

VERFÜGUNG

vom 6. März 2000

Bachenbülach. Privater Gestaltungsplan Sagi, Aufhebung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. Dezember 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Bachenbülach der ersatzlosen Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Sagi zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Januar 2000 und des Bezirksrates Bülach vom 18. Januar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Februar 2000 ersucht der Gemeinderat Bachenbülach um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2650/1993 wurde der private Gestaltungsplan Sagi genehmigt. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Überbauung wurde in der Folge nicht realisiert und ist heute nicht mehr aktuell, so dass er aus der Sicht der Grundeigentümer aufzuheben ist. Aus planungsrechtlicher Sicht steht diesem Anliegen nichts entgegen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Sagi, dem die Gemeindeversammlung Bachenbülach am 6. Dezember 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Bachenbülach, 8184 Bachenbülach)

Staatsgebühr	Fr.	432.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00

Total	Fr.	472.00
-------	-----	--------

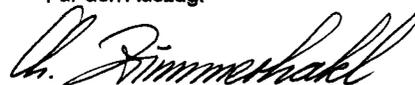
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bachenbülach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bachenbülach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 6. März 2000
000229/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. September 1993

2650. Privater Gestaltungsplan Sagi, Bachenbülach

Am 14. Juni 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Bachenbülach dem privaten Gestaltungsplan Sagi zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bau- und Zonenordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Er ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Sagi, dem die Gemeindeversammlung Bachenbülach am 14. Juni 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bachenbülach, 8184 Bachenbülach (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 1. September 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SAGI

Mst. 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: **19. April 1993**

- Erben W. Maag-Siegrist, Eschenmosenstr. 5, 8184 Bachenbülach
- Paul Hirt, Zürichstr. 61, 8184 Bachenbülach
- Egle AG, Schützenmattstr. 30, 8184 Bülach
- Viktor + Uta Gasser, Freihaus 15, 8184 Bachenbülach

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **14. Juni 1993**

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident

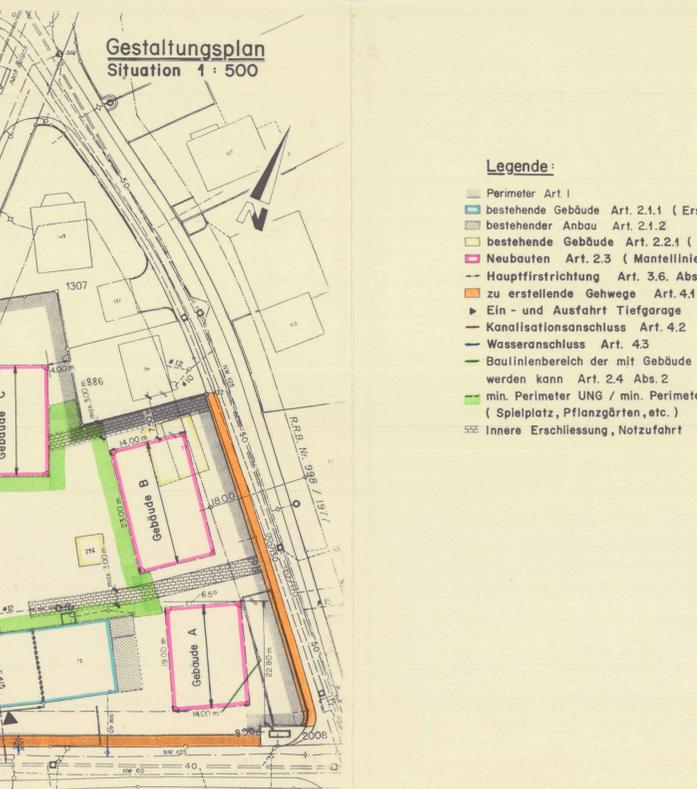
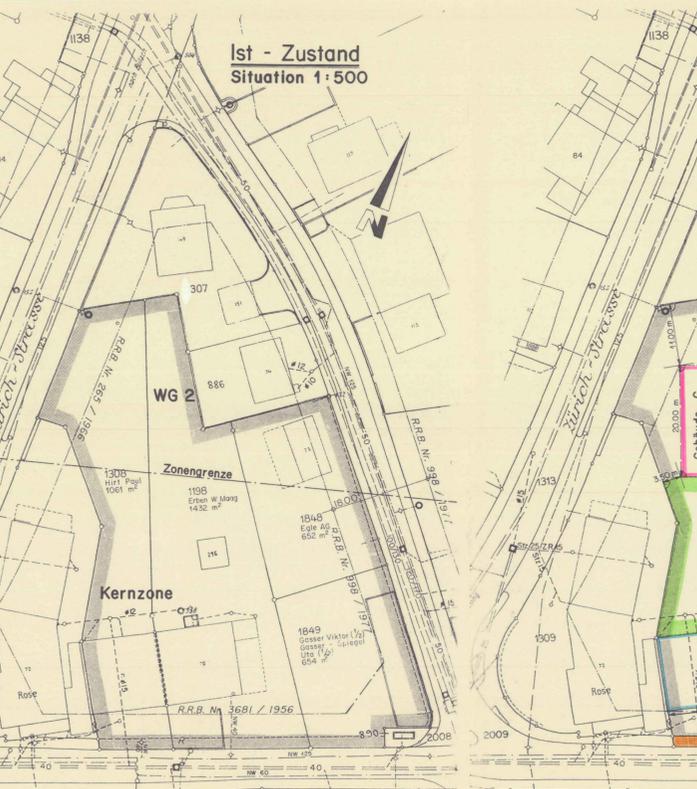
A. Hess

