



VERFÜGUNG

vom 12. Juli 2013

Dietikon. Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalden

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

A. Verfahren

Der Gemeinderat Dietikon setzte am 4. Oktober 2007 den öffentlichen Gestaltungsplan Mühlehalden fest. Dagegen ergriffen einerseits 13 Mitglieder des Gemeinderats das Behördenreferendum, andererseits wurden zwei Rekurse von Grundeigentümern bei der damaligen Baurekurskommission eingereicht. Die Baurekurskommission sistierte die Behandlung der Rekurse bis nach dem Entscheid über das Behördenreferendum. Anlässlich der Referendumsabstimmung vom 24. Februar 2008 nahm die Stimmbevölkerung von Dietikon den öffentlichen Gestaltungsplan Mühlehalden an.

Die gegen die Gemeindeabstimmung vom 24. Februar 2008 erhobenen Stimmrechtsbeschwerden wurden vom Bezirksrat Dietikon mit Rekursentscheid vom 17. September 2008 abgewiesen. Dieser Rekursentscheid ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksamts von Dietikon vom 28. November 2012 unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Allerdings wurden gegen den Beschluss der Gemeindeabstimmung wiederum zwei Rekurse bei der Baurekurskommission erhoben.

Die Baurekurskommission nahm die sistierten Rekursverfahren wieder auf und vereinigte diese mit den Rekursverfahren betreffend die Gemeindeabstimmung vom 24. Februar 2008. Mit Entscheid der Baurekurskommission vom 25. November 2010 wurden die gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 4. Oktober 2007 sowie gegen die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans durch die Gemeindeabstimmung vom 24. Februar 2008 eingegangenen Rekurse als gegenstandslos abgeschrieben oder abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1L.2010.00046 – betreffend den im gleichen Verfahren vor Baurekurskommission behandelten Quartierplanfestsetzungsbeschluss – wurde teilweise gutgeheissen.

Gegen diesen Beschluss erhob die Stadt Dietikon Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hiess mit Urteil vom 10. Mai 2012 die Beschwerde gut und wies das Verfahren an das Baurekursgericht zurück.

Das Verfahren vor Baurekursgericht wurde mit Entscheid des Einzelrichters vom 24. August 2012 infolge zwischenzeitlichen Rückzugs des Rekurses abgeschlossen. Da keine Partei eine Begründung verlangte, ist dieser Entscheid, beziehungsweise die unter anderem zugrunde liegende Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Mühlehalden, gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. Oktober 2012 in Rechtskraft erwachsen.

Mit Schreiben vom 26. April 2013 ersucht die Stadt Dietikon um Genehmigung der Vorlage.

B. Gegenstand

Gemäss dem rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Dietikon, der vom Regierungsrat am 21. August 1996 (RRB NR. 2497/1996) genehmigt wurde, unterliegt das Areal zwischen der Mühlehaldenstrasse und der Reppisch der Gestaltungsplanpflicht. Da das Areal in der zweiten Bautiefe nicht erschlossen ist, wird der Gestaltungsplan im Sinne von § 129 Abs. 1 PBG zusammen mit dem Quartierplan „Mühlehalde“ festgesetzt. Ziel des Gestaltungsplans ist es, eine besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung zu ermöglichen (Art. 26b BauO). Dazu werden in Art. 7 des öffentlichen Gestaltungsplans einzelne Baubereiche ausgeschieden und in Art. 8 Vorschriften zur Gestaltung erlassen.

Die in der Bauordnung ebenfalls als Zweck des Gestaltungsplans genannte Verkehrserschliessung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, sondern wird mit dem Quartierplan abschliessend festgelegt. Hingegen wird mit dem Gestaltungsplan die Gebäudestellung optimal auf die Verkehrserschliessung abgestimmt.

C. Ergebnis

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Vorschriften sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Mühlealden, welcher der Gemeinderat von Dietikon am 4. Oktober 2007 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dietikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Stadt Dietikon (unter Beilage von vier Dossiers), an das Bau-
rekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter
Beilage von einem Dossier), an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von
zwei Dossiers) sowie an Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952
Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 12. Juli 2013
130789/OBR/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

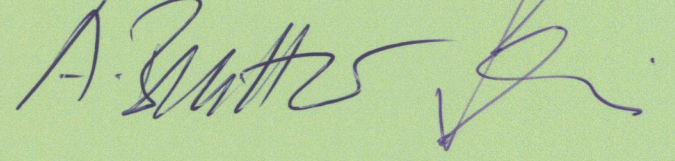
M. Hettler

Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlealden

Situation 1 : 500

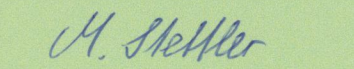
Vom Gemeinderat erlassen am: - 4. Okt. 2007

Namens des Gemeinderates, - 4. Okt. 2007
Der Präsident: Der Sekretär:



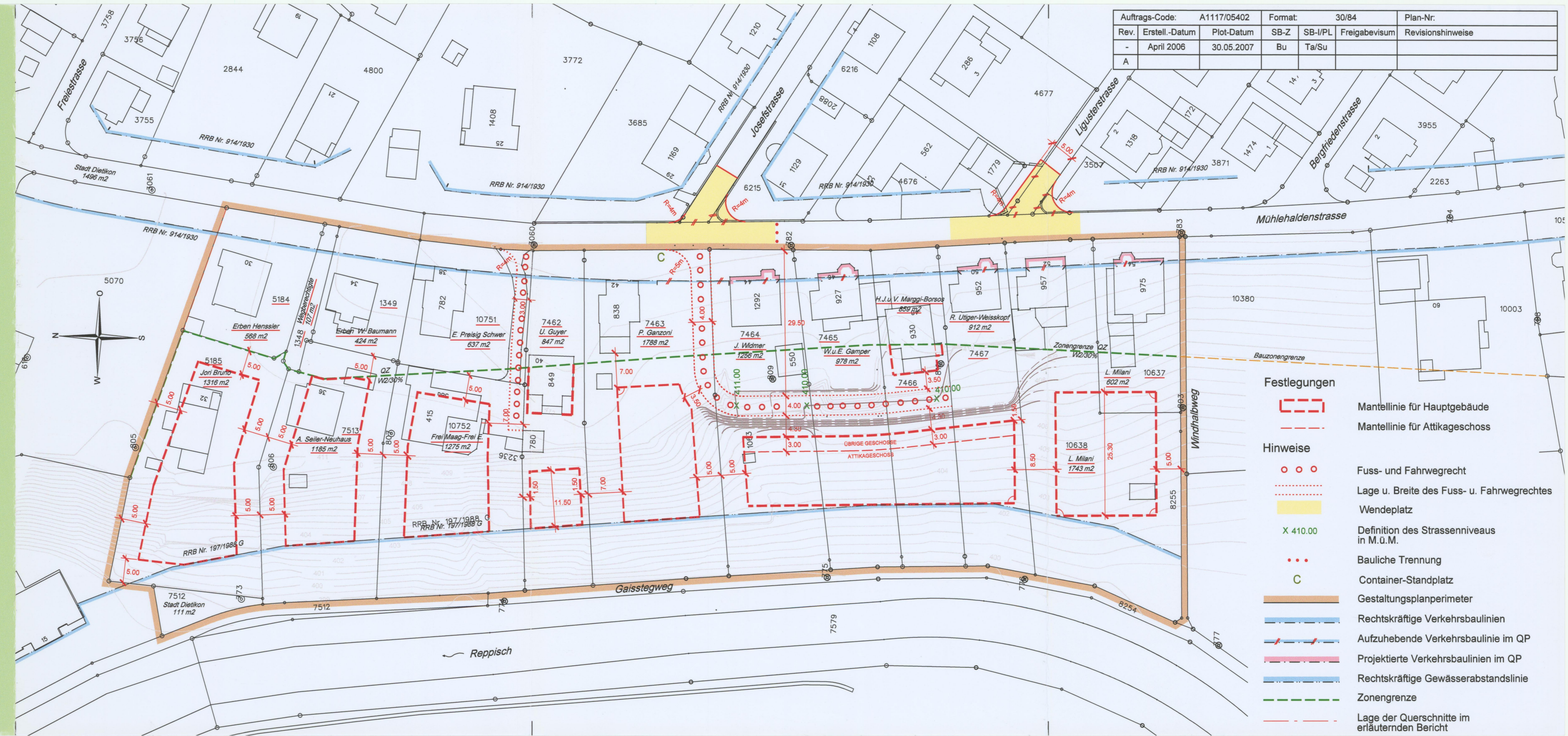
Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. JULI 2013

BDV Nr. 90113

Für die Baudirektion


Verfasser : Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Datum: 30. Mai 2007



