



VERFÜGUNG

vom 30. April 2010

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan „Waldmannsburg“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. Februar 2010 hat der Gemeinderat Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan „Waldmannsburg“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. März 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Planungsamt Dübendorf ersucht mit Schreiben vom 25. März 2010 um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Grundstück Kat.-Nr. 15248, auf dem sich das Restaurant „Waldmannsburg“ befindet, ist im Eigentum der Stadt Dübendorf. Anlässlich der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung im Jahr 1985 wurde das Restaurant „Waldmannsburg“ der Kernzone zugewiesen. Die dazugehörige Gartenanlage befindet sich in der Landwirtschaftszone. Im Jahr 2007 ist das Restaurant erweitert worden. Gleichzeitig wurde die Gartenanlage mit dem Schlossgarten neu gestaltet. Die Neugestaltung des Gartenareals erfolgte ohne baurechtliche Bewilligung. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2007 hat die Abteilung Baubewilligungen der Baudirektion festgestellt, dass der Bewilligung der Gartenanlage in der Landwirtschaftszone klare Hindernisse im Sinne von § 12 Abs. 3 der Bauverfahrensverordnung entgegenstehen.

Die Gartengestaltung umfasst auf einer Fläche von ca. 18 x 18 m² Gartenwege mit umsäumender Park-Bepflanzung, Mäuerchen und ein Rosenrankgitter. Im Weiteren wurden Wege sowie ein Kräuter- und Gemüsegarten (6 x 6 m²) neu angelegt. Zwischen dem Schlossgarten und der Schlossstrasse wurde ebenfalls ohne Baubewilligung ein Kleintiergehege mit einem Teich und mit Kleinbauten eingerichtet.

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 15248. Er umfasst auch den in der Kernzone liegenden Teil des Grundstücks. Innerhalb der Kernzone regelt der Gestaltungs-

plan die Baubereiche A1 und A2 sowie den Bereich B mit den Parkierungsflächen und mit dem Bereich für die Gartenwirtschaft. Gegenüber der rechtskräftigen Grenze der Bauzone wird auf der Ostseite des Hauptgebäudes der Baubereich A2 so gelegt, dass eine (offene oder geschlossene) Terrasse angebaut werden kann. Der Bereich B (Vorplatz/Gartenwirtschaft) reicht über die Bauzonengrenze hinaus bis zur bestehenden Kleintieranlage. Ausserhalb der Bauzone befindet sich der Bereich C mit Schlossgarten und Kleintiergehege.

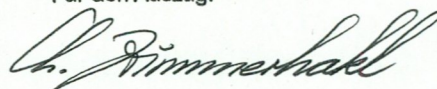
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Waldmannsburg“, dem der Gemeinderat Dübendorf am 1. Februar 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Rechnungsadressaten Peter Aegerter und Rudolf Frei, Schlossstr. 86, 8600 Dübendorf.

Zürich, den 30. April 2010
100503/Obl/Zst

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



Privater Gestaltungsplan "Waldmannsburg"
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1 : 500

26. Mai 2009

Stadt Dübendorf
Abteilung Liegenschaften
Franz Ghilardi
Abteilungsleiter

Die Grundeigentümerin:
Stadt Dübendorf

Die Baurechtnehmer:
Peter Aegerter / Rudolf Frei

Zustimmung des Gemeinderates: Beschluss Nr. 772/2009

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident

Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. April 2010

Für die Baudirektion:




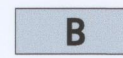

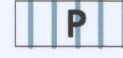





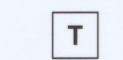


BDV Nr. 45 1 10

PLANPARTNER AG





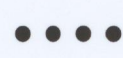
RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 27104_05A_100208_GP_Sit.vwx
Darstellung: GP 1:500
Grundlage: 27104_29A_080425_Katasterplan

Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich A1: Bezeichnetes Gebäude
-  Baubereich A2: Übrige Hauptgebäude
-  Bereich B: Vorplatz / Gartenwirtschaft
-  Bereich C: Schlossgarten / Freizeit / Tierhaltung
-  Bereiche für Parkierung und Anlieferung (max. Ausdehnung)
-  Zufahrtbereiche
-  Öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen (Lage schematisch)
-  Anlieferung (Lage schematisch)
-  Gartenwirtschaft (Lage schematisch)
-  Schlossgarten (Lage schematisch)
-  Teich (Lage schematisch)
-  Zu erhaltende Bäume (Lage schematisch)
-  Aussichtslage

