

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. Mai 1990

1627. Privater Gestaltungsplan Hinterester, Bachenbülach

Am 5. Februar 1990 stimmte die Gemeindeversammlung Bachenbülach dem privaten Gestaltungsplan Hinterester zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen und der bestehenden Einfamilienhausüberbauung wieder das tatsächlich vorhandene Ausnützungsmass zugestehen. Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessung, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Er ist recht- und zweckmässig.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (Art. 43, 44 LSV). Dies wurde hier jedoch unterlassen. Da es sich bei diesem Gestaltungsplan um eine im Verhältnis zum gesamten Zonengebiet kleine Fläche handelt, kann der Verzicht auf die Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen gerade noch hingenommen werden. Immerhin ist die Gemeinde Bachenbülach einzuladen, die Empfindlichkeitsstufenzuordnung für das gesamte Zonenplangebiet und damit auch für das Gestaltungsplangebiet Hinterester beförderlichst vorzunehmen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Hinterester, dem die Gemeindeversammlung Bachenbülach am 5. Februar 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bachenbülach, 8184 Bachenbülach (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. Mai 1990

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HINTERESTER

Mst. 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 11.5.1989

Durch die Gemeindeversammlung genehmigt am: - 5. Feb. 1990
Namens des Gemeinderates
Der Präsident