Auftrags-Code:	A1117/05402	Format:	30/84	Plan-Nr.:	
Rev. -	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum
-	April 2006	30.05.2007	Bu	Ta/Su	
A					Revisionshinweise

- Festlegungen**
- Mantellinie für Hauptgebäude
 - Mantellinie für Attikageschoss
- Hinweise**
- Fuss- und Fahrwegrecht
 - Lage u. Breite des Fuss- u. Fahrwegrechtes
 - Wendeplatz
 - Definition des Strassenniveaus in M.ü.M.
 - Bauliche Trennung
 - Container-Standplatz
 - Gestaltungsplanperimeter
 - Rechtskräftige Verkehrsbaulinen
 - Aufzulebende Verkehrsbaulinie im QP
 - Projektierte Verkehrsbaulinen im QP
 - Rechtskräftige Gewässerabstandslinie
 - Zonengrenze
 - Lage der Querschnitte im erläuternden Bericht



Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde

Bestimmungen

Vom Gemeinderat erlassen am: - 4. Okt. 2007

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates, - 4. Okt. 2007
Der Präsident: Der Sekretär:

A. Bütikofer *[Signature]*

Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. JULI 2013

BDV Nr. 90 / 13

Für die Baudirektion:

M. Stehler

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Datum: 22. Juni 2007

Art. 1 **Allgemeines**

Zweck Mit dem Gestaltungsplan Mühlehalde soll eine besonders gute Lösung bezüglich Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung ermöglicht werden (Art. 26 b BauO)

Art. 2 **Bestandteile**

Bestandteile Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan Mst. 1:500 zusammen.

Art. 3 **Geltungsbereich**

Geltungsbereich Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 4 **Ergänzendes Recht**

Einzelne Anordnungen Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf einzelne Anordnungen.

PBG, Bauordnung Soweit die nachstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).

Art. 5 **Erschliessung**

Erschliessung Die Lage des durch ein Fuss- und Fahrwegrecht gesicherten Zufahrtsweges für die zweite Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 7462, 7464, 7465, 7466 und 7467 ist im Quartierplan Mühlehalde festgelegt.

Höhenlage Die Höhenlage des Zufahrtsweges zur zweiten Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 7464, 7465, 7466 und 7467 ist im Quartierplan Mühlehalde festgelegt.

Etappierung Wird der Zufahrtsweg für die zweite Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 7464, 7465, 7466 und 7467 in Etappen gebaut, ist die Aufschüttung, wo zur Zeit keine Häuser an den Weg gebaut werden und am Ende der jeweiligen Etappe, dem gew. Terrain anzugleichen.

Finanzierung Die Finanzierung der mit Fuss- und Fahrwegrechten gesicherten Zufahrtswege wird im Quartierplan Mühlehalde geregelt.

Art. 6 **Parkierung**

Parkierung Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 erfolgt die Parkierung für die Gebäude der zweiten Bautiefe auf dem Niveau des Attikageschosses.

Art. 7

Baubereiche

Hauptgebäude

Der Gebäudemantel für die oberirdischen und unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile für Hauptgebäude wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien für Hauptgebäude bestimmt.

Auf dem Baubereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 sind zwei Gebäude zu erstellen.
Zwischen den Gebäuden gilt ein Gebäudeabstand von 7.0 m. Wird unter den betroffenen Grundeigentümern nichts anderes vereinbart, beträgt der gemittelte Grenzabstand der rechtwinklig zur westlichen Baubereichsbegrenzung angeordneten Fassadenflucht 3.5 m.
Aneinandergebaute Häuser auf den Grundstücken 7464 bis 7467 sind zeitgleich zu errichten.

Attikageschoss

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 - 7467 wird die hangseitige Begrenzung des Attikageschosses durch die Mantellinie für Attikageschosse bestimmt.

Besondere Gebäude

In der Quartiererhaltungszone gilt für besondere Gebäude Art. 15d der Bauordnung.

In der zweigeschossigen Wohnzone W2/30% dürfen besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG von höchstens je 20 m² Grundfläche im gesamten Perimeter erstellt werden. Ausgenommen ist der Gewässerabstandsreich.

Carports

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464, 7465, 7466 und 7467 sind die Parkplätze gemäss Art. 6 durch offene Carports zu überdecken. Die Carports können die Baubereiche für Hauptgebäude überstellen und die Flächenbeschränkung für besondere Gebäude gilt für diese Carports nicht. Die Carports sind auf der ganzen Länge des Baubereichs gestattet. Der Grenzbau ist zulässig. Der Wegabstand der Carports beträgt im Minimum 2.3 m.

Art. 8

Gestaltung

Hauptgebäude

Die Dachgeschosse in der zweigeschossigen Wohnzone W2/30% sind als Attikageschosse mit Flachdach auszubilden.

Aneinandergebaute Häuser auf den Grundstücken 7464 bis 7467 sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Carports

Die Carports sind auf allen Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 einheitlich zu gestalten.

Gewachsenes Terrain

Die im Gestaltungsplan hellgrau dargestellten Höhenkurven gelten als gewachsenes Terrain.

Geländeänderungen

Parallel zum Gaisstegweg, auf einer Tiefe von 7.0 m ab der Weggrenze sind Stützmauern, Terrassierungen, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen untersagt.

Auch im übrigen Teil des Hanges ist der Geländeverlauf möglichst natürlich zu belassen. Stützmauern sind nur vereinzelt zulässig. Sie sind auf eine Höhe von 1.0 m zu beschränken und als Trockensteinmauern auszubilden.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang dem Gaisstegweg sind höchstens als durchlässiger Maschendrahtzaun von 1 m Höhe gestattet.

Bepflanzung

Parallel zum Gaisstegweg, auf einer Tiefe von 7.0 m ab der Weggrenze ist eine Wildhecke aus verschiedenen einheimischen Sträuchern und vereinzelt Bäumen zu pflanzen und fortbestehen zu lassen. Der Zeitpunkt der Bepflanzung hat spätestens im Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben auf der jeweiligen Parzelle zu erfolgen.

Art. 9

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Urdorf, 22. Juni 2007

Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde

Erläuternder Bericht



Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

:

Datum: 22. Juni 2007

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	AUSGANGSLAGE	1
2.	ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN BESTIMMUNGEN.....	1
3.	VERFAHREN	7
	NACHWEIS MÖGLICHE BAUKUBEN	8

1. AUSGANGSLAGE

Das Areal zwischen Mühlehaldenstrasse und Reppisch ist in der zweiten Bautiefe nicht erschlossen und unterliegt gemäss Zonenplan der Gestaltungsplanpflicht. Zusammen mit dem Quartierplan "Mühlehalde" wird im Sinne von § 129 Abs. 1 PBG¹ der Gestaltungsplan festgesetzt. Ziel des Gestaltungsplans ist es, eine besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung zu ermöglichen (Art. 26 b BauO).

Laut Zonenplan ist innerhalb des Gestaltungsplanareals die erste Bautiefe entlang der Mühlehaldenstrasse der Quartiererhaltungszone QZ zugewiesen. Das restliche, reppischseitig gelegene Gebiet befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2 30%.

Die Bauordnung gestattet in der Zone W2 30% nebst den "normalen" Gebäuden mit übereinanderliegenden Geschossen auch Terrassenhäuser (Art. 21a BauO). Terrassenhäuser sind besonders geeignet für eine gute Hangeingliederung und sollen daher mit dem Gestaltungsplan gefördert werden. Allerdings sind aufgrund der geringen Parzellentiefe bei den meisten Parzellen Terrassenhäuser nicht möglich.

Die in der Bauordnung ebenfalls als Zweck des Gestaltungsplanes genannte Verkehrserschliessung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes sondern wird mit dem Quartierplan abschliessend festgelegt. Hingegen wird mit dem Gestaltungsplan die Gebäudestellung optimal auf die Verkehrserschliessung abgestimmt.

2. ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN BESTIMMUNGEN

Nachfolgend werden, wo dies erforderlich ist, die einzelnen Bestimmungen erläutert:

Art. 3 (Geltungsbereich)

Der Perimeter des Gestaltungsplanes entspricht genau dem Gebiet, welches gemäss Zonenplan gestaltungsplanpflichtig ist.

