

VERFÜGUNG

vom 23. August 2001

Birmensdorf. Privater Gestaltungsplan Chilhalde

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Mai 2001 stimmte der Gemeinderat Birmensdorf dem privaten Gestaltungsplan Chilhalde zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Juli 2001 ersucht die Gemeinde Birmensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung (RRB Nr. 549/1994) wurde für das im Zonenplan bezeichnete, in der zweigeschossigen Wohnzone gelegene Gebiet Chilhalde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das öffentliche Interesse wird gemäss Art. 27a BauO damit ausgewiesen, dass bei einer Überbauung dieses Areals der Blick auf die Kirche von verschiedenen Standpunkten aus möglichst erhalten bleibt.

Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat eines Ideenwettbewerbes für eine Wohnüberbauung im Gebiet Chilhalde. Das dem privaten Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt reagiert in überzeugender Weise auf die ortsbaulich sensible Lage am Rand des schutzwürdigen Ortsbildes von regionaler Bedeutung. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zeitgemässes Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Anliegen im Sinne von Art. 27a BauO geschaffen. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine auf diese Zielsetzung abgestimmte bauliche Entwicklung. Die Vorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen vor.

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

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Chilhalde, dem der Gemeinderat Birmensdorf am 7. Mai 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Erben Hess, Herr Hans Rüegg, Kirchgasse 40, 8001 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	648.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	696.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

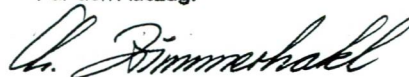
III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Gemeinde Birmensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Birmensdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerinnen unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Bau- rekurskommissionen, 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 23. August 2001
011477/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



GEMEINDE BIRMENSORF

Privater Gestaltungsplan Chilhalde
Situationsplan 1:500



Festlegungen:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- A1** Bereich
- Mantellinie für Hauptgebäude
- Wegbegleitender Grünzug
- Bereich für max. 1 Zufahrt zu unterirdischen oder überdeckten Parkplätzen

Hinweise:

- Gebäudestellung gemäss Ideenwettbewerb
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Zur Aufhebung vorgesehene Baulinie
- Bestehende Baulinie

Architektengemeinschaft Graber-Pulver/Hauser Feb. 2001

Zürich, 6. April 2001

Die Grundeigentümerinnen:

Ursula Lüthi - Hess

Ursula Lüthi - Hess

Barbara Rüegg - Hess

Barbara Rüegg - Hess

Vom Gemeinderat zugestimmt mit Beschluss vom: - 7. Mai 2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Aug. 2001

BDV Nr.: 1007/01

Vom Gemeinderat zugestimmt mit Beschluss vom:

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmermann

**Vorschriften zum
privaten Gestaltungsplan Chilhalde**

Vom Gemeinderat zugestimmt mit Beschluss vom: **- 7. Mai 2001**

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: **23. Aug. 2001**

BDV Nr. *1007/01*

Für die Baudirektion:



Art. 1 Zweck des Gestaltungsplans

Mit diesem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen für eine Überbauung der Chilhalde, die im Sinne von Art. 27a der Bauordnung Durchblicke hangaufwärts und zu Kirche und Pfarrhaus freilässt und sich gut in das Dorfbild einordnet.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Für die Grundstücke Kat. Nr. 2372, 2273, 2374, 2375, 2376 und für die Strassenparzelle Kat. Nr. 1850 innerhalb des im zugehörigen Plan eingetragenen Geltungsbereichs, gesamthaft 16 232m², wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von PBG § 86 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.

² Er umfasst die vorliegenden Vorschriften und den zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

³ Der Plan ist insbesondere massgebend für die Mantellinien, die erlaubten Ein- und Ausfahrten der unterirdischen und überdeckten Parkierungsanlagen im Gestaltungsplangebiet und die Lage der wegbegleitenden Grünzüge.

Art. 3 Ergänzendes Recht

¹ Im Gestaltungsplanungsgebiet gelten, soweit er nichts Abweichendes regelt, die Vorschriften für Arealüberbauungen der im Zeitpunkt der Festsetzung geltenden Bau- und Zonenordnung Birmsendorf.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dazumaligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Bereiche und Nutzweisen

Die Überbauung des Planungsgebietes umfasst folgende Bereiche:

A1 und A2: Zeilen für Reiheneinfamilienhäuser und Etagenwohnungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen

B1, B2, B3: Dopeleinfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen und -studios sowie Altbauten

Art. 5 *Stellung der Bauten, Mantellinien*

¹ In den Bereichen A1, A2, B1, B2 und B3 regeln die Mantellinien die mögliche Stellung neuer Hauptgebäude verbindlich.

² Ausserhalb der Mantellinie dürfen abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG und, soweit damit Durchblicke hangaufwärts nicht wesentlich beeinträchtigt werden, besondere Gebäude gemäss § 273 PBG erstellt werden.

³ Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG dürfen über die Mantellinien hinausragen, und zwar

- in den Bereichen A1 und A2 nur im Untergeschoss und Erdgeschoss der Südfassade
- in den Bereichen B1, B2 und B3 nur an den West- und Ostfassaden bis zur Ebene der Dachfläche.

Art. 6 *Geschosszahl und Abstände*

¹ Für die zulässigen Geschosszahlen und für die Grenz- und Gebäudeabstände im Planungsgebiet gelten die für Arealüberbauungen massgeblichen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung im Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans.

² Für die Bereiche A1 und A2 gilt einschränkend, dass alle Zeilen gegenüber der Studenmättelstrasse drei, gegenüber der Sennhüttenstrasse aber nur zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen, dass die Silhouetten der Zeilen dazwischen dem Gelände folgend deutlich zu staffeln sind und dass keine Dachgeschosse zulässig sind.

³ Gegenüber dem an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 2402 ist nur der Grundgrenzabstand gemäss Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

Art. 7 *Ausnützung*

¹ Es ist folgende anrechenbare Geschossfläche zulässig:

Bereich A1	2100 m ²
Bereich A2	2100 m ²
Bereich B1	900 m ²
Bereich B2	650 m ²
Bereich B3	510 m ²

² Zwischen den Bereichen A1 und A2 einerseits, B1, B2 und B3 andererseits sowie von den Bereichen B zu den Bereichen A, jedoch nicht umgekehrt, sind Ausnützungsverschiebungen von maximal 5% des empfangenden Baufeldes zulässig.

³ Gemeinschaftsmehrzweckräume und Räume, die der Quartierbevölkerung dienen, wie Kindergarten, Kinderkrippe etc., werden, sofern sie 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten, nicht an die zulässige Ausnützung angerechnet.

Art. 8 *Dachformen*

¹ In den Bereichen B1, B2 und B3 haben die Hauptgebäude Schrägdächer mit einer Neigung von 25° bis 35° und mit parallel zu den Höhenlinien verlaufendem First aufzuweisen.

² In den Bereichen A1 und A2 haben die Hauptgebäude Flachdächer aufzuweisen.

Art. 9 *Freiräume*

¹ Damit der Freiraum zwischen den Häusern möglichst ungestört durchfließen kann, dürfen Gartensitzplätze und mit Hecken eingefasste Gärten je Wohnung mit Gartenanstoß insgesamt höchstens 60m² umfassen.

² Die übrigen Freiräume sind so zu bepflanzen, dass der Charakter durchfliessender Baumgärten nicht wesentlich und der Blick auf die Kirche nicht dauernd beeinträchtigt werden.

³ Die im Plan festgelegten wegbegleitenden Grünzüge sind, spätestens wenn das unmittelbar angrenzende Gebäude erstellt wird, öffentlich zugänglich zu machen.

Art. 10 *Erschliessung*

¹ Eine Zu- und Wegfahrt zu unterirdischen bzw. überdeckten Parkplätzen ist an den im Plan bezeichneten Stellen möglich.

² Die Zahl der Parkplätze bestimmt sich nach den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. In den Bereichen A1 und A2 gilt dabei ein Reduktionsfaktor von 20% im Sinne von Art. 42 Abs. 2 der Bauordnung.

³ Besucherparkplätze dürfen entlang der das Planungsgebiet einfassenden und durchquerenden Strassen angeordnet werden, soweit damit Fussgänger nicht ungebührlich gestört werden. Entlang der Sennhüttenstrasse und der Kirchhaldenstrasse dürfen sie keine wasserundurchlässigen Beläge aufweisen.

Art. 11 *Gemeinsame Ausstattung und Ausrüstung*

¹ Im Bereich A1 ist ein gemeinsamer Kompostplatz für organische Abfälle einzurichten. Seine genaue Lage wird mit der Bewilligung der ersten Etappe festgelegt.

² Die Lage der Kinderspielplätze für Mehrfamilienhäuser und der Stellplätze für Kehrrechtcontainer wird mit der Bewilligung der jeweiligen Etappe festgelegt.

Art. 12 *Gestaltung*

Bauten, Anlagen und Umgebung sind besonders gut zu gestalten.

Art. 13 *Etappierung*

Die Überbauung erfolgt in Etappen. Jede Etappe hat die Anforderungen dieser Vorschriften zu erfüllen.

Art. 14 *Bestehende Bauten*

¹ Die bestehenden ortsbildprägenden Altbauten Sennhüttenstrasse 27 und 29 können gestützt auf § 357 PBG baulich erweitert werden; insgesamt darf dadurch die Ausnützung gemäss Art. 6 dieser Vorschriften aber nicht überschritten werden.

² Die Scheune gegenüber Sennhüttenstrasse 27 darf bis zu ihrem Abbruch für gewerbliche Zwecke genutzt werden, wenn dazu keine wesentlichen baulichen Änderungen nötig sind.

Art. 15 *Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Die Grundeigentümerinnen:

Zürich, 6. April 2001

Ursula Lüthi-Hess

Ursula Lüthi - Hess

B. Rüegg-Hess

Barbara Rüegg - Hess