

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. Februar 1986

434. Gestaltungsplan (Oetwil a. d. L.)

Am 1. Oktober 1985 setzte die Gemeindeversammlung Oetwil a. d. L. den öffentlichen Gestaltungsplan Chirchhöfli im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest. Dieser Beschluss wurde am 25. Oktober 1985 im kantonalen Amtsblatt publiziert und lag gemäss § 88 PBG zur Einsichtnahme auf. Laut Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Zürich vom 19. November 1985 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Gebiet Chirchhöfli liegt innerhalb der im Zonenplan (RRB Nr. 3612/1984) ausgeschiedenen Kernzone. Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung im exponierten Bereich angrenzend an den Dorfkern als Ergänzung des Kernzonenplans, welcher hier keine besonderen Anordnungen enthält. Die Vorlage steht weder mit dem kantonalen Recht noch mit dem regionalen und kantonalen Gesamtplan in Widerspruch 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 Beschluss der Gemeindeversammlung Oetwil a. d. L. betreffend die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Chirchhöfli wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Oetwil a. d. L. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a. d. L., 8955 Oetwil a. d. L. (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. Februar 1986

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Oeffentl. Gestaltungsplan Chirchhöfli

Mst. 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 1985

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident : Der Schreiber :

i. v. P. Riesen

Vom Regierungsrat am **5. Feb. 1986**
mit Beschluss Nr. 434 genehmigt :

vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber :



Büro für Orts-, Regional- und Spezialplanungen

Thomas R. Matta

Raumplaner BSP, dipl. Architekt ETH SIA

8032 Zürich Neptunstrasse 96 Tel. 01 - 47 22 77 / 252 06 22

Plan Nr. : 7946 - 20

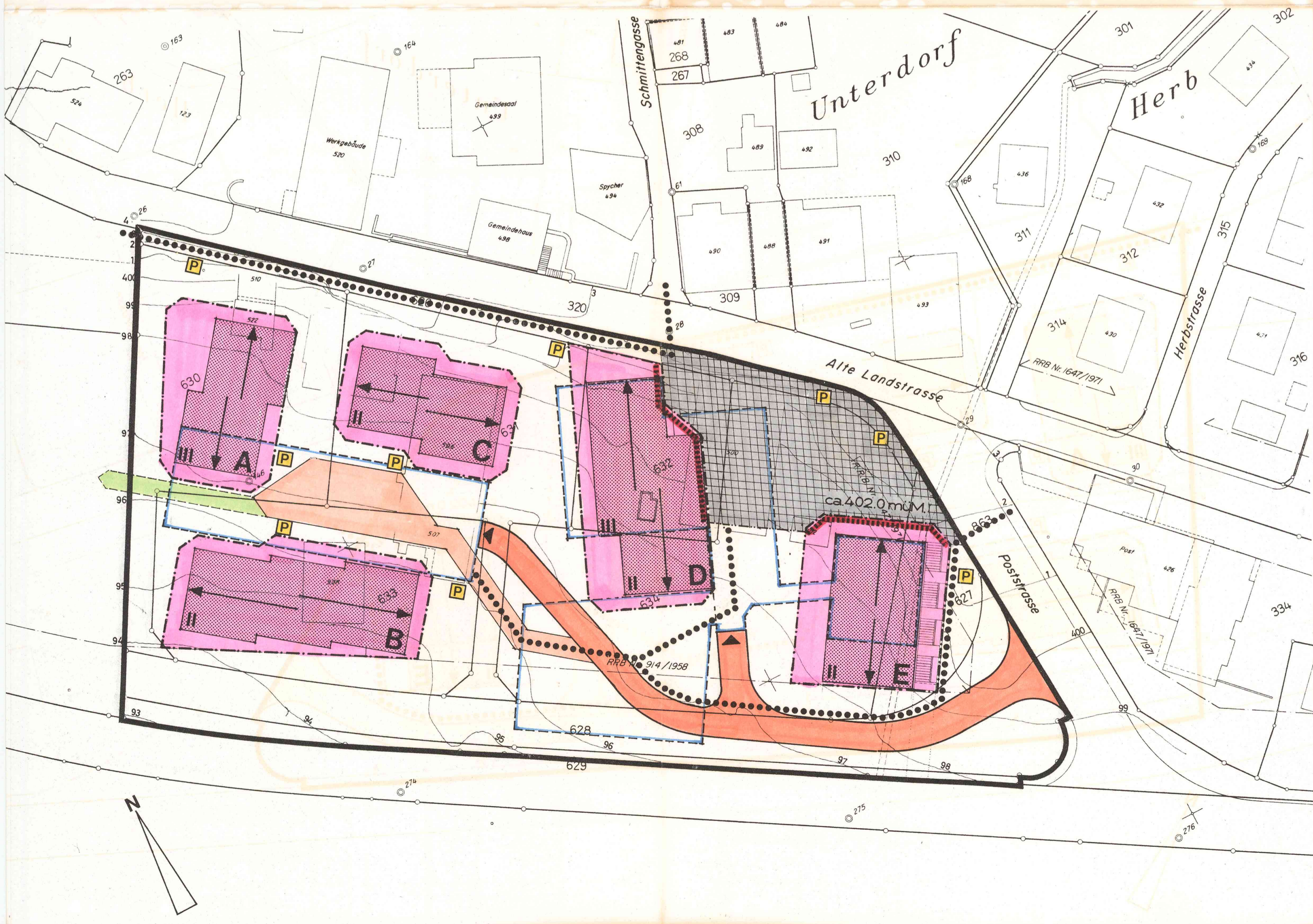
Datum : 15. 8. 1985

Grösse : A2

Archiv Nr. :

Legende

	Art.
	Baugestaltungslinie / Baubereich 4.1
	Unterirdische Bauten (Sammelgaragen, Zivilschutz) 4.2
	Baukörper nach Konzeptplan 4.4
	Zulässige Geschoszahl / Bezeichnung Gebäude 5.1
	Hauptfirstrichtung 4.5
	Arkaden im Erdgeschoss 8.2
	Dorfplatz 9.1
	Erschliessungsstrasse / Zufahrt Sammelgaragen 11.1
	Verkehrsberuhigte Mischfläche 11.3
	Fusswegverbindung 11.5
	Standort Besucherparkplätze 12.2
	Fahwegrecht 11.4
	Geltungsbereich des Gestaltungsplanes





Kanton Zürich

Gemeinde Oetwil a.d.L.

Oeffentlicher Gestaltungsplan "Chirchhöfli"

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 1985

Der Präsident:

Der Schreiber:

i. v. Pisser

5. Feb. 1986

Vom Regierungsrat am
mit Beschluss NR. 434

genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



1. BESTANDTEILE

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

BESTANDTEILE

2. GELTUNGSBEREICH

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

GELTUNGSBEREICH

3. VERHAELTNIS ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bauordnung der Gemeinde Oetwil a.d.L. bzw. das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

VERHAELTNIS
ZUR BAU- UND
ZONENORDNUNG

4. LAGE UND STELLUNG DER BAUTEN

4.1 Die im Plan angegebenen Baugestaltungslinien begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Dachauskragungen bis zu einer Breite von 80 cm sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

LAGE UND
STELLUNG DER
BAUTEN
Baubereiche

Für oberirdische Gebäudevorsprünge (z.Bsp. Balkone, etc.) entlang der Baulinie Limmattalstrasse gilt § 100 PBG, für solche über die Baugestaltungslinien ist § 260, Abs. 3, PBG anwendbar.

4.2 Für die generelle Lage der unterirdischen Bauten (Sammelgaragen und Zivilschutzanlagen) sind die im Plan dargestellten Linien massgebend.

Unterirdische
Bauten

4.3 Besondere Gebäude gem. § 273 PBG unterliegen nicht den Einschränkungen von Art. 4.1.

Besondere
Bauten

4.4 Die eingetragene Lage der Baukörper nach Konzeptplan hat lediglich empfehlenden Charakter.

Lage

4.5 Der generellen Festlegung der Hauptfirstrichtung im Plan ist annähernd zu entsprechen. Davon ausgenommen sind Querriegel gemäss Art. 7.3.

Hauptfirst-
richtung

4.6 Eine Ueberdeckung der bestehenden öffentlichen Unterführung Poststrasse-Rebackerstrasse ist vom jeweiligen Eigentümer des Gebäudes E zu dulden (Grenzbaurecht).

Unterführung
Grenzbaurecht

5.	<u>MASSVORSCHRIFTEN</u>	MASSVORSCHRIFTEN												
5.1	Neben den im Plan angegebenen Vollgeschosszahlen sind 2 Dachgeschosse unter Schrägdächern sowie 1 anrechenbares Untergeschoss gestattet.	Geschosszahlen												
5.2	Gebäudelänge und -breite sind innerhalb der Baubereiche frei. Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den angegebenen Geschosszahlen und § 279 PBG.	Masse												
5.3	Die Erdgeschoss-Koten der Gebäude D und E haben annähernd derjenigen des angrenzenden Dorfplatzes zu entsprechen.	EG-Koten Dorfplatz												
6.	<u>AUSNUETZUNG</u>	AUSNUETZUNG												
6.1	Für die einzelnen Baubereiche sind die folgenden Bruttogeschossflächen zulässig: <table border="0" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">BGF max.</td> </tr> <tr> <td>Gebäude A:</td> <td style="text-align: right;">798 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäude B:</td> <td style="text-align: right;">987 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäude C:</td> <td style="text-align: right;">654 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäude D:</td> <td style="text-align: right;">1'388 m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäude E:</td> <td style="text-align: right;">772 m²</td> </tr> </table>		BGF max.	Gebäude A:	798 m ²	Gebäude B:	987 m ²	Gebäude C:	654 m ²	Gebäude D:	1'388 m ²	Gebäude E:	772 m ²	Zulässige Bruttogeschossflächen
	BGF max.													
Gebäude A:	798 m ²													
Gebäude B:	987 m ²													
Gebäude C:	654 m ²													
Gebäude D:	1'388 m ²													
Gebäude E:	772 m ²													
6.2	Ausnutzungsverschiebungen innerhalb des Areals sind, unter Berücksichtigung der im Plan angegebenen Baubereiche und der max. zulässigen Geschosszahl, gestattet.	Ausnutzungsverschiebungen												
7.	<u>DACHFORMEN</u>	DACHFORMEN												
7.1	Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Dies gilt auch für Quergiebel und Lukarnen.	Satteldächer												
7.2	Die Dachflächen haben folgende Neigungen aufzuweisen: <table border="0" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td>Gebäude A,B und C:</td> <td style="text-align: right;">35 - 45 Grad a.T.</td> </tr> <tr> <td>Gebäude D und E:</td> <td style="text-align: right;">40 - 45 Grad a.T.</td> </tr> </table>	Gebäude A,B und C:	35 - 45 Grad a.T.	Gebäude D und E:	40 - 45 Grad a.T.	Dachneigungen								
Gebäude A,B und C:	35 - 45 Grad a.T.													
Gebäude D und E:	40 - 45 Grad a.T.													
7.3	Pro Dachkörper ist ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der gesamten Dachlänge gestattet.	Quergiebel												
7.4	Dachfirste ab einer Länge von 20.00 m sind in der Höhe um mindestens 1.20 m zu staffeln.	Staffelungen												
7.5	Giebellukarnen mit einer max. Frontfläche von 3.0 m ² sowie Schleppgauben mit einer Fensterhöhe von max. 80 cm sind für das erste Dachgeschoss zulässig.	Dachaufbauten												

8.	<u>GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</u>	GESTALTUNGS VORSCHRIFTEN
8.1	Die Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein und die benachbarten Gebäude des alten Dorfkernes sind in angemessener Weise berücksichtigen.	allgemein
8.2	Bei den an den Dorfplatz angrenzenden Gebäuden sind im Erdgeschoss einspringende oder durch Vordächer gedeckte Arkaden vorzusehen. Diese haben ein lichtes Innenmass von mind. 2.00 m Breite aufzuweisen.	Arkade Dorfplatz
8.3	Das Anbringen von aussenliegenden Sprossen gemäss Art. 2.1.11 der Bauordnung ist nicht vorgeschrieben.	Sprossen
9.	<u>UMGEBUNG</u>	UMGEBUNG
9.1	Der im Plan vorgesehene Bereich für einen Dorfplatz hat eine Höhenkote von ca. 402.00 müM. aufzuweisen. Die Fläche soll öffentlich zugänglich sein und mit möglichst wenig Stufen und Abtreppungen gestaltet werden.	Dorfplatz
9.2	Die Sichtbarkeit von Sockelgeschossen und Stützmauern ist auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und durch Anböschungen, Bepflanzung u.ä. soweit wie möglich zu reduzieren.	Terrain- gestaltung
9.3	Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.	Abstellplätze
9.4	Die unbebauten Flächen sind, soweit diese nicht der Erschliessung, der Parkierung oder als Fussgängerbereiche dienen, zu begrünen und dürfen nicht als Lagerflächen o.ä. genutzt werden.	Grünflächen
9.5	Allfällige Lärmschutzmassnahmen entlang der Limmattalstrasse sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.	Lärmschutz
10.	<u>NUTZWEISE</u>	NUTZWEISE
	Nebst Wohnbauten sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	

- | | | |
|------------|---|----------------------|
| 11. | <u>ERSCHLIESSUNG</u> | ERSCHLIESSUNG |
| 11.1 | Die generelle Erschliessung des Areales ist im zugehörigen Plan dargestellt. | generell |
| 11.2 | Die Zufahrt zu den unterirdischen Sammelgaragen und der Zivilschutzanlage erfolgt über die vorgesehene Erschliessungsstrasse. | Zufahrten UG |
| 11.3 | Die Zufahrt zu den Gebäuden A,B und C ist als verkehrsberuhigte Mischfläche zu gestalten. | Mischflächen |
| 11.4 | Das beschränkte Fahrwegrecht für das westlich angrenzende Areal ist solange sicherzustellen, als dieses mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt wird. | Fahrwegrecht |
| 11.5 | Die im Plan eingetragenen, generellen öffentlichen Fusswegverbindungen sind durch Trottoire oder frei geführte Fusswege zu gewährleisten. | Öffentliche Fusswege |
|
 |
 |
 |
| 12. | <u>PARKIERUNG</u> | PARKIERUNG |
| 12.1 | Sämtliche nicht für Besucher und Kunden vorgesehenen Kurzparkplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen anzulegen. | Sammelgaragen |
| 12.2 | An den im Plan bezeichneten Standorten entlang der Alten Landstrasse und der Poststrasse müssen, an den weiteren Standorten dürfen einzelne Besucherparkplätze angeordnet werden. | Kurzparkplätze |
|
 |
 |
 |
| 13. | <u>INKRAFTTRETEN</u> | INKRAFTTRETEN |
| | Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. | |

Zürich, 22. Juli 1985/TM/hs