



VERFÜGUNG

vom 17. Oktober 2002

Oberengstringen. Privater Gestaltungsplan Im Winkel (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 29. Mai 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Oberengstringen der Änderung des mit RRB Nr. 3154/1995 genehmigten privaten Gestaltungsplan Im Winkel zu. Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde mit Entscheidung der Baurekurskommission I vom 20. April 2001 (BRKE I Nr. 0094/2001) abgewiesen, wonach der Gestaltungsplan dahingehend abzuändern sei, dass in der Tiefgarage Dorfstrasse eine mit der zusätzlich ermöglichten Ausnützung entsprechende, angemessene zusätzliche Parkplatzzahl erstellt werden könne. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.2001.00181) verfügte dieses am 7. Juni 2001, dass der Genehmigungsentscheid vorgängig zu treffen sei (§ 329 Abs. 4 PBG).

Mit BDV Nr. 924/2001 genehmigte die Baudirektion die Änderung des privaten Gestaltungsplanes Im Winkel. Das Rekursverfahren wurde gemäss Verfügung des Verwaltungsgerichtes vom 28. August 2002 abgeschrieben. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des privaten Gestaltungsplanes Im Winkel gemäss Zustimmung der Gemeindeversammlung Oberengstringen vom 29. Mai 2000 nichts mehr entgegensteht.
- II. Die Gemeinde Oberengstringen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 924/2001 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Oberengstringen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem 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).

Zürich, den 17. Oktober 2002
022026/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

VERFÜGUNG

vom 3. August 2001

Oberengstringen. Privater Gestaltungsplan Im Winkel (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 29. Mai 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Oberengstringen der Änderung des mit RRB Nr. 3154/1995 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Im Winkel zu. Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission I vom 20. April 2001 (BRKE I Nr. 0094/2001) abgewiesen, wonach der Gestaltungsplan dahingehend abzuändern sei, dass in der Tiefgarage Dorfstrasse eine mit der zusätzlich ermöglichten Ausnutzung entsprechende, angemessene zusätzliche Parkplatzzahl erstellt werden könne. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.2001.00181) verfügte dieses am 7. Juni 2001, dass der Genehmigungsentscheid vorgängig zu treffen sei (§ 329 Abs. 4 PBG). Mit Schreiben vom 19. Juni 2001 ersucht der Gemeinde Oberengstringen um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Oberengstringen (RRB Nr. 365/1996) wurde hinsichtlich Dichteregulierung von der Ausnutzungsziffer auf die Baumassenziffer gewechselt. Mit der ersatzlosen Aufhebung der im Art. 7.2 der Gestaltungsplanvorschriften festgelegten zulässigen Bruttogeschossflächen soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden. Damit gelten die Ausnutzungsbestimmungen der Kernzone gemäss Bau- und Zonenordnung. Die Aufhebung von Art. 6 lit. a) hat zur Folge, dass hinsichtlich der Geschosshöhe die Grundmasse für Neubauten der Kernzone gemäss Art. 5 lit. a), b) und c) der Bauordnung zum Tragen kommen.

Die dadurch ermöglichte Verdichtung steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu dem mit dem Gestaltungsplan verfolgten Ziel der Erhaltung und Ergänzung der herkömmlichen Ortsbildstrukturen. Im weiteren stellen die detaillierten Festlegungen von Lage, Stellung und Gebäudehöhe der Baukörper sowie die Gestaltungsvorschriften für Neubauten sicher, dass den wichtigen Anliegen des Ortsbildschutzes genügend Rechnung werden kann.

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

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. Oktober 1995

3154. Privater Gestaltungsplan «Im Winkel», Oberengstringen

Am 23. September 1991 stimmte die Gemeindeversammlung Oberengstringen dem privaten Gestaltungsplan «Im Winkel» zu. Gegen diesen Beschluss wurde bei der Baurekurskommission I ein Rekurs eingereicht, welcher mit Beschluss vom 20. Dezember 1991 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben wurde. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates vom 20. Januar 1992 sind dort keine Rekurse eingereicht worden.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen, den alten Dorfkern im Gebiet Winkel entsprechend den herkömmlichen baulichen Strukturen zu erhalten und zu ergänzen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

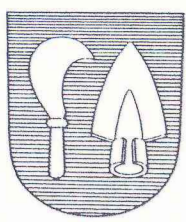
I. Der private Gestaltungsplan «Im Winkel», dem die Gemeindeversammlung Oberengstringen am 23. September 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Kanton Zürich
Gemeinde Oberengstringen

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Privater Gestaltungsplan "Im Winkel"

