

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. Januar 1986

158. Gestaltungsplan (Untereingstringen)

Am 11. September 1985 setzte die Gemeindeversammlung Untereingstringen den öffentlichen Gestaltungsplan **Sparrenberg** im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest. Dieser Beschluss wurde am 17. September 1985 im kantonalen Amtsblatt publiziert und lag gemäss § 88 PBG zur Einsichtnahme auf. Laut Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Oktober 1985 und des Bezirksrates Zürich vom 9. Oktober 1985 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan Sparrenberg werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die bestehenden Bauten unter Wahrung der denkmalpflegerischen Interessen einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Eigentumsverhältnisse ermöglichen im Hinblick auf die Bedeutung der Objekte Gestaltungsplanvorschriften, die ausser Regelungen im Sinne von §§ 83 ff PBG auch Schutzanordnungen umfassen. Sie stehen weder mit dem kantonalen Recht noch mit dem kantonalen Gesamtplan in Widerspruch und können 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 Untereingstringen vom 11. September 1985 betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Sparrenberg wird genehmigt.

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

III. Mitteilung an den Gemeinderat Untereingstringen, 8103 Untereingstringen (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 15. Januar 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

SPARRENBURG UNTERENGSTRINGEN

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S SEITE

Gestaltungsplan für das Gebiet des Sparrenberg

- Art. 1.1. - 1.3. Geltungsbereich 1

Vorschriften des Grünbereiches

- Art. 2. Zulässige Bauten 2

Vorschriften für den Bereich der Bauten + Anlagen

- Art. 3.1. - 3.2. Denkmalpflege-Auflagen 2
- Art. 4.1. - 4.9. Landhaus Vers.Nr. 12 2 - 4
- Art. 5.1. - 5.4. Trottegebäude 4 - 5
- Art. 6.1. - 6.2. Oekonomiegebäude 5
- Art. 7.1. - 7.3. Gewächshaus 5
- Art. 8.1. - 8.2. Gartenanlage 5 - 6
- Art. 9.1. - 9.3. Hof- und Brunnenanlage 6
- Art. 10.1. Sparrenberg-Weiher 6
- Art. 11.1. Oeffentl. Strassen/Wege 7

Schlussbestimmungen

- Art. 12. Inkrafttreten 7

Beilage 1

- Zonenplan

Beilage 2

- Perimeterplan

Beilage 3

- Ausbaumöglichkeiten A) und B)

Beilage 4

- Denkmalpflege-Auflagen

Die Politische Gemeinde Unterengstringen erlässt gestützt auf die Art. 83 und 84 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom Oktober 1978 einen öffentlichen Gestaltungsplan, über das Gebiet des Sparrenberg.

GESTALTUNGSPLAN

Art. 1.

1. Das Gebiet des Sparrenberg wird in folgende Bereiche eingeteilt;

Geltungsbereich

- Grünbereich
- Bereich für Bauten und Anlagen, unterteilt in:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| A. Landhaus Sparrenberg | Vers.Nr. 12 |
| B. Trottengebäude | Vers.Nr. 13 |
| C. Oekonomiegebäude | Vers.Nr. 14 |
| D. Gewächshaus | Vers.Nr. 11 |
| E. Gartenanlage | |
| F. Hof- und Brunnenanlage | |

Bereich Sparrenberg-Weiher

Oeffentliche Strassen, Wege und Durchgangsrechte.

2. Das Geltungsgebiet des Gestaltungsplanes und die detaillierte Abgrenzung der Bereiche ergeben sich aus dem Zonenplan Mst. 1:1000 sowie aus dem detaillierten Perimeterplan für das fixierte Baugebiet Mst. 1:1000.
3. Soweit dieser Gestaltungsplan nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, gelten ergänzend die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Unterengstringen und der Schutzverordnung.

VORSCHRIFTEN DES GRÜNBEREICHES

Art. 2.

Im Grünbereich sind keine Bauten zulässig.

Zulässige Bauten

VORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DER BAUTEN + ANLAGEN

Art. 3.

1. Für alle Bauten und Anlagen auf dem Sparrenberg gelten die im Anhang formulierten Schutzmassnahmen und Auflagen der Kantonalen Denkmalpflege.