Vom Regierungsrat am: **1. Sep. 1993**
Mit Beschluss Nr. **2650**

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber:



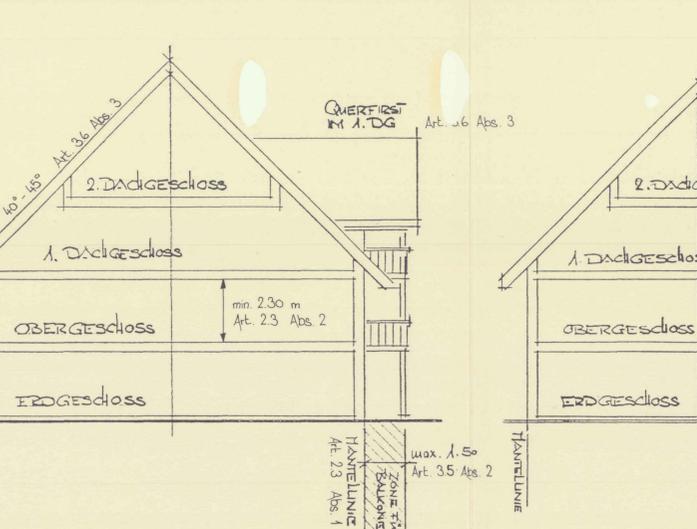
Bachenbülach, 26.1992, 2.1993, 4.1993
Dieterle + Gasser Bauingenieure AG, Dorfstrasse 3, 8184 Bachenbülach



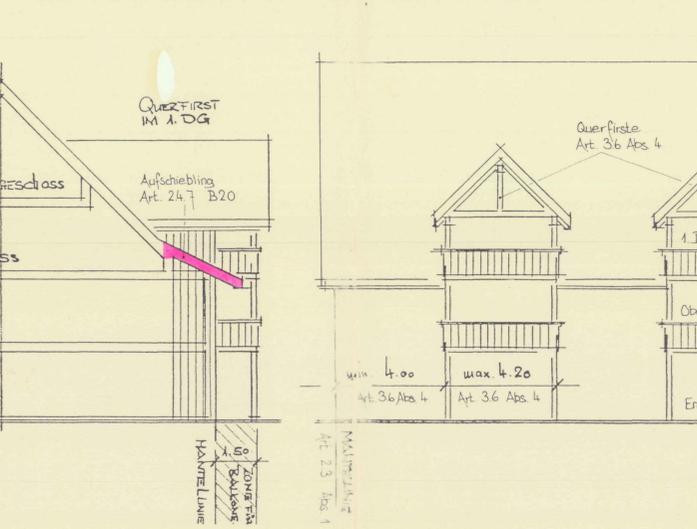
Legende:

