



Referenz-Nr.: ARE 15-2098

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

## Privater Gestaltungsplan «Hasennest» – Genehmigung

Gemeinde **Weiningen**

Lage Chneblenstrasse, Badenerstrasse

- Massgebende - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 5. August 2015  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. August 2015

### Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Weiningen stimmte mit Beschluss vom 31. August 2015 der Revision des privaten Gestaltungsplans «Hasennest» zu und ersucht mit Schreiben vom 23. November 2015 um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Hasennest», welcher mit der Verfügung der Baudirektion ARV/1306/2005 vom 11. Oktober 2005 genehmigt wurde, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine homogene Wohnüberbauung unter Einhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes geschaffen. Mit der vorliegenden Revision soll in den Vorschriften die bisherige Länge der Hauptgebäude von 20 auf 30 m erhöht werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3242 soll ein Mehrgenerationenhaus erstellt werden. Gemäss einer Vorstudie des Büros NIGG Architektur GmbH schränkt die maximal definierte Gebäudelänge die Bebauung sowie Ausnutzung des Grundstückes stark ein. Mit der neu festgesetzten Gebäudelänge, welche der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Weiningen entspricht, wird die haushälterische Nutzung des Bodens garantiert, ohne dass die maximal zulässige Ausnützung im Gestaltungsplangebiet von 0.30 überschritten wird.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Gemäss der neu formulierten Ziffer 4.4 der Vorschriften wird neu eine maximale Gebäudelänge von 30 m bei Hauptgebäuden ermöglicht.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Juli 2015 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.



### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Hasennest», welchem der Gemeinderat Weiningen mit Beschluss vom 31. August 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 564.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Weiningen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Weiningen (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - SWR Geomatik AG (Schlieren), Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle)
  - Suter von Känel Wild AG, Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt, Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



## **VERFÜGUNG**

**vom 11. Oktober 2005**

### **Weiningen. Privater Gestaltungsplan Hasennest**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 14. Juni 2005 stimmte der Gemeinderat Weiningen dem privaten Gestaltungsplan Hasennest zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Juli 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. August 2005 ersucht die Gemeinde um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Hasennest werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine homogene Wohnüberbauung unter Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes am westlichen Ortseingang geschaffen worden. Damit sich die Überbauung optimal in die empfindliche Umgebung des in die Landschaft hinaus verschobenen Ortseinganges einordnet, wird eine gute Gesamtwirkung verlangt. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

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

Der private Gestaltungsplan Hasennest umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hasennest, dem der Gemeinderat Weiningen am 14. Juni 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Erben Jakob Haug-Haug, Badenerstrasse 32, 8104 Weiningen)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

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 Weiningen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Weiningen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Bau-rekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raum-ordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das General-sekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 11. Oktober 2005  
051499/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Hasennest

Situation

1: 500

Festsetzung durch die Grundeigentümer am  
Erbengemeinschaft Jakob Haug-Haug:

*7.6.05  
J. Haug  
A. Haug  
S. Haug  
M. Rütscü*

Zustimmung durch den Gemeinderat am **14. Juni 2005**

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

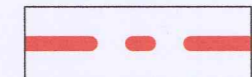
Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **11. Okt. 2005**

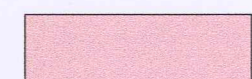
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **1306/05**

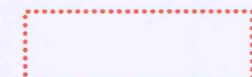
Verbindlicher Inhalt:



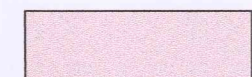
Geltungsbereich (Ziff. 2.2)



Baubereich (Ziff. 4.1)



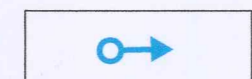
Alternativer Baubereich (Ziff. 4.2)



Benachbarter Baubereich (Ziff. 4.5)



Strassenbereich / Stichstrasse (Ziff. 6.1)

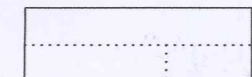


Fussweg (Ziff. 6.3)

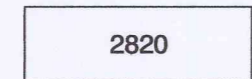


Wendemöglichkeit (Ziff. 6.5)

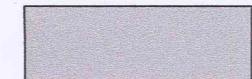
Information:



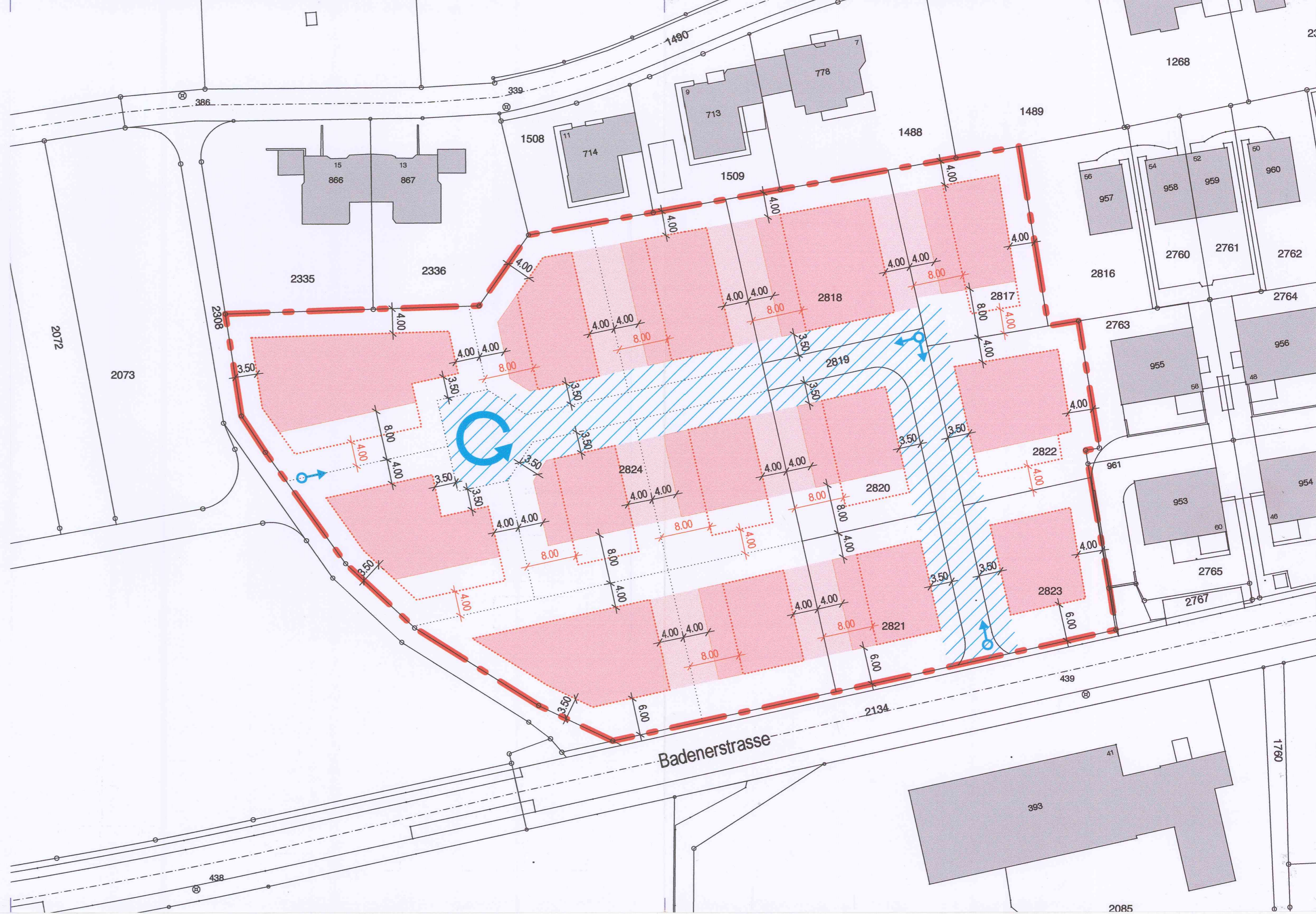
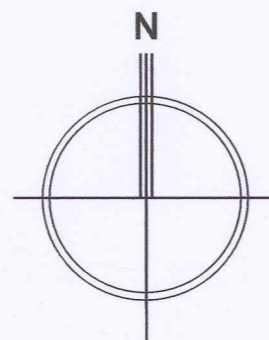
Mögliche Parzellierung



Katastrernummern



Bestehende Gebäude





Kanton Zürich  
Gemeinde Weiningen

Revision Privater Gestaltungsplan Hasennest

## Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



3 1. Aug. 2015

**Namens des Gemeinderates**  
Der Präsident:      Der Gemeindeschreiber:

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Problemstellung	3
	1.2 Aufgabe	3
	2. Formelles	4
	3. Vorprojekt-Studie Mehrgenerationenwohnen	5
	3.1 Variantenstudium	5
	3.2 Erkenntnisse aus dem Vorstudium	7
	4. Zu den Bestimmungen	8
	4.1 Aufhebung Ziffer 4.4	8
	4.2 Übrige Bestimmungen	8
	5. Auswirkungen	9
	5.1 Dörfliches Erscheinungsbild	9
	6. Mitwirkungsverfahren und Fazit	10

Auftraggeber

Gemeinde Weiningen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleiter  
Christoph Bill, Sachbearbeiter

# 1. Einleitung

## 1.1 Problemstellung

### Ausgangslage

Mit Verfügung BDV Nr. 1306 vom 11. Oktober 2005 wurde der Private Gestaltungsplan Hasennest von der Baudirektion genehmigt.

Mit dem Gestaltungsplan wurde eine planungsrechtliche Erschliessung des Grundstücks alt Kat.-Nr. 2749 angestrebt. Desweiteren sollte eine mit dem dörflichen Kontext verträgliche Bebauung gesichert werden. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem Einschränkungen der zulässigen Gebäudelängen definiert.

Der Grundeigentümer von Parzelle Kat.-Nr. 3242, Herbert Rusterholz, welcher sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet, plant zusammen mit der NIGG Architektur GmbH ein Mehrfamilienhaus mit generationenübergreifendem Wohnen. Aus der Vorstudie zur Bebauung dieses Grundstücks ging hervor, dass die nach Ziffer 4.4 der Bestimmungen des Gestaltungsplans Hasennest maximal definierte Gebäudelänge von 20 m den Bebauungsspielraum zu stark einschränkt, um eine adäquate Bebauung realisieren zu können.

## 1.2 Aufgabe

### Ziel des Gestaltungsplanes

Mit der Revision des Gestaltungsplanes soll die Idee eines generationenübergreifenden Wohnens ermöglicht werden. Ziffer 4.4 der Gestaltungsplanbestimmungen ist deshalb ersatzlos zu streichen. Bezüglich den zulässigen Gebäudehöhen und –längen ist somit Art. 17 der Bauordnung von Weiningen massgebend.

### Erläuterungsbericht

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV erläutert und begründet die Revisionsinhalte des Gestaltungsplanes.

## Verfahren eines Privaten Gestaltungsplanes

# 2. Formelles

Der Private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbau- und Zonenordnung, welche die normale Bauordnung ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Die Revision des Privaten Gestaltungsplans "Hasennest" ist während 60 Tagen gemäss § 7 PBG öffentlich aufzulegen und von den Grundeigentümern festzusetzen. Die Revisionsinhalte bedürfen zudem der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

# 3. Vorprojekt-Studie Mehrgenerationenwohnen

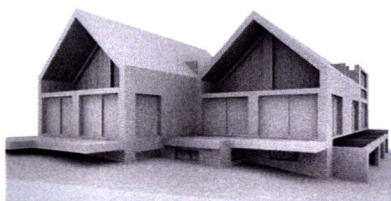
## 3.1 Variantenstudium



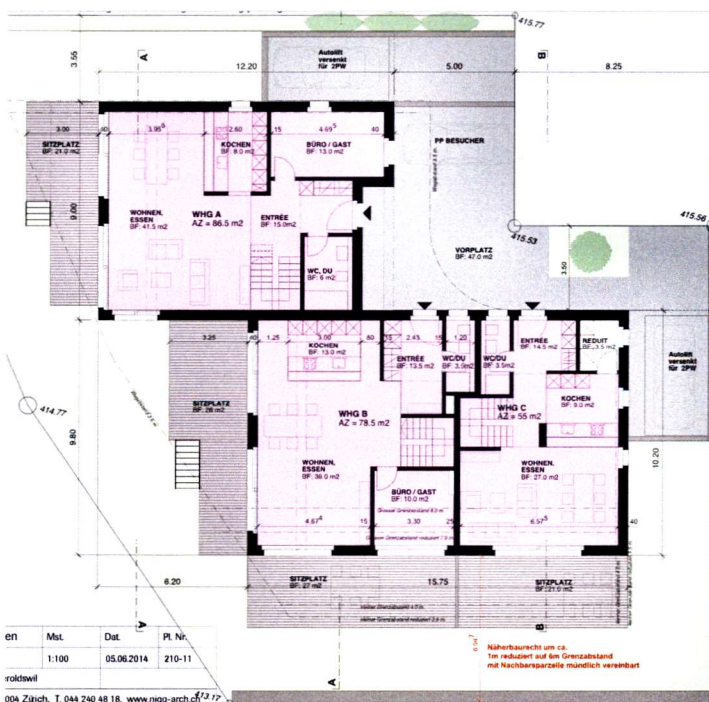
Variante 1

Die NIGG Architektur GmbH führte eine Vorstudie zur Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 3242 mit einem Mehrgenerationenhaus durch. Aus dieser gingen drei mögliche Bebauungsvarianten hervor. Diese geben Aufschluss zur Bebaubarkeit der Liegenschaft, unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Gestaltungsplanvorschriften.

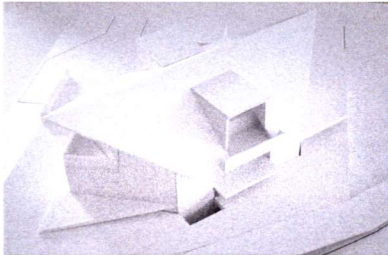
Variante 1 besteht aus zwei zusammenhängenden und versetzt zueinander liegenden Gebäudeteilen mit separaten Satteldächern. Die drei integrierten Wohneinheiten sind nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Durch die versetzte Anordnung wird auf die westliche Chneblenstrasse und den östlich anstosenden Wendeplatz reagiert, welche auch die Parzellenform wieder spiegelt. Die Gebäudelänge beträgt etwa 22 m und überschreitet somit die Maximalwerte des Gestaltungsplans.



NIGG Architektur GmbH, Vorprojekt  
Mehrfamilienhaus Kat.-Nr. 3242,  
05.06.14

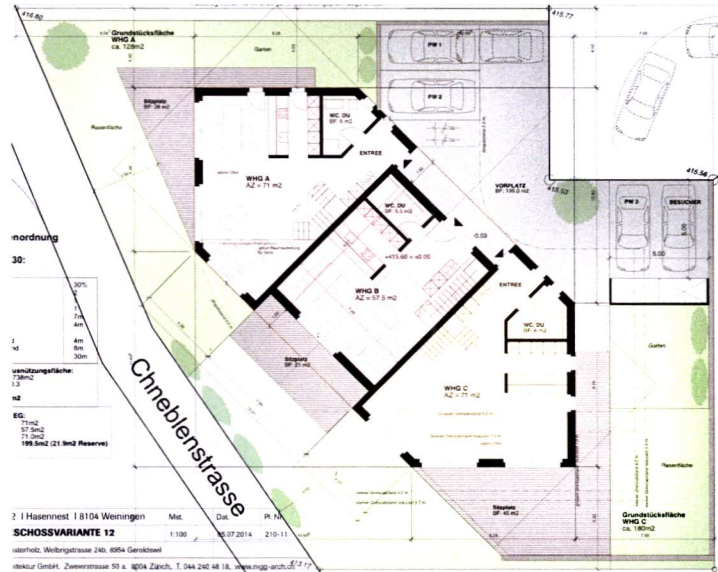


### Variante 2

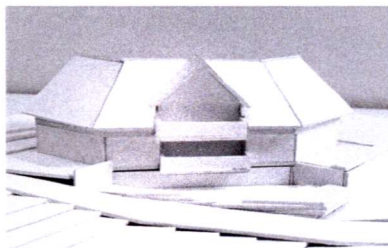


NIGG Architektur GmbH, Vorprojekt  
Mehrfamilienhaus Kat.-Nr. 3242,  
05.07.14

Der symmetrische Baukörper ist längsseitig parallel zur Chneblenstrasse angeordnet und beinhaltet drei Wohneinheiten mit süd-west-Ausrichtung. Das sechseckige Gebäude verfügt über ein segelförmiges Dach. Mit einer Gebäudelänge von ungefähr 27 m werden die Maximalwerte des rechtskräftigen Gestaltungsplans deutlich überschritten.

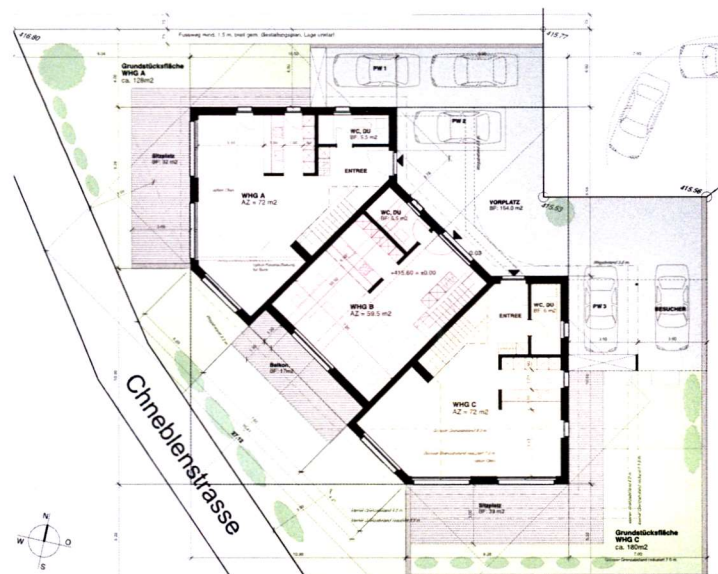


### Variante 3



NIGG Architektur GmbH, Vorprojekt  
Mehrfamilienhaus Kat.-Nr. 3242,  
27.11.14

Kongruent zur Variante 2 ist das Gebäude längsseitig zur Chneblenstrasse ausgerichtet und beinhaltet drei Wohneinheiten. Die Nord- und Ostfassade liegen parallel zur Parzellengrenze. Hierbei ergeben sich zwei Knicke im Grundriss des Baukörpers, welche durch das Satteldach zusätzlich definiert werden. Die Gebäudelänge beträgt ca. 27 m.



## 3.2 Erkenntnisse aus dem Vorstudium

### Hauptkonfliktpunkt Gebäuelänge

Das Variantenstudium hat aufgezeigt, dass bei sämtlichen Bebauungsvorschlägen die maximale Gebäuelänge von 20 m überschritten wird.

### Form des Baubereichs

Ein Grund dafür ist die Liegenschaftsform und der daraus gebildete Baubereich. Die Ausrichtung der Chneblenstrasse verläuft nicht parallel zum Grundraster der östlichen Parzellenstruktur. Dies hat eine ungünstige Abschlusssituation für die drei westlichen Liegenschaften (Kat.-Nr. 3241 / 3242 / 3267) des Gestaltungsplangebiets zur Folge. Die Baubereichsformen bedingen bei einer Vollaussnutzung automatisch langgezogene Baukörper.

### Mehrgenerationenwohnen

Desweiteren handelt es sich bei den drei Bebauungsvorschlägen um Mehrgenerationenhäuser. Die Anforderungen an ein generationenübergreifendes Wohnen grenzen den Spielraum bezüglich Wohnungsschlüssel, Raumeinteilung und die daraus abgeleitete Form des Grundrisses zusätzlich ein. In den dargelegten Beispielen hat dies einen zusätzlich Einfluss auf die erhöhten Gebäuelängen.

### Gründe für eine Aufhebung der Ziffer 4.4

Aufgrund der Problematik bezüglich Gebäuelänge wurde eine Besprechung unter Einschluss der Beteiligten an der Vorstudie und dem Gestaltungsplanverfasser sowie Vertreter der Baubehörde der Gemeinde durchgeführt. Unter Abwägung der vorliegenden Erkenntnisse ist man zum Schluss gekommen, dass die Einschränkung der Gebäuelänge nach Ziffer 4.4 eine unverhältnismässige Einschränkung des Bebauungsspielraums erzeugt. Für die Aufhebung dieser Ziffer sprechen nachfolgende Argumente:

### Mehrgenerationenwohnen

Die Vorstudie macht deutlich, dass trotz verschiedener Konzeptsätze die zulässige Gebäuelänge stets überschritten wird. Dies ist einerseits auf die ungünstige Form des Baubereichs und andererseits auf die generationenübergreifende Wohneinteilung zurückzuführen. Aus Sicht der demographischen Bevölkerungsentwicklung des Kantons Zürich sowie der ganzen Schweiz gewinnen Wohnformen dieser Art immer mehr an Bedeutung und haben einen gewissen Vorbild-Charakter. Aus diesem Grund sind solche Projekte zu fördern.

### Haushälterische Bodennutzung

Die maximal zulässige Ausnützung im Gestaltungsplangebiet beträgt 0.30 (Zone W2 30). Aus Sicht der angestrebten haushälterischen Bodennutzung ist gerade auch in Gebieten mit niedrigerer Dichte ein maximal möglicher Ausbaugrad anzustreben. In Anbetracht der vordefinierten Baubereiche erscheint eine zusätzliche Beschränkung der Gebäuelänge als zu grosses Hindernis um eine maximale Ausnützung bewerkstelligen zu können.

## 4. Zu den Bestimmungen

### 4.1 Aufhebung Ziffer 4.4

Abmessungen der Bauten

Die Ziffer 4.4 der Bestimmungen wird gestrichen. Bezüglich der maximalen Gebäudelänge gilt Art. 17 BZO. Die maximale Gebäudelänge beträgt somit 30 m (Zone W2 30).

### 4.2 Übrige Bestimmungen

Keine weiteren  
Veränderungen

Ausgenommen der Ziffer 4.4 werden sämtliche Bestimmungen unverändert beibehalten.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Dörfliches Erscheinungsbild

Gebäudelängen bis zu 30 m

Die Teilrevision hat zur Folge, dass auf sämtlichen Baubereichen eine Gebäudelänge von bis zu 30 m zugelassen wird.

Auswirkungen auf den örtlichen Kontext

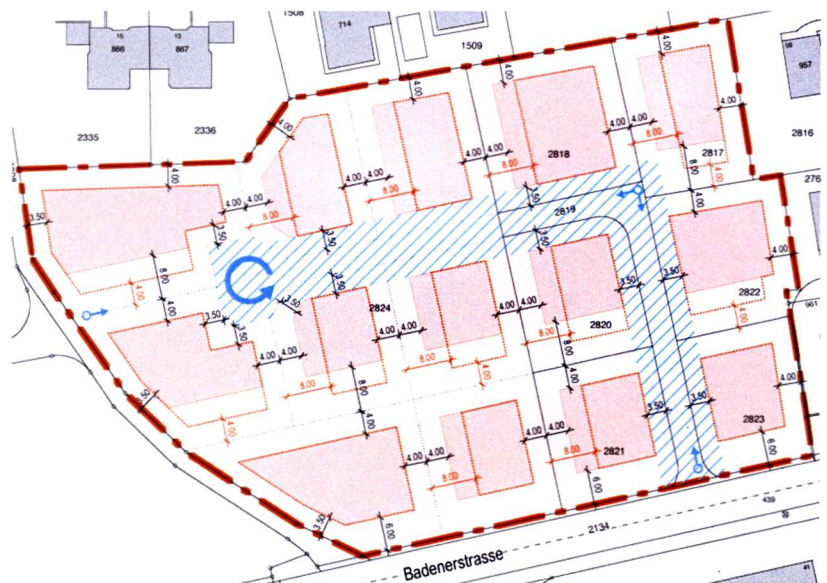
Betrachtet man den örtlichen Kontext, können bereits zwei bestehende Bauten mit einer Gebäudelänge über 20 m ausgemacht werden. Aus Sicht der ortsbaulichen Situierung haben diese Gebäude jedoch keinen negativen Einfluss auf das dörfliche Erscheinungsbild.



Luftbild WebGIS, Kt ZH

Auswirkungen auf das Gestaltungsplangebiet

Bezüglich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans nimmt die Streichung von Ziffer 4.4 hauptsächlich auf die westlichen drei Baubereiche Einfluss. Die übrigen Baubereiche sind mehrheitlich soweit begrenzt, dass Gebäudelängen über 20 m nicht möglich sind.



Ausschnitt rechtskräftiger Gestaltungsplan Hasennest, SKW, 03.06.05

## 6. Mitwirkungsverfahren und Fazit

### Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Revision des Privaten Gestaltungsplans Hasennest wurde gemäss § 7 PBG vom 24.4.2015 bis 22.6.2015 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Während dieser Frist konnte sich jeder Mann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

### Mitwirkungsverfahren

Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) und die Nachbargemeinden haben keine Einwände zur Revision des Gestaltungsplans vorgebracht.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Damit entfällt ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen.

### Vorprüfung ARE

Die Revision des Privaten Gestaltungsplans Hasennest wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Das ARE stellt im Vorprüfungsbericht vom 15.7.2015 fest, dass aus ortsbaulicher Sicht gegen die Revision des Gestaltungsplanes nichts einzuwenden ist. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Am Situationsplan wurden keine Änderungen vorgenommen. Das Nachführen der Interlis-Daten durch den Geometer und der damit verbundene Abgleich mit dem Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) erübrigt sich somit.

### Zustimmung Gemeinderat

Die Revision des Privaten Gestaltungsplans Hasennest bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.



Kanton Zürich  
Gemeinde Weiningen

---

## Revision Privater Gestaltungsplan Hasennest

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Siehe Festsetzung Grundeigentümer

Vom Gemeinderat zugestimmt am **31. Aug. 2015**

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber:

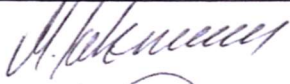



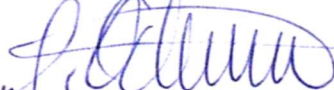
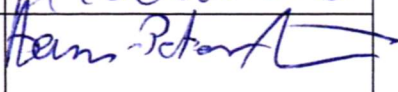

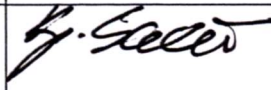



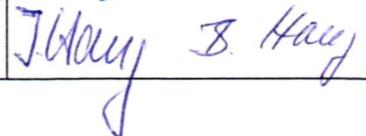
Von der Baudirektion genehmigt am **- 1. Dez. 2015**

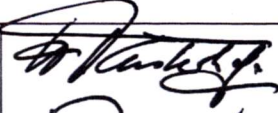
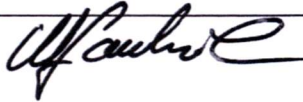
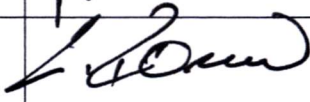

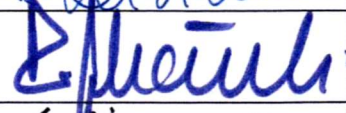
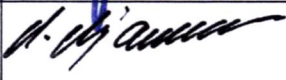

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **2098/15**

## Festsetzung Grundeigentümer

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat.-Nr.	GrundeigentümerInn	Unterschrift
2817	Monika Salzmann Wüest  Daniel Wüest	 
2818	Thomas Trampenau	
2820	Oliver Mizzon  Sara Ochsner	 
2822	Hans-Peter Stöckl  Natalia Stöckl	 
2848	Hanspeter Saxer  Brigitte Saxer-Walser	 
2849	Esther Pellegrino-Schmid  Enzo Pellegrino	 
3241	Jakob Haug-Triaca	

3242	Herbert Rusterholz Lotti Rusterholz Marc Rusterholz Natalie Rusterholz	 L. Rusterholz M. Rusterholz N. Rusterholz
3243	Miroslav Jankovic Drazana Jankovic	 D. Jankovic
3244	Cristiano Rossini Belinda Rossini	 B. Rossini
3263	Dominik Leisibach Hariett Leisibach-Kischnick	 D. Leisibach
3265	Ralph Sträuli	
3266	Anton Andrijanic Mara Andrijanic	 Mara Andrijanic
3267	Gustav Koch Sylviane Koch	 S. Koch

Landschaftlich gute  
Überbauung

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Hasennest bezweckt die Sicherstellung einer homogenen Überbauung mit ansprechenden Einfamilienhäusern unter Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes am westlichen Ortseingang.

Plan und Bestimmungen

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

- Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Hasennest ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Bau- und Zonenordnung /  
Planungs- und Baugesetz

## 3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen massgebend.

## 4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig. Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss gemäss Art. 30 BZO kann der grosse Grundabstand auf 7.00 m und der kleine Grundabstand auf 3.50 m reduziert werden.

Alternative Baubereiche

<sup>2</sup> Die alternativen Baubereiche können beansprucht werden, wenn der grosse Grundabstand gegen Westen einzuhalten ist.

Anzahl Hauptgebäude

<sup>3</sup> Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig.

Gebäudelänge /  
Gesamtlänge

<sup>4</sup> ~~In Abweichung von Art. 17 BZO beträgt die zulässige Gebäudelänge für Hauptgebäude max. 20.00 m. Unter Einschluss von angebauten Besonderen Gebäuden ist eine Gesamtlänge von max. 30.00 m zulässig.~~

Geschlossene Bauweise /  
Benachbarte Baubereiche

<sup>5-4</sup> Die geschlossene Bauweise (Grenzbau) ist bis zu einer Gesamtlänge von 30.00 m erlaubt. Die im Plan speziell gekennzeichneten benachbarten Baubereiche dürfen bei geschlossener Bauweise beansprucht werden.

## 5. Nutzungsmass

### Zulässige Ausnützung

Die zulässige Ausnützungsziffer von max. 30% ist innerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten. Die Fläche der Stichstrasse ist nicht Bestandteil der massgeblichen Grundfläche und kann daher nicht ausgenützt werden.

## 6. Erschliessung und Parkierung

### Zugang ab Stichstrasse

- Der Zugang zu den Einzelparzellen hat über eine Stichstrasse zu erfolgen, die innerhalb des bezeichneten Strassenbereiches anzuordnen ist.

### Zugang ab Badenerstrasse

- Grundstücke in der ersten Bautiefe dürfen direkt über die Badenerstrasse erschlossen werden.

### Fussweg

- Gemäss den im Plan dargestellten Richtungspfeilen ist im Endausbau eine Fusswegverbindung vorzusehen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Im freigeführten Bereich zwischen der Stichstrasse und dem Flurweg hat der Fussweg eine Breite von min. 1.50 m aufzuweisen.

### Abstellplätze

- Alle gemäss Art. 36 BZO erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner sind in Hauptgebäuden, Besonderen Gebäuden oder unterirdischen Gebäuden unterzubringen.

### Wendemöglichkeit

- Am Ende der Stichstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen (Kehrichtabfuhr, Tanklöschfahrzeuge etc.) sicherzustellen.

## 7. Gestaltung

### Gute Gesamtwirkung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem dörflichen Charakter entsprechen und namentlich am Ortseingang eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben, die nicht auffällig oder grell in Erscheinung treten dürfen.

### Dachform

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mindestens 35° Neigung und Walmdächer mit mindestens 25° Neigung sowie allseitigen Vordächern zulässig. Besondere Gebäude dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

### Dacheindeckung

<sup>3</sup> Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln in brauner, rotbrauner oder naturroter Farbe einzudecken.

Sonnenenergie

<sup>4</sup> Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur zulässig, wenn sie gestalterisch besonders gut integriert sind und unauffällig in Erscheinung treten.

Stützmauern

<sup>5</sup> Stützmauern sind in Naturmaterialien auszubilden und intensiv zu begrünen. Übergrosse gebrochene Steinblöcke sind zu vermeiden.

## 8. Empfindlichkeitsstufe

Nicht störende Nutzungen

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## 9. Inkrafttreten

Genehmigung Baudirektion

Die Revision des Privaten Gestaltungsplans Hasennest tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Revision Privater Gestaltungsplan "Hasennest"** **Öffentliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

**Weiningen.** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 01.12.2015 verfügt:  
Die Revision des Privaten Gestaltungsplanes "Hasennest", welchem der Gemeinderat Weiningen mit Beschluss vom 31. August 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.  
Die Genehmigung der Revision des Privaten Gestaltungsplanes "Hasennest" wurde am 11. Dezember 2015 publiziert. Daraufhin wurde das Rechtsmittel ergriffen.  
Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 26. Juli 2016 wurde das Verfahren als durch Rückzug des Rekurses als erledigt abgeschrieben und die Revision ist somit in Rechtskraft erwachsen.  
Die Revision des Privaten Gestaltungsplanes "Hasennest" tritt mit dieser Publikation in Kraft.  
Gemeinderat Weiningen

00164903