



## VERFÜGUNG

vom 17. Oktober 2013

### **Nürens Dorf. Privater Gestaltungsplan «Zentrum Nürens Dorf Ost»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Nürens Dorf hat am 18. Juni 2013 dem privaten Gestaltungsplan «Zentrum Nürens Dorf Ost» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 13. August 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. August 2013 ersucht die Gemeinde Nürens Dorf um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Nürens Dorf Ost».

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Nürens Dorf wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV Nr. 541/2005 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Kernzone KA mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und weist eine Gestaltungsplanpflicht auf, welche eine bauliche Erneuerung und Verdichtung mittels einer qualitativ guten Bebauung verlangt. Der Perimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 201, 202 und 203.

Mit dem Gestaltungsplan „Zentrum Nürens Dorf Ost“, welcher auf einem Richtprojekt basiert, wird eine bauliche Verdichtung an zentraler Lage sowie eine gute ortsbauliche und architektonische Einordnung von zwei Neubauten, unter Gewährleistung einer hohen Aussenraumqualität, bezweckt, was der Gestaltungsplanpflicht entspricht. Zudem soll die Energieversorgung zeitgemässen Standards entsprechen.

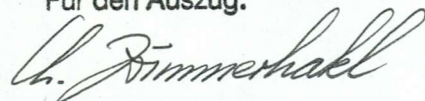
Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan im Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Zentrum Nürensdorf Ost», den der Gemeinderat Nürensdorf am 18. Juni 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Nürensdorf (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle), sowie an die Geschwister Rosmarie Foster + Hans Weiss, Unterwegli 21, 8404 Winterthur (Rechnungsadressaten).

Zürich, den 17. Oktober 2013  
131497/MIL/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Gemeinde Nürensdorf

# Privater Gestaltungsplan Zentrum Nürensdorf Ost Vorschriften

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kataster Nr. 201, 202 & 203:

Der Grundeigentümer der Kat. Nr.201:



Der Grundeigentümer der Kat. Nr.202:



Der Grundeigentümer der Kat. Nr.203:

Gemeinderat Nürensdorf

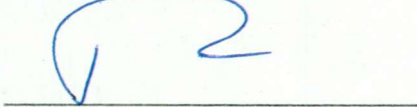
Der Präsident:

Der Schreiber:




Festsetzung durch den Gemeinderat am: **18. Juni 2013**

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: 17. OKT. 2013

BDV Nr: 132/13

Für die Baudirektion:





# Privater Gestaltungsplan Zentrum Nürensdorf Ost - Vorschriften

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau von Gebäuden, die sowohl eine bauliche Verdichtung an zentraler Lage bezwecken, als auch eine gute städtebauliche Einordnung der Neubauten. Ausserdem wird Wert auf eine hohe Aussenraumqualität sowie eine zeitgemässe Energieversorgung gelegt.

### Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Mst. 1:500

### Art. 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweiligen gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 201, 202 & 203

## B. Nutzungs- und Bauvorschriften

### Art. 4 Bebaubare Fläche / Grundmasse

In den im Gestaltungsplan festgelegten bebaubaren Flächen (Baufeldern) gelten folgende Festlegungen

Flächen braun:	
Geschosse	max. 3
Dachgeschoss	max. 1
Untergeschoss	max. 1 anrechenbares UG
Max. Gebäudelänge	gemäss bebaubare Fläche (GP)
Max. Gebäudebreite	gemäss bebaubare Fläche (GP)
Min. Grenzabstand	gemäss bebaubare Fläche (GP)
Max. Gebäudehöhe	gemäss Kote (+/- 0.5m) M.ü.M (GP)
Max. Firstbegrenzung	gemäss Kote (+/- 0.5m) M.ü.M (GP)
Max. Überbauungsflächen:	649.8m <sup>2</sup>

Die Bauten können um das Mass von +/- 50cm von den Baufelder abweichen, wobei die zulässige Überbauungsfläche dadurch nicht vergrössert werden darf.

Die maximale Firstbegrenzungsebene von 13.5 m des Baubereichs C in der Plan- und Zonenordnung, sowie die maximale Gebäudehöhe von 10.5m (ebenfalls Baubereich C der BZO) müssen +/- 50cm eingehalten werden.

Balkone, Veranden, Erker und Vordächer dürfen bis max. 1.0m über die Baufelder hinausragen.

#### **Art. 5 Nutzung**

Die Nutzungsart ist auf der zu überbauenden Fläche auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu beschränken.

#### **Art. 6 Untergeschosse**

Anrechenbare Untergeschosse sind nur zulässig, soweit die natürliche Belichtung sichergestellt und die Bestimmung zur Umgebungsgestaltung erfüllt werden kann. Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen.

#### **Art. 7 Gestaltung**

Die Bauten und die Umgebung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als besonders gut zu gestalten und harmonisch in den Kontext einzugliedern. Die Stellung der Bauten inklusiv deren Firstausrichtung ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die minimale Dachneigung beträgt 32°. Die Fassaden der Hauptbauten A/B sind als Lochfassaden zu gestalten. Es sind raumhohe Fenster ohne Sprossenteilung und Jalousieläden zulässig.

#### **Art. 8 Hindernisfrei Bauen**

Die Neubauten sind gemäss der Norm SIA 500, „Hindersnisfreie Bauten“, zu errichten. Demnach auch dazu verpflichtet den aktuellen Stand der Technik in Bezug auf das Hindernisfreie (behindertengerechte) Bauen zu verwenden.

#### **Art. 9 Energetische Anforderungen**

Neubauten sind nach Minergie Standard zu erstellen.

Die Erzeugung der Wärme für Raumheizung und Warmwasser ist, soweit wirtschaftlich zumutbar und technisch machbar, auf erneuerbare Energien abzustützen.

Der Bau von gut gestalteten Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bzw. Photovoltaik-Anlagen sind zulässig.

#### **Art. 10 Lärmschutz**

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind im Bauprojekt nachzuweisen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III



## **C. Erschliessung und Aussenräume**

### **Art. 11 Erschliessung**

Die Erschliessung der unterirdischen Parkgarage sowie der Besucherparkplätze erfolgt über die Alte Lindauerstrasse. Von der Neuhofstrasse besteht die Möglichkeit für oberirdische Anlieferungen der Liegenschaft. Fusswege zur Liegenschaft bestehen ab der Neuhofstrasse.

### **Art. 12 Parkierung**

PP unterirdisch nach Parkplatzverordnung der Gemeinde Nürens Dorf  
4 BPP unterirdisch, jedoch öffentlich zugänglich und gut signalisiert  
4 BPP oberirdisch für die Liegenschaft der Parzelle Kat. Nr. 3010

### **Art. 13 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung muss der Kernzone entsprechen und gut gestaltet sein. Stützmauern, Abgrabungen, Hofabschlüsse und Abtreppungen sind Elemente, die zur Gestaltung der Umgebung gehören. Die Umgebungsgestaltung sichert attraktive, mehrseitige Zugänge zur Anlage. Die Notwendigkeit eines Spielplatzes ist vorhanden. 20% von der Grundstücksfläche müssen als Spiel- und Ruheflächen konzipiert werden. Die Zugänge müssen Behinderten tauglich sein.

### **Art. 14 Grünflächen**

Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

### **Art. 15 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



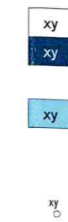
Situationplan, Mst. 1:500



## Legende

### Inhalt des Beschlusses

- Perimeter Bebauungsplan
- Bebaubare Fläche  
3-geschossig (braun)
- Baubereich für Tiefgarage
- Haupteinfriedung
- Fusswege (Lage schematisch)
- Abzubrechende Gebäude
- Zu- und Wegfahrt /  
Ein- und Ausfahrt PW-Einstellhalle  
(mit Anordnungsspielraum)
- Einfriedung, Geländeabsatz
- A B C** Gebäudebezeichnung im Bericht
- Gestalteter Aussenraum
- Öffentlich zugänglicher Aussenraum
- Besucher PP für die Liegenschaft  
der Parzelle Kat. Nr. 3010
- Entsorgung (Sammelstellen)
- Dorfbrunnen
- P: Hartplatzbereich S: Spielbereich



OK Firstbegrenzungslinie in m.ü.M. +/-0.5m  
OK Gebäudehöhe maximal in m.ü.M. +/-0.5m  
OK Gebäudezugang / Erdgeschosskote  
maximal in m.ü.M. +/-0.5m

#### Koordinaten:

##### Gebäude A:

Nummer	x-Koordinate	y-Koordinate
1	691375.852	255780.068
2	691389.077	255772.934
3	691397.382	255767.322
4	691391.212	255755.880
5	691378.009	255762.999
6	691369.682	255768.626

##### Gebäude B:

Nummer	x-Koordinate	y-Koordinate
1	691394.080	255748.615
2	691404.103	255756.414
3	691412.877	255761.906
4	691420.837	255751.628
5	691410.558	255743.668
6	691402.040	255738.336