- Perimeter Art. 1
- bestehende Gebäude Art. 2.1.1 (Ersatzbauten)
- bestehender Anbau Art. 2.1.2
- bestehende Gebäude Art. 2.2.1 (Abbruch)
- Neubauten Art. 2.3 (Mantellinien)
- Hauptfirstrichtung Art. 3.6 Abs. 2
- zu erstellende Gehwege Art. 4.1 Abs. 3
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Art. 4.1 Abs. 2
- Kanalisationsanschluss Art. 4.2 Abs. 2
- Wasseranschluss Art. 4.3
- Baulinienbereich der mit Gebäude übersteilt werden kann Art. 2.4 Abs. 2
- min. Perimeter UNG / min. Perimeter Freizeifläche (Spielplatz, Pflanzgärten, etc.)
- Innere Erschliessung, Notzufahrt

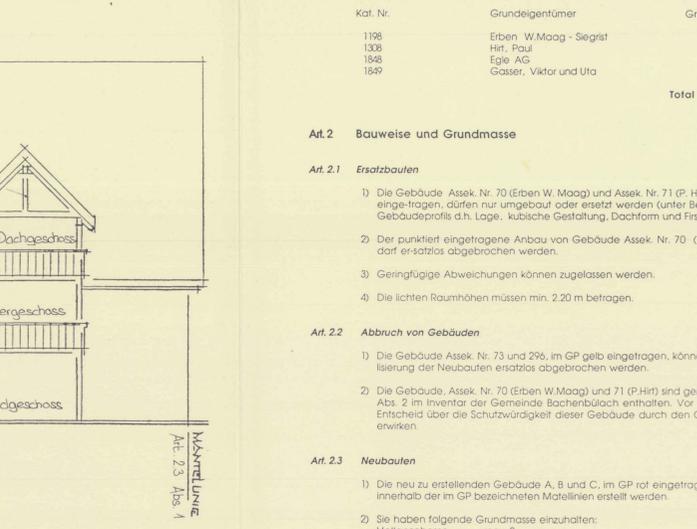
TYPISCHER QUERSCHNITT



GESTALTUNG DER LINGSFASADEN MIT QUERFIRSTE



GESTALTUNG DER RECHTFASADEN MIT QUERFIRSTE



GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

Der private Gestaltungsplan "Sagi" stützt sich auf das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG (Revision vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) insbesondere §§ 83 ff und auf die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bachenbülach 1984 (letztmals revidiert am 4. Dezember 1991).

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan (GP) gilt für den im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 eingetragenen Perimeter, umfassend folgende Parzellen und Grundeigentümer:

Kat. Nr.	Grundeigentümer	Grundstückfläche
1198	Erben W. Maag - Siegrist	1432 m ²
1308	Hirt, Paul	1061 m ²
1848	Egle AG	652 m ²
1849	Gasser, Viktor und Uta	654 m ²
Total		3799 m²

Art. 2 Bauweise und Grundmasse

Art. 2.1 Ersatzbauten

- Die Gebäude Assek. Nr. 70 (Erben W. Maag) und Assek. Nr. 71 (P. Hirt), im GP blau eingetragen, dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden (unter Beibehaltung der Gebäudeprofile d.h. Lage, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung).
- Der punktiert eingetragene Anbau von Gebäude Assek. Nr. 70 (Erben W. Maag) darf ersatzlos abgebrochen werden.
- Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
- Die lichten Raumhöhen müssen min. 2.20 m betragen.

