



VERFÜGUNG

vom 27. Mai 1999

**Unterengstringen. Privater Gestaltungsplan Kernzone / Wechselächer
(Aufhebung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 22. März 1999 stimmte der Gemeinderat der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Kernzone/Wechselächer zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Mai 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Unterengstringen ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 941/1996 wurde der private Gestaltungsplan Kernzone/Wechselächer genehmigt. Da er von der Bau- und Zonenordnung nicht abweicht, ist für die Aufhebung die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend. Aus planungsrechtlicher Sicht steht diesem Anliegen nichts entgegen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Kernzone / Wechselächer, dem der Gemeinderat Unterengstringen am 22. März 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

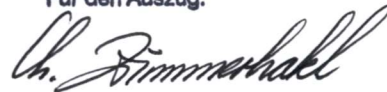
Zustelladresse: Rudolf Schärer, Dorfstr. 44, 8103 Unterengstringen

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
Total	Fr.	372.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Unterengstringen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Unterengstringen (für sich und zuhanden des Grundeigentümers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Planverwaltung sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 27. Mai 1999
990889/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. April 1996

941. Privater Gestaltungsplan Kernzone/Wechselächer, Unterengstringen

Am 6. Februar 1996 stimmte der Gemeinderat Unterengstringen dem privaten Gestaltungsplan Kernzone/Wechselächer zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. März 1996 keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung nicht abweicht, sondern im Vergleich mit dieser einschränkende Bestimmungen aufweist, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Kernzone/Wechselächer, dem der Gemeinderat Unterengstringen am 6. Februar 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Unterengstringen, 8103 Unterengstringen (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Gemeinde 8103 Unterengstringen

Privater Gestaltungsplan Kernzone / Wechselächer

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Grundeigentümer:

Herr Rudolf Schärer
Dorfstrasse 44
8103 Unterengstringen

Der Gemeinderat stimmt zu am

06. Februar1996

Der Präsident:

[Handwritten Signature]
.....

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten Signature]
.....

Die Unterlagen liegen während 20 Tagen zur Einsicht auf.

16. Februar1996 bis *06. März*1996

Vom Regierungsrat genehmigt am:

3. April 1996~~1995~~

RRB Nr. *941*

Der Staatsschreiber:

[Handwritten Signature]
.....



Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile des Gestaltungsplanes

- .1 Für die unter Absatz 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Dorfstrasse, der Bühlstrasse und Wechselächerstrasse Stei-
acherstrasse in den Bauzonen gelegenen Grundstücken inkl. die
bestehenden Gebäude Assekuranz-Nr. 84 und Nebengebäuden
Assek.Nr. 85 + 230, wird ein privater Gestaltungsplan im
Sinne von § 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest-
gesetzt.
- .2 Das Gestaltungsplangebiet erfasst die Grundstücke Kat.Nr.
2714 in der Kernzone K und der Wohnzone W2L, 2715 in der
Kernzone K und 2603 in der Wohnzone W2L.
- .3 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden
Vorschriften und den dazugehörigen Plänen Nr. 500.01a - 500.04a
im Masstab 1:500 vom 12. April 1995.
- .4 Die Pläne sind massgebend für:
 - den Geltungsbereich
 - die Teilbereiche Kernzone und W2L
 - den Gebäudemantel mit Firstrichtungsangabe
 - die Baubegrenzungslinien im Bereich der Kernzone und in der
Zone W2L
 - Elemente der Erschliessungen.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

- .1 Es gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung BZO und des
Planungs- und Baugesetzes.
- .2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt die Bau- und Zonen-
ordnung.

Art. 3 Teilbereiche

- .1 Das Gestaltungsgebiet ist gegliedert in die Teilbereiche Kernzone K und W2L.