Informationen

-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Wald
-  Landwirtschaftsgebiet auf Kat. Nr. 15248
-  Archäologische Zone Nr. 9
-  Bestehender öffentlicher Fussweg

Koordinatenliste Baubereiche

Pkt. Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate
1	688'979.56	248'249.22
2	688'963.68	248'272.22
3	688'935.37	248'252.71
4	688'952.18	248'228.32
5	688'957.83	248'232.21
6	688'958.32	248'231.50
7	688'963.32	248'234.95
8	688'961.88	248'237.04
9	688'952.28	248'228.17
10	688'951.83	248'227.86
11	688'953.43	248'225.55
12	688'946.69	248'220.91
13	688'949.61	248'216.64
14	688'923.13	248'199.20
15	688'924.82	248'195.88
16	688'938.85	248'203.00
17	688'950.70	248'181.22
18	688'975.71	248'196.63
19	688'969.04	248'210.39
20	688'988.72	248'223.35
21	688'979.98	248'235.48
22	688'987.41	248'240.61
23	688'977.79	248'253.96
24	688'961.37	248'270.62
25	688'958.90	248'274.16
26	688'953.52	248'271.61
27	688'918.52	248'308.96
28	688'918.00	248'309.40
29	688'904.06	248'292.74
30	688'900.30	248'292.48





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf



Waldmannsburg

Privater Gestaltungsplan „Waldmannsburg“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

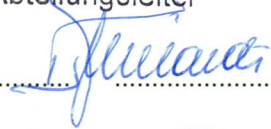
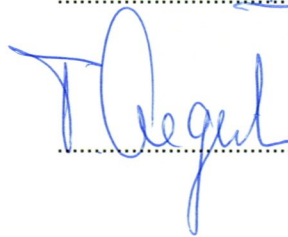

Vorschriften

26. Mai 2009

Stadt Dübendorf
Abteilung Liegenschaften
Franz Ghilardi
Abteilungsleiter

Die Grundeigentümerin:
Stadt Dübendorf

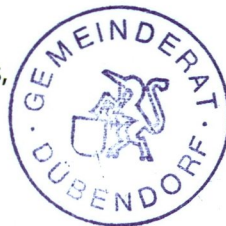
Die Baurechtnehmer:
Peter Aegerter / Rudolf Frei


.....
 
.....

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. 272'2009

Namens des Gemeinderats,
Der Präsident





Der Sekretär



Von der Baudirektion genehmigt am **30. April 2010** BVD Nr. 45,10



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Restaurants, eine der Aussichts-lage entsprechende architektonische und landschaftsgestalterische Regelung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sowie eine zweckmässige Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 15248 im Halte von 5'895,2 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne § 85 PBG.
- 2 Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.
- 4 Im Bereich der archäologischen Zone Nr. 9 sind Bauprojekte im Voraus anzuzeigen.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 5 Bereiche, Nutzweise

- 1 Der Perimeter des Gestaltungsplans ist vorwiegend für ein Restaurant mit Aussichtsterrasse zu nutzen.
- 2 Der Gestaltungsplan ist in folgende Bereiche eingeteilt:
 - Baubereiche A1 (Bezeichnetes Gebäude gemäss Kernzonenplan) und A2 (Übrige Hauptgebäude)
 - Bereiche B (Vorplatz, Gartenwirtschaft) und C (Schlossgarten, Freizeit, Tierhaltung)
- 3 Es sind gewerbliche, kulturelle und Wohnnutzungen maximal mässig störender Art zulässig, soweit diese zum Restaurant gehören. Der Mindestwohnanteil beträgt 0%.

Art. 6 Gebäudemantel, Lage der Bauten, Ausnützung

- 1 Der Gebäudemantel für Hauptgebäude wird durch die im Plan 1:500 eingetragenen Baubereiche und folgende Grundmasse bestimmt:

Baubereich	A1	A2
Gebäudehöhe (max.)	b.G.	6 m
Firsthöhe (max.)	b.G.	3 m
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	2	0
Vollgeschosse	2	1
Untergeschosse	1	1

b.G. = bestehendes Gebäude

- 2 Innerhalb des Gebäudemantels sind die Gebäudelängen und Gebäudetiefen frei. Im Baubereich A2 sind Gebäude nur insoweit zulässig, als sie das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bezeichneten Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- 3 Innerhalb des Gebäudemantels und der zulässigen Geschosse ist die Ausnützung frei. Das anrechenbare Untergeschoss darf in den gesamten Baubereichen A1 und A2 ausgenützt werden.
- 4 Im Bereich B sind besondere Gebäude gemäss 273 Abs. 1 PBG und Kleinbauten (max 4 m grösste Höhe bzw. max. 5 m grösste Höhe bei Schrägdächern) im Umfang von insgesamt maximal 150 m² Gebäudegrundfläche zulässig.
- 5 Die geschlossene Bauweise ist in allen Bereichen zulässig.

Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:
 - höchstens einzelne Balkone und Erker bis max. 1,5 m, welche nicht in den Bereich C ragen;
 - Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;
 - Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,5 m im Baubereich A2 sowie auf den besonderen Gebäuden und Kleinbauten;
 - bestehender Turm mit zusätzlichen Vollgeschossen statt Dachgeschossen im Baubereich A1;
 - bestehende Sonderdachform auf dem Kleinbau Assek. Nr. 1348;
 - Sammelstellen des Abfuhrwesens.
- 2 Im Baubereich A1 darf die Gebäude- und Firsthöhe um maximal 0,15 m erhöht werden für eine thermische Dachsanierung.

Art. 8 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer oder Pultdächer aufzuweisen.
- 2 Im Baubereich A1 sind geringfügige Änderungen der Dachaufbauten zulässig.

Art. 9 Abbrüche, Ersatzbau, Neubau

Im Bereich A1 ist der Ersatzbau, in den Bereichen A2 und B der Ersatz- oder Neubau zulässig.

Art. 10 Etappierung

Die etappenweise Ausführung von Um-, An- und Ersatzneubauten ist zulässig.

Art. 11 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftsräumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 12 Aussichtslage, Freifläche

- 1 Die im Plan dergestellten Aussichtslagen sind baulich frei zu halten. Im gesamten Aussichtsbereich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die Bäume und Sträucher unter Schnitt zu halten.
- 2 Die Gartenwirtschaft mit einer Mindestfläche von 250 m² und der Schlossgarten mit einer Mindestfläche von 750 m² sind zu erhalten und als Elemente der Aussichtslage besonders gut zu gestalten.
- 3 Spielplätze und andere Freizeit- und Erholungsflächen sind in den Bereichen A2, B und C zulässig.
- 4 Die im Plan 1:500 bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- 5 Eine Vergrösserung des im Plan 1:500 bezeichneten Teichs ist zulässig, wenn damit die ökologische- und Erholungsfunktion verbessert werden kann.
- 6 Im Bereich C ist Tierhaltung zulässig.

Art. 13 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen.
- 2 Die Anlieferung erfolgt über den Vorplatz an der im Plan 1:500 bezeichneten Lage.

Art. 15 Parkierung

- 1 Es gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Das öffentliche Mitbenützungsrecht ist im Vertrag mit der Stadt geregelt.
- 2 Die Parkplätze sind nur an den im Plan 1:500 bezeichneten Lagen im Bereich B sowie im Baubereich A2 zulässig.
- 3 An geeigneten Stellen sind genügend Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen.

Art. 16 Fussweg, Zugänge

- 1 Die Fusswegverbindung gemäss Eintrag im Plan 1: 500 ist für die Öffentlichkeit frei zu halten.
- 2 Die Zugänge zu den Gebäuden sind behindertengerecht zu erstellen.

D. Versorgung und Entsorgung

Art. 17 Energie

Neubauten sind thermisch im Minergie-Standard zu erstellen. Massgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standards und Vorschriften.

Art. 18 Entwässerung und Hochwasserschutz

- 1 Die Einhaltung der Richtlinien für Regenwasserentsorgung und Liegenschaftsentwässerung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- 2 Bei baulichen Veränderungen ist auf die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zu achten.

Art. 19 Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit der Baubewilligung zu regeln.

E. Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten

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