Plan 1:500

Von den nachfolgenden Grundeigentümern aufgestellt am: **24. Mai 1991**

Josef Wiederkehr:
Kat.Nr. 724

Politische Gemeinde Oberengstringen:
Kat.Nr. 32, 35, 36, 266,515/16, 588, 1336, 1340,41/42, 1666/67, 1905, 2273/74, 2405

Wiederkehr

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt und als allgemeinverbindlich erklärt am **23. September 1991**

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Wiederkehr

Der Schreiber:

Wiederkehr

24. Okt. 1995

Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr. 3154 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Wiederkehr



Büro für Orts-, Regional- und Spezialplanungen

Plan Nr.: QG - 05-1

Thomas R. Matta
Raumplaner BSP, dipl. Architekt ETH SIA

Grösse: A2

Wasserwerkstrasse 93, 8037 Zürich
Telefon: 01 - 362 27 77, Telefax: 01 - 363 73 04

Datum: 14.1.1993

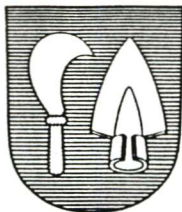
Gez.: hs

Archiv Nr.:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Art. 4
Erhaltenswerter Altbau | | Art. 9.2
Grünflächen |
| | Art. 5.1, 6, 7, 8
Baubereich für Neubauten | | Art. 9.3
Bestehender Baum
(erhaltenswert) |
| | Art. 5.3
Firstrichtung von Neubauten | | Art. 9.3
Neuer Baum |
| | Art. 5.6
Zwingender Grenzbau | | Art. 10.3
Kinderspielplatz |
| | Art. 11.1
Zufahrt zu den
UN-Sammelgaragen | | Art. 11.2+3
Fuss- und Zufahrtswege
(Servitute) |
| | Art. 5.2
Abzubrechender Gebäudeteil | | Art. 2
Geltungsbereich des
Gestaltungsplanes |
| | Art. 5.7, 12.1
Generelle Lage der
UN-Sammelgaragen | | |



Für das ganze Areal gilt:
Empfindlichkeitsstufe III
(gem. LSV, Art. 43)



Kanton Zürich
Gemeinde Oberengstringen

Privater Gestaltungsplan "Im Winkel"

Vorschriften

Von den nachfolgenden Grundeigentümern aufgestellt am 24. Mai 1991

Josef Wiederkehr:
Kat.Nr. 724

Politische Gemeinde Oberengstringen:
Kat.Nr. 32, 35, 36, 266,515/16, 588, 1336, 1340/41/42, 1666/67,
1905, 2273/74, 2405

flüchen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt und als allgemeinverbindlich erklärt
am 23. September 1991

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

J. Wiederkehr

Der Schreiber:

H. K.

Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr. 3154 genehmigt.

24. Okt. 1995

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

H. K.



Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Bestandteile	2
2. Geltungsbereich	2
3. Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	2
4. Erhaltenswerte Altbauten	2
5. Lage und Stellung von Neubauten	2
6. Massvorschriften für Neubauten	3
7. Ausnützung	3
8. Gestaltungsvorschriften für Neubauten	4
9. Umgebung	4
10. Nutzweise	4
11. Erschliessung	5
12. Parkierung	5
13. Inkrafttreten	5

Anhang:

Dachaufbauten und Quergiebel

1. BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

2. GELTUNGSBEREICH

Die im Plan dargestellte Grenze des Areals ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der Vorschriften.

3. ERGÄNZENDES RECHT, VERHÄLTNIS ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bauordnung der Gemeinde Oberengstringen vom 7. September 1983 bzw. das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 (rev. 1. September 1991).

3.2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Planungsgebiet die dazumalige allgemeine Bau- und Zonenordnung.

4. ERHALTENSWERTE ALTBAUTEN

Die im Plan entsprechend bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur in ihren bestehenden Ausmassen und auf der bisherigen Grundfläche unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Für untergeordnete Abweichungen gelten die Bestimmungen von Art. 4 der Bauordnung.

5. LAGE UND STELLUNG VON NEUBAUTEN

5.1 Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Plan eingetragenen, von Mantellinien begrenzten Baubereichen errichtet werden.

Ueber die Mantellinien dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG hinausragen.

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

5.2 Spätestens nach der Fertigstellung des Neubaus im Baubereich Nr. 9 ist der im Plan angegebene Gebäudeteil abzurechnen und das ursprüngliche Hauptgebäude mit einer symmetrischen Giebelfassade wiederherzustellen.

5.3 Die Richtung der Hauptfirste hat der generellen Festlegung im Plan zu entsprechen. Bei seitlich versetzten Baukörpern sind auch die Firstlinien auf analoge Art zu versetzen.