Art. 2.2 Abbruch von Gebäuden

- Die Gebäude Assek. Nr. 73 und 296, im GP gelb eingetragen, können bei der Realisierung der Neubauten ersatzlos abgebrochen werden.
- Die Gebäude Assek. Nr. 70 (Erben W. Maag) und 71 (P. Hirt) sind gemäss § 203 PBG Abs. 2 im Inventar der Gemeinde Bachenbülach enthalten. Vor Abbruch ist ein Entscheid über die Schutzwürdigkeit dieser Gebäude durch den Gemeinderat zu erwirken.

Art. 2.3 Neubauten

- Die neu zu erstellenden Gebäude A, B und C, im GP rot eingetragen, können nur innerhalb der im GP bezeichneten Mantellinien erstellt werden.
- Sie haben folgende Grundmasse einzuhalten:

Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Lichte Raumhöhe	min. 2.3 m

Art. 2.4 Baulinien

- Die festgesetzten Baulinien entlang der Zürich-, Eschenmosen- und Bachstrasse sind auch durch die unterirdischen Baulinien einzuhalten.
- Die Überschreitung der Baulinie im Bereich der Kreuzung Eschenmosen-/Bachstrasse durch die Mantellinie des Gebäudes A wird zugelassen.

Art. 3 Weitere, für alle Gebäude des GP geltende Bestimmungen

Art. 3.1 Gestaltung, Einordnung

Die Bauvorhaben haben sich durch ihre kubische Gestaltung gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie haben damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

Art. 3.2 Fassadengestaltung: Art. 2.4.3 BZO

Art. 3.3 Material- und Farbwahl: Art. 2.4.4 BZO

Art. 3.4 Fensterform: Art. 2.4.5 BZO

Art. 3.5 Balkone und Lauben:

- Balkone und Lauben dürfen weder über die Traufe noch über den Dachvorsprung der Giebelstasse hinausragen. Eine Ausnahme bilden die zugelassenen Bereiche für Querfirste. (Siehe Art. 3.6 Abs. 4)
- Sie dürfen nur traufseitig und max. 1.5 m über die Mantellinie hinausragen
- Sie können auf den Boden abgestützt werden.

Art. 3.6 Dachform, Dachdeckung

- Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- Die Hauptfirstrichtung für Neubauten ist im GP bezeichnet.
- Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.
- Mit Ausnahme der im GP blau eingetragenen Gebäude, dürfen im 1. Dachgeschoss Querfirste zur besseren Belichtung der Dachräume mit folgenden Abmessungen erstellt werden (siehe beigelegte Skizzen):
 - Ausladung über traufseitige Fassade: max. 1.50 m
 - Breite: max. 4.20 m
 - Abstand von der Giebelstasse: min. 4.0 m
 - Anzahl: max. 2 pro Fassade
- Im weiteren gelten die Bestimmungen des Art. 2.4.7 (Abs. 4 bis 10) BZO

Art. 3.7 Dachaufbauten: Art. 2.4.8 BZO

Art. 3.8 Dachfenster: Art. 2.4.9 BZO

Art. 3.9 Dacheinschnitte: Art. 2.4.10 BZO

Art. 3.10 Sonnenkollektoren: Art. 2.4.11 BZO

Art. 3.11 Kamine: Art. 2.4.12 BZO

Art. 3.12 Nutzweise, Immissionen

- Es müssen mindestens 1/3 der Bruttogeschossflächen pro Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 3.13 Umgebungsgestaltung

- Anlagen und Umschung sind gut zu gestalten und müssen den bestehenden und ortsüblichen Anlagen angepasst werden.
- Es sind mindestens 10 % der zu Wohnzwecken anrechenbaren Bruttogeschossflächen als Kinderspielfläche auszuweisen.