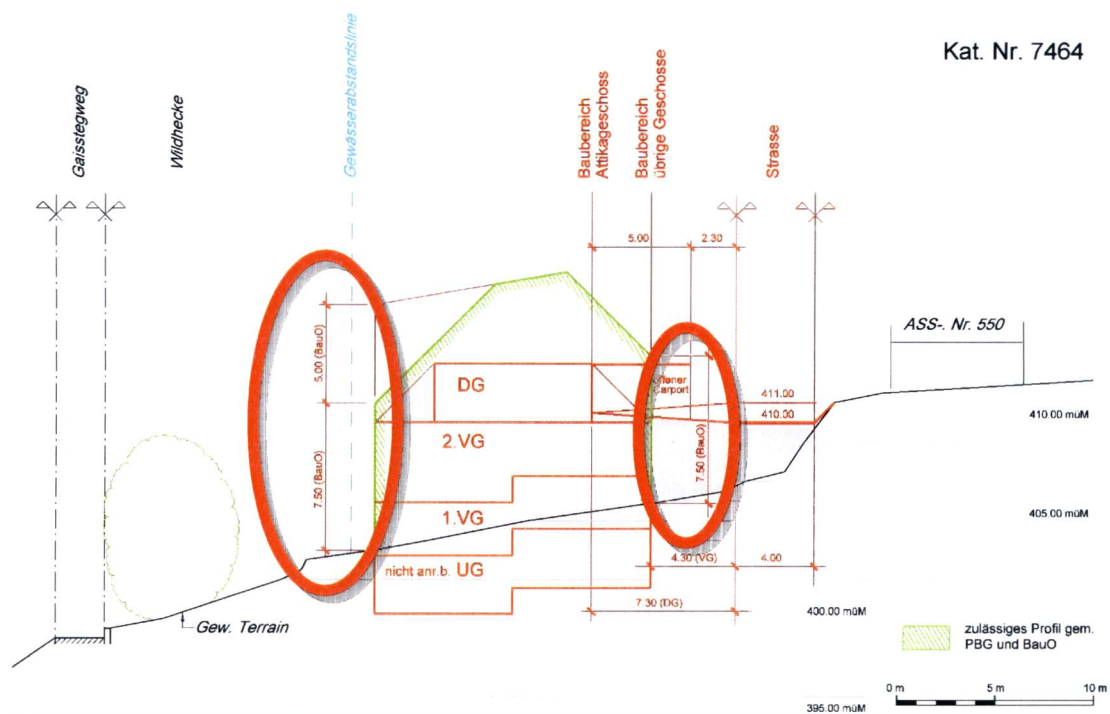
Art. 4 (Ergänzendes Recht)

Die folgenden schematischen Querschnitte durch die Grundstücke Kat.-Nrn. 7464 und 7466 zeigen, dass es möglich ist, unter Einhaltung von Gebäude- und Firsthöhe gemäss Bauordnung, Neubauten unter Berücksichtigung der schwierigen Hangsituation und des hochliegenden Zufahrtsweges in den Hang einzufügen.

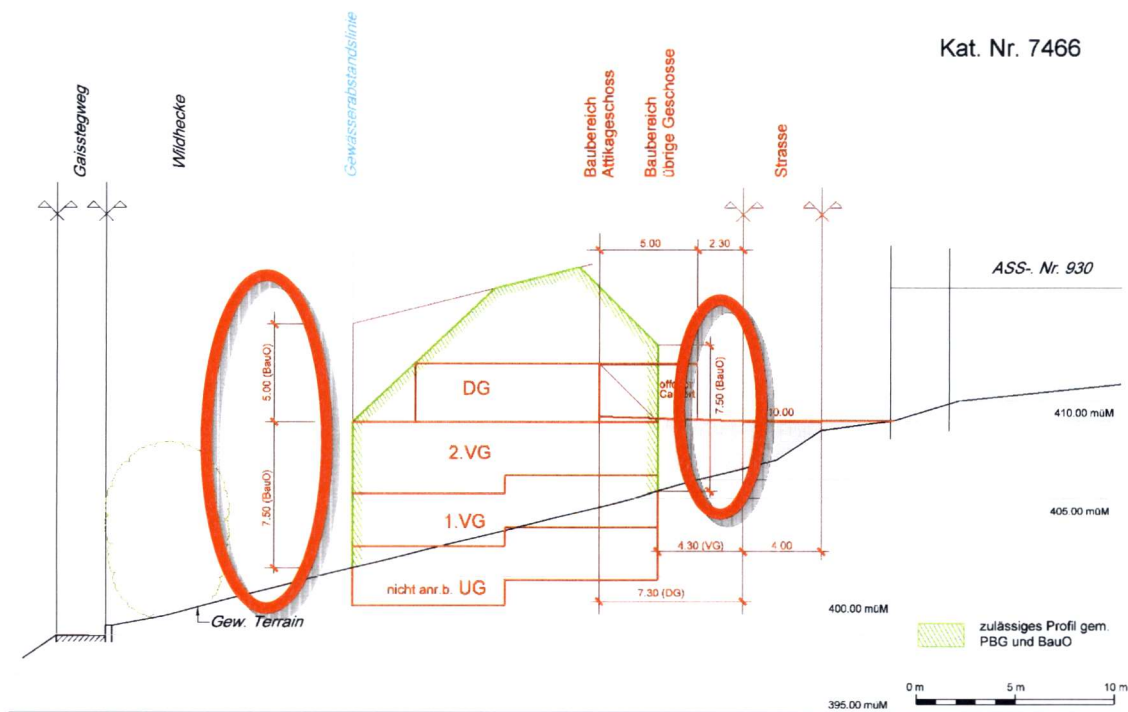
¹ Laut § 129 Abs. 1 PBG können mit dem Quartierplan unter den hierfür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde; Erläuternder Bericht

Kat. Nr. 7464



Kat. Nr. 7466



Art. 5 (Erschliessung)

Die meisten Grundstücke sind ausreichend erschlossen resp. können die zweite Bautiefe grundstücksintern erschliessen. Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7462 sowie 7464 bis 7467 kann die zweite Bautiefe auf dem eigenen Grundstück nicht erschlossen werden. Die Erschliessung dieser Grundstücksteile wird im Quartierplan geregelt. Im Gestaltungsplan festgelegt wird die Anpassung des Zufahrtsweges an das Terrain insbesondere bei einer Etappierung des Weges. Damit soll erreicht werden, dass keine hohe Mauer erstellt wird, welche aus gestalterischen Gründen nicht zu befriedigen vermöchte.

Art. 6 (Parkierung)

Eine Bestimmung über die Parkierung drängt sich nur bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 auf. Für die übrigen Grundstücke gelten die Vorschriften in PBG, Bauordnung und die Bestimmungen über die besonderen Gebäude in Art. 7 der Vorschriften.

In den beiden schematischen Querschnitten auf S. 2 wird die Lage der Carports auf dem Niveau des Attikageschosses aufgezeigt.

Art. 7 (Baubereiche)

Hauptgebäude

In der Quartiererhaltungszone werden grundsätzlich keine Baubereiche festgelegt. Die Zone ist vollständig überbaut. Soll ein Gebäude abgebrochen und ersetzt werden, wird der Neubau hinreichend durch die Bauordnung geregelt.

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7462 und 7466 stehen die bestehenden Hauptgebäude auf der Zonengrenze zwischen der Quartiererhaltungszone und der zweigeschossigen Wohnzone W2 30%. Hier sollen mit dem Gestaltungsplan Ersatzbauten am selben Ort ermöglicht werden. Bei einem Ersatzbau kann der in der Quartiererhaltungszone gelegene Teil aufgrund von Art. 15 a BauO wieder aufgebaut werden. Der in der Zone W2 30% gelegene Teil könnte hingegen ohne nachbarliche Zustimmung nicht wieder aufgebaut werden, weil die Grenzabstände unterschritten sind. In diesem Bereich wird deshalb eine Mantellinie festgelegt. Die Mantellinie wird dabei so festgelegt, dass eine gewisse Vergrösserung möglich ist.

Die Baubereiche werden in der Regel mit dem zonengemässen Grenzabstand von 5 m festgelegt.

Weil beim Grundstück Kat.-Nr. 7462 ein Neubau nur möglich ist, wenn der Grenzabstand zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 10752 und 7463 erheblich unterschritten wird, ist bei diesen beiden Grundstücken ein grösserer Grenzabstand zum Grundstück Kat.-Nr. 7462 erforderlich als dies die Bauordnung verlangt. Die Mantellinien werden so festgelegt, dass sie einen Abstand von 8.50 m zueinander aufweisen. Dies in Anlehnung an § 274 Abs. 1 PBG². Aus dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand von 3.50 m und dem zonengemässen Grenzabstand von 5 m resultiert ein Gebäudeabstand von 8.50 m.

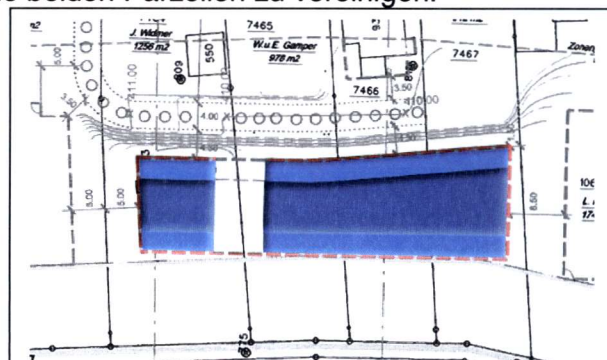
² § 274 Abs. 1 PBG: Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand.