Art. 4 Gebäudemantel / Bezugsterrain

- .1 Der Gebäudemantel im Teilbereich K und W2L ergibt sich aus dem durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundflächen und den dazu im Schnitt eingetragenen, maximalen zugeordneten Höhenkoten.
- .2 Unter Vorbehalt des Absatzes 3 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.
- .3 Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge, abstandsfreie Gebäude- oder Gebäudeteile und Dachaufbauten im Sinne des PBG; Gebäudevorsprünge und Dachaufbauten aber nur, soweit sie auch nach PBG in den Abstandsbereich bzw. über die Dachebene hinausragen dürfen.
- .4 Das massgebliche Bezugsterrain für die gesamte Ueberbauung innerhalb des Gestaltungsgebietes liegt, bezogen auf die fixierten Polygonpunkte
- | | |
|---|----------------|
| Nr. 11-538 Einmündung Dorfstrasse-Büelstrasse | 400.144 m ü.M. |
| Nr. 11-751 an der Wechselächerstrasse | 410.170 m ü.M. |
| Nr. 11-755 an der Steiacherstrasse | 412.650 m ü.M. |
| Nr. 11-375 auf der Zonengrenze zwischen
Kernzone und W2L in Kat.Nr. 2404 | 410.233 m ü.M. |
| Nr. 11-374 westlich von Assek.Nr. 84 | 407.609 m ü.M. |
| Nr. 11-752 Einmündung Steiacher- in
Wechselächerstrasse | 414.070 m ü.M. |

und

dem dazugehörenden Kurvenplan 1:500, Plan Nr. 500.02a vom 12. April 1995 mit einer Äquidistanz von 50 cm.

Die bestimmten Firstrichtungen sind wie folgt festgesetzt:

Block B, C, D	Richtung	Ost - West
Block F, G	Richtung	Nord - Süd
Block H, I, K	Richtung	Ost - West
EFH N, O, P, Q	Richtung	Nord - Süd
EFH R, S	Richtung	Ost - West

Art. 5 Abstände

- .1 Für die Mindestabstände sind die Mantellinien massgebend.
Im Bereich K gelten die Mindestanforderungen des Planungs- und Baugesetzes.
Im Bereich W2L gelten innerhalb der Mantelflächen die Mindestanforderungen des Planungs- und Baugesetzes.
- .2 Soweit Bauten auf die Mantellinien gestellt werden, erklären sich alle beteiligten zukünftigen Grundeigentümer vorweg mit allfälligen Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen einverstanden.
- .3 Die Strassen- und Wegabstände (§ 265 PBG) sind im Planungsgebiet und an dessen Rand mit Baulinien resp. Mindest-Wegabständen (3.50 m') resp. 2.00 m' gemäss BZO Art. 6 festgelegt.
- .4 Die geschlossene Bauweise, wie diese im Gestaltungsplan Nr. 500.01a vom 12. April 1995 vorgesehen, ist gestattet.
- .5 Der Mindestgebäudeabstand bei den Fussgängergassen beträgt 1.50 m'.

Art. 6 Geschosszahl im ganzen Gebiet des Gestaltungsplanes

- .1 Vollgeschosse nach § 275 ff PBG sind innerhalb des Gebäudemantels gemäss den zugewiesenen Schnitten im:
Plan Nr. 500.01a Schnitt 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5
mit den dazugehörenden Gebäudekoten fixiert, und nach den Fixpunkten und dem dazugehörenden Kurvenplan festgelegt.

- .2 Bis zu der in den vorerwähnten Schnitten 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 zulässigen Gebäude und Firsthöhen ist der Vollständige Ausbau des Dachraumes mit zwei Geschossen in der Kernzone erlaubt. In der W2L-Zone ist der Ausbau eines Dachgeschosses erlaubt.
- .3 Die Gebäudehöhen sind in der Kernzone nach der BZO ab dem tiefsten jeweiligen Terrainpunkt eingehalten ($2 \times 3.00 + 1.50 = 7.50$).

Art. 7 Berechnung der zulässigen Baumasse

- .1 Die zulässigen Baumassen in den verschiedenen Zonen können wie folgt realisiert werden.

Sie beträgt für:

Kat.Nr. 2714 Kernzone 5'557.00 m ² x 3.20 m ³ /m ²	= m ³	17'782.40
Kat.Nr. 2715 Kernzone 2'059.00 m ² x 3.20 m ³ /m ²	= m ³	6'588.80
Kat.Nr. 2714 Zone W2L 2'742.00 m ² x 1.30 m ³ /m ²	= m ³	3'564.60
Kat.Nr. 2603 Zone W2L 850.00 m ² x 1.30 m ³ /m ²	= m ³	1'105.00
Total	= m³	29'040.80
		=====

Die Baumassen haben sich innerhalb der Mantellinien und den umschriebenen Flächen gemäss Plan zu befinden und dürfen die Höhenkoten für die errechneten Firsthöhen nicht überschreiten. Sie wird gemäss § 258 PBG in Verbindung mit § 12 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Das Bezugsterrain gilt nur zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

- .2 Private Unterniveau-Bauten und Anlagen sind im gesamten Bereich des Gestaltungsplanes zulässig, wie z.B. Garagen, Keller, Abstellräume, etc.

