

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. April 1992

1060. Privater Gestaltungsplan Fuchsli, Bülach

Am 19. Dezember 1990 stimmte der Stadtrat Bülach dem privaten Gestaltungsplan Fuchsli zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend.

Die Vorlage ist recht- und zweckmässig.

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 Fuchsli, dem der Stadtrat Bülach am 19. Dezember 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

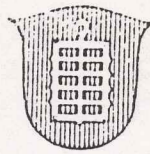
II. Mitteilung an den Stadtrat Bülach, 8180 Bülach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. April 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Privater Gestaltungsplan Fuchsli

Mst. 1 : 500

Vom Stadtrat zugestimmt Beschluss-Nr. 487 am 19. Dez. 1990

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat am 8. April 1992

mit Beschluss-Nr. 1060 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



Bülach, den 10. Januar 1990

Ernst Denzler dipl. Architekt ETH SIA Nordstrasse 17 8180 Bülach Tel. 860 17 69

Archiv Nr.

Mossdorf Martin

Egg-Gattiker Walter (3)

Dolder-Egg Gertrud (3)

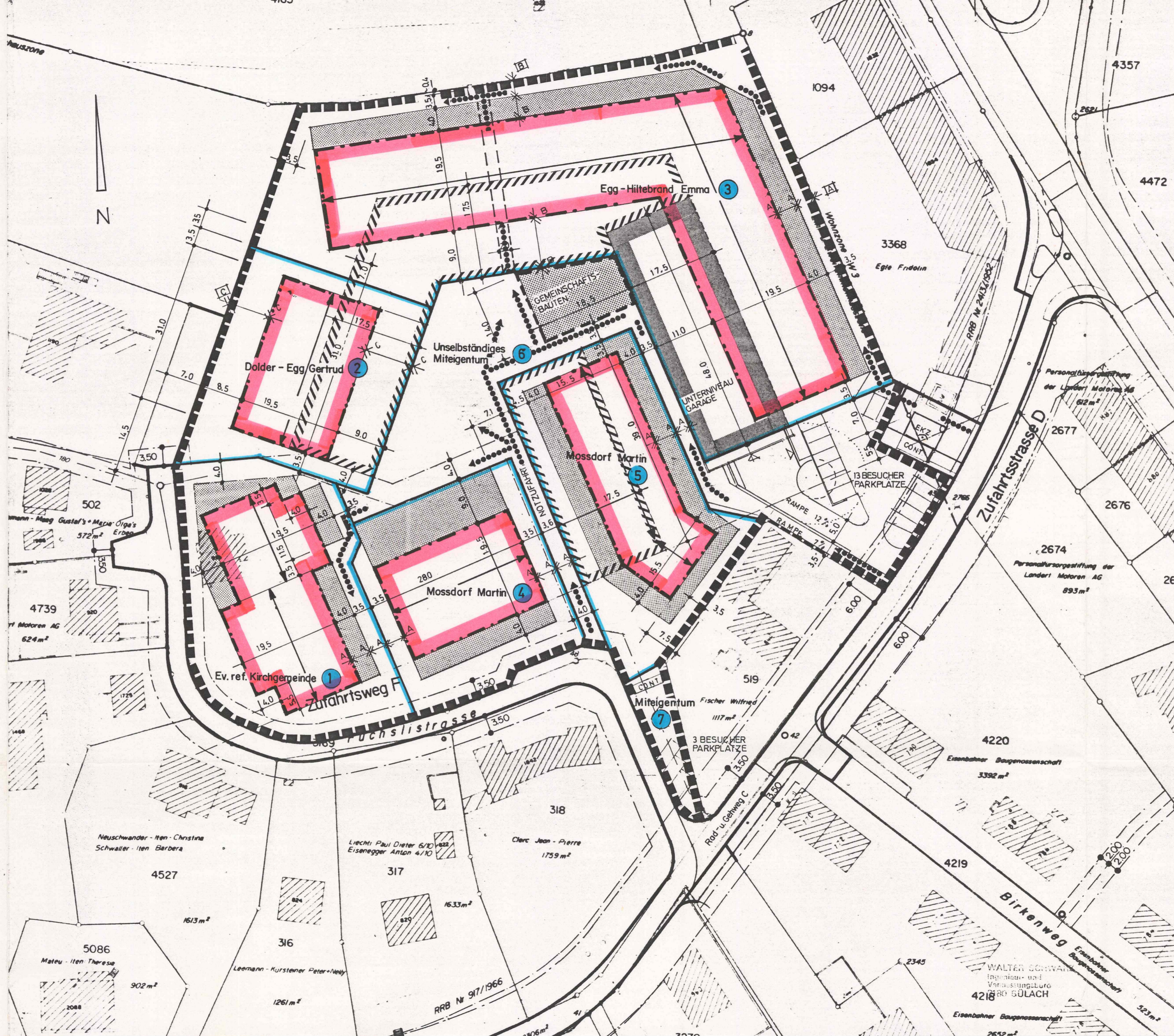
Denzler-Egg Rose (3)