A. Muser

Der Schreiber

R. Krumm

Vom Regierungsrat am: 16. Mai 1990
Mit Beschluss Nr. 1627

genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Amstutz



Verfasser: Dieterle + Gaser
Bauingenieure AG
Dorfstrasse 3
8184 Bachenbülach

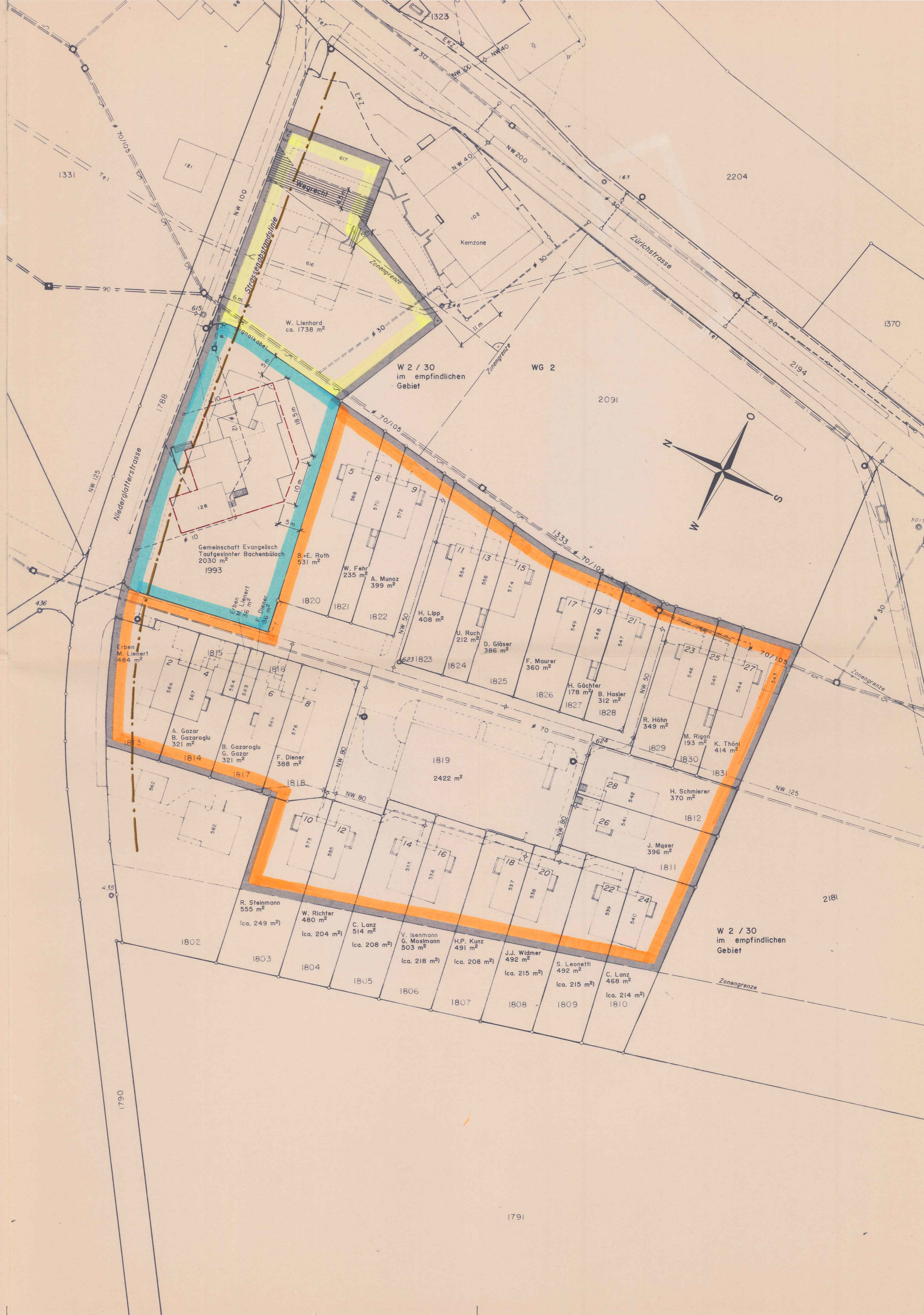
Datum : 3.4.1989

Plan Nr. T-327.0 - 01

Archiv Nr

Legende :

- Abgrenzung Gestaltungsplan
- Anteil Grundstück Kat. N° 2091
- Grundstück Kat. N° 1993 mit projektierte Erweiterung des Versammlungshauses
- Anteil Überbauung Hinterester eingezont
- Mantellinie
- Strassenabstandslinie





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HINTERESTER

gemäss § 85 PBG

Bestimmungen

Genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 5. Februar 1990.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

16. Mai 1990

A. Müller

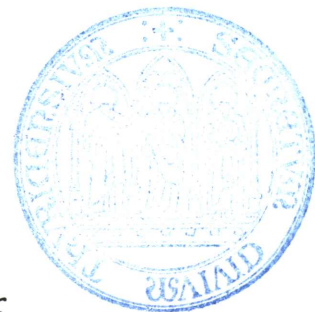
K. Krumm

Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr. 1627 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber

[Signature]



Bachenbülach, 11. Mai 1989

Die Grundeigentümer

Die nachstehend unterzeichnenden Grundeigentümer beantragen die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes Hinterester mit folgenden Bestimmungen:

Antrag

Die Grundeigentümer des privaten Gestaltungsplanes stellen für das Gebiet Hinterester folgende Bauvorschriften auf:

1. Grundlagen

PBG § 53	Erhöhung der Ausnützungsziffer im empfindlichen Gebiet.
PBG § 16 Abs. 2	Abweichung untergeordneter Natur von der kommunalen Richtplanung (empfindliches Gebiet)
PBG § 83 - 87	Gestaltungspläne
PBG § 237	Zugänglichkeit Zugangsnormen Verkehrssicherheitsverordnung
PBG § 238 + 252	Gestaltung und Bauweise
PBG § 287	Grenzbau für Hauptgebäude
PBG § 273 + 288	Besondere Gebäude

2. Grundmasse, BZO Art. 31

Zone	: W2/45	im empfindlichen Gebiet
Anrechenbares Untergeschoss	: keines	
Vollgeschosse	: max. 2	
Dachgeschosse	: max. 1	
Gebäudehöhe	: max. 7.5 m	
Gebäuelänge	: max. 30 m	
Ausnützungsziffer	: max. 45 %	
Freiflächenziffer	: min. 25 %	
Grundabstände	: Wo keine Sonderregelungen oder Mantellinien vorhanden sind, gelten die Vorschriften der BZØ für die Zone W2/45.	

3. Sondervorschriften für die einzelnen Grundstücke

a) Neues Grundstück W. Lienhard für die Gebäude Assek. No. 616 und No. 617

- Fahr- und Fusswegrecht zu Gunsten der restlichen Grundstückfläche Kat. 2091 und zu Lasten des neuen Grundstückes. Lage und Breite der Zufahrt gemäss Gestaltungsplan, Situation Mst. 1 : 500 No. T-327.0 - 1

b) Grundstück Kat. 1993 der Gemeinschaft Evangelisch Taufgesinnter Bachenbülach

- Für die Erweiterung des Versammlungshauses ist das Vorprojekt 4 von Werner H. Kunz, dipl. Arch. ETH/SIA, Gessnerallee 36, 8001 Zürich, dat. 21.4.88 massgebend. Insbesondere sind die projektierten Dachformen und Dachgestaltungen verbindlich.
- Die max. Giebelhöhen der Erweiterung, dürfen die max. Traufhöhe des bestehenden Gebäudes Assek. 126, nicht überschreiten.

- Die im Gestaltungsplan eingetragene Mantellinie ist für die Erweiterung verbindlich.
- Die Nutzweise des Grundstückes für ein Kultusgebäude wird zugelassen.

c) Grundstücke Kat. 1803 bis 1831 der Überbauung Hinterester

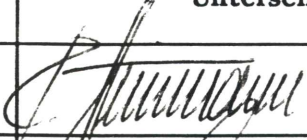

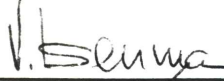

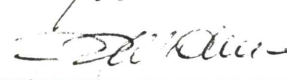
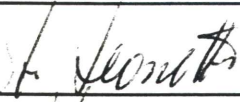



- Die Ausnützungsziffer (45 %) gilt für die gesamte eingezonte Fläche (ca. 11'015 m²) und wird gleichmässig auf die 26 bestehenden Wohnbauten verteilt.

Somit hat jede Wohnbaute Anrecht auf eine Bruttogeschossfläche von 190.64 m²

- Innerhalb der Überbauung gelten für Wohnbauten die minimalen Abstandsvorschriften gemäss PBG § 270 und 271. (Minimaler Grenzabstand = 3.5 m, minimaler Gebäudeabstand = 7 m)
- Die bestehenden Wohnbauten dürfen nur umgebaut oder mit Anbauten versehen werden, wobei Gestaltung und Bauweise gemäss PBG § 238 und 252 zu erfolgen haben.
- Die bestehenden Grenzbauten dürfen nur gemäss § 287 PBG um- oder ausgebaut werden, d.h. die zustimmungsfreie Bautiefe beträgt 14 m.
Eine grössere Bautiefe bedarf der schriftlichen Zustimmung des betreffenden Nachbarn.
- Gegenüber den Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, gelten die Abstandsvorschriften der Zone W2/45.
- Besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273 und 288 unterliegen keinen Grenzabstandsvorschriften und können als Grenzbau erstellt werden.
Zwischen den einzelnen besonderen Gebäuden und zu den Wohnbauten muss ein Gebäudeabstand von 3.5 m eingehalten werden.
- Bei den Häusern Assek. 546 und 547, sowie Assek. 554 und 572, als Anstösser an Zugangswege, wird der Grenzabstand ab Wegaxe gemessen. (Fiktive Grenze)

Bachenbülach, 11.5.1989

Die Grundeigentümer:

Grundelgentümer	Kat. Nr.	Assek. Nr.	Unterschriften
Steinmann	1803	573	 E. Herma
Richter	1804	555	 W. Richter
Lanz	1805	535	L. Lanz / W. Lanz
Isenmann/Mosimann	1806	536	 Isenmann / Mosimann
Kunz	1807	537	 Kunz
Widmer	1808	538	 Widmer
Leonetti	1809	539	 Leonetti / Giovanni Leonetti
Lanz	1810	540	L. Lanz / W. Lanz
Moser	1811	541	S. Moser / M. Moser
H. Schmierer	1812	542	H. Schmierer / S. Schmierer
Erben M. Lienert	1813	566	C. Lienert
"	1815	564	C. Lienert
Gazar/Gazaroglu	1814	567	 B. Gazar
Gazaroglu/Gazar	1817	569	B. Gazar
Diener	1818	576	 Diener
"	1816	563	 Diener

Bachensbildch, am 11. 5. 1919

Grundeigentümer	Kat. Nr.	Assek. Nr.	Unterschriften
Roth	1820	568	i. V. K. Dettler
Fehr	1821	570	W. Fehr
Munoz	1822	572	
Lipp	1823	554	H. Lipp E. Lipp
Ruch	1824	556	A. Ruch K. Ruch
Gläser	1825	574	Gläser
Maurer	1826	549	E. Maurer H. Maurer
Gächter	1827	548	Gächter K. Gächter
Hasler	1828	547	F. Hasler H. Hasler
Höhn	1829	546	R. Höhn
Rigon	1830	545	M. Rigon Rigon
Thöni	1831	544	E. Thöni Karl Thöni

Bachensbüsch, den 11. 5. 1919

	Kat. Nr.	Assek. Nr.	Unterschriften
ingelisch	1993		<i>[Signature]</i> <i>W. Schupp</i>
	2091	616	<i>W. Simons, B. Reinhard</i>

Sach, den 11. V. 1919