Art. 8 Nutzweise

- .1 In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Art. 7. BZO Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieb) zulässig.
- .2 In der Zone W2L = gemäss Bau- und Zonenordnung Art. 17.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufen

- .1 Gemäss Art. 44 Lärmschutzverordnung (LSV) ist das Gebiet in Lärmempfindlichkeitsstufen eingestuft.
Kernzone ES III
W2L ES II

Art. 10 Erschliessung

- .1 Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung über die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche.
Die Pläne 500.01a und Zusatzplan 500.04a regeln die Zufahrten, resp. Ausfahrt für die PW zur unterirdischen Parkebene sowie die Anlieferungs-Zonen.
- .2 Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Nebenerschliessungen gestattet.
- .3 Als Zufahrt zu den oberirdisch angeordneten Besucherparkplätzen können die Zufahrtsbereiche Pkt. 10.1 und die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen an der Wechselächer- und Steiacherstrasse benutzt werden.
- .4 Die Wasserversorgung ist im Gestaltungsplan Nr.5.01A eingetragen (Mst. 1:500).

- .5 Die Stromversorgung des Gestaltungsplangebietes erfolgt aus der bestehenden Transformatorstation Widenbühl Trafo zu Lasten der Grundeigentümer. Die Anschlusskosten an das EKZ-Netz in den Erschliessungsstrassen sind pro EFH, MFH mit einer Grundgebühr pro Haus und einer Anschlussgebühr pro jede weitere Wohnung gemäss einem Ausführungsprojekt zu entrichten.
- .6 Die Energieversorgung für die im Gestaltungsplangebiet erstellten Bauten erfolgt für Heizzwecke ausschliesslich mit Erdgas. Diese Auflage muss jedem zukünftigen Rechtsnachfolger überbunden werden.

Art. 11 Parkierung

- .1 Die Parkplatzzahl wird nach der jeweils geltenden Fahrzeug-Abstellplatz-Verordnung der politischen Gemeinde Unterengstringen ermittelt.

Art. 12 Zufahrt zu den Tiefgaragen

- .1 Die Erschliessung der Tiefgaragen für alle zukünftigen Eigentümer erfolgt ausschliesslich über die zwei Zufahrtsrampen auf Neu-Kat. Nr. ~~27.14~~.... an der Dorfstrasse und Neu-Kat. Nr. ~~27.14~~.... an der Büelstrasse (nur als Einfahrt). Die Ausfahrtsrampen erstellen die zukünftigen Eigentümer gemeinsam auf die Wechselächerstrasse. Die Kosten für die Zufahrts- und Ausfahrtsbauwerke werden von den zukünftigen beteiligten Eigentümern im Verhältnis ihrer notwendigen ausgewiesenen Pflichtparkplätzen getragen.

- .2 Ausgenommen von dieser Regelung sind die zukünftigen Eigentümer von der Parzelle Kat.Nr. 2603 an der Steiacherstrasse. Diverse PW-Einstell- und Abstellplätze werden auf dem eigenen Terrain erstellt.
- .3 Für die Besucherparkplätze werden die ausgewiesenen Kosten im gleichen Schlüssel wie unter 12.1 aufgeteilt.
- .4 Die notwendigen Dienstbarkeiten und Servitute von Art. 12.1 und 12.3 sind in das Grundbuch einzutragen und von allen zukünftig beteiligten Eigentümern mit Vertrag zu regeln (Einkauf, Platzzuteilung, Unterhalt und Erneuerung).

Art. 13 Baumasse Altbau (Bauernhaus) und Umnutzung

- .1 Zur Sicherung des ortsgestalterischen Ausdrucks der Altbauten, erfolgte eine Ausparzellierung mit der entsprechenden Mutation.