Evang. Ref. Kirchgemeinde

Evang.-ref. Kirchenpflege Bülach

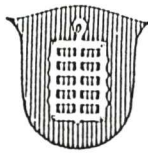
Präsident: Sekretärin:

(3) Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft für Grundstück Nr. -3-



Legende

- Geltungsbereich Gestaltungsplan Fuchsli Ziff. 1
- Mantellinie für neue Hochbauten Ziff. 4.1
- Unterniveaugarage Ziff. 4.2
- Zone 1-geschossige Bauten Ziff. 4.3
- Zone für Besondere Gebäude (grösste Höhe 2.50 ml) Ziff. 4.4
- Zone für gemeinschaftliche Bauten Ziff. 4.5
- Öffentlich rechtliche Baulinien
- Hauptfirstrichtungen Ziff. 5.2
- Fussgänger Ziff. 6.2
- Grundstück-Nummer
- verbindliche Masse
- A = parallel zu A



Privater Gestaltungsplan Füchsli

Bestimmungen

Vom Stadtrat zugestimmt Beschluss-Nr. 487 am 19. Dez. 1990

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat am 8. April 1992

mit Beschluss-Nr. 1060 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:



Bülach, den 10. Januar 1990, rev. 25. Oktober 1990

Ernst Denzler dipl. Architekt ETH SIA Nordstrasse 17 8180 Bülach Tel. 860 17 69

Archiv Nr.

me
J.D. PR 16
 no R.D.

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Füchsli

Der vorliegende Gestaltungsplan ist ein privater Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG.

1. Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan Füchsli gilt für den im zugehörigen Situationsplan M. 1 : 500 eingetragenen Perimeter, umfassend die Grundstücke Nrn. 1 - 7 gemäss neuem Bestand des amtlichen Quartierplanes Füchsli.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der private Gestaltungsplan nicht etwas anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.

3. Neuzuteilung der Grundstücksflächen

Die aus dem amtlichen Quartierplan resultierenden effektiven Zuteilungen und die Abzüge für die Ausnützung betragen für die Grundstückseigentümer im Gestaltungsplan-Gebiet:

	<u>Zuteilung</u>	<u>Allg. Abzug</u>	<u>Quote</u>
Evang.-Ref. Kirchgemeinde	ca. 2'203 m ²	40 m ²	289 / 1000
Dolder-Egg Gertrud	ca. 1'869 m ²	34 m ²	135 / 1000
Egg-Hiltebrand E. Erben	ca. 5'756 m ²	104 m ²	427 / 1000
Mossdorf Martin	ca. 3'992 m ²	72 m ²	289 / 1000
Total	ca. 13'820 m ²	250 m ²	

noe
S.D. *no* *P.H. B*
no *P.D.*

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

Die einzelnen Bauten können in offener Bauweise erstellt oder bis zu einer Länge von 80.0 m zusammengebaut werden. Aufgrund der Neuzuteilung ergeben sich folgende Ausnützungen:

Parzelle			Anzahl	Ausnützung		Freifläche min. m2		
Nr.	Eigentümer	Fläche ca. m2	EFH / Gebäude	anrechen bare GF m2	BGF max. m2	auf eigener Parz.	Anteil von Parz.6	Total erf. 30 %
1	Kirchgemeinde	1'735	5-6	2'163	833	377	143	520
2	Dolder	1'434	4-5	1'835	706	308	122	430
3	Egg	5'022	13-17	5'652	2'176	1'132	375	1'507
4	Mossdorf	1'397	4-5	3'920	689	300	119	419
5	Mossdorf	1'664	5-6		820	358	141	499
6	Miteigentümer	2'365	1-2 ①	-	-	(900)②	-	-
7	Miteigentümer	203	-	-	-	-	-	-
Total		13'820 ③	32-41	13'570 ④	5'224	-	900 ②	3'375

- ① Besondere Gebäude
- ② Unbelegte Restfläche zur Aufteilung auf Parzelle 1 - 5
- ③ Total Arealfläche
- ④ Total anrechenbare Grundstückfläche
(Arealfläche abzüglich 250 m2 für interne Erschliessung)

Im Rahmen der zulässigen Ausnützung können die Parzellen 1 - 5 weiter parzelliert und überbaut werden.

Handwritten notes:
S.D. Leo R.D.
PK 16

Es gelten folgende weiteren Bestimmungen:

- 4.1 Hauptgebäude mit anrechenbaren Räumen müssen innerhalb den im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien erstellt werden. Ausserhalb der Mantellinien sind Gebäudevorsprünge (Wintergärten, Erker, Balkone und Vordächer mitsamt deren Abstützungen) zulässig, sofern die zonengemässen bzw. die kant. rechtlichen Mindestabstände eingehalten werden.
- .2 Eine Unterniveaugarage mit der für die ganze Ueberbauung erforderlichen Anzahl Pflichtparkplätze ist auf Grundstück Nr. 3 anzulegen. Die Abfahrtsrampe und die Rampe für ein zweites Parkgeschoss sind auf der Miteigentumsparzelle Nr. 6 zu erstellen. Die Unterniveaugarage tritt mit einem Geschoss auf der Süd- und Westseite in Erscheinung. Sie kann gemäss Art. 50 BZO auf die Grundstücksgrenze erstellt werden. Öffnungen in den Grenzfassaden sind gestattet.
- .3 Auf den besonders bezeichneten Zonen können gemäss Art. 50 BZO auf dem Niveau der Untergeschosse, eingeschossig in Erscheinung tretende und für die Ausnützung nicht anrechenbare Gebäude errichtet werden. Für diese Gebäude ist der Grenzbau gestattet. Öffnungen sind in der Grenzfassade zur Miteigentums-Parzelle Nr. 6 erlaubt. Auf den Dachflächen (Terrassen) dieser Gebäude sind Aufbauten wie Gartenmauern, Oblichter, Pergolen und für Parzelle 5 auch Besondere Gebäude gemäss Ziffer 4.4 gestattet.
- .4 Besondere Gebäude dürfen gemäss Art. 51 BZO innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Zonen mit einer auf 40.0 m² pro Einzelgrundstück begrenzten Grundfläche auf die Grenze gestellt werden. Ihre grösste Höhe beträgt ab zugeordneter EG-Kote bzw. ab gestaltetem Terrain 2.50 ml. Darüber sind vereinzelt Aufbauten bis 1.00 m Höhe gestattet.

noe PH 16
S.D. No R.D.

- .5 Gemeinschaftliche Bauten für Spiel, Sport und Freizeit sowie für allfällige zentrale Einrichtungen (Heizung, Zivilschutz, Unterhalt) können auf Grundstück Nr. 6 gemäss Art. 51 BