



VERFÜGUNG

vom 31. März 2003

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Heugatterstrasse 21/21a

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. Januar 2003 stimmte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Heugatterstrasse 21/21a zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Februar 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. März 2003 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privatem Gestaltungsplan Heugatterstrasse 21/21a wird die Sanierung und die Aufstockung der bestehenden Liegenschaften auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16491 ermöglicht. Überdies soll auch die Umgebung benutzerfreundlich ausgestaltet werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Heugatterstrasse 21/21a, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 6. Januar 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Romero & Schaeffle Architekten BSA SIA, Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	712.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- 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 fünf 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 Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 31. März 2003
03 0606/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



104

Sanierung MFH Heugatterstrasse 21/21a, Dübendorf
 Schweiz. Rückversicherungsgesellschaft
 Mythenquai 50 / 60
 8022 Zürich

Inhalt **Privater Gestaltungsplan**
 «Heugatterstrasse 21, 21a»
 8600 Dübendorf

Situation - basiert auf dem
 Katasterplan der Gde. Dübendorf

Datum	Rev.	Rev.	Plangrösse	Gez.
5. April 2002	12.08.02	09.10.02	42/30 cm	bh/sr

Massstab	Plannummer
1 : 500	104 2 100

Der Grundeigentümer und Bauherr:
 Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft
 Mythenquai 50 / 60
 8022 Zürich

Willi S. Kottig

Der Architekt:
 Romero & Schaeffe Architekten BSA SIA
 Seefeldstrasse 152
 8008 Zürich

R. Romero
A. Schaeffe

Vom Gemeinderat Dübendorf zugestimmt am:

- 6. Jan. 2003

Für den Gemeinderat:
 Der Präsident:

Markus Felz

Der Sekretär:

Zuchner

Von der Baudirektion genehmigt am:

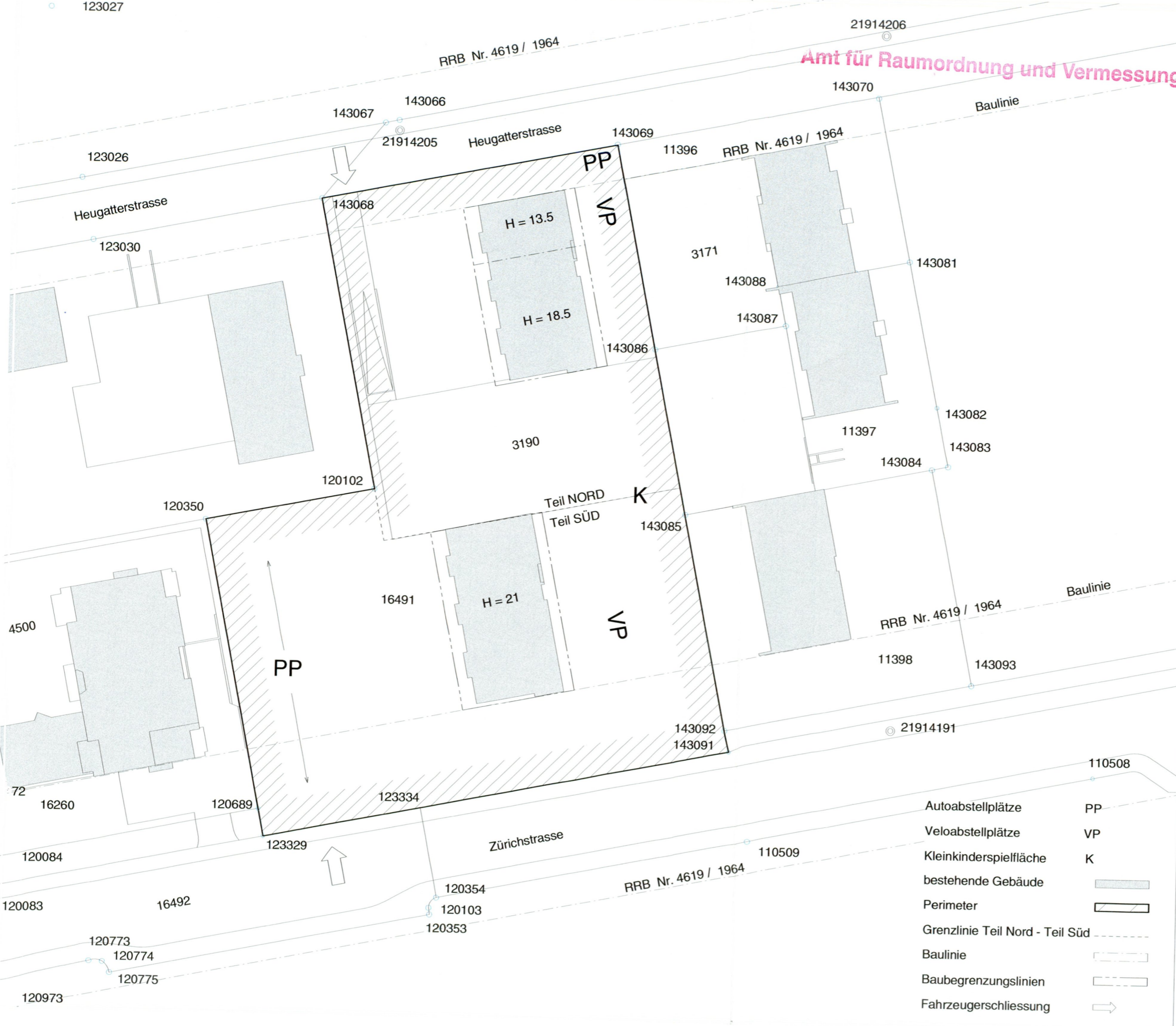
31. März 2003







BDV-Nr.:

302/03

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhald



- Autoabstellplätze PP
- Veloabstellplätze VP
- Kleinkinderspielfläche K
- bestehende Gebäude 
- Perimeter 
- Grenzlinie Teil Nord - Teil Süd 
- Baulinie 
- Baubegrenzungslinien 
- Fahrzeuerschliessung 

KANTON ZÜRICH
STADT DÜBENDORF

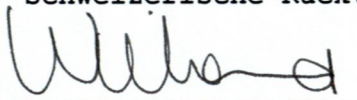
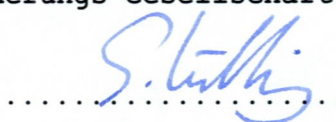
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „HEUGATTER-STRASSE 21/21a“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümerin
Dübendorf, den **09. Okt. 2002**

Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft


..... 
.....

Zustimmung des Gemeinderats
GRB Nr. **30/02**

vom **6. Jan. 2003**

Im Namen des Gemeinderats

Der Präsident:


.....

Der Sekretär:


.....

Von der Baudirektion genehmigt
Verfügung Nr. **302/03**

vom **31. März 2003**

Für die Baudirektion:


.....

Art. 1 *Geltungsbereich*

¹ Für das Grundstück Kat.-Nr. 16491 mit einem Ausmass von 4867 m² (Perimeterfläche) zwischen der Zürich- und der Heugatterstrasse gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinn der §§ 83 und 85 ff des Planungs- und Baugesetzes.

² Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.

Art. 2 *Geltendes Recht*

¹ Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

² Wo der Gestaltungsplan nicht etwas Anderes vorsieht, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 3 *Gebäudemantel*

¹ Der Gebäudemantel wird definiert durch die im Plan eingezeichneten Baubegrenzungslinien und Höhenkoten.

² Innerhalb des Gebäudemantels dürfen Gebäude in ihrer vollen Höhe und Länge bis an die Baubegrenzungslinie gestellt werden.

³ Zulässige Gebäudeteile und Gebäude ausserhalb des Gebäudemantels sind:

- a) Dachaufbauten im Sinn von § 292 PBG,
- b) Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 und von § 100 Abs. 1 und 2 PBG, an den Westfassaden auch (abgestützte) Balkone bis zu einer Ausladung von 4.5 m,
- c) unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile sowie solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen,
- d) besondere Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG und Art. 35 BZO.

⁴ Beanspruchen Gebäudevorsprünge den Baulinienbereich, bleibt die Bewilligung nach den entsprechenden Vorschriften des PBG vorbehalten.

Art. 4 *Ausnützung*

¹ Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 80 %.

² Die Aufteilung der Ausnutzung auf die zwei Mantelbereiche ist frei.

Art. 5 *Nutzweise*

¹ Der Gestaltungsplan ist in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt.

² Zulässig sind Quartiersversorgungsbetriebe und nicht störendes Gewerbe

- im nördlichen Teil bis zu 20 % der Gesamtnutzfläche,

- im südlichen Teil bis zu 40 % der Gesamtnutzfläche.

³ Die Abgrenzung der Teilgebiete ist aus dem Plan ersichtlich.

Art. 6 *Geschosszahl*

¹ Die Geschosszahl ist im Rahmen des Gebäudemantels frei.

² Dachgeschosse ausserhalb der Mantellinien oder anrechenbare Untergeschosse sind nicht gestattet

Art. 7 *Gestaltung allgemein*

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 8 *Umgebungsgestaltung insbesondere*

¹ Oberirdisch sind Autoabstellplätze nur in jenen Bereichen zulässig, die im Plan entsprechend bezeichnet sind.

² Sie sind so anzulegen, dass das Meteorwasser versickern kann.

³ Es ist ein Kinderspielplatz gemäss Art. 37 BZO in jenem Bereich vorzusehen, der im Plan entsprechend bezeichnet ist. Ein gut einsehbarer Teil dieser Fläche ist als Kleinkinderspielplatz auszuscheiden, der Platz für Spielgeräte zur Verfügung stellt.

⁴ Die Freiflächen sind mit Ausnahme der oberirdischen Fahrzeugabstellplätze, der Zugangswege und der Gartensitzplätze für Spiel- und Erholungszwecke zu gestalten.

⁵ Der Umschwung ist mit Bäumen zu bepflanzen.

Art. 9 *Erschliessung*

¹ Im Gestaltungsplangebiet erfolgt die Fahrzeugerschliessung von der Zürich- und von der Heugatterstrasse her.

² Die Erschliessungsbereiche sind im Plan dargestellt.

³ Zwischen der Zürich- und der Heugatterstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu schaffen.

Art. 10 *Fahrzeugabstellplätze*

¹ Für die Fahrzeugabstellplätze gelten die jeweiligen Vorschriften der städtischen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

² Die Zahl der oberirdischen Autoabstellplätze ist auf 26 beschränkt.

Art. 11 *Meteorwasser*

Das im Perimeter anfallende Meteorwasser ist in geeigneter Weise versickern zu lassen.

Art. 12 *Heizenergiebedarf*

Die Gebäude sind so zu sanieren, dass sie die Voraussetzungen für ein Minergie-Label im Sinn der Minergie-Standards für Umbauten, März 2002, erfüllen.

Art. 13 *Lärmschutz*

¹ Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1987/16.6.1997 zugeordnet.

² Gestützt auf den Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zürich, müssen im Baubewilligungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile (Art. 32 LSV) angemessen verschärft werden (Basis 63 dBA).

Art. 14 *Inkraftsetzung*

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