



VERFÜGUNG

vom 1. Dezember 2000

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Geeren

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. September 2000 stimmte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Geeren zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. Oktober 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. November 2000 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Geeren soll ein Werkhof mit zugehörigem Wohnraum für die Holzcorporation Dübendorf ermöglicht werden. Die Holzcorporation Dübendorf führt einen Forstbetrieb, leidet jedoch dauernd unter räumlichen Engpässen. Mit dem Bau eines Werkhofes mit Försterwohnung, direkt angrenzend an die Kernzone des Weilers Geeren, können diese Mängel behoben werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Geeren, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 4. September 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Knecht AG, Bauhandwerk+Architekturbüro, 8471 Oberwil)

Staatsgebühr	Fr.	540.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00
<hr/>		
Total	Fr.	588.00

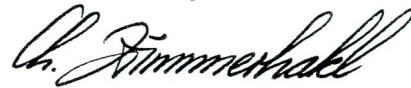
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 1. Dezember 2000
00 2029/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



26. Juni 2000

KANTON ZÜRICH

Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan „Geeren“, Kataster Nr. 1743

VORSCHRIFTEN

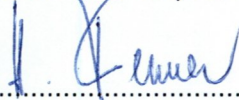
mit öffentlicher Wirkung, gemäss PBG § 85

31. März 2000

Revidiert: 26. JUNI 2000

Die Grundeigentümerin:

Namens der Holzkorporation Dübendorf


.....

Hans Fenner, Eichstockstr. 21, 8600 Dübendorf


.....

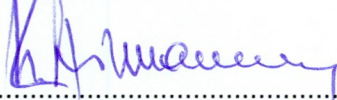
Ernst Feurer, Im Pantloo 5, 8600 Dübendorf

Vom Gemeinderat Dübendorf zugestimmt am

- 4. Sep. 2000

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:


.....

Der Sekretär:


.....

Von der Baudirektion
genehmigt am

- 1. Dez. 2000

BVD Nr. 1497.00

Für die Baudirektion:


.....

Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile des Gestaltungsplanes

- .1 Für den unter Abs. 2 aufgeführten Grundstücksteil, welcher östlich der Strasse Dübendorf-Geeren liegt, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PGB) festgesetzt.
- .2 Das Gestaltungsplangebiet erfasst einen Flächenanteil von 2670 m² der Parzelle Kat.-Nr. 1743, welcher in der Landwirtschaftszone verbleibt.
- .3 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Mst. 1:500 vom 31. März 2000.
- .4 Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel sowie die Erschliessung.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

- .1 Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes vorsieht, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.
- .2 Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 3 Gebäudemantel/ Bezugsterrain

- .1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus der durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundfläche und aus den dazugehörigen, im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten.
- .2 Unter Vorbehalt des Absatzes 3 dürfen keine Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.
- .3 Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind die Überfahrt für eine allfällige Aufzugsanlage und Kaminanlagen, aber nur, soweit sie nach PBG § 292 über die Dachebene hinausragen dürfen. Freitragende Vordächer dürfen maximal 2.0 m über den Gebäudemantel hinausragen.

Art. 4 Abstände

- .1 Für die Mindestgrenzabstände sind die Mantellinien massgebend.
- .2 Der Strassenabstand wird von der aktuellen Parzellengrenze aus gemessen. Er muss mindestens 10.00 m betragen.

Art. 5 Geschosszahl

Es sind zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss sowie ein Untergeschoss gestattet innerhalb einer Höhenbegrenzungslinie auf der Kote 587.50. Der Kniestock an der Südostseite des Gebäudes darf die gemäss § 275 Abs. 2 PBG definierte Kniestockhöhe überschreiten, sofern ein gutes äusseres Erscheinungsbild des Gebäudes, d.h. die Wirkung eines Dachgeschosses, gewahrt bleibt und die Dachtraufe auf den längeren Fassadenseiten symmetrisch auf gleicher Höhe geführt wird.

Art. 6 Ausnützung

Innerhalb des Gebäudemantels ist eine maximale Nutzfläche der Vollgeschosse von 1200 m², nutzbar als Wohn-, Büro-, Aufenthalts-, Werkstatt-, Lager- und Einstellräume zulässig, davon 200 m² als Wohnräume.

Nutzungen in Dach- und Untergeschoss werden nicht angerechnet.

Die anrechenbare Fläche wird nach § 255 PBG errechnet.

Zusätzlich stehen 50 m² Nutzfläche für besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG ausserhalb der Mantelbaufläche zur Verfügung. Diese haben einen Waldabstand von min. 5.0 m einzuhalten.

Art. 7 Nutzweise

Innerhalb der Mantellinie muss eine ausschliessliche forstwirtschaftlich-gewerbliche Nutzung erfolgen. Die Erstellung einer Personalwohnung inkl. zwei separaten Personalzimmern ist gestattet.

Art. 8 Erschliessung

- .1 Für den motorisierten Verkehr und die Fussgänger erfolgt die Erschliessung über die Strasse Dübendorf-Geeren (Haupterschliessung) und die Flurstrasse (Nebenerschliessung). Die Verkehrsflächen haben einen Waldabstand von min. 1.0 m einzuhalten.
- .2 Die Parzelle wird gemäss beiliegendem Plan mit Wasser, elektrischer Energie, Telefon und Kanalisation erschlossen.
- .3 Das Meteorwasser wird oberflächlich abgeleitet.
- .4 Die Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Gesuchstellerin, soweit die Kosten nicht von den zuständigen Werken getragen werden.

Art. 9 Gestaltung







Der Wohnbau ist mit seinen Aussenanlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landwirtschaftlichen Umgebung so zu gestalten dass eine befriedigende Gesamtwirkung auch in Bezug auf die benachbarte Kernzone erreicht wird.

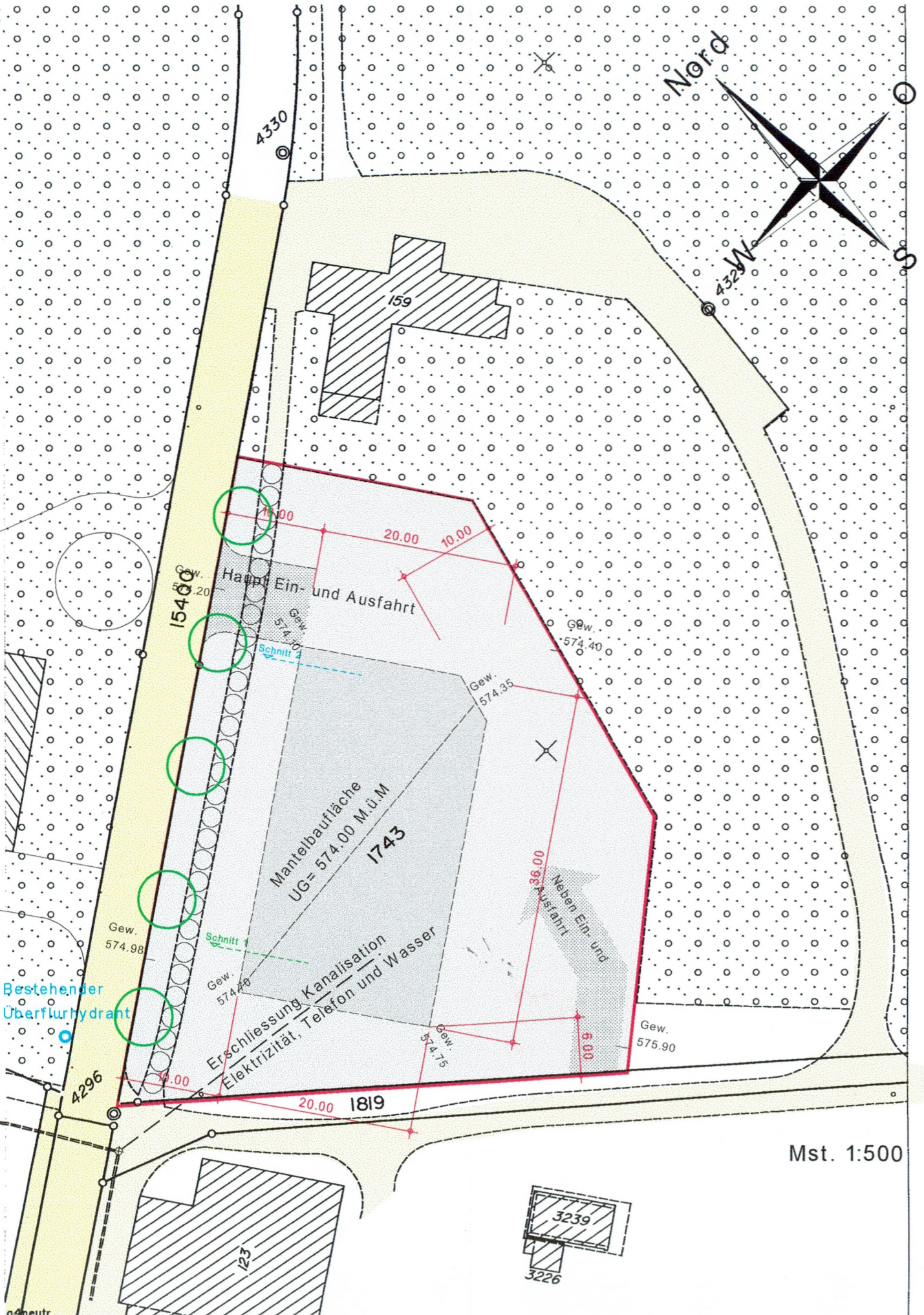
Entlang der Unteren Geerenstrasse ist zur räumlichen Abtrennung des Wanderweges und der gesamten Bauanlage eine durchgehende Allee zu pflanzen.

Art.10 Inkraftsetzung

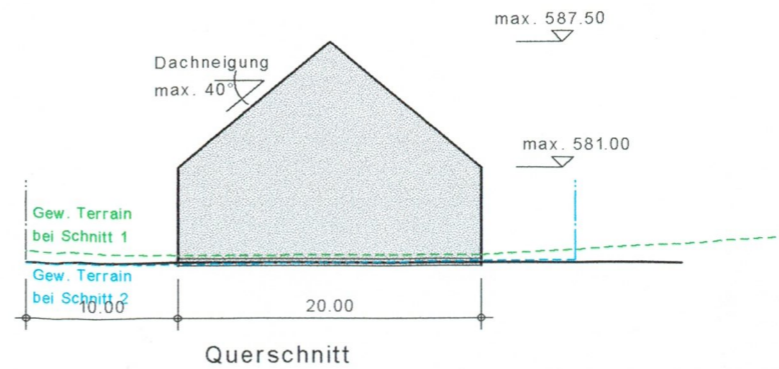
Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Legende

-  GP-Perimeter
-  Umgebungsbereich
-  Erschliessungsbereich
-  Mantelbaufläche
-  Fussweg
-  Allee



Mst. 1:500



Gestaltungsplan

Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan
"Geeren", Kataster Nr. 1743
8600 Dübendorf

mit öffentlicher Wirkung, gemäss PBG §85
31. März 2000

Rev.: 26. JUNI 2000

Die Grundeigentümerin:

Namens der Holzkorporation Dübendorf,


Hans Fenner


Ernst Feurer

Vom Gemeinderat Dübendorf
zugestimmt am
- 4. Sep. 2000

Namens des Gemeinderates Dübendorf,


Der Präsident


Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am
- 1. Dez. 2000

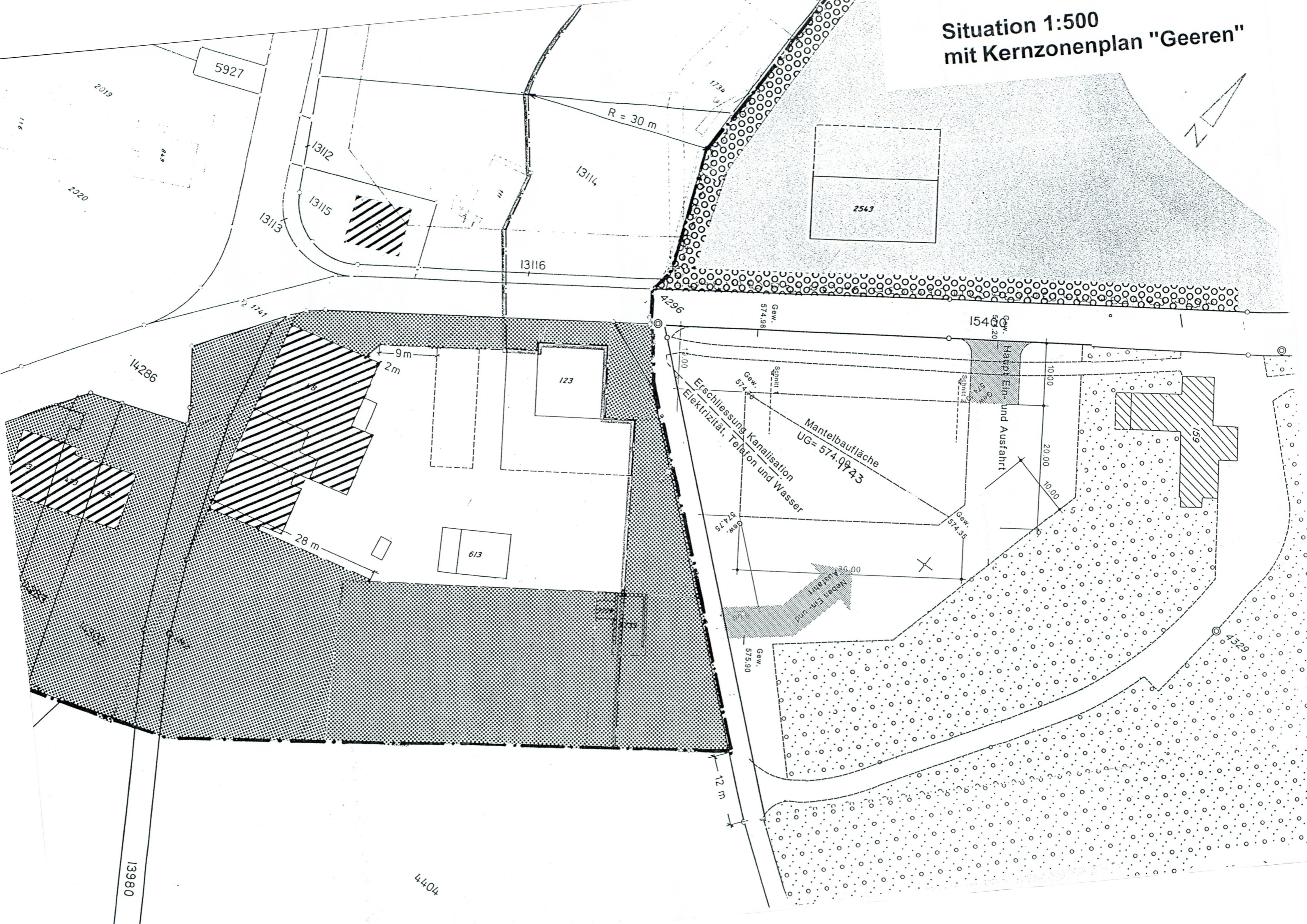
Für die Baudirektion:

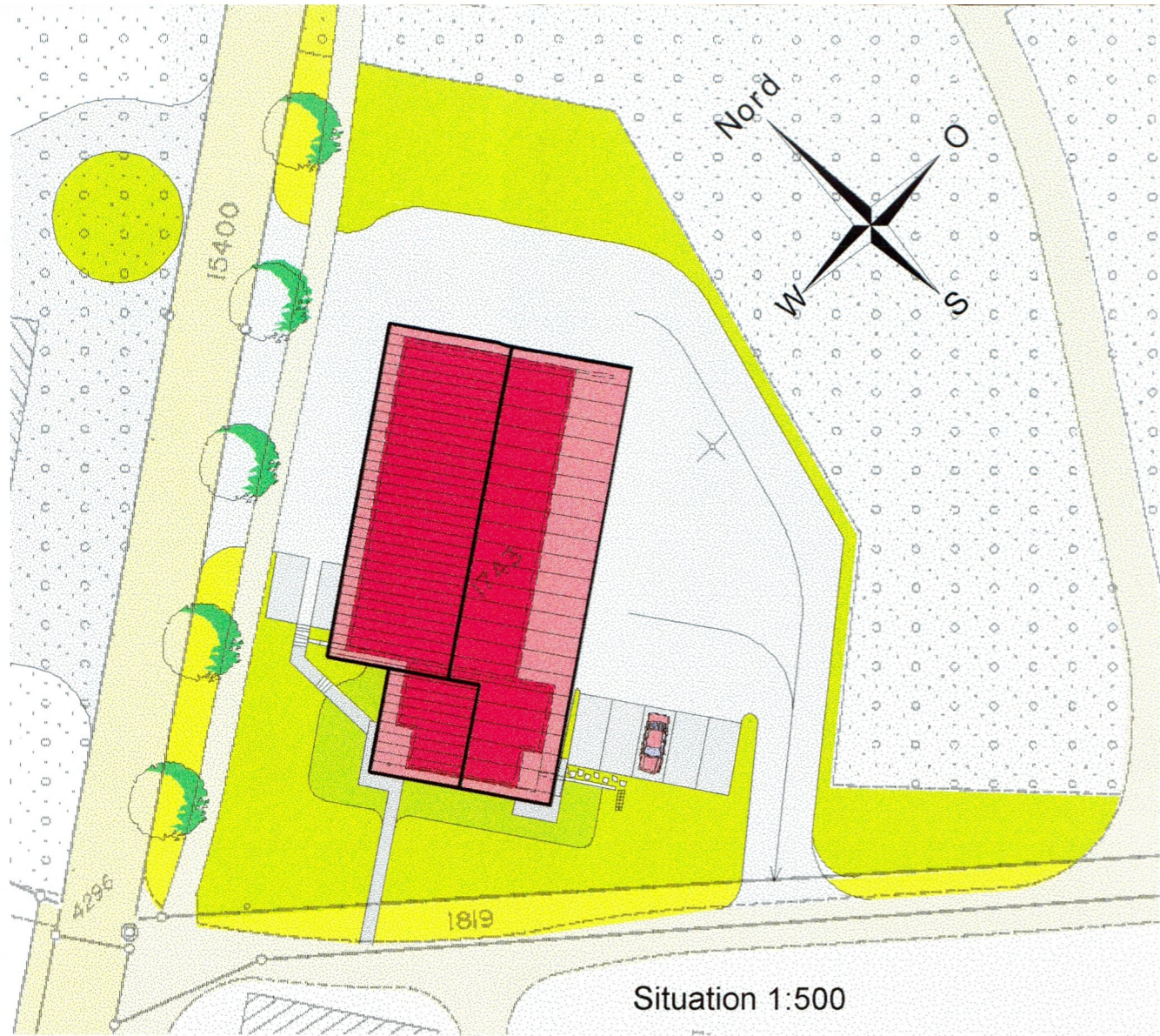


ANHANG:

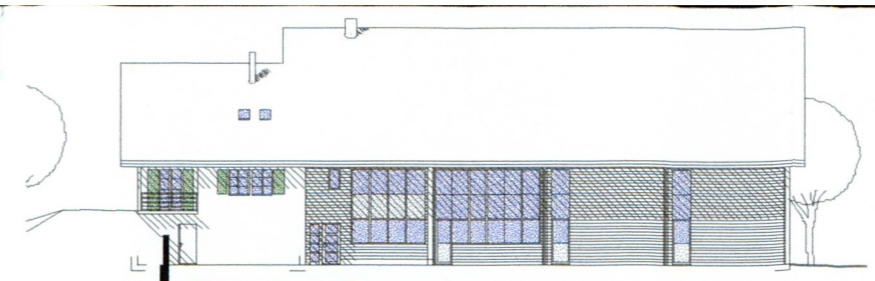
- Erläuterungen
- Katasterplan Mst. 1:500
- Übersichtsplan Mst. 1:500 mit „Kernzone“
- Vorprojekt verkleinert

Situation 1:500
mit Kernzonenplan "Geeren"