Parzellengrösse	m2	.2'059.00....
Zulässige Baumasse nach BZO	m3	.6'588.80.....
Konsumierte Baumasse Altbau inkl. Reserve- und Aufrundungsposition	m3	4'250.00
Umlegung der Baumasse auf das verbleibende Kernzonengebiet wertmässig im Verhältnis 1/5 Bauernhaus - 4/5 Kernzonengebiet	m3	.2'338.80.....
Berechnungsart:		
Umlegung Baumasse : 3.2	= m2730.88.....
Entschädigung an Bauernhauseigentümer "Landwert" : 5 x 4		

Art. 14 Inkraftsetzung

- .1 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Unterengstringen, den *20. Januar 1996*

Der Grundeigentümer: *R. Schärer*
Rudolf Schärer

- Beilagen:
- Plan
 - Plan
 - Plan
 - Plan
 - Grundbuchauszüge
 - Modell

GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "KERNZONE / WECHSELÄCHER"

HAUPTPLAN

MST: 1/500

VOM EIGENTÜMER FESTGESETZT AM:

Untereengstringen, 10. Jan. 1996 1995

RUDOLF SCHÄRER, DORFSTRASSE 44, 8103 UNTERENGSTRINGEN

R. Schärer

VOM GEMEINDERAT ZU GESTIMMT AM:

06. Februar 1996

GRB - NR. _____

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER SCHREIBER:

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:

3. April 1996 1995

RRB - NR. *941*

DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



ARBEITSGEMEINSCHAFT

CONRAD + WÜRMLI AG
BAUUNTERNEHMUNG
ALBISRIEDERSTRASSE 278
8047 ZÜRICH
TEL. 01/493 24 00

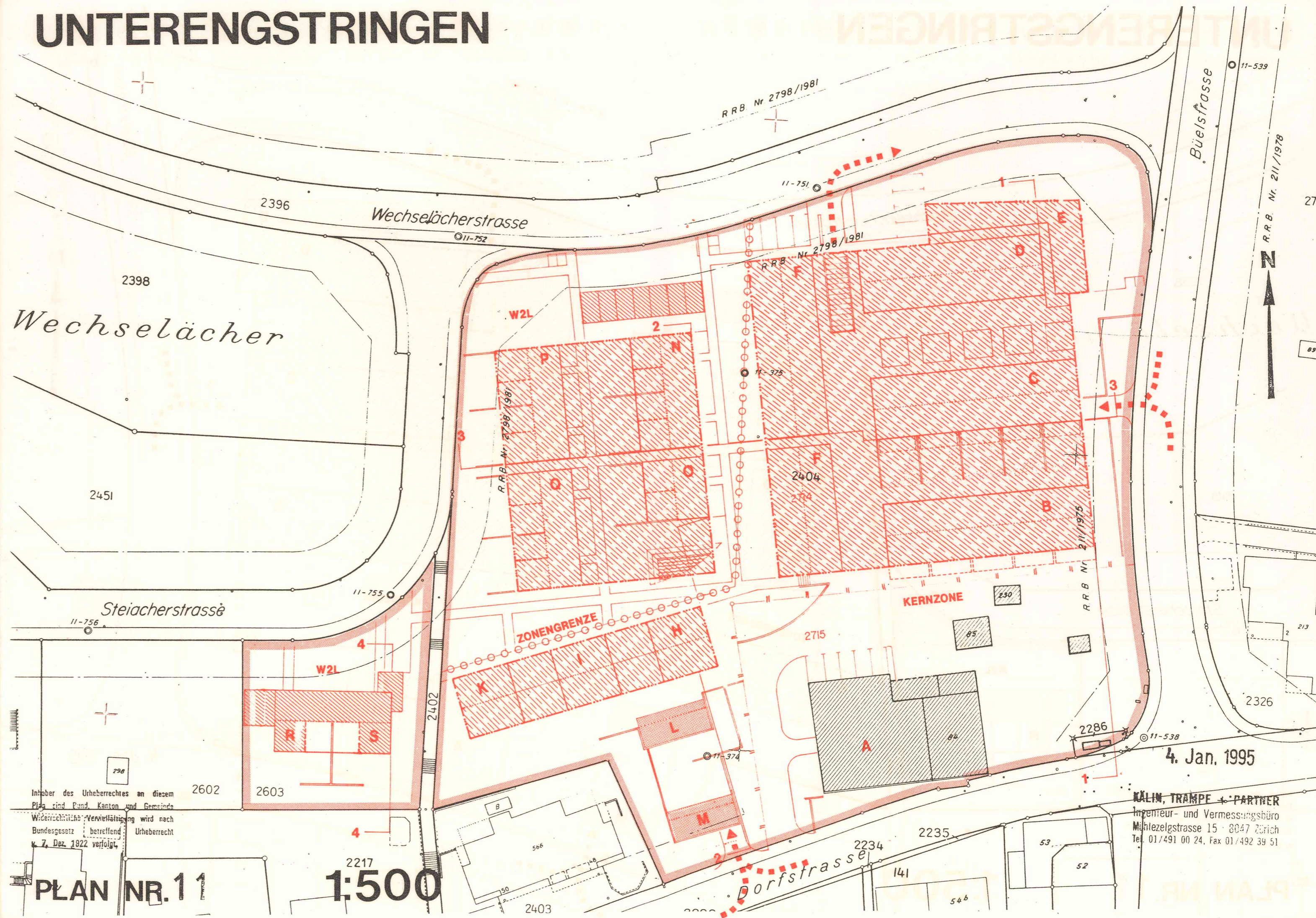
RUDOLF MATHYS
DIPL. ARCHITEKT
IM WINGERT 36 A
8049 ZÜRICH
TEL. 01/341 51 81

OBJEKT - NR. : 28691.000.00
PLAN - NR. : 500.01.0
FORMAT : 30x63
DATUM : 12.04.95
REVISIONEN :

SIGNATUR

- GESTALTUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH
- BAULINIE
- MANTELLINIE
- PARZELLIERUNG / SCHUTZGRENZE
- FAHRERSCHLISSUNG EIN-AUSFAHRT
- FIRSTRICHTUNG
- NEUBAUTEN AUSSERHALB DER MANTELLINIE
- UMFASSENDE FLÄCHEN
- BESTEHENDE ALTBAUTEN
- ZONENEGREZEN

UNTERENGSTRINGEN



Inhaber des Urheberrechtes an diesem Plan sind Bund, Kanton und Gemeinde. Widersetzliche Verwertung wird nach Bundesgesetz betreffend Urheberrecht v. 7. Dez. 1922 verfolgt.

PLAN NR. 11

1:500

4. Jan. 1995

KÄLIN, TRAMPE + PARTNER
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Mühlezelgstrasse 15 · 8047 Zürich
Tel. 01/491 00 24, Fax 01/492 39 51

GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "KERNZONE / WECHSELÄCHER"

SCHNITTE 1-1 / 2-2 / 3-3 / 4-4 / 5-5

MST: 1/500

VOM EIGENTÜMER FESTGESETZT AM:

Unterengstringen, 20. Jan. 1996 1995

RUDOLF SCHÄRER, DORFSTRASSE 44, 8103 UNTERENGSTRINGEN

R. Schärer

VOM GEMEINDERAT ZU GESTIMMT AM:

06. Februar 1996

GRB - NR. _____

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER SCHREIBER:

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:

3. April 1996 1995

RRB - NR. *941*

DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



ARBEITSGEMEINSCHAFT

CONRAD + WÜRMLI AG
BAUUNTERNEHMUNG
ALBISRIEDERSTRASSE 278
8047 ZÜRICH
TEL. 01/493 24 00

RUDOLF MATHYS
DIPL. ARCHITEKT
IM WINGERT 36 A
8049 ZÜRICH
TEL. 01/341 51 81

OBJEKT - NR. : 28691000.00
PLAN - NR. : 500.03. a
FORMAT : 30x63
DATUM : 12.04.95
REVISIONEN :