Denkmalpflege-
Auflagen

2. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellung von Gebäudeteilen und Oberflächenbehandlungen, die während Renovations- und Umbauarbeiten zum Vorschein kommen.

Vor Inangriffnahme von Umnutzungen und Sanierungen ist eine bauanalytische Untersuchung durch einen Spezialisten, zusammen mit der Denkmalpflege vorzunehmen.

Vorleistungen

Art. 4.

A) Landhaus-Sparrenberg, Vers.Nr. 12

Landhaus Vers.Nr. 12

1. Das 1758/9 erbaute Landhaus muss in seinem ursprünglichen Zustand erhalten werden.

Zustand

2. Aeusseres
Es sind keine zusätzlichen Dachaufbauten zulässig.
Die Aufteilung der Originalfenster muss erhalten bleiben, wo sich Erneuerungen der Fenster aufdrängen, sind diese den Originalfenstern entsprechend auszuführen.
3. Die Zugangs- und Sockelausbildungen sind zu erhalten.
4. Inneres
Die Inneneinteilung und die Treppenanlage sind zu erhalten.
5. Untergeschoss
Die statische Sanierung der Kellerdecke hat so zu erfolgen, dass der ursprüngliche Raumeindruck erhalten bleibt. Die ursprünglichen Stützen sind wieder zu verwenden.
6. Eine zusätzliche Nutzung des Keller- raumes als Bastel- und Freizeitraum ist möglich. Wärmetechnische Notwendigkeiten können in einer Raum- in-Raum-Technik erstellt werden. Die Ausführung hat so zu erfolgen, dass eine Rückführung in den Urzustand ohne weiteres möglich ist.
7. Erdgeschoss; zu erhalten sind:
Die Eingangshalle und der Wohnungsgrundriss. Der Turm- und Kachelofen. Der offene Rauchfang und der bestehende Eisenherd in der Küche.
Ausbaumöglichkeit im Bad- und WC-Bereich, Küche und NW-Zimmer, ohne besondere Auflagen.
8. 1. Obergeschoss; zu erhalten sind:
Der Vorraum mit Treppenhaus und der Wohnungsgrundriss, die Turmöfen.
Ausbaumöglichkeit im Bad-, WC- und Küchenbereich, ohne besondere Auflagen.

Aeusseres

Zugänge und Sockel

Inneneinteilung

Untergeschoss

Ausbaumöglichkeit

Erdgeschoss

Ausbaumöglichkeit

1. Obergeschoss

9. Dachgeschoss; zu erhalten sind:
der originale Dachstuhl, die Lukarnen
und die Treppenanlagen.

Dachgeschoss

Ausbaumöglichkeiten:

Das bestehende Kaltdach ist zu be-
lassen. Wärmetechnische Isolationen
sind auf dem Windenboden anzubringen.

Für eventuelle Dachraumausbauten zu
Freizeit-Bastelräumen oder anderer
Nutzung sind volltransparente Raum-in-
Raum-Konstruktionen möglich, die die
Grundkonstruktion nicht beeinträchtigen
und jederzeit wieder entfernt werden
können.

Art. 5.

- B) Trottengebäude Vers.Nr. 13

Trottengebäude

1. Der höhere Gebäudeteil ist in seinen
Abmessungen zu erhalten. Die
Materialien sind bei einer Vollreno-
vation wieder in ihrer ursprünglichen
Ausführung zu erstellen, die Dachein-
deckung ist mit Biberschwanz-Ziegeln
auszuführen.

2. Die Nutzung innerhalb der bestehenden
Begrenzungen ist frei für:

Nutzungsart

- A) Wohnungen
B) Stilles Gewerbe

Der grosse Trottenraum soll in seinen
Abmessungen sichtbar bleiben.

3. Das niedrigere Annexgebäude kann abge-
tragen werden. Eine Neukonstruktion
hat sich an die bestehenden grund-
risslichen Abmessungen zu halten.
Zulässiger Ausbau:

Neubau-
möglichkeit

- 1 Untergeschoss
2 Vollgeschosse
1 soweit möglich ausgebautes Dachge-
schoss

Dachform Satteldach.

