



VERFÜGUNG

vom 7. Juli 2004

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Hinter Rüti, Revision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der private Gestaltungsplan Hinter Rüti wurde mit BDV Nr. 822/2000 durch die Baudirektion genehmigt. Am 3. Mai 2004 stimmte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf einer Revision des privaten Gestaltungsplans Hinter Rüti zu. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Juni 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Juni 2004 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Gestützt auf den genehmigten Gestaltungsplan erteilte der Stadtrat Dübendorf am 7. Juni 2001 die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus. Dieses wurde in der Zwischenzeit erstellt. Anlässlich einer Vermessung wurde festgestellt, dass – wegen eines Vermessungsfehlers beim Schnurgerüst – das jetzt bestehende Einfamilienhaus in der Lage gegenüber der Festlegung im Gestaltungsplan leicht verschoben ist und damit der Festlegung im Gestaltungsplan nicht entspricht. Mit der Revision des Gestaltungsplans wurde diese Baurechtswidrigkeit behoben.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Hinter Rüti, dem der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 3. Mai 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Fischer Architekten AG, Schaffhauserstrasse 316, 8050 Zürich)

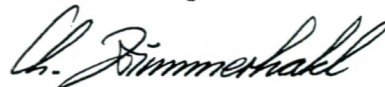
| | | | |
|---------------------|-----|--------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 336.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 48.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 384.00 | (Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210) |

- 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 sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von 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.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 7. Juli 2004
041380/Ove/Zst

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



Privater Gestaltungsplan "Hinter Rütli"

DATUM: 1. DEZ. 2003 REVISIONEN: .

ÄNDERUNGEN

FISCHER ARCHITEKTEN TEL 01/317 51 51 FAX 01/317 51 52 VIS. Eng/ ho SCHAFFHAUSERSTRASSE 316 8050 ZÜRICH

Vom Gemeinderat am 10. Januar 2000 festgesetzt. Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 822/2000 am 30. Juni 2000 genehmigt.

ÄNDERUNGEN

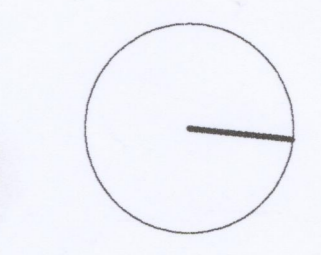
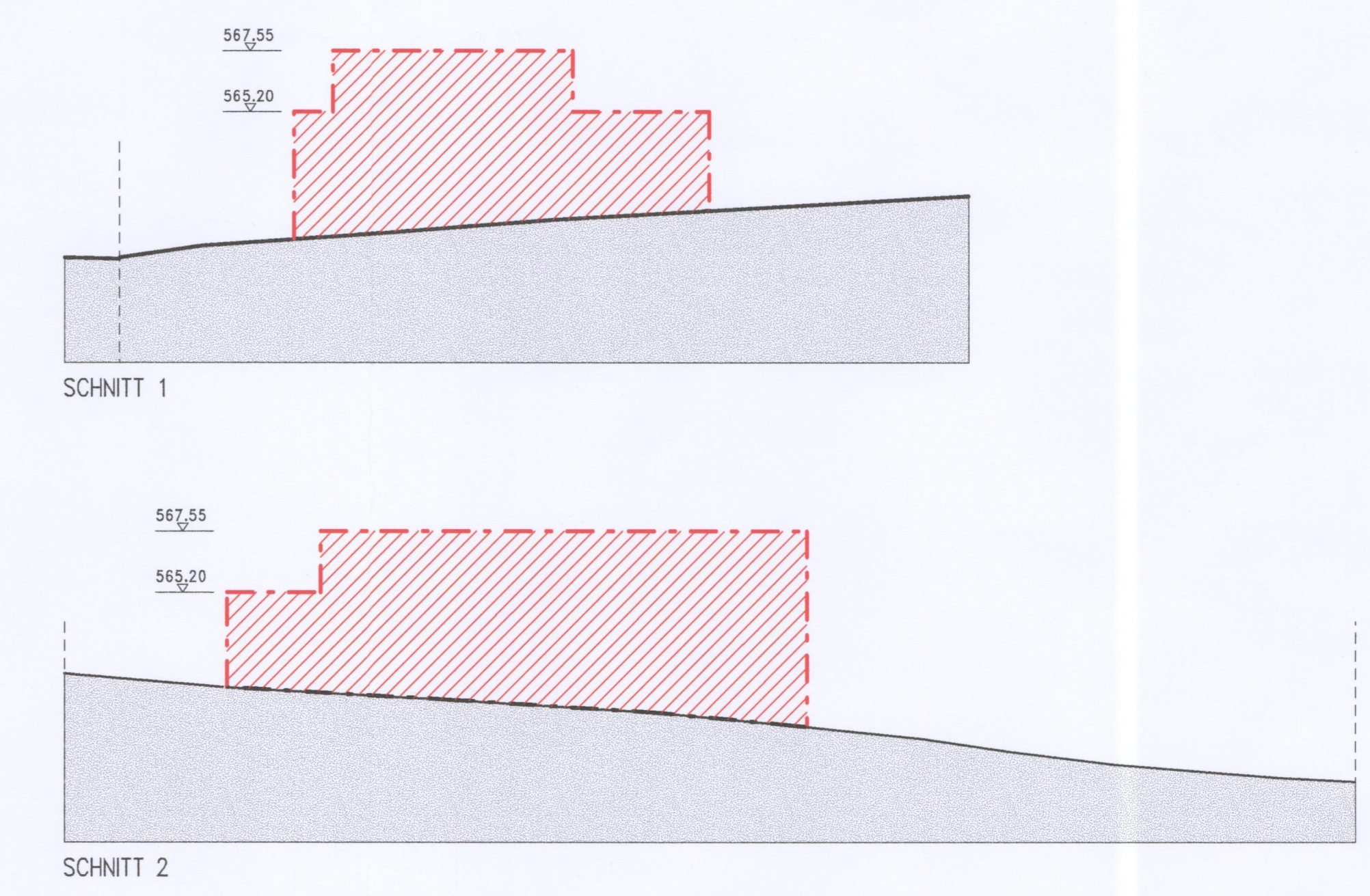
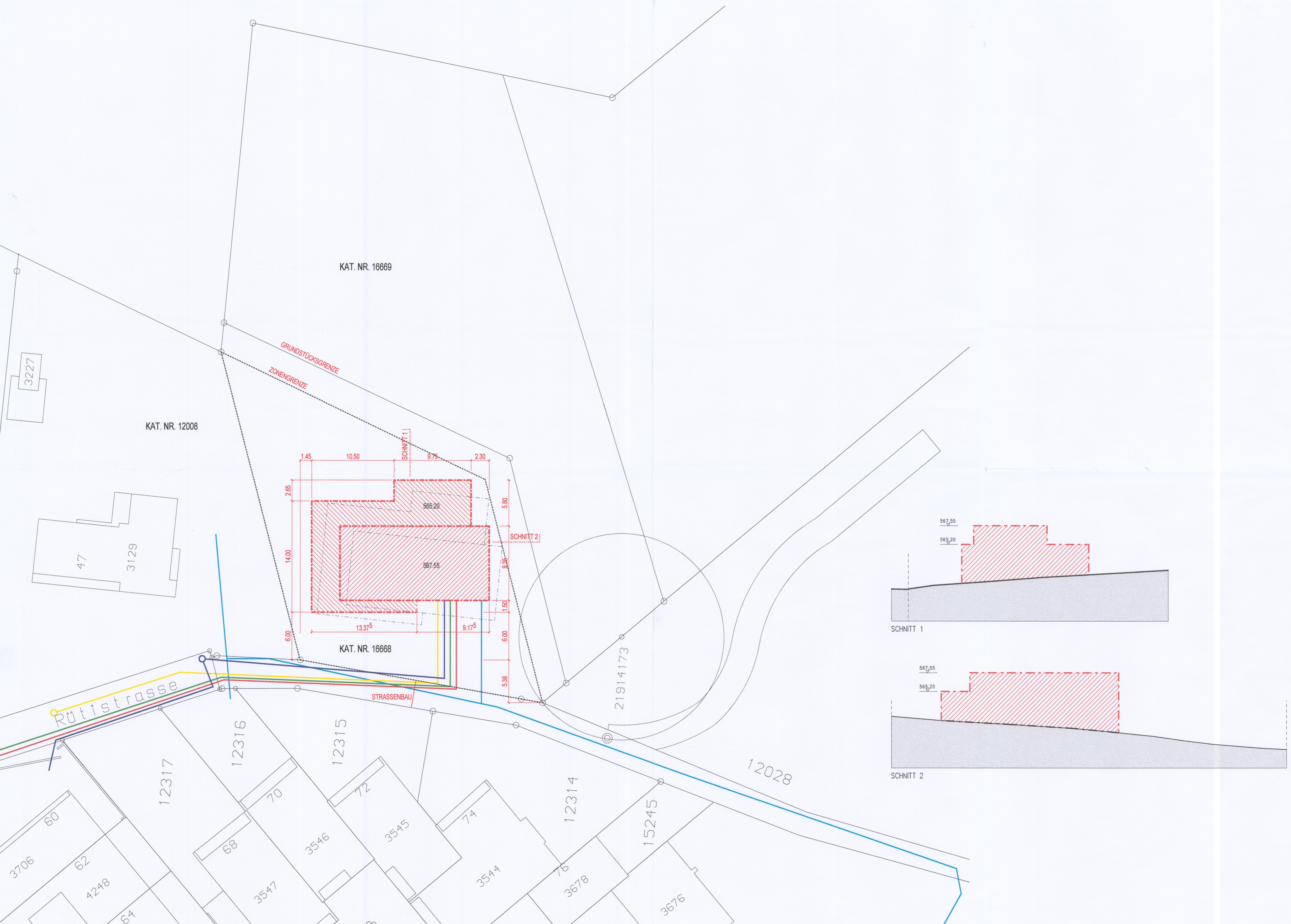
Die Grundeigentümer: Familie D.+E. Willi-Dürig im Leisibühl 49, 8044 Gockhausen

Vom Gemeinderat Dübendorf zugestimmt am -3. Mai 2004

Namens des Gemeinderates: Der Präsident: Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am -7. Juli 2004 BVD-Nr.: 724/04

Für die Baudirektion:



GESTALTUNGSPLANBEREICHE, SYMBOLE, ABKÜRZUNGEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE NEU FLÄCHENANTEIL DER PARZELLE KAT.-NR 16668 992 m2
- ▨ GEBÄUDEMANTEL NEU
- ▭ GEBÄUDEMANTEL ALT
- PERIMETER DES GESTALTUNGSPLANES
- EW - ERSCHLIESSUNG
- RF - ERSCHLIESSUNG
- WASSER
- METEORWASSER
- SCHMUTZWASSER

KANTON ZÜRICH



Stadt Dübendorf



Privater Gestaltungsplan "Hinter Rüti", Kataster Nr. 11304, Gockhausen

mit öffentlicher Wirkung, gemäss PBG § 85

Vom Gemeinderat am 10. Januar 2000 festgesetzt.

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 822/2000 am 30. Juni 2000 genehmigt.

VORSCHRIFTEN
ÄNDERUNGEN

Die Grundeigentümer:

Herr und Frau D. und E. Willi- Dürig
Im Leisibühl 49, 8044 Gockhausen

Willi Dürig
.....

Vom Gemeinderat Dübendorf zugestimmt am

-3. Mai 2004
.....

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Sekretär:

[Signature]
.....

[Signature]
.....

Von der Baudirektion
genehmigt am

-7. Juli 2004
.....

BVD Nr. 724.04
.....

Für die Baudirektion:

[Signature]
.....

Die genehmigten Gestaltungsplanvorschriften bleiben bestehen. Die Vorschriften werden wie folgt geändert: (rote Schrift)

Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile des Gestaltungsplanes

- .1 Für den unter Abs. 2 aufgeführten Grundstückteil, welcher westlich der Rütistrasse, Gockhausen liegt, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
- .2 Das Gestaltungsplangebiet erfasst einen Flächenanteil von 992 m² der Parzelle Kat.-Nr. ~~11304 16668~~, welcher **künftig in** der Bauzone (W2 b) **zugewiesen wird liegt**.
- .3 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften (**inkl. Änderungen**) und dem dazugehörigen Plan, Nr. ~~793/200-001~~ **793/200-001-1** im Mst. 1:200 vom ~~20.05.1999~~ **1.10.2003**.
- .4 Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel sowie für die Erschliessung.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

- .1 Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes vorsieht, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 3 Gebäudemantel / Bezugsterrain

- .1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus der durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundfläche und aus den zugehörigen, 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, Kaminanlagen, Dunstrohre, Sonnenkollektoren, aber nur, soweit sie nach PBG § 292 über die Dachebene hinausragen dürfen.

Art. 4 Abstände

- .1 Für die Mindestgrenzabstände sind die Mantellinien massgebend.
- .2 Der Strassenabstand wird von der aktuellen Parzellengrenze aus gemessen. Er muss min. 6.00 m betragen.
- .3 Die Zonengrenze darf weder mit Bauten noch mit Aussenanlagen überstellt werden.

Art. 5 Geschosszahl

Es sind zwei Vollgeschosse und ein teilweise ausgebautes Untergeschoss gestattet, innerhalb einer Höhenbegrenzungslinie auf der Kote 567,55.

Die Vorgaben des Aussichtschutzplanes Langwil, RRB588 vom 21.02.1990 werden somit eingehalten. Auf ein Dachgeschoss nach Regelbauweise wird verzichtet.

Art. 6 Ausnützung

Im eingezonten Grundstückteil von 992 m² Fläche ist eine anrechenbare Nutzfläche von max. 300 m² zulässig.

Die anrechenbare Fläche wird nach § 255 PBG errechnet.

Zusätzlich stehen 50 m² Nutzfläche für besondere Gebäude, gemäss Art. 35⁴ BO zur Verfügung.

Art. 7 Nutzweise

Innerhalb der Mantellinien darf ein Wohnhaus mit Garagen jedoch ohne Gewerbenutzung erstellt werden.

Art. 8 Erschliessung

- .1 Für den motorisierten Verkehr und die Fussgänger erfolgt die Erschliessung über die Rütistrasse, welche bis auf Höhe der Parzellen Kat.-Nrn. 12008, resp. 12316 auf 5.00 m ausgebaut ist. Von hier ist die Strasse innerhalb den bestehenden Parzellengrenzen bis auf Höhe des Garage- und Hauszuganges des neuen Wohnhauses, gemäss Normalien der Stadt Dübendorf, auszubauen.
- .2 Das Wohnhaus wird über die Rütistrasse mit den Medien Wasser, elektrische Energie, Gas, Telefon, gemäss Plan erschlossen.
- .3 Das Meteorwasser wird ins Biotop auf Kat.-Nr. 15239 geleitet. Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation Rütistrasse, auf Höhe der Verzweigung der Strasse "Im Leisibühl", geführt.
- .4 Die Weiterführung der Erschliessungsanlagen geht zu Lasten des Gesuchstellers, 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 landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 10 Naturschutz

Die mit SRB Nr. 357 vom 26. Oktober 1978 unter Schutz gestellte Eiche und insbesondere auch ihr Wurzelwerk und der Wasserzufluss dazu dürfen weder vom Bau

noch von der Umgebungsgestaltung beeinträchtigt werden. Für die Massnahmen zur Verhinderung allfälliger Beeinträchtigungen vor, während und nach der Bau-phase ist der Grundeigentümer verantwortlich. Im übrigen gelten die Vorschriften der Naturschutzverordnung Dübendorf vom 20. November 1986.

Art. 11 Inkraftsetzung

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

Die Änderung des Gestaltungsplanes tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Dübendorf, den 8.12.03

Herr und Frau D. und E. Willi- Dürig:

Willi Dürig

Beilagen zum Gestaltungsplan:

- **Gestaltungsplan M 1:200**

Nr. 793/200-001-1 vom 1.12.2003