Art. 4 Erschliessung

Art. 4.1 Zufahrten

- Die Zufahrt zum GP-Areal hat über die Eschenmosenstrasse zu erfolgen. Von der Bachstrasse her sind gemäss GP zwei Notzufahrten zu erstellen.
- Der im GP bezeichnete Bereich für Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist einzuhalten.
- Entlang der Bachstrasse und der Eschenmosenstrasse erstellt die Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer einen 2 m breiten Gehweg. Nach Fertigstellung ist, soweit noch erforderlich, das Land entschädigungslos an die Gemeinde abzutreten.

Art. 4.2 Entwässerungen

- Das GP-Areal ist im Trennsystem zu entwässern.
- Die verschmutzten Abwässer sind der Kanalisationsleitung in der Bach- oder Eschenmosenstrasse zuzuleiten. (Wenn möglich bestehender, gemeinsamer Anschluss Ø 150 mm der Liegenschaften Assek. Nr. 70, 71 und 72 benutzen)
- Dachwasser, welche nicht zum Versickern gebracht werden können, sowie die übrigen unverschmutzten Abwässer sind dem alten Dorbach zuzuführen. Für eine genügende Retention ist zu sorgen.

Art. 4.3 Wasserversorgung

Der Wasseranschluss für das ganze GP-Areal hat an die Hydrantenleitung Ø 125 mm in der Eschenmosenstrasse zu erfolgen. (Wenn möglich Hausanschluss Gebäude Assek. Nr. 71 oder 70 benutzen)

Art. 4.4 Stromversorgung

- Das GP-Areal wird über bestehende Stromversorgungsleitungen in der Bach- oder Eschenmosenstrasse erschlossen.
- Anweisungen und Projekt des EKZ sind einzuhalten.

Art. 4.5 Telefon

- Das GP-Areal wird über bestehende Telefonhauptleitungen in der Bach- oder Eschenmosenstrasse erschlossen.
- Anweisungen und Projekt der PTT sind einzuhalten.

Art. 4.6 Radio- und Fernsehempfang

Das GP-Areal ist nach Massgabe der Gemeinschaftsanlage Bachenbülach zu erschliessen.

Art. 5 Autoabstellplätze (§§ 242 ff PBG und Art. 8.8 BZO)

Art. 5.1 Lage und Gestaltung

- Sämtliche erforderlichen Abstellplätze müssen im GP-Areal untergebracht werden.
- Die gemäss Art. 5.2 erforderlichen Pflichtparkplätze, die nicht für Besucher vorgesehen sind, müssen unterirdisch angelegt werden.
- Die gemäss Art. 8.8 Abs. 4 BZO erforderlichen Abstellplätze für Besucher sind entlang der Eschenmosen- und Bachstrasse anzulegen.
- Oberirdisch angelegte Abstellplätze sind gut zu gestalten, mit Rasengittersteinen zu belegen und in die gesamte Umgebung gut zu integrieren.

Art. 5.2 Anzahl

Richtet sich nach Art. 8.8 Abs. 1, 3, 4 und 5 BZO

Art. 6 Andere Abstellplätze

Art. 6.1 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Motorräder

- Gemäss Art. 8.10 BZO
- Für Motorfahräder bzw. Motorräder ist in der Tiefgarage pro Wohnung eine geeignete Abstellfläche von min. 2.5 m² bereitzustellen.

Art. 6.2 Abstellplätze für Abfuhrgut

- Neben § 249 PBG ist die Verordnung über die Abfallbewirtschaftung der Gemeinde Bachenbülach zu beachten.
- Geeignete und für die Kehrichtabfuhr gut zugängliche Containerplätze sind entlang der Eschenmosen- und Bachstrasse vorzusehen.

Art. 6.3 Lärmschutz

Das Areal des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Art. 6.4 Inkrufftreten

Der private GP "Sagi" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 6.5 Anzeahl

Richtet sich nach Art. 8.8 Abs. 1, 3, 4 und 5 BZO