Max. Gebäudehöhe = Uebernahme der NE-Traufe von Versicherungs-Nr. 13 bei gleicher Dachneigung und gleichseitigem Satteldach. Materialien wie das Trottengebäude.

4. Die Nutzung dieses Gebäudeteiles ist frei für:

Nutzung

- A) Wohnungen
- B) Stilles Gewerbe

Art. 6.

C) Oekonomiegebäude Vers.Nr. 14

1. Die äussere Erscheinungsform muss erhalten bleiben. Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

Oekonomiegebäude

2. Ausbaumöglichkeiten:

- Nutzung als landwirtschaftliches Betriebsgebäude.
- Einbau einer Betriebswohnung im NE-Gebäudeteil 1. Obergeschoss ist erlaubt.
- Eventueller Einbau der notwendigen Auto-Einstellräume.
- Eventuelle Teilnutzung des Dachraumes für Mehrzweckräume und stilles Gewerbe ist möglich.

Ausbaumöglichkeit

Art. 7.

D) Gewächshaus Vers.Nr. 11

Gewächshaus

1. Die äussere Erscheinungsform soll weitgehend erhalten bleiben.

2. Ausbaumöglichkeiten:

- Nutzung als Gewächshaus/Wintergarten.
- Nutzung als Gartenhalle.

3. - Der SO-Gebäudeteil kann ersetzt werden.

Art. 8.

Gartenanlage

Gartenanlage

1. Die Gartenanlage ist integral zu erhalten.

Katalog

- a) Sandsteintreppen
- b) Granitsäulen
- c) Gartenstützmauern
- d) Terrassenstützmauer
- e) Gartentore
- f) Springbrunnen
- g) Die zur Gartenanlage gehörenden
Bäume

2. Die Schutzverordnung fixiert die Erhaltung der Bepflanzungen.

Art. 9.

Hof- und Brunnenanlage

Hof- und Brunnen-
anlage

1. Die gesamte Hofanlage ist integral zu erhalten.

Katalog

- a) Sämtliche Kopfsteinpflästerungen
- b) Sämtliche Sandsteintreppen
- c) Sämtliche Stützmauern
- d) Die Gartentore
- e) Der Hofbrunnen

2. Ergänzungen von Hofraumbelägen haben in gleicher Ausführung wie die bestehenden zu erfolgen.

3. Im NW mit "O" bezeichneten Hofraum kann zur Erfüllung der Auflagen für die Erstellung von Autoeinstellplätzen eine unterirdische Einstellhalle erstellt werden.

Ausbaumöglichkeiten

Art. 10.

Bereich Sparrenbergweiher

1. Der im Zonenplan 1 : 5'000 der Bauordnung ausgeschiedene Sparrenberg-Weiher (Freihaltezone) ist auch in diesem Gestaltungsplan ausgeschieden und bleibt in der Freihaltezone resp. Schutzverordnung.

Sparrenberg-Weiher

Art. 11.

Oeffentliche Strassen, Wege und Durchgangsrechte.

1. Die öffentlichen Fusswegrechte auf der Sparrenbergstrasse dem Sparrenberg-Fussweg dem Verbindungsweg Hochrütiweg - Sparrenberg sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Verbindung dieser Wege sind grundbuchamtlich festzuhalten.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 12.

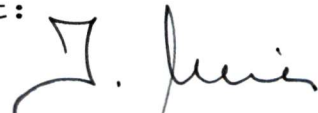
Dieser Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

Genehmigt durch den Gemeinderat am 12. August 1985

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Der Gemeinderatsschreiber:





BEILAGE 1

GESTALTUNGSPLAN SPARRENBERG

LEGENDE :