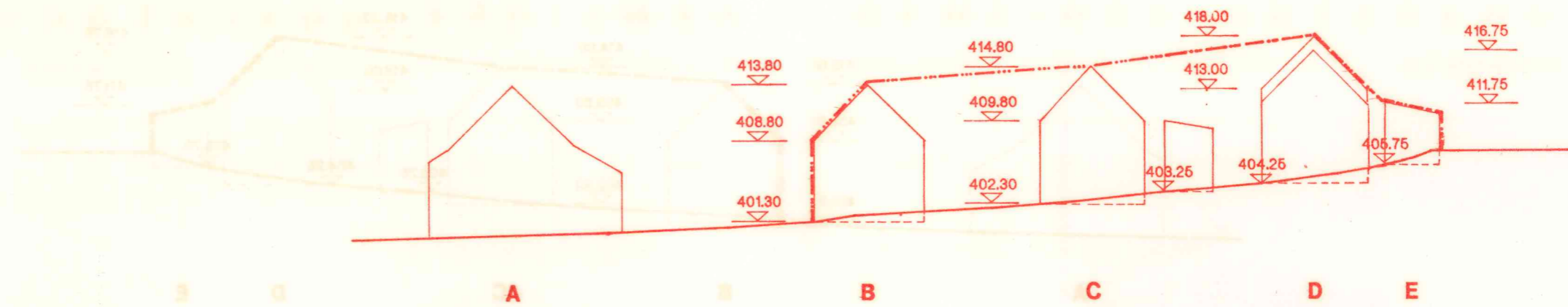
SIGNATUR

_____ BAULINIE

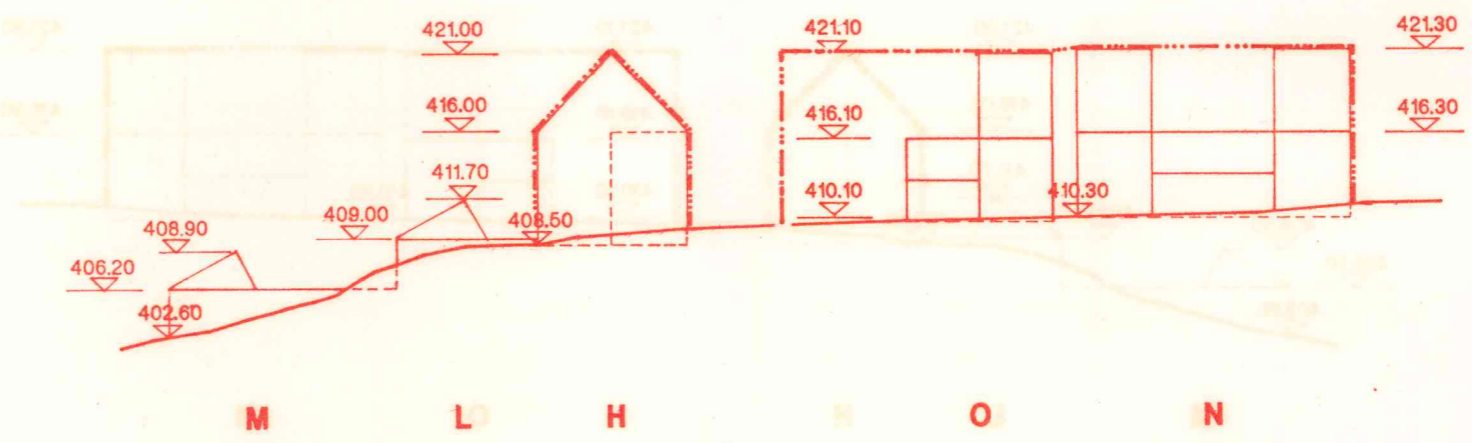
_____ MANTELLINIE

_____ " " " " PARZELLIERUNG / SCHUTZGRENZE

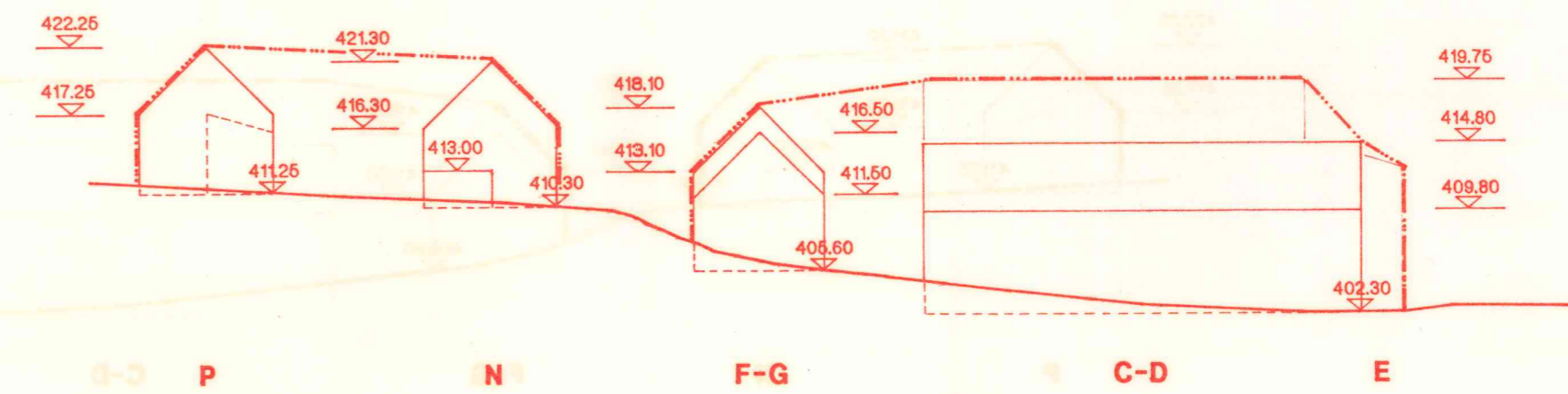
SCHNITT 1-1



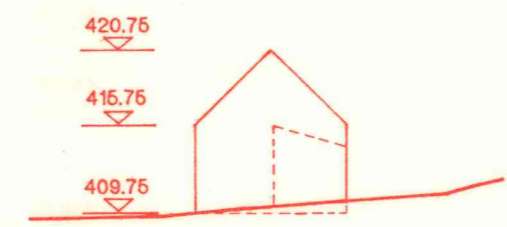
SCHNITT 2-2



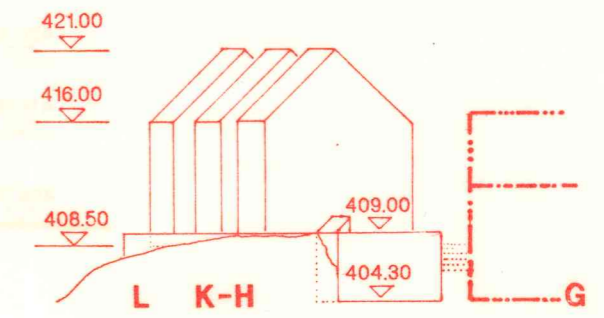
SCHNITT 3-3



SCHNITT 4-4



SCHNITT 5-5



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "KERNZONE / WECHSELÄCHER"

KURVENPLAN

MST: 1/500

VOM EIGENTÜMER FESTGESETZT AM:

Unterengstringen, 20. Juni 1996 1995

RUDOLF SCHÄRER, DORFSTRASSE 44, 8103 UNTERENGSTRINGEN

R. Schärer

VOM GEMEINDERAT ZU GESTIMMT AM:

06. Februar 1996

GRB - NR. _____

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER SCHREIBER:

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:

3. April 1996 1995

RRB - NR. *941*

DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



ARBEITSGEMEINSCHAFT

CONRAD + WÜRMLI AG
 BAUNTERNEHMUNG
 ALBISRIEDERSTRASSE 27B
 8047 ZÜRICH
 TEL. 01/493 24 00

RUDOLF MATHYS
 DIPL. ARCHITEKT
 IM WINGERT 36 A
 8049 ZÜRICH
 TEL. 01/341 51 81

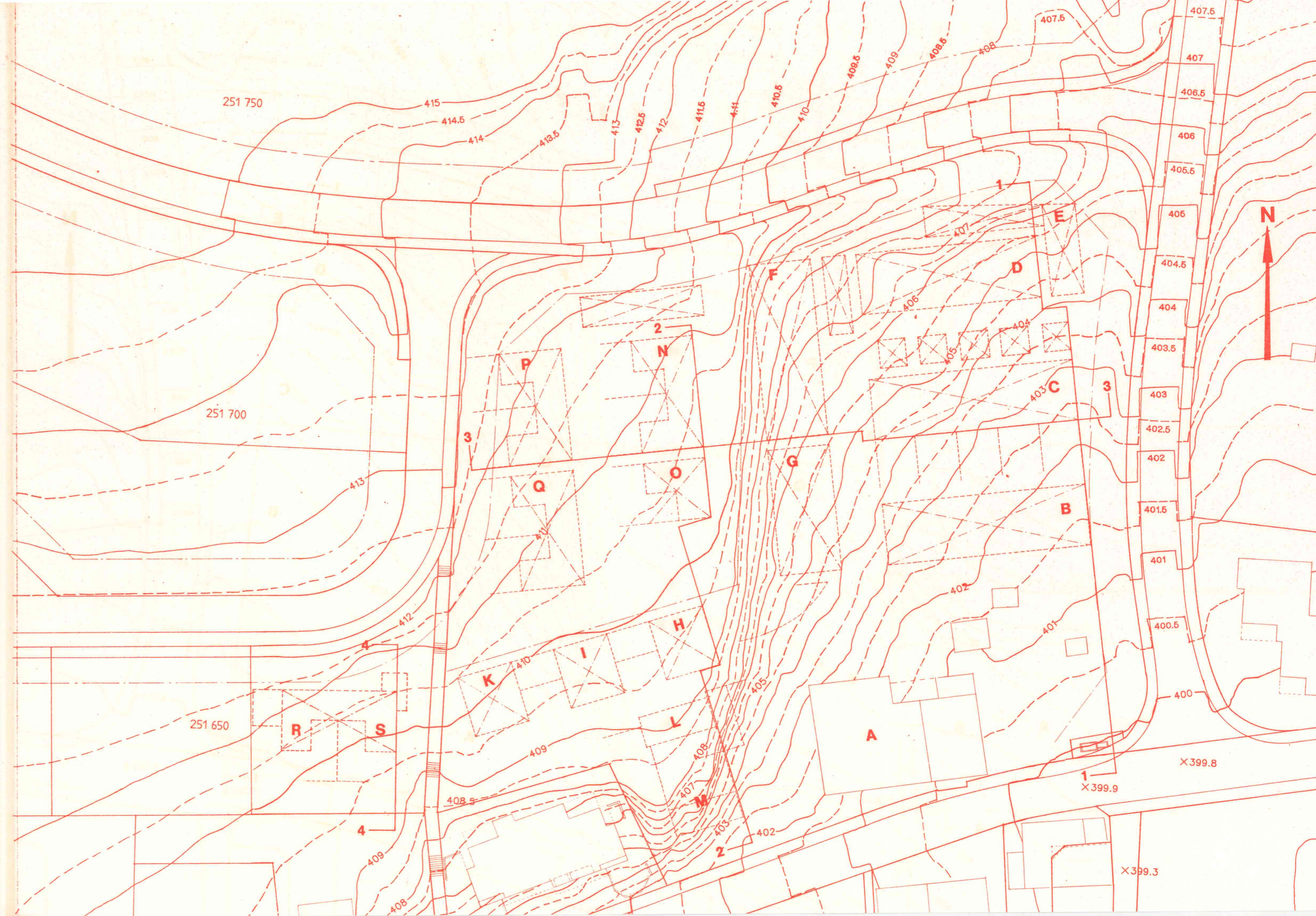
OBJEKT - NR. : 28691.000.00
 PLAN - NR. : 500.02 a
 FORMAT : 30x63
 DATUM : 12.04.95
 REVISIONEN :

SIGNATUR

_____ BAULINIE

_____ MANTELLINIE

_____ PARZELLIERUNG / SCHUTZGRENZE



ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ZUFahrTEN MST: 1/500

VOM EIGENTÜMER FESTGESETZT AM: Unterengstringen, 20. Juni 1996 1995

RUDOLF SCHÄRER, DORFSTRASSE 44, 8103 UNTERENGSTRINGEN

R. Schäfer

VOM GEMEINDERAT ZU GESTIMMT AM: 06. Februar 1996

GRB - NR. _____

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER SCHREIBER:

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: 3. April 1996 1995

RRB - NR. 941

DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



ARBEITSGEMEINSCHAFT

CONRAD + WÜRMLI AG
BAUUNTERNEHMUNG
ALBISRIEDERSTRASSE 278
8047 ZÜRICH
TEL. 01/493 24 00

RUDOLF MATHYS
DIPL. ARCHITEKT
IM WINGERT 36 A
8049 ZÜRICH
TEL. 01/341 51 81

OBJEKT - NR. :28691.000.00
PLAN - NR. :500.04.a
FORMAT :30x60
DATUM :12.04.95
REVISIONEN :

SIGNATUR

_____ BAULINIE

_____ MANTELLINIE

_____ PARZELLIERUNG / SCHUTZGRENZE

■■■■■ FAHRERSCHLIESSUNG
EIN-AUSFAHRT