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 10638 und 10637 wird der Baubereich über die Grundstücksgrenze gelegt, weil die beiden Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Im Falle einer Überbauung wären vorgängig die beiden Parzellen zu vereinigen.

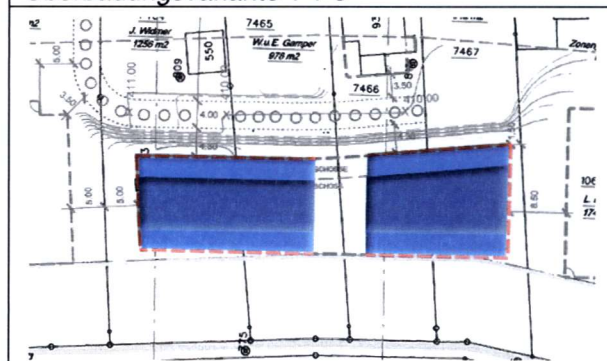
Die Grundstücke Kat.-Nrn. 7464, 7465, 7466 und 7467 sind mehrheitlich zu schmal, als dass auf ihnen freistehende Wohnhäuser erstellt werden könnten, welche die zonengemässen Grenzabstände einhalten. Die Mantellinie wird so festgelegt, dass eine flexible Überbauung über die Grundstücksgrenze hinweg möglich ist. Damit eine gewisse Proportionalität gewahrt bleibt, wird verlangt, dass im Baubereich nicht ein langer Gebäuderiegel erstellt wird, sondern dass min. zwei Gebäude erstellt werden.

Der Gebäudeabstand zwischen den Baukörpern im gemeinsamen Baubereich soll jedenfalls min. 7 m betragen. Es spielt aber keine Rolle, welchen Grenzabstand sie aufweisen. Dies kann nachbarschaftlich geregelt werden. Findet keine Vereinbarung statt, ist der Grenzabstand so vorzunehmen, dass der gemittelte Grenzabstand für beide Parteien 3.5 m beträgt.

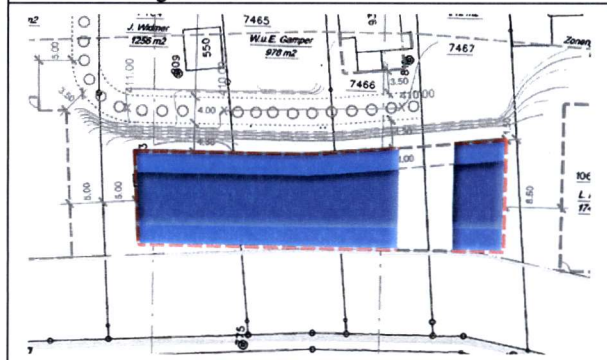
Aus bautechnischen Gründen wäre es schwierig, die aneinanderggebauten Häuser zeitlich verschoben zu errichten. Überdies wäre ein zeitlich verschobener Bau der Gestaltung abträglich. Deshalb wird vorgeschrieben, dass die aneinanderggebauten Häuser zeitgleich realisiert werden.



Überbauungsvariante 1 + 3



Überbauungsvariante 2 + 2



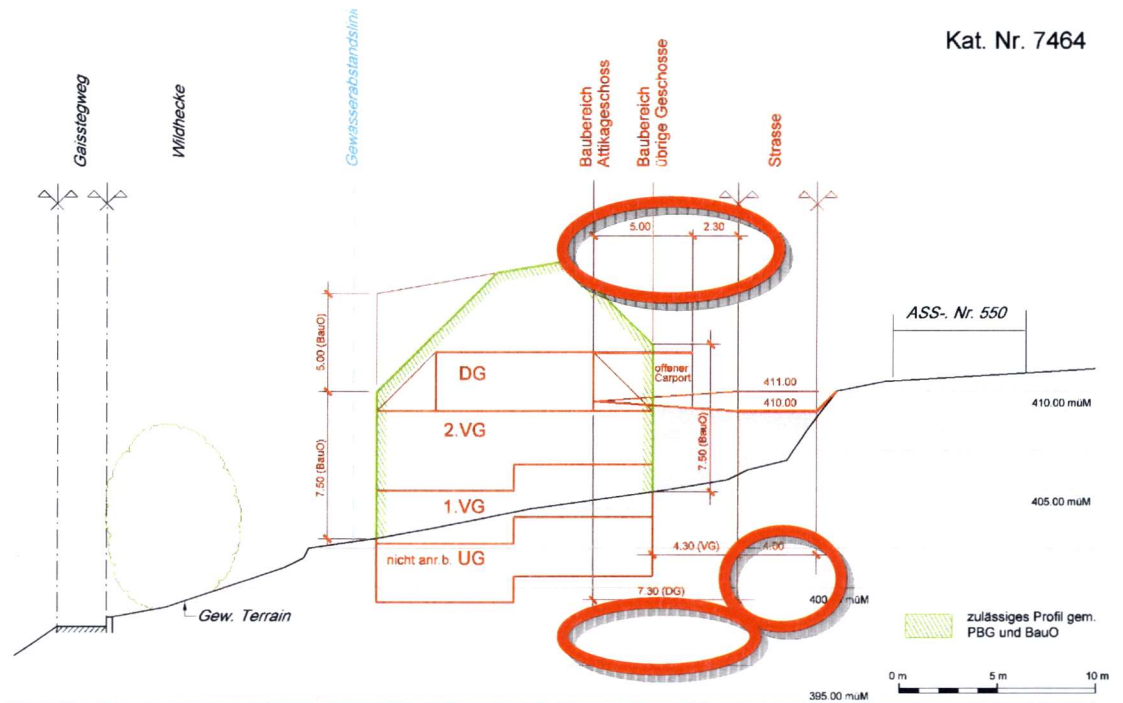
Überbauungsvariante 3 + 1

Attikageschoss

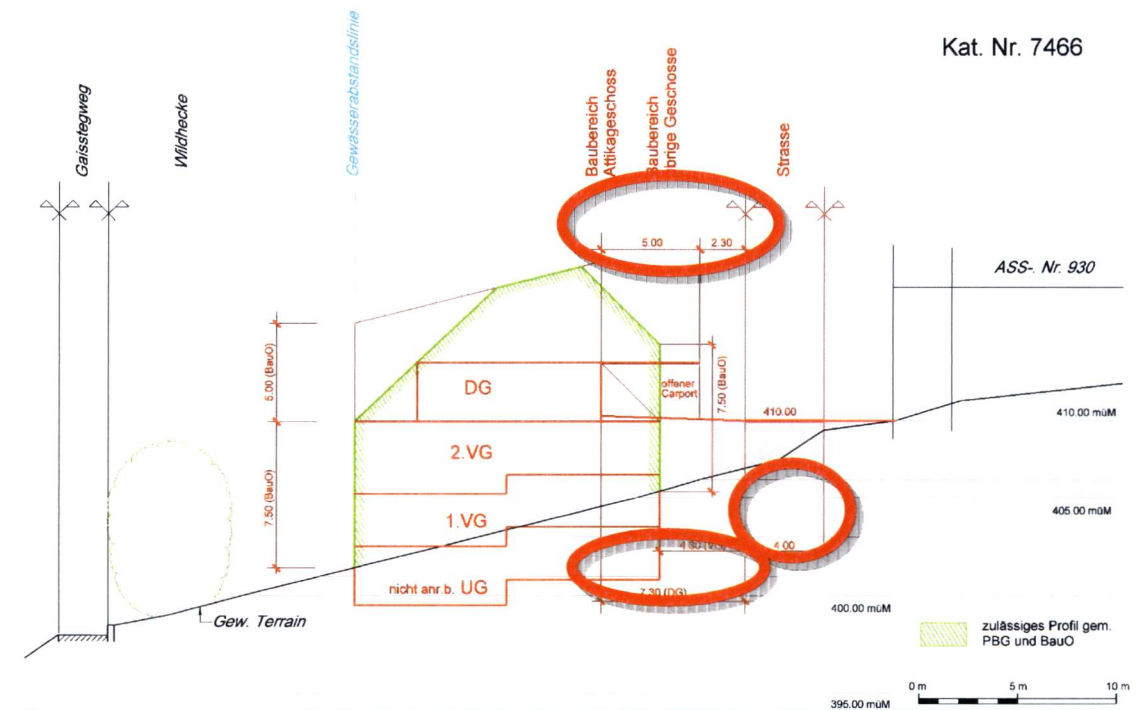
Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 - 7467 ist wegseitig eine Mantellinie für das Attikageschoss notwendig, damit der nötige Platzbedarf für die Manövrierfläche der Fahrzeuge beim Parken sichergestellt ist: Gemäss VSS - Norm SN 640 291 ist für das Senkrechtparkieren bei einer Parkplatzbreite von 2.5 m eine Gesamttiefe für Parkplatz und Fahrbahn von 11.00 m erforderlich. Bei einer Wegbreite von 4 m, abzüglich von bergseitig einem Bankett von 30 cm und zuzüglich einem Wegabstand des Baubereichs Attikageschoss von 7.30 m wird die genannte VSS-Norm eingehalten. In den nachstehenden, schematischen Querschnitten ist das veranschaulicht.

Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde; Erläuternder Bericht

Kat. Nr. 7464



Kat. Nr. 7466



Die unterschiedlichen Baubereiche für Attika- und übrige Geschosse entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften über die Geschossigkeit (Das Attikageschoss muss innerhalb einer 45°-Linie liegen, welche beim tatsächlichen Schnittpunkt Fassade-Flachdachfläche ansetzt).

Art. 8 (Gestaltung)

Hauptgebäude

Mit der Vorschrift, dass die Dachgeschosse in der Zone W2 als Attikageschosse mit Flachdach auszubilden sind, wird erreicht, dass die Gebäude niedrig sind und die Gebäude der Quartiererhaltungszone nicht dominieren. Zudem wird die Sicht zum Grüngürtel der Reppisch weniger stark verbaut.

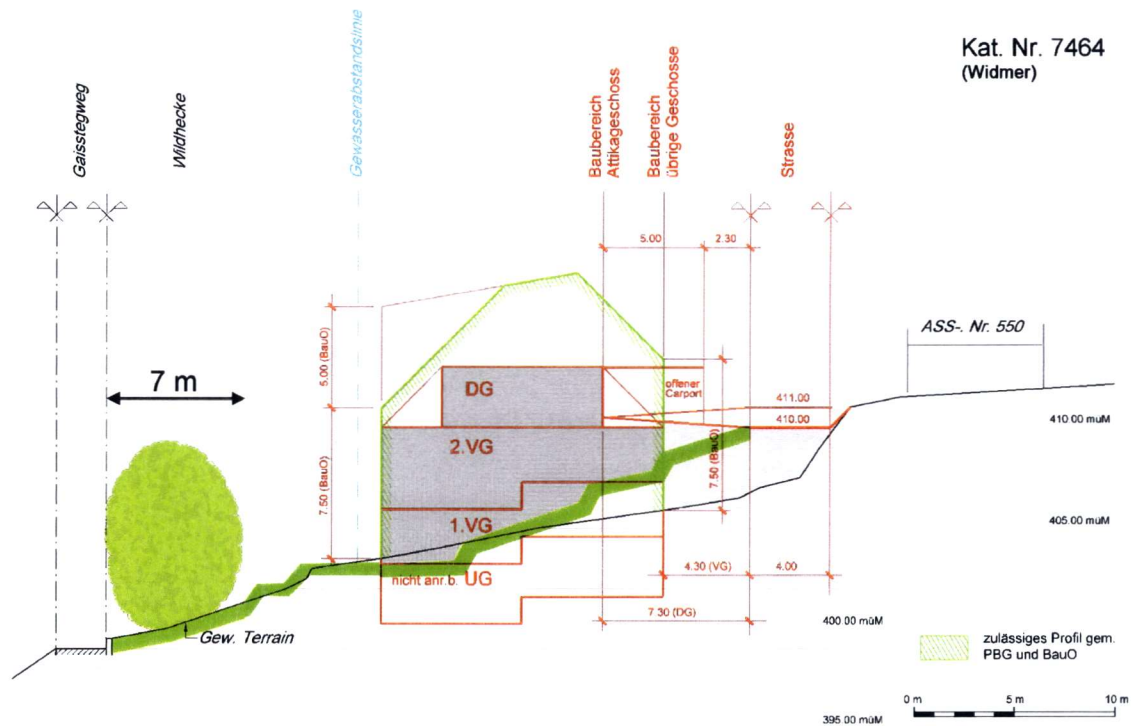
Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 wird verlangt, dass die zusammenzubauenden Häuser gestalterisch aufeinander abgestimmt werden. Es wäre unschön, wenn die aneinandergebauten Häuser gestalterisch nicht zueinander passen würden.

Gewachsenes Terrain

Der Grundeigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 10638 hat im Frühling 2001 auf seinem Grundstück ohne Bewilligung aufgeschüttet. Das nach Aufforderung eingereichte Baugesuch wurde am 13. September 2001 bewilligt. Mit Plänen vom 30. Juli 2003 wurden nochmals diverse Änderungen, u.a. eine Blocksteinmauer entlang dem Gaisstegweg, eingegeben, welche am 29. Oktober 2003 bewilligt wurden. Ein dagegen eingereichter Rekurs wies die Baurekurskommission am 21. Mai 2004 ab. Hier wie auch im übrigen Gestaltungsplangebiet gilt als gewachsenes Terrain die im Gestaltungsplan dargestellten Höhenkurven, welche im Winter 2000/2001 aufgenommen worden sind.

Geländeänderungen, Einfriedungen und Bepflanzung

Der regionale Siedlungs- und Landschaftsplan sieht entlang der Reppisch eine ökologische Vernetzung vor und der kommunale Verkehrsplan weist entlang der Reppisch einen bestehenden Fuss- und Wanderweg sowie einen geplanten Radweg aus. Zur Umsetzung dieses ökologischen Vernetzungskorridors soll die Hangsituation zwischen Gaisstegweg und Gewässerabstandslinie möglichst naturnah erhalten, resp. wiederhergestellt werden. Der Wanderer auf dem Gaisstegweg soll sich in einem durchgehend naturnahen Grünraum und nicht entlang von terrassierten Vorgärten bewegen können.



3. VERFAHREN

Der öffentliche Gestaltungsplan ist nach der Bekanntmachung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen und die nebengeordneten Planungsträger sind anzuhören (§ 7 Abs. 1 und 2 PBG). Danach wird er laut Art. 24 lit. d) Gemeindeordnung vom Gemeinderat zusammen mit einem allfälligen Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erlassen (§ 7 Abs. 3 und § 88 Abs. 1 PBG). Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen (§ 88 Abs. 2 PBG). Hernach erfolgt die Genehmigung durch die Baudirektion, deren Beschluss wiederum öffentlich bekannt zu machen ist (§ 89 PBG).

Urdorf, 22. Juni 2007

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG

P. Thoma
Peter Thoma
Projektleiter

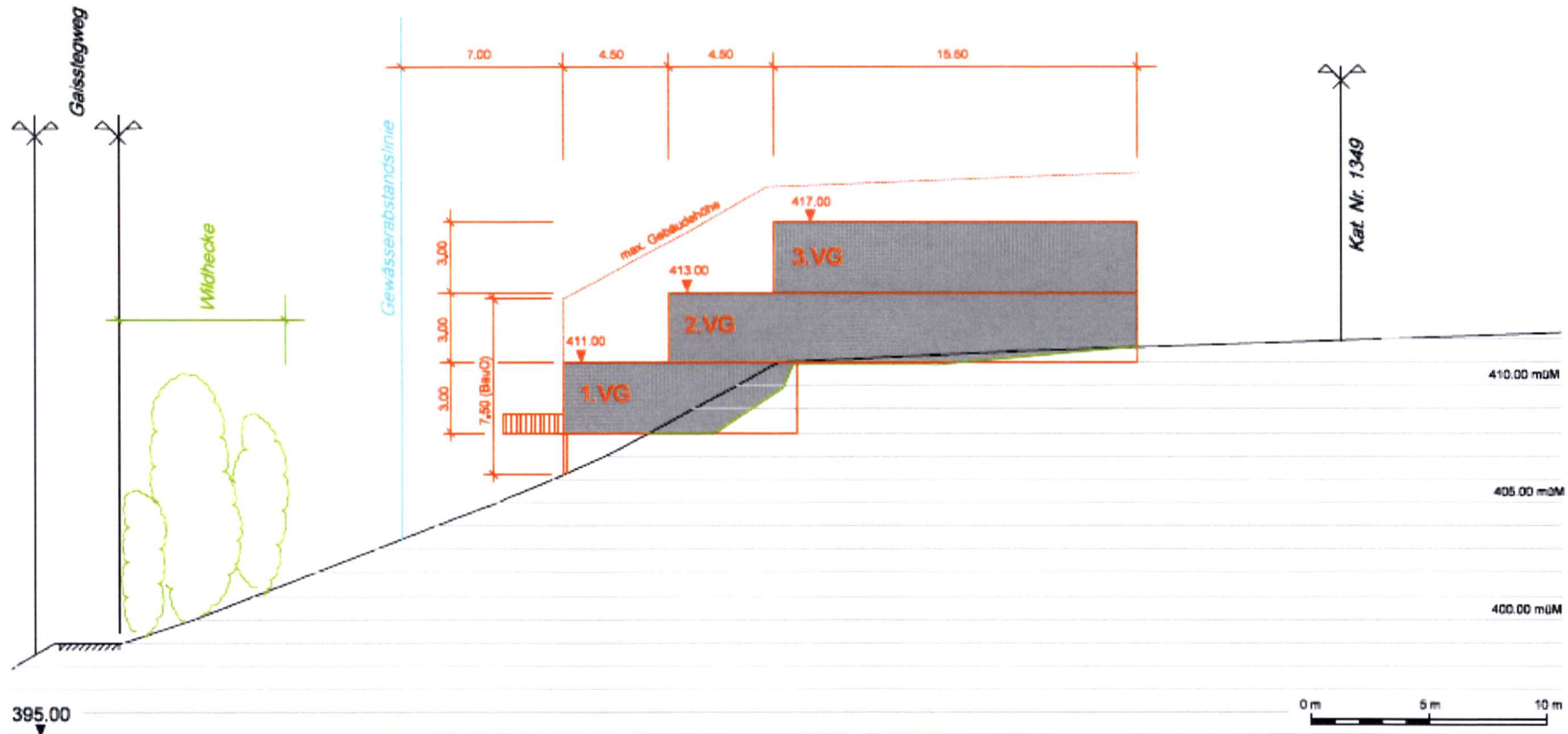
NACHWEIS MÖGLICHE BAUKUBEN

Mit den nachstehenden Skizzen und Berechnungen wird der Nachweis erbracht, dass innerhalb der Mantellinien Baukuben mit Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer gemäss Bauordnung erstellt werden können. Um möglichst unterschiedliche Varianten aufzuzeigen, wurde beim Grundstück Seiler angenommen, dass das bestehende Gebäude abgebrochen und ein Terrassenhaus erstellt wird und bei Grundstück Frei, dass das bestehende Gebäude erhalten bleibt. Auf der Parzelle Jori ist das Bauprojekt 2006 dargestellt. Auf der Parzelle Ganzoni wird ein viergeschossiges Gebäude mit integrierter Sammelgarage gezeigt.



Grundstück Kat.-Nr. 7513: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 21a BauO (Terrassenhaus).

Annahme: das bestehende Gebäude wird abgebrochen.



Grundstück Kat.-Nr. 10752: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).

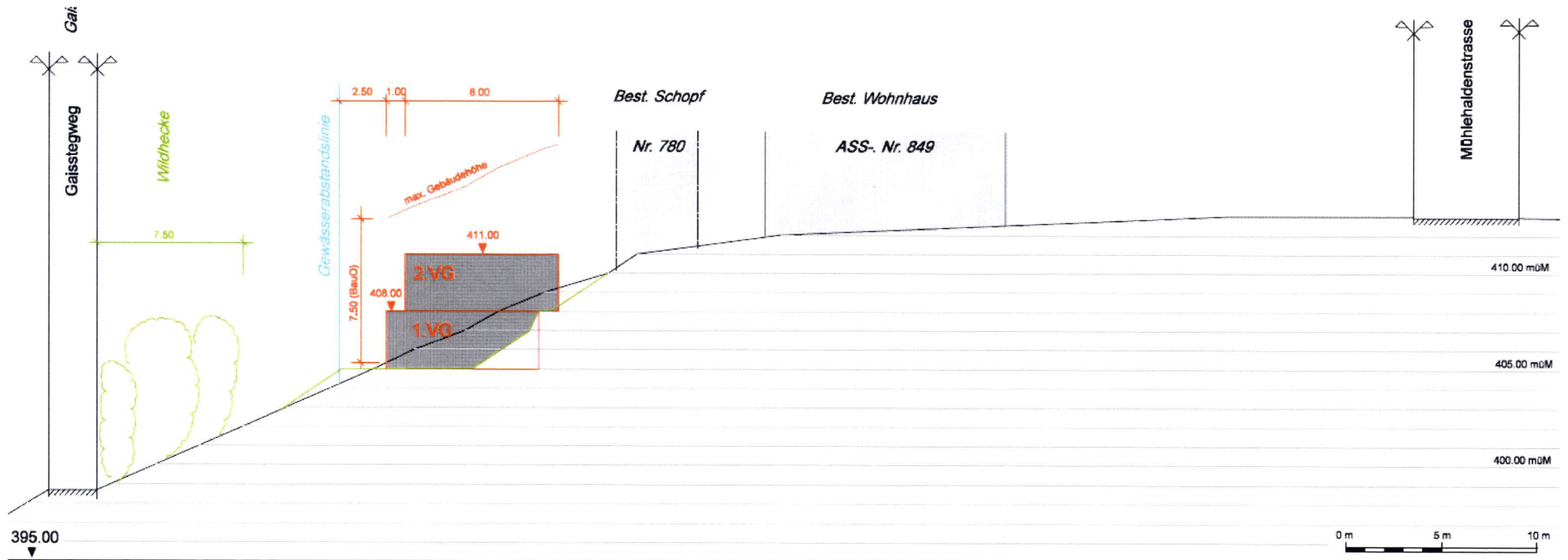
Annahme: das bestehende Gebäude bleibt erhalten.



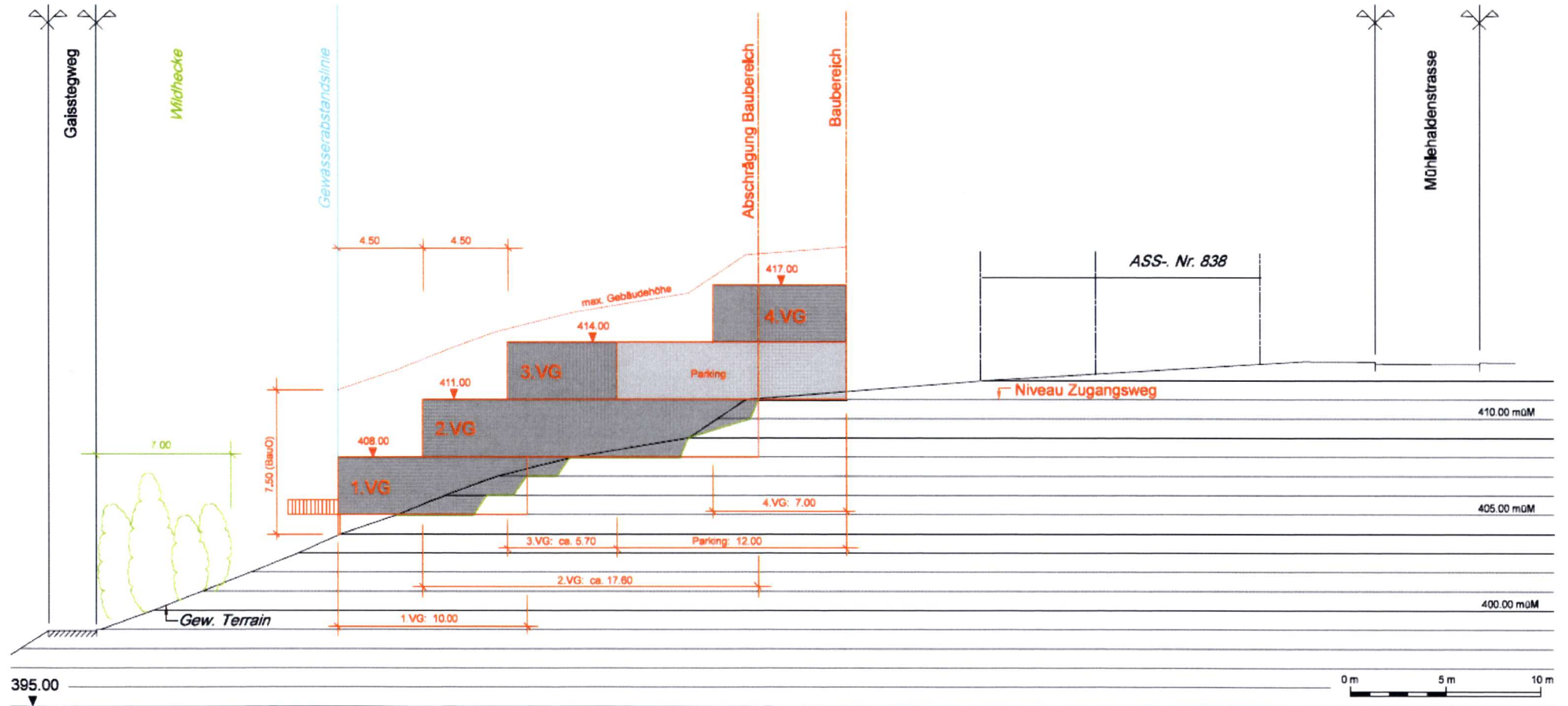
Anhang

Grundstück Kat.-Nr. 7462: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).