- 5.4 Die im Plan eingetragene Lage und Stellung der Baukörper ist einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese für das Orts- und Siedlungsbild keine Verschlechterung bewirken.
- 5.5 Das ehemalige Waschhaus, Assek.Nr. 89, ist an der im Plan dargestellten Lage im bisherigen Ausmass zu ersetzen.
- 5.6 An den im Plan vorgeschriebenen Stellen ist der Grenzbau zwingend vorgeschrieben.
- 5.7 Für die generelle Lage der unterirdischen Sammelgaragen sind die im Plan eingetragenen Linien massgebend. Die genaue lage- und höhenmässige Situation ist im Rahmen eines Vorprojektes zu koordinieren.

6. MASSVORSCHRIFTEN FÜR NEUBAUTEN

- a) Geschoszahl
2 Vollgeschosse
2 Dachgeschosse
1 anrechenbares Untergeschoss
- b) Gebäudelänge
frei (innerhalb der Baubereiche)
- c) Gebäudebreite
max. 14.0 m
- d) Gebäudehöhe
max. 7.5 m
- e) Grenz- und Strassenabstände: gemäss Angaben im Plan
(vorbehältlich der Vorschriften über den Grenzbau und die bestehenden Bauten
(Art. 4, bzw. 5.6))

7. AUSNÜTZUNG

- 7.1 Für die bestehenden Gebäude gelten im Sinne der Vorschriften von Art. 4 der Bauordnung keine Ausnutzungsbeschränkungen.
- 7.2 Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind folgende Bruttogeschossflächen (BGF, im Sinne von alt § 255 PBG und alt § 10 ABV) zulässig:

Baubereich	Eigentümer	zulässige Bruttogeschossfläche
Nr. 1	Politische Gemeinde	max. 882 m ²
Nr. 2	A. Attenhofer-Dobrowsky	max. 148 m ²
Nr. 3	Politische Gemeinde	max. 850 m ²
Nr. 4	Politische Gemeinde	max. 675 m ²
Nr. 5	J. Wiederkehr	max. 476 m ²
Nr. 6	K. Würth	max. 458 m ²
Nr. 7	Politische Gemeinde	max. 337 m ²
Nr. 8	H. Strehler	max. 294 m ²
Nr. 9	Seiler Liegenschaften AG	max. 428 m ²

8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR NEUBAUTEN

- 8.1 Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Dabei sind die benachbarten Gebäude des alten Dorfkernes in ortsbaulicher Hinsicht angemessen zu berücksichtigen.
- 8.2 Bei neuen Hauptgebäuden sind die Dächer als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45 Grad a.T. auszubilden.
- 8.3 Quergiebel (vgl. Skizzen im Anhang) dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge einnehmen. Uebersteigt die Gesamtbreite der Quergiebel einen Drittel (1/3) der Dachlänge, sind zusätzliche Dachaufbauten nicht mehr zulässig.

9. UMGEBUNG

- 9.1 Die Sichtbarkeit von Sockelgeschossen und Stützmauern ist auf ein Minimum zu beschränken und durch Anböschung, Bepflanzung etc. soweit wie möglich zu reduzieren. Das gewachsene Terrain ist weitgehend zu übernehmen.
- 9.2 Unbebaute Flächen ausserhalb von Strassen, Fusswegen, Hauszugängen, Spielplätzen etc. sind zu begrünen und dürfen nicht als Lagerplätze verwendet werden.
- 9.3 Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Wenn der Gesundheitszustand eines Baumes eine längere Erhaltung nicht mehr rechtfertigt, kann der Gemeinderat eine Ersatzpflanzung anordnen.

Gleichzeitig mit der Erstellung von Neubauten oder öffentlichen Fusswegen sind neue standortgerechte und einheimische Bäume an der im Plan festgelegten Lage anzupflanzen.

10. NUTZWEISE

- 10.1 In den bestehenden Bauten entlang der Dorf- und der Talstrasse sowie innerhalb von Baubereich Nr. 9 sind, nebst dem Wohnen, mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 10.2 Die übrigen Bauten und Baubereiche sind dem Wohnen i.S. von § 52 PBG vorbehalten.
- 10.3 An der im Plan bezeichneten Stellen ist ein Kinderspielplatz zu erstellen. Für den Zeitpunkt der Realisierung gelten die Bestimmungen des amtlichen Quartierplanes.
- 10.4 Für das ganze Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV.

11. ERSCHLIESSUNG

- 11.1 Die Erschliessung des Quartiers erfolgt über die Zufahrten zu den Sammelgaragen an den im Plan bezeichneten Stellen.
- 11.2 Die beiden Stichstrassen (ab Rauchacker- bzw. Dorfstrasse) dienen als Notzufahrten im Sinne von § 3 der Zugangsnormalien.
- 11.3 Auf den im Plan eingetragenen öffentlichen Fusswegen besteht ein allgemeines öffentliches Fusswegrecht. Dabei sind hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse von Behinderten und Gebrechlichen angemessen zu berücksichtigen.