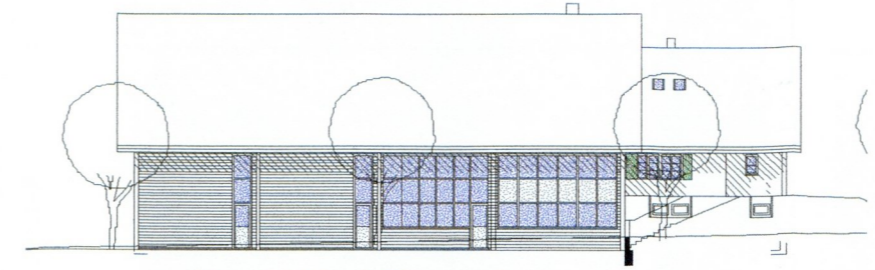




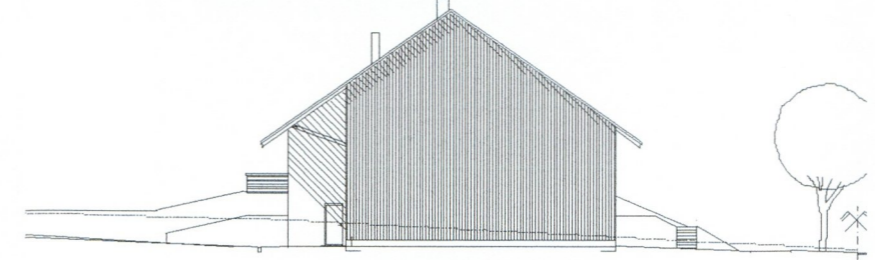
Situation 1:500



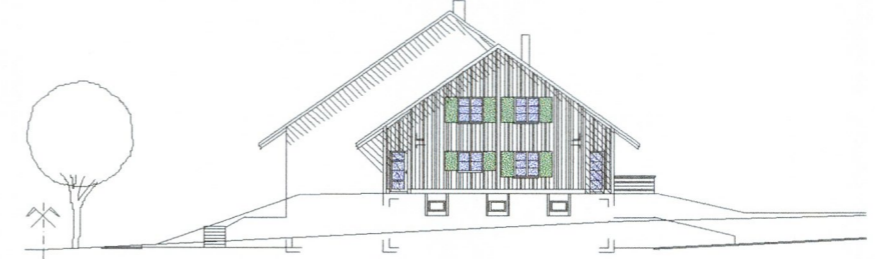
Süd-Ost-Fassade



Nord-West-Fassade



Nord-Ost-Fassade



Süd-West-Fassade

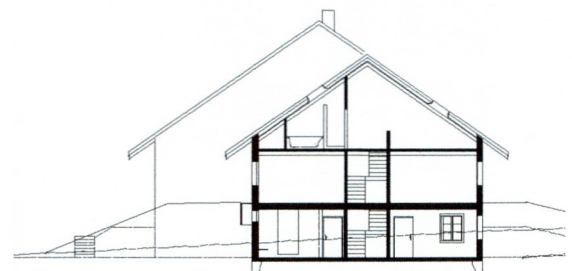
Holzcorporation Dübendorf
Projektpläne verkleinert (1:400)

31. März 2000/rf

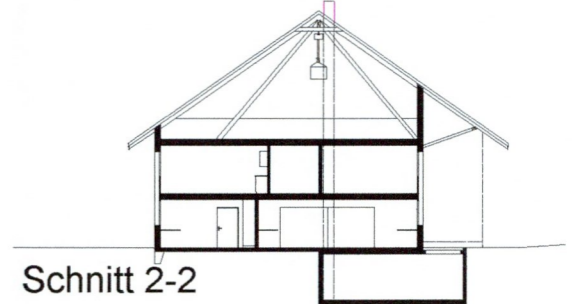
BAUHANDWERK + ARCHITEKTURBÜRO

knecht ag

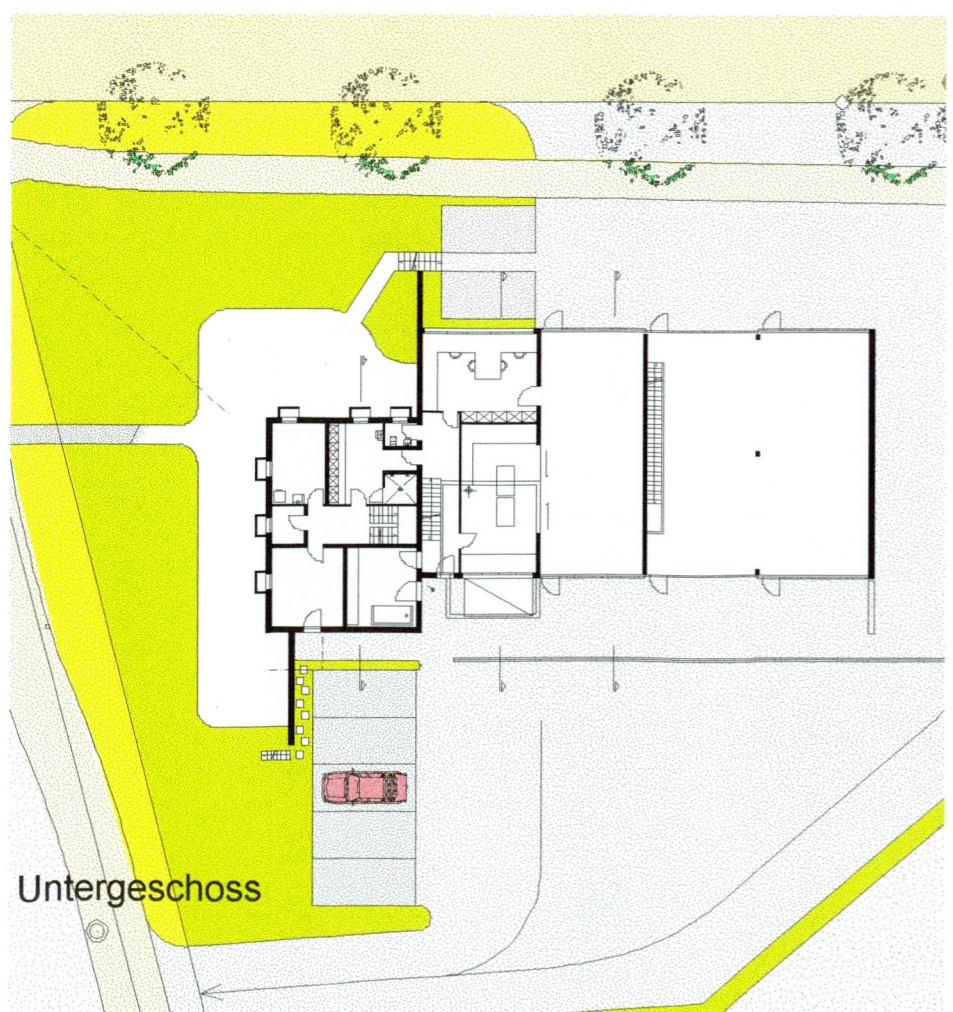
8471 OBERWIL · 052 316 17 21
FAX · 052 316 18 30



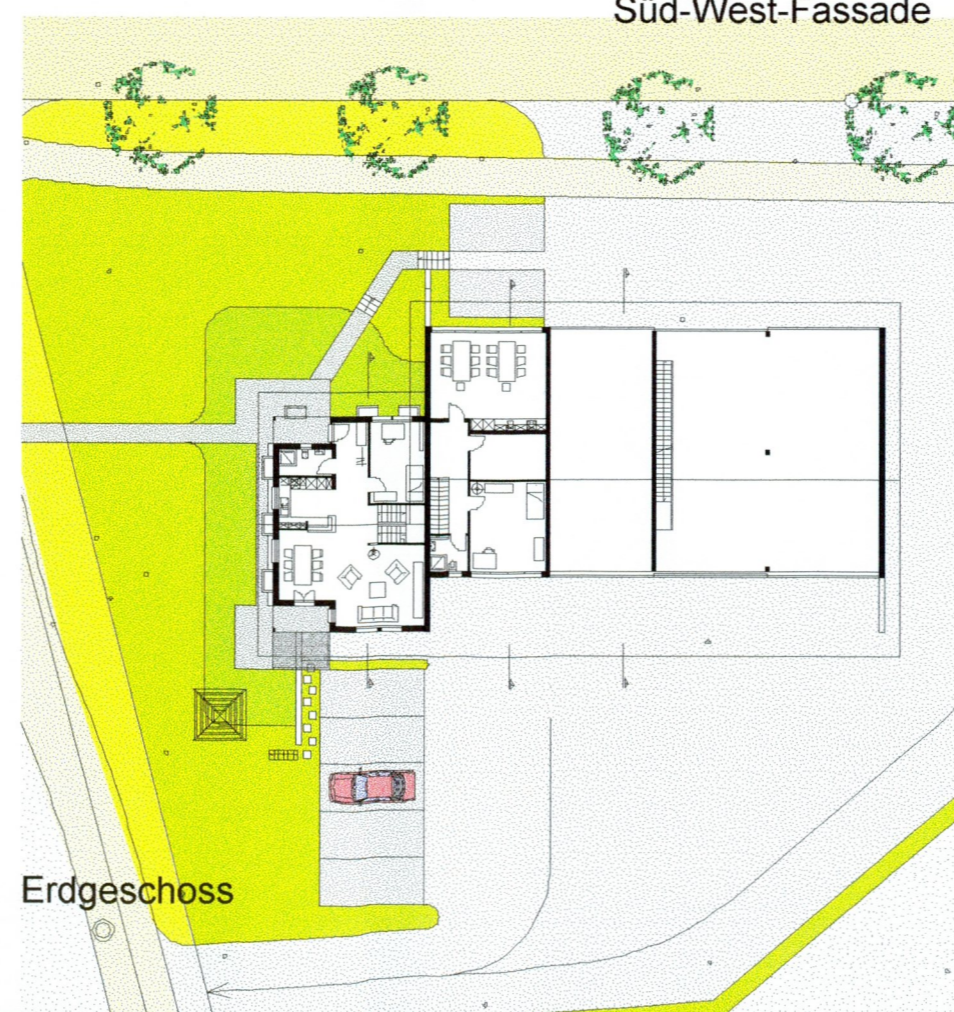
Schnitt 1-1



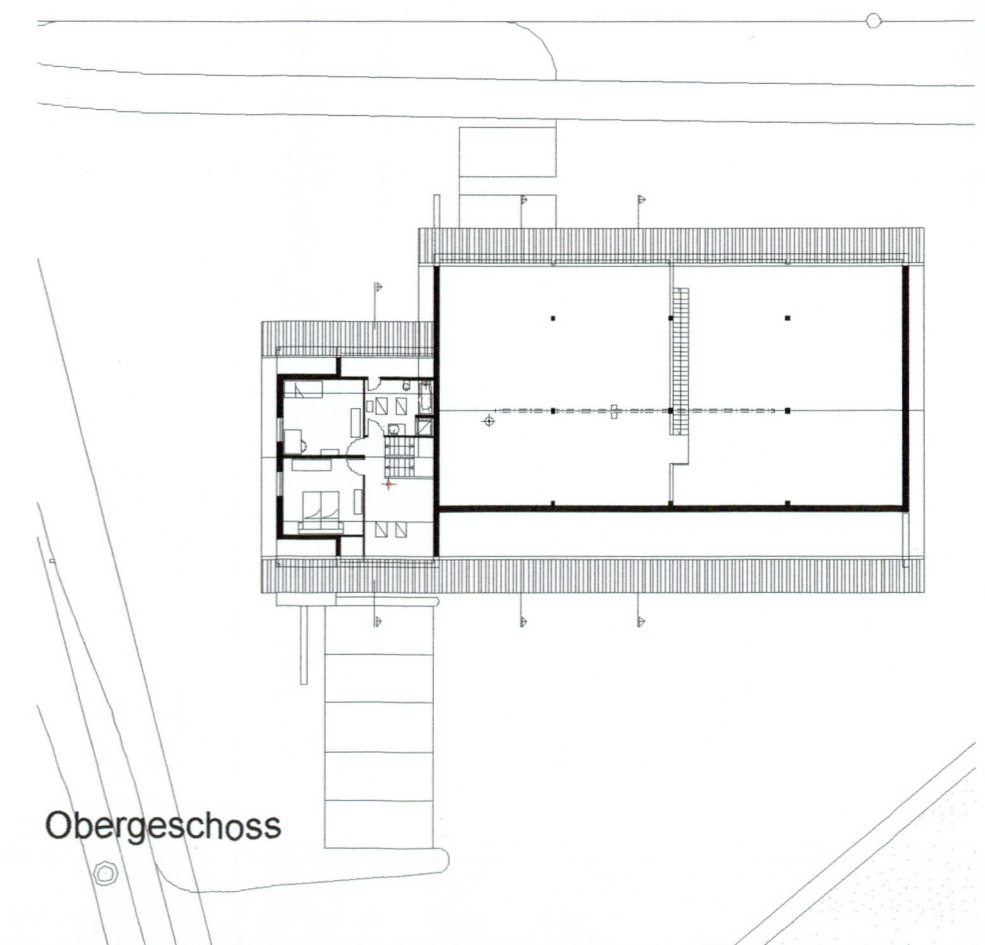
Schnitt 2-2



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

KANTON ZÜRICH

Stadt Dübendorf

Privater Gestaltungsplan „Geeren“, Kataster Nr. 1743

ERLÄUTERUNGEN:

mit öffentlicher Wirkung, gemäss PBG § 85

31. März 2000

Die heutigen Gebäude und Räumlichkeiten der HKD genügen den Ansprüchen eines modern geführten Forstbetriebes schon seit längerer Zeit nicht mehr.

Die Holzkorporation Dübendorf benötigt zur Deckung ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse an für sie zentraler Lage folgende Räumlichkeiten:

- Einstellhalle
- Garage
- Werkstatt
- Betriebsstofflager
- Personalgarderobe mit Dusche und WC
- Büro für Förster
- Aufenthaltsraum mit Kochecke
- Personalzimmer
- Betriebswohnung
- Nebenräume Wohnung
- Heizung

Zur optimalen Betreuung der Anlagen ist es von grösster Wichtigkeit, dass auch eine Personalwohnung realisiert werden kann, was sinnvolle Abläufe, gute Betreuung von Gerätschaften, Lager und Personal bedeutet.

Nur durch die Realisierung des gesamten Bauvorhabens kann die Holzkorporation auch künftig kostendeckend wirtschaften und Dienste von allgemeinem Interesse erbringen.