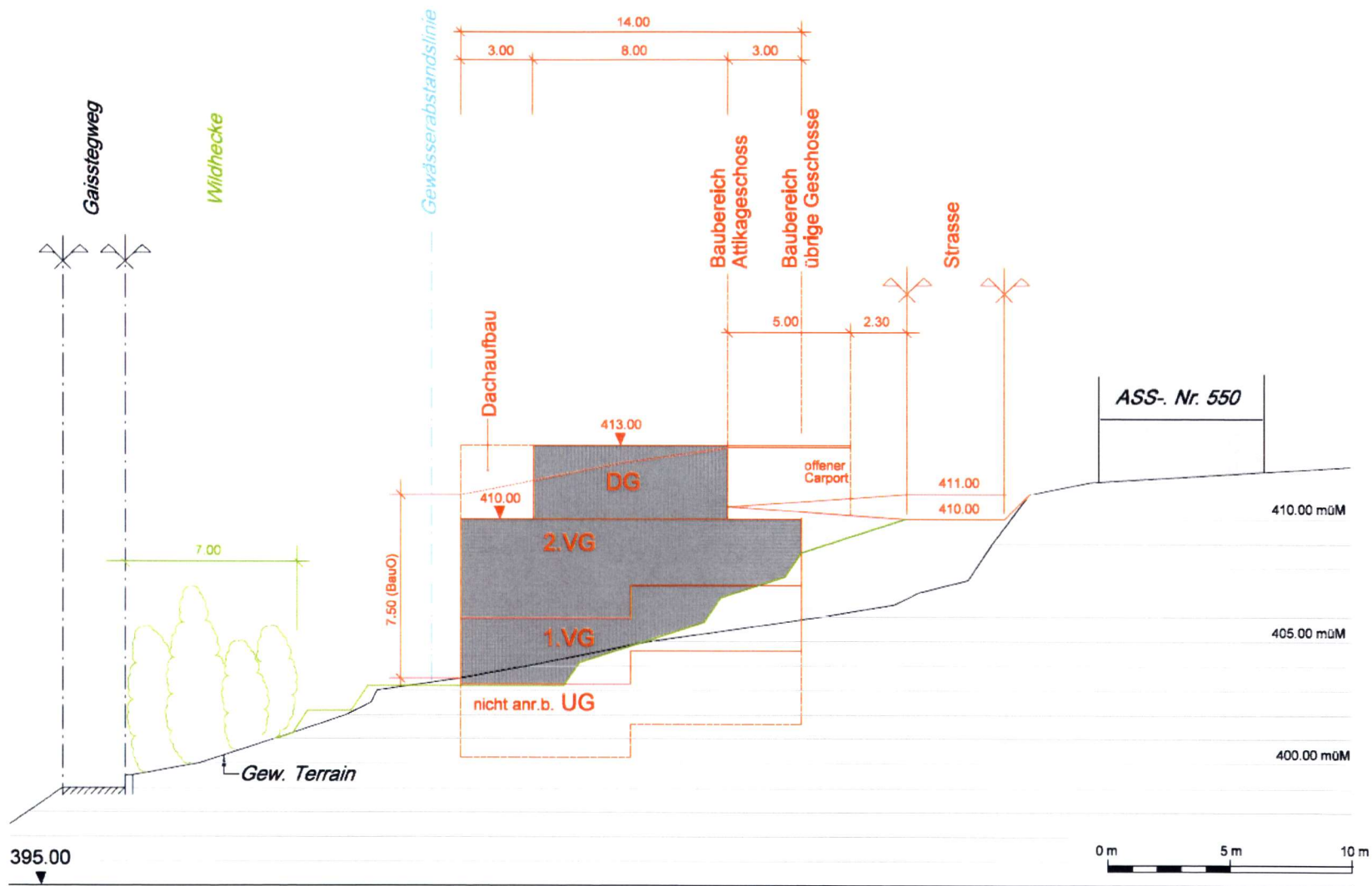
Annahme: das bestehende Gebäude bleibt erhalten.



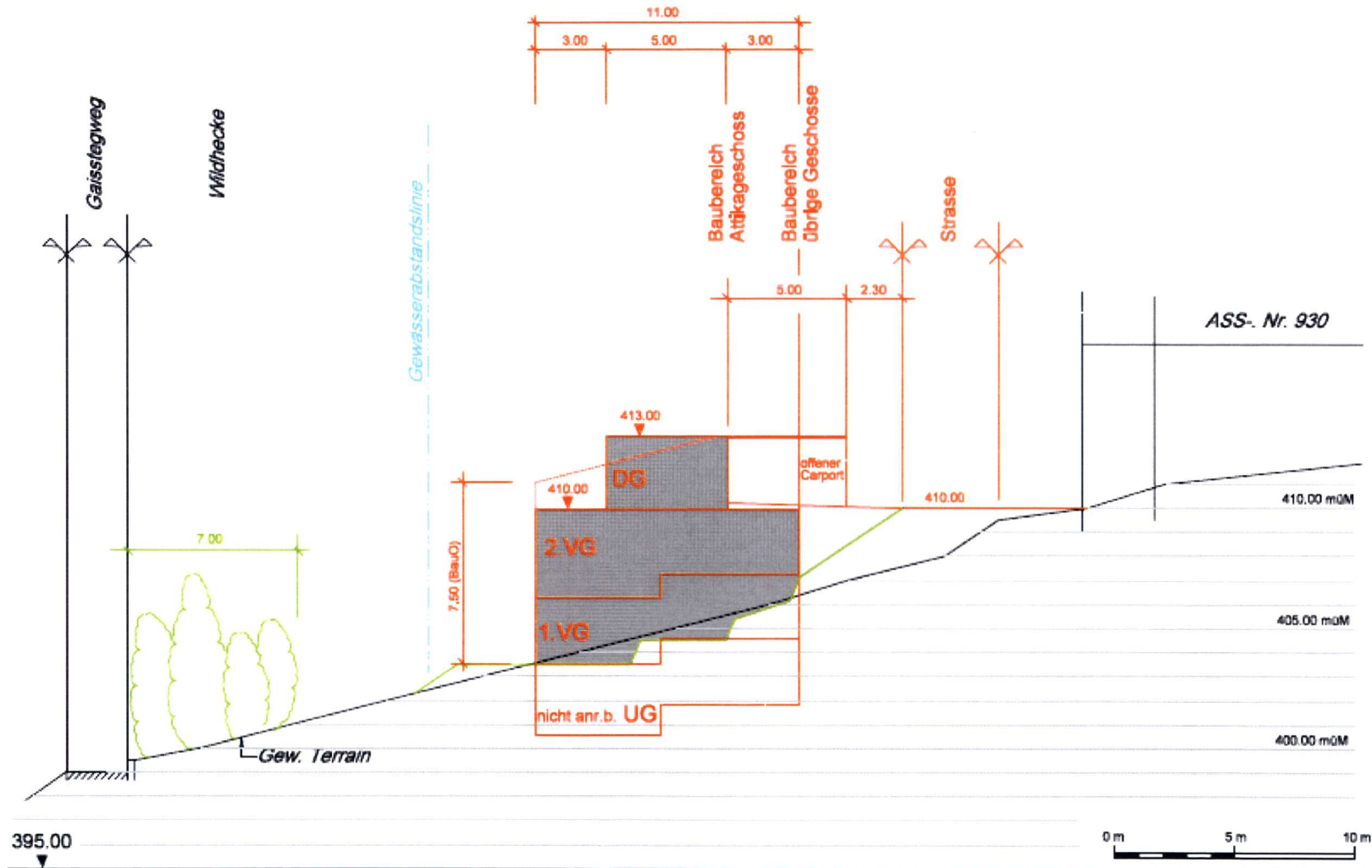
Grundstück Kat.-Nr. 7463: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 21a BauO (Terrassenhaus).



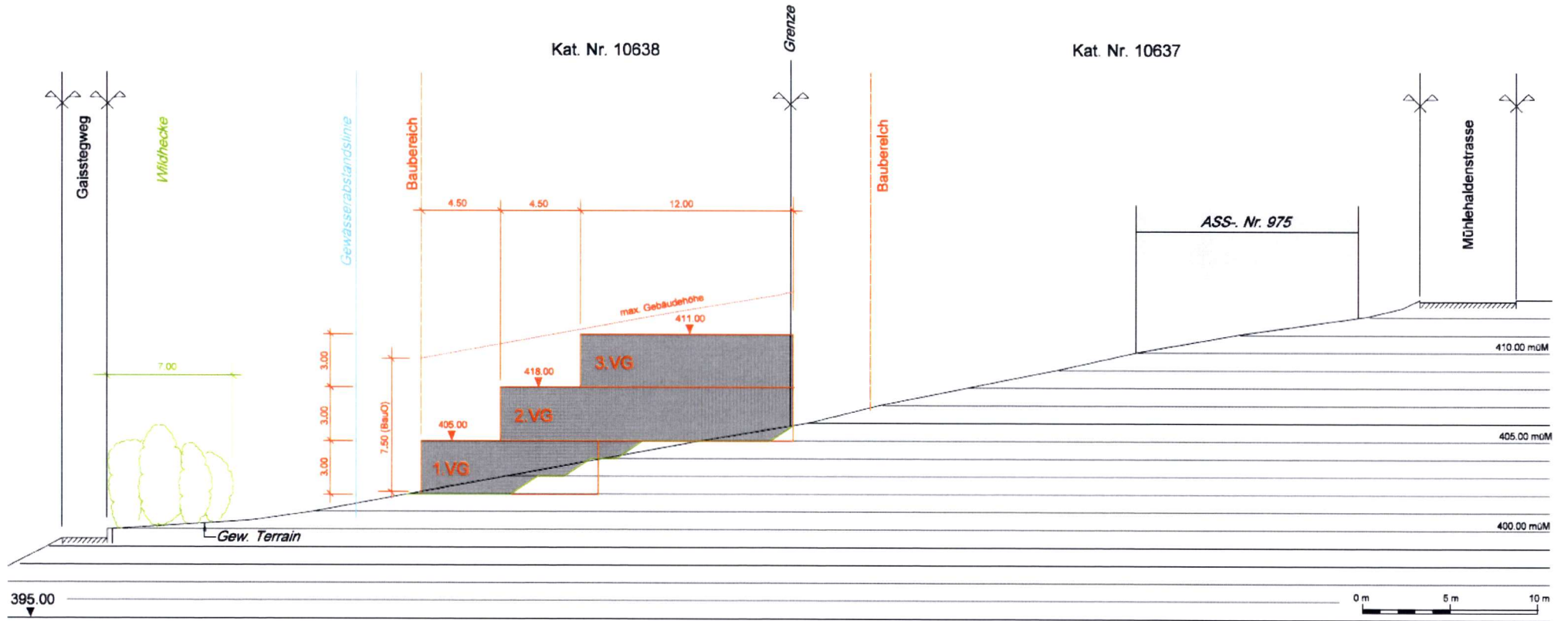
Grundstück Kat.-Nr. 7464: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).



Grundstück Kat.-Nr. 7466: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).



Grundstücke Kat.-Nrn. 10637 und 10638: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 21a BauO (Terrassenhaus).



Berechnung der maximal zulässigen Geschossfläche in der Zone W2 / 30

EIGENTÜMER	GRUNDSTÜCK			durch best. Gebäude bereits konsumiert Fläche (ca.) m2	ZULÄSSIGE, ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE							
	Kat.-Nr.	Fläche Total m2	Fläche Anteil in W2 m2		bei Überbauung nach Art. 18 BauO ('normale' Häuser)		bei Überbauung nach Art. 21a BauO (Terrassenhäuser)					
				max. anr.b. Geschossfl. bei AZ von 30% m2	bereits konsumierte anr.b. Geschossfl. m2 (ca.)	noch zu realisierende anr.b. Geschossfl. m2	Geschoss- grund- fläche ⁶⁾ m2	max. anr.b. Geschossfl. bei AZ von 45% m2	bereits konsumierte anr.b. Geschossfl. m2 (ca.)	noch zu realisierende anr.b. Geschossfl. m2	Geschoss- grundfläche bei 3 Vollge- schossen ⁷⁾ m2	
Jori B.	5185	1'316	1'316	170 ¹⁾	395	170	225	124	592	170	422	155
Seiler-Neuhaus A.	7513	1'185	1'084	0 ²⁾	325	0	325	179	488	0	488	179
Frei Maag-Frei E.	10752	1'275	1'262	251 ³⁾	379	251	128	70	568	251	317	116
Guyer U.	7462	847	586	112 ⁴⁾	176	112	64	35	264	112	152	56
Ganzoni P.	7463	1'788	1'217	0	365	0	365	201	548	0	548	201
Widmer J.	7464	1'256	890	0	267	0	267	147	401	0	401	147
Gamper W. u. E.	7465	978	675	0	203	0	203	111	304	0	304	111
Marggi-Borsos H.J. + V.	7466	859	594	48 ⁵⁾	178	48	130	72	267	48	219	80
Utiger-Weisskopf R.	7467	912	628	0	188	0	188	104	283	0	283	104
Milani L.	10638	1'743	1'358	0	407	0	407	224	611	0	611	224
Milani L.	10637	602	197	0	59	0	59	33	89	0	89	33
Total		12'761	9'807	581	2'942	581	2'362		4'413	581	3'832	

BEMERKUNGEN / HINWEISE:

- 1) Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 5185 gemäss Berechnung des Architekten beim eingereichten Baugesuch
- 2) Für das Modell wird angenommen, dass das bestehende Gebäude abgebrochen wird.
- 3) Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 10752: $((6m \cdot 5.3m^2) + (8.5m \cdot 11.2m^2) + (5m \cdot 2.5m^2)) \cdot 0.9 = 251m^2$
- 4) Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 7462: $((9m \cdot 6m^2) + (4m \cdot 2m^2)) \cdot 0.9 = 112m^2$
- 5) Geschossflächenberechnung best. Gebäudeteil in Zone W2 auf Kat. 7466: $((7m \cdot 2.8m^2) + (2.5m \cdot 1.5m) + (3.5m \cdot 3m)) \cdot 0.9 = 48m^2$
- 6) Geschossgrundfläche = noch zu realisierende, anrechenbare Geschossfläche / 2 Vollgeschosse * 1.1 (Aussenwandzuschlag)
- 7) Geschossgrundfläche = noch zu realisierende, anrechenbare Geschossfläche / 3 Vollgeschosse * 1.1 (Aussenwandzuschlag) (Vollgeschosszahl ist nicht beschränkt, 3 erscheint in der Regel sinnvoll)

Für das Modell wird eine Überbauung gemäss den gelben Balken angenommen. Beim Grundstück Kat.-Nr. 5185 ist ein entsprechendes Baugesuch eingereicht worden. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7462, 7464-7467 sind Terrassenhäuser aufgrund der Bautiefe nicht möglich.

Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche für die dargestellten Baukuben

EIGENTÜMER	GRUNDSTÜCK	GEPLANTE, ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE												
		1. Vollgeschoss			2. Vollgeschoss			3. Vollgeschoss			4. Vollgeschoss			Total
		Länge m	Breite m	Fläche m ²	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Länge m	Breite m	Fläche m ²	m ²
	Kat.-Nr.													
Jori B.	5185												225 ¹⁾	
Seiler-Neuhaus A.	7513	9.30	13.30	124	19.30	10.80	208	14.80	10.50	155			0	487
Frei Maag-Frei E.	10752	4.30	9.30	40	9.30	9.30	86			0			0	126
Guyer U.	7462	7.30	8.30	61	7.30	8.30	61			0			0	122
Ganzoni P.	7463	9.30	14.20	132	16.90	14.20	240	5.00	14.20	71	6.30	11.80	74	517
Widmer J.	7464	13.30	9.65	128	13.30	9.65	128			0			0	256
Gamper W. u. E.	7465	13.30	7.65	102	13.30	7.65	102			0			0	204
Marggi-Borsos H.J. + V.	7466	10.30	6.65	68	10.30	6.65	68			0			0	136
Utiger-Weisskopf R.	7467	10.30	9.15	94	10.30	9.15	94			0			0	188
Milani L.	10638													
Milani L.	10637	9.30	19.30	179	15.80	19.30	305	11.30	19.30	218			0	702

BEMERKUNGEN / HINWEISE:

Generell: Es wird ein Aussenwandquerschnitt von 35 cm angenommen. D.h. die Längen- und Breitenmasse sind um 70 cm kleiner als im Plan vermassst (dort sind die Aussenmassen angegeben). Bei den zusammengebauten Häusern auf dem Grundstücken Kat.-Nrn. 7464-7467 wird die Brandmauer an die AZ mitgerechnet. Bei diesen Gebäuden sind die Breitenmasse daher nur 35 cm kleiner als im Plan vermassst.

¹⁾ Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 5185 gemäss Berechnung des Architekten beim eingereichten Baugesuch