1 Die Baubereiche A1, A2 und B1, B2 werden von der Leebnergasse verkehrsmässig erschlossen, wobei ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle B und zu Lasten Parzelle A gewährt wird. Die Baubereiche C1, C2 werden von der Mettlengasse verkehrsmässig erschlossen, gemäss den Zugangsnormalien VSS-Vorschriften.
- 6.2 Aus Bauökonomischen Gründen soll der heutige Zustand (Erschliessung Bauernhaus Mettlen von der Mettlengasse) vorläufig weiterbestehen wie folgt:
Der Baubereich C1, C2 gewährt dem bestehenden Bauernhaus Assekr.Nr. 60 mit der heutigen Nutzung (2 Wohnungen und ein Gewerberaum) ein Fahrwegrecht von der Mettlengasse. Werden zusätzliche Nutzungen beim bestehenden Bauernhaus erstellt so muss die Leebnergasse ausgebaut werden gemäss Quartierplan. Ist die Leebnergasse ausgebaut, so wird das Fahrwegrecht ersatzlos aufgehoben und die Zufahrt hat gemäss Art.6.1 dieses Gestaltungsplanes zu erfolgen.
- 6.3 Es wird ein gegenseitiges Fusswegrecht gewährt, ungefähr der schwarz punktierten Linie entlang. Der Fussweg von ca. 2.0 m Breite wird gemeinsam erstellt und unterhalten.
- 6.4 Kanalisation, Werkleitungen sowie alle Medien können gemäss den Erfordernissen durch die verschiedenen Grundstücke (mit Ausnahme der Baubereiche) erschlossen werden. Die entsprechenden Durchleitungsrechte sind zu erteilen. Die Baubereiche A2 und C1 können das Kanalisations-Anschlussrecht zu Gunsten der heutigen Grundstückparzelle 7959 nutzen.
- 6.5 Parkplätze und Wege sind in allen Grundstücksbereichen zulässig, unabhängig des punktierten Freihaltegebietes und der Mantellinien.

7. Etappierung

- 7.1 Eine Etappierung der Ueberbauung ist zulässig.

8. Lärmempfindlichkeitsstufe

- 8.1 Alle Bereiche werden der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

9. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Mettlen“ wird von den Grundeigentümern festgesetzt, vom Stadtrat zugestimmt und er tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.