12. PARKIERUNG

- 12.1 Sämtliche nicht für Besucher oder Kunden vorgesehenen Abstellplätze sind in den beiden unterirdischen Sammelgaragen anzulegen, deren generelle Lage im Plan bezeichnet ist.
- Für die Berechnung der Anzahl Pflichtplätze gelten die Vorschriften von Art. 36 der Bauordnung.
- 12.2 Im ganzen Quartiergebiet ist die Erstellung von neuen, zusätzlichen Besucherparkplätzen, wie sie Art. 36, Abs. 3 der Bauordnung vorschreibt, nicht gestattet.
- (Für das Abstellen von Besucherfahrzeugen kann das öffentliche Parkhaus im Zentrum benützt werden)

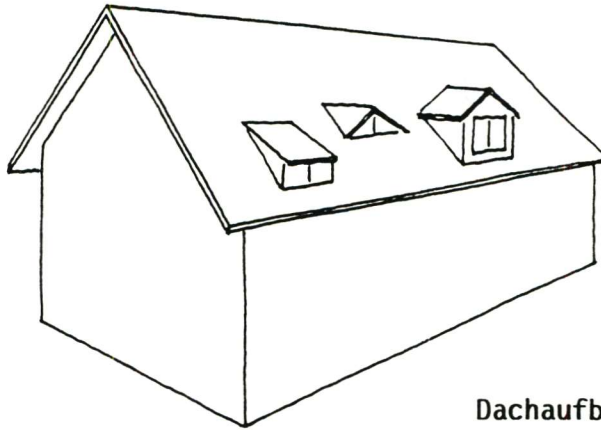
13. INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan "Im Winkel" tritt mit der Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Anhang:

**DACHAUFBAUTEN
UND
QUERGIEBEL**

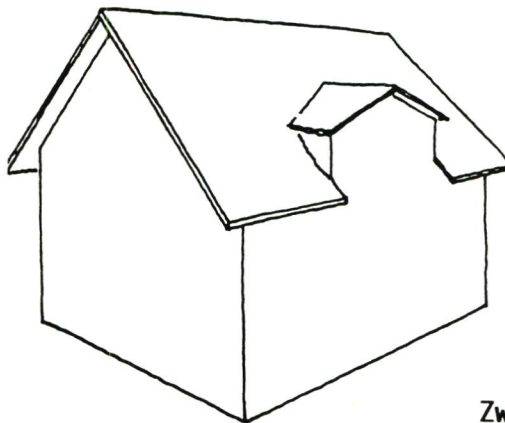
(gemäss Art. 8.3)



Dachaufbauten



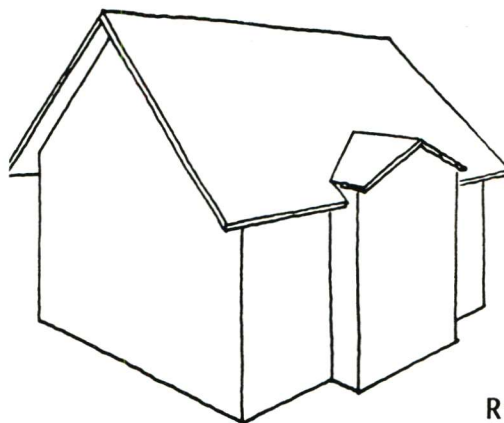
DACHAUFBAUTEN



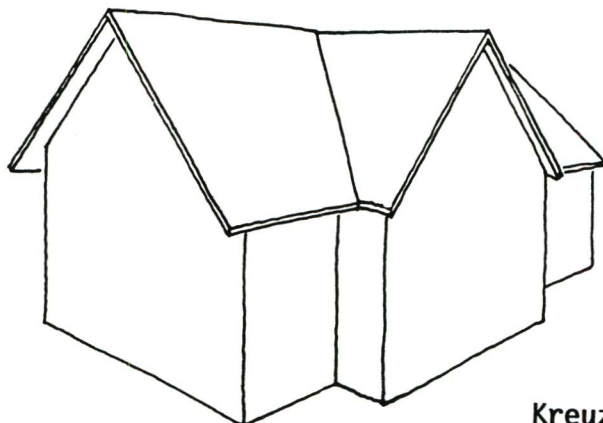
Zwerchgiebel



QUERGIEBEL



Risalitgiebel
(Zwerchhaus)



Kreuzgiebel
("Cherfirst")