GRÜNBEREICH



BEREICH FÜR BAUTEN UND ANLAGEN



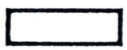
BEREICH SPARRENBERG-WEIHER



OEFFENTLICHE STRASSEN, WEGE UND DURCHGANGS-RECHTE



AUSSICHTSSCHUTZ BAU- UND ZONENORDNUNG



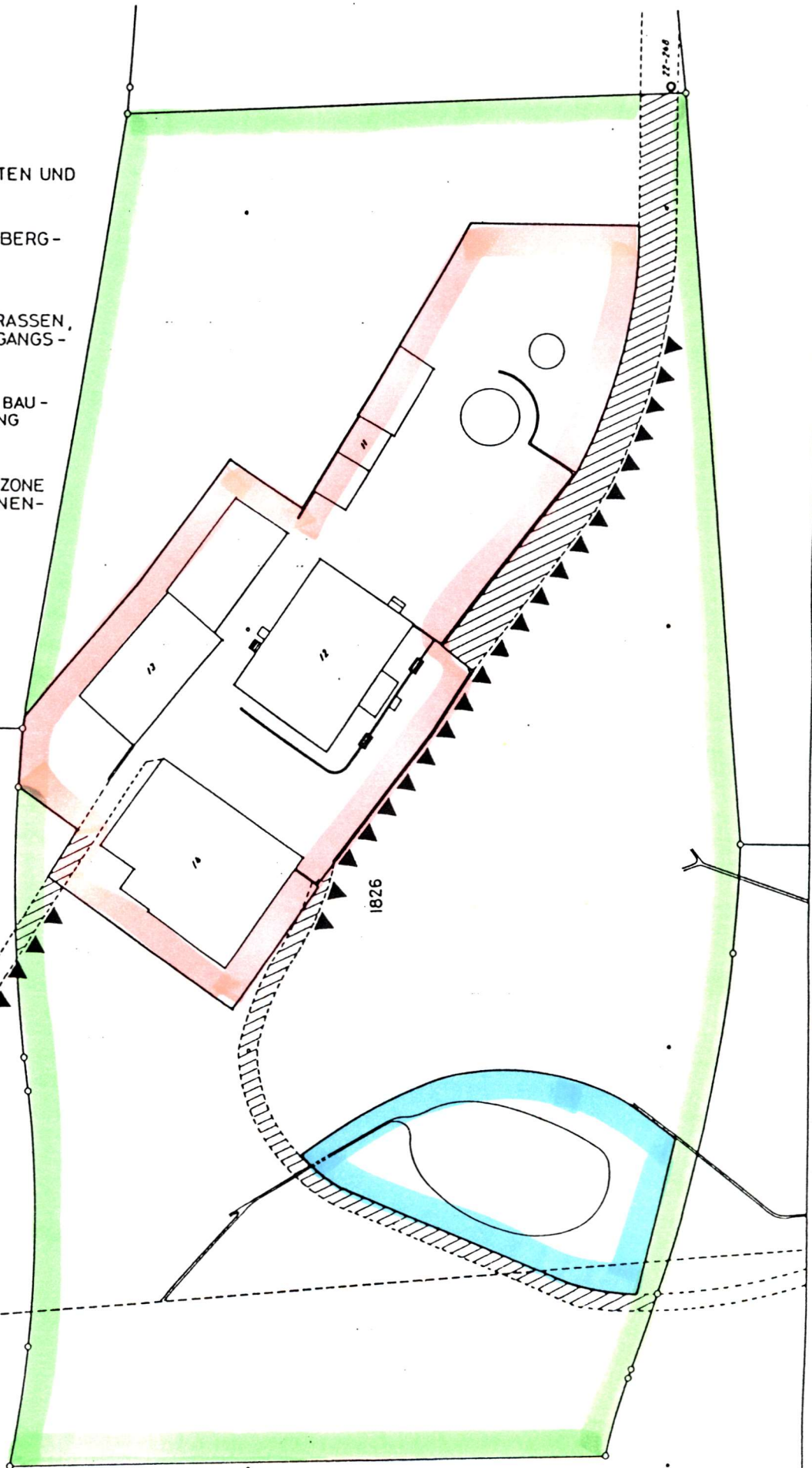
LANDWIRTSCHAFTSZONE DER BAU- UND ZONENORDNUNG



1657

1826

17-148




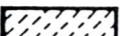









BEILAGE 2

**PERIMETERPLAN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN
SPARRENBERG**

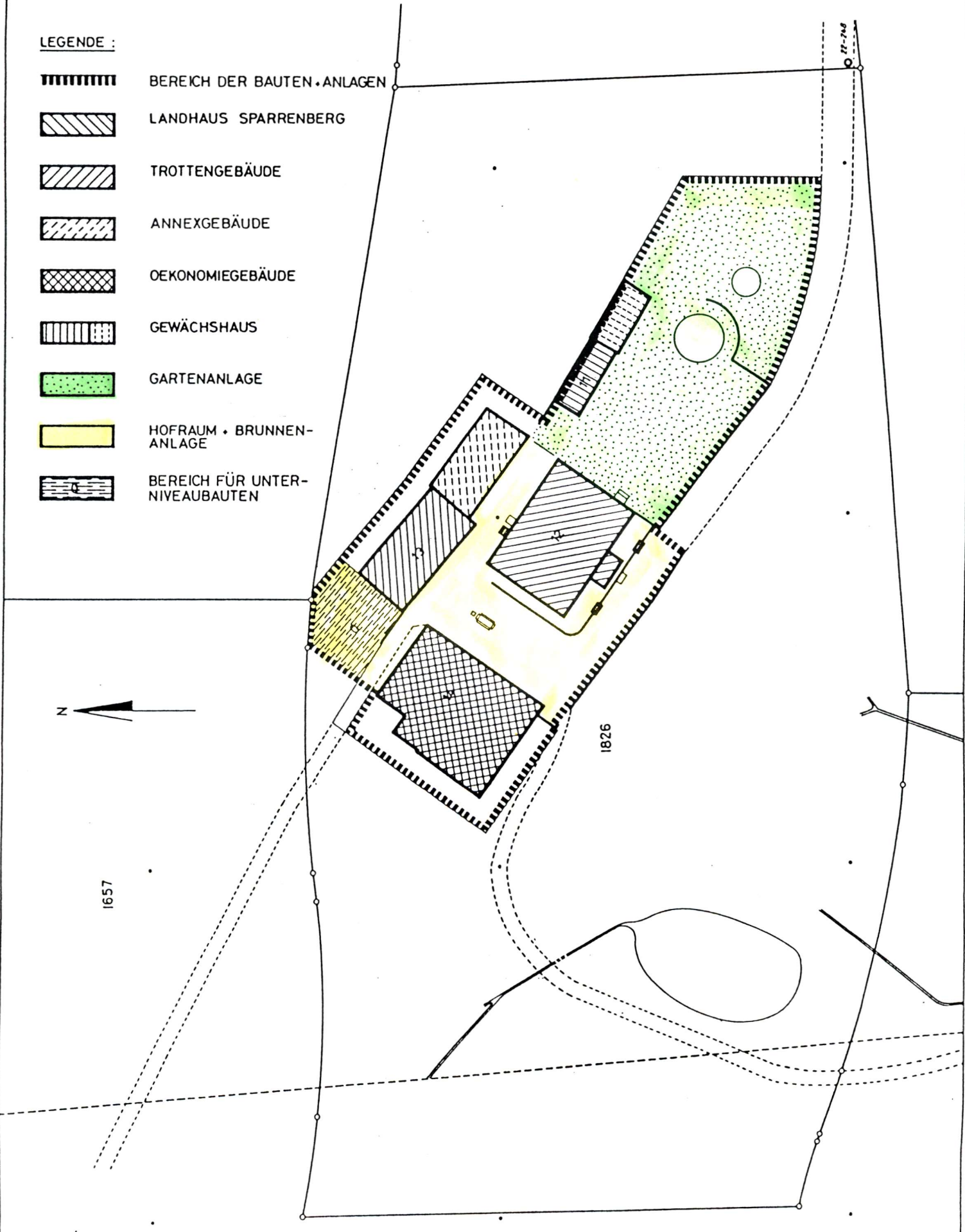
LEGENDE :

-  BEREICH DER BAUTEN + ANLAGEN
-  LANDHAUS SPARRENBERG
-  TROTTENGEBÄUDE
-  ANNEXGEBÄUDE
-  OEKONOMIEGEBÄUDE
-  GEWÄCHSHAUS
-  GARTENANLAGE
-  HOFRAUM + BRUNNEN-ANLAGE
-  BEREICH FÜR UNTER-NIVEAUBAUTEN



1657

1826





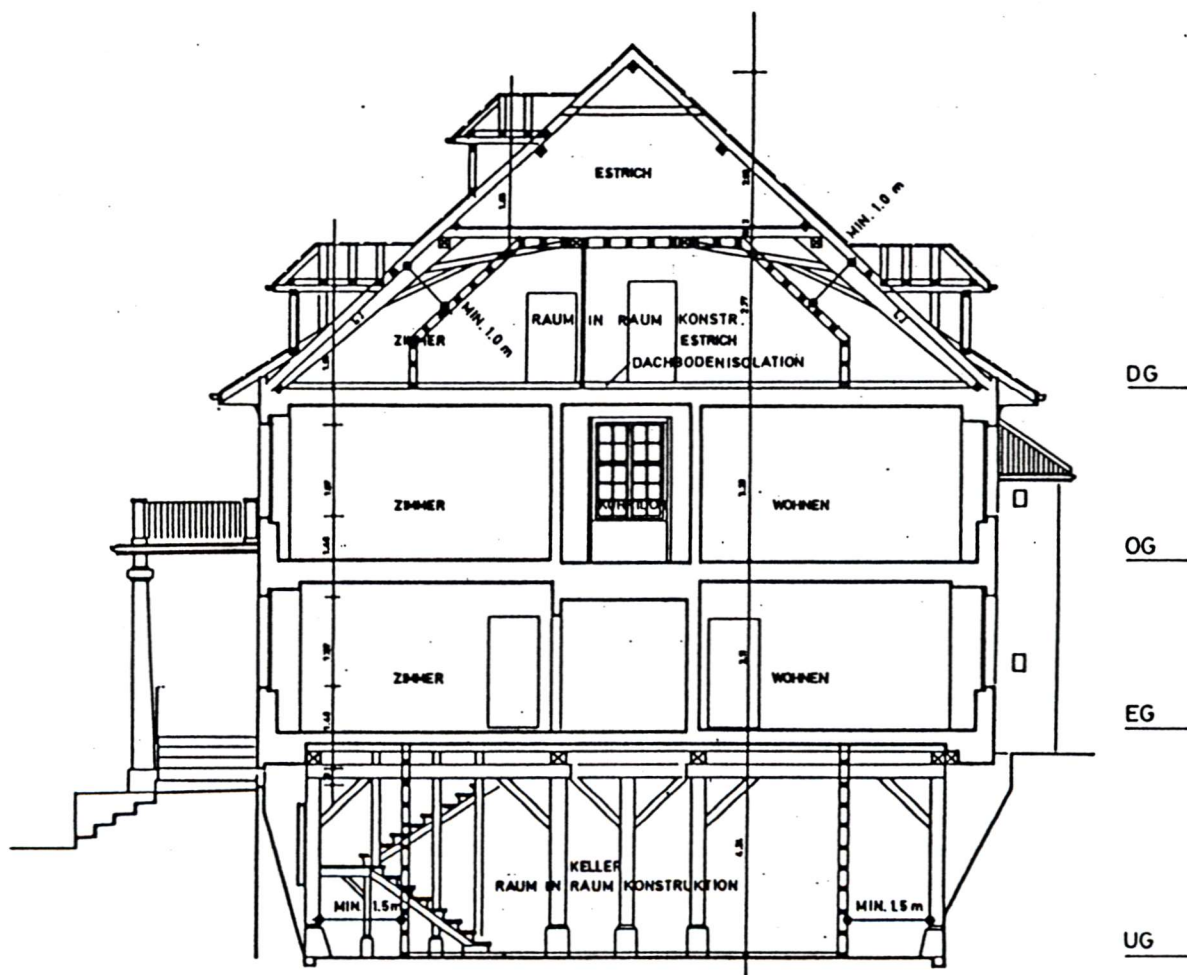
BEILAGE 3 A+B

UNTERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS RAUM IN RAUM KONSTRUKTION

LEGENDE



KONSTRUKTIONSBEGRENZUNGSLINIE



Abschied der Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Unterengstringen haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. September 1985 dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan für das Gebiet "Sparrenberg" zugestimmt.

Unterengstringen, 12. September 1985

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Präsident:

J. Meis

Der Gemeinderatsschreiber:

M. H. H. H.

Vom Regierungsrat am **15. Jan. 1986**

mit Beschluss Nr. *158* genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

