

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. März 1992

736. Privater Gestaltungsplan Meuli, Oberengstringen

Am 23. September 1991 stimmte die Gemeindeversammlung Oberengstringen dem privaten Gestaltungsplan Meuli zu. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnis des Bezirkrates Dietikon vom 10. Januar 1992 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. November 1991 kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan trägt der besonderen ortsbaulichen Situation Rechnung. Mit der Wahl von Volumen, Stellung und Gestaltung der Bauten wird ein zweckmässiger baulicher und räumlicher Übergang zwischen altem Dorfkern und den neueren Liegenschaften entlang der Zürcherstrasse ermöglicht.

Die Vorlage ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

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 Meuli, dem die Gemeindeversammlung Oberengstringen am 23. September 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Oberengstringen, 8102 Oberengstringen (unter Beilage von zwei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. März 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

KANTON ZUERICH/ GEMEINDE OBERENGSTRINGEN

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"MEULI"** PARZELLE KAT.NR. 2334

MST: 1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 1.7.1991

Hans Meuli sen. *H. Meuli*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 23. Sept. 1991

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

A. D.

Der Schreiber:

W. Kien
11

Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr. 736

1. März 1992

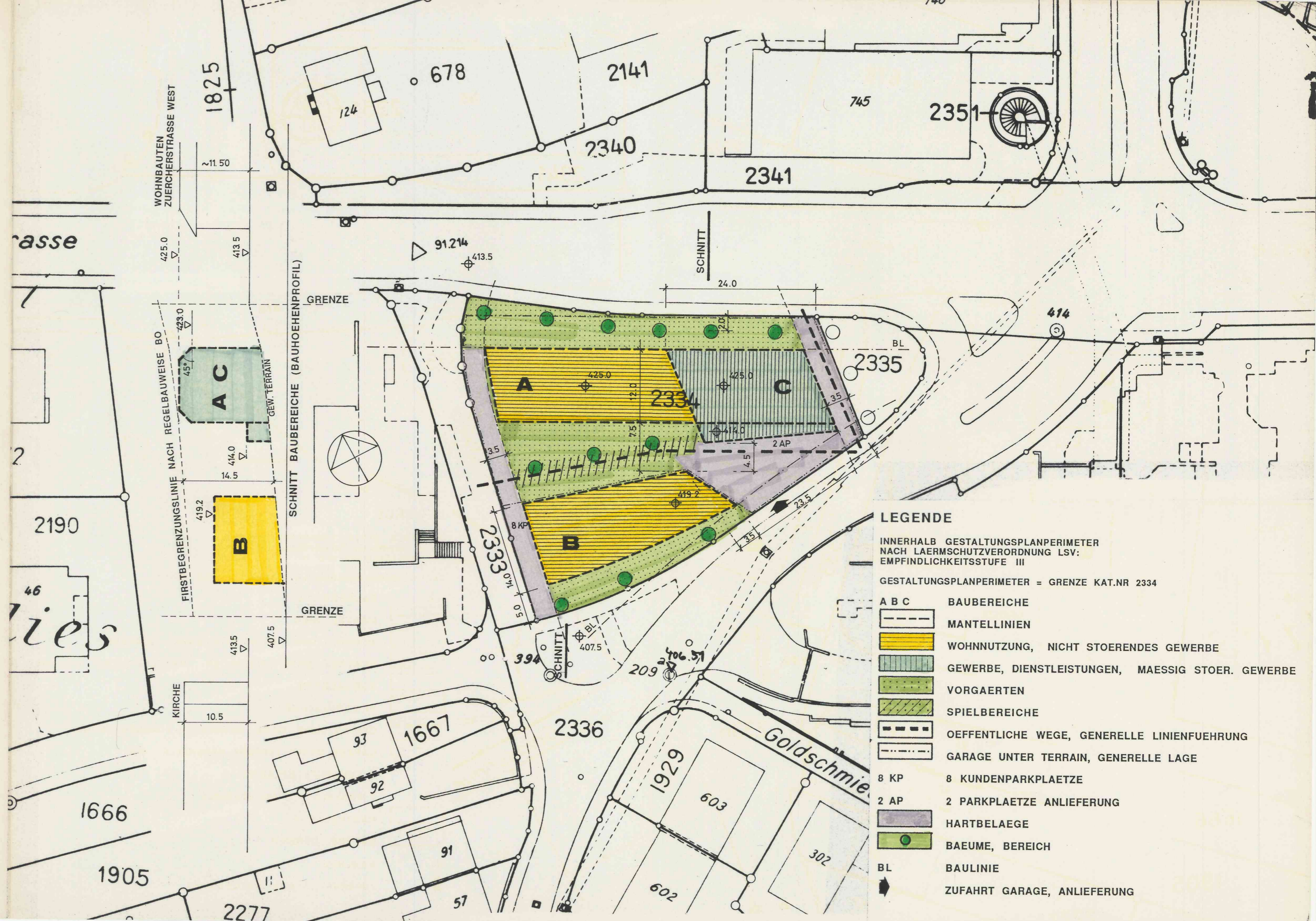
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

M. Nussbaum

19. Juni 1991./NU

MANFRED NUSSBAUM DIPL.ARCHITEKT ETH/SIA KIRCHENACKERWEG 24 8050 ZUERICH



LEGENDE

INNERHALB GESTALTUNGSPLANPERIMETER
NACH LAERMSCHUTZVERORDNUNG LSV:
EMPFINDLICHKEITSSTUFE III

GESTALTUNGSPLANPERIMETER = GRENZE KAT.NR 2334

- | | |
|-------|---|
| A B C | BAUBEREICHE |
| --- | MANTELLINIEN |
| ■ | WOHNNUTZUNG, NICHT STOERENDES GEWERBE |
| ■ | GEWERBE, DIENSTLEISTUNGEN, MAESSIG STOER. GEWERBE |
| ■ | VORGAERTEN |
| ■ | SPIELBEREICHE |
| --- | OEFFENTLICHE WEGE, GENERELLE LINIENFUEHRUNG |
| --- | GARAGE UNTER TERRAIN, GENERELLE LAGE |
| 8 KP | 8 KUNDENPARKPLAETZE |
| 2 AP | 2 PARKPLAETZE ANLIEFERUNG |
| ■ | HARTBELAEGE |
| ● | BAEUME, BEREICH |
| BL | BAULINIE |
| ▲ | ZUFAHRT GARAGE, ANLIEFERUNG |

KANTON ZUERICH/ GEMEINDE OBERENGSTRINGEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "MEULI" PARZELLE KAT.NR. 2334

VORSCHRIFTEN

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 1.Juli 1991

Hans Meuli sen. 

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 23. Sept. 1991

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:



Der Schreiber:



Vom Regierungsrat am 11. März 1992
mit Beschluss Nr. 736 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:





19. Juni 1991 /NU

MANFRED NUSSBAUM DIPL.ARCHITEKT ETH/SIA KIRCHENACKERWEG 24 8050 ZUERICH

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Bestandteile
2. Geltungsbereich
3. Zweck
4. Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
5. Bestehende Bauten
6. Lage und Stellung der Neubauten
7. Bau- und Gestaltungsvorschriften für Neubauten
8. Ausnützung
9. Nutzweise
10. Lärmschutz
11. Erschliessung
12. Parkierung
13. Gestaltungsvorschriften
14. Inkrafttreten

1. BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 der Parzelle Kat.Nr. 2334.

2. GELTUNGSBEREICH

Die im Plan dargestellte Grenze des Areals (Kat.Nr. 2334) ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der Vorschriften.

3. ZWECK

Der Gestaltungsplan soll, unter beschränkter Abweichung von einzelnen Vorschriften der Bauordnung Oberengstringen, eine der ortsbaulichen Situation entsprechend verbesserte Ueberbauung ermöglichen. Insbesondere soll der Uebergang zwischen altem Dorfkern und den neueren Liegenschaften entlang der Zürcherstrasse mit der Wahl von Volumen, Stellung und Gestaltung der Bauten baulich und räumlich hergestellt werden. Weitere Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise sind in Ausblick, Besonnung der Wohnungen, privaten Aussenräumen, Fussgängererschliessung, Lärmschutz gegen Zürcherstrasse anzustreben. Dabei ist darauf zu achten, dass Ausblick, Besonnung und Freiraum der Nachbarliegenschaften, im Vergleich zur Regelbauweise, nicht verschlechtert werden.

4. ERGAENZENDES RECHT, VERHAELTNIS ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

- 4.1 Soweit nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt die Bauordnung Oberengstringen.
- 4.2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Planungsgebiet die dannzumalige allgemeine Bau- und Zonenordnung.

5. BESTEHENDE BAUTEN

Das bestehende Hauptgebäude, Assek. Nr. 92, sowie die Garage-Nebenbaute werden abgebrochen.

6. LAGE UND STELLUNG DER NEUBAUTEN

- 6.1 Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Plan eingetragenen (Grundriss und Schnitt), von Mantellinien begrenzten Baubereichen A,B und C errichtet werden.
Ueber die Mantellinien dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs.3 PBG hinausragen.
Besondere Gebäude gemäss § 272 PBG sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 6.2 Die generelle Lage der unterirdischen Sammelgarage ist durch die im Plan eingetragenen Linien bestimmt.

7. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FUER NEUBAUTEN

Art.5 BO Oberengstringen wird wie folgt ersetzt:

7.1 Baubereiche A, C

- | | |
|--------------------------------|--|
| a) Geschosszahl | 3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss, zusätzlich
1 anrechenbares Untergeschoss, zusätzlich |
| b) Gebäudelänge | frei (innerhalb Baubereiche) |
| c) Gebäudebreite | frei (innerhalb Baubereiche) |
| d) Maximale Höhe | Kote: max. 425.0 m.ü.M, siehe Plan
(weder Gebäudehöhe noch Firsthöhe dürfen die Mantellinien bezüglich Höhenbegrenzung überschreiten) |
| e) Grenz- und Strassenabstände | gemäss Angaben im Plan |

7.2 Baubereich B

- | | |
|--------------------------------|--|
| a) Geschosszahl | 3 Vollgeschosse
1 anrechenbares Untergeschoss, zusätzlich |
| b) Gebäudelänge | frei (innerhalb Baubereiche) |
| c) Gebäudebreite | frei (innerhalb Baubereiche) |
| d) Maximale Höhe | Kote: max. 419.2 m.ü.M, siehe Plan
(weder Gebäudehöhe noch Firsthöhe dürfen die Mantellinien bezüglich Höhenbegrenzung überschreiten) |
| e) Grenz- und Strassenabstände | gemäss Angaben im Plan |

8. AUSNUETZUNG

Die zulässige maximale Ausnützung ergibt sich aus den vorliegenden Bauvorschriften und den Baubereichen im zugehörigen Plan 1:500.

9. NUTZWEISE

In den Baubereichen A + B sind nur Wohnungen und nicht-störendes Gewerbe (Gewerbe: bis zu max. 15% der anrechenbaren BGF der jeweiligen Baubereiche) zugelassen (Büros, Praxen, Ateliers); ebenso zugelassen sind Nutzungen im Sinne von §§ 52, Abs.1 PBG.
Im Baubereich C sind zusätzlich mässig-störendes Gewerbe und Dienstleistungen (bis zu 100% der anrechenbaren BGF) gestattet.
Der definitive Grenzverlauf zwischen den Nutzungsbereichen A und C wird entsprechend dem exakten Flächenbedarf der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung (Bäckerei, Laden, Cafe) im Bauprojekt festgelegt.

10. LAERMSCHUTZ

- 10.1 Das ganze Areal wird im Sinne der Lärmschutzverordnung , Art.43 LSV,der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 10.2 Bei Wohnungen (Art.31, Abs.1 LSV) werden die lärmempfindlichen Räume in den Baubereichen A + C auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet.

11. ERSCHLIESSUNG

- 11.1 Die Fahrzeuerschliessung des Grundstücks erfolgt über die Zufahrten gemäss Planeintrag zu Sammelgarage, Anlieferung Gewerbe und Kundenparkplätze.
- 11.2 Die im Plan eingetragenen Fusswege sind öffentlich und dienen dem Zugang zu Wohnungen, Gewerbe und Läden. Bezüglich Gestaltung sind die Bedürfnisse von Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

12. PARKIERUNG

- 12.1 Die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze ist analog Art. 36 der Bauordnung Oberengstringen vorzunehmen. Die notwendigen Mieter- und Besucherparkplätze sind in der Unterterraingarage unterzubringen.
- 12.2 In den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen sind offene Parkplätze für Kunden und Anlieferung vorgesehen.

13. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 13.1 Art. 6 bis 11 BO Oberengstringen werden wie folgt ersetzt:
Die Gestaltung der Bauvolumen und der Dachform orientiert sich in Massstab, Gliederung und architektonischem Ausdruck an den Bauten der näheren Umgebung.
- 13.2 Art. 12 BO Oberengstringen wird wie folgt ersetzt:
Die Aussenraumgestaltung soll die erwünschte Trennung zwischen Fussgänger- und Fahrverkehr unterstützen. Private Vorgärten sollen die Wohnqualität erhöhen und den Uebergang zwischen Privatraum und öffentlichem Fussweg übernehmen. Diese Bereiche sind gemäss Plan zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen.
- 13.3 Art. 37 BO Oberengstringen wird wie folgt ersetzt:
Kinderspielflächen werden in Form der privaten Vorgartenbereiche sowie der verkehrsfreien, öffentlichen Fusswege angeboten und sind zweckmässig zu gestalten.

14. INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan "MEULI" tritt am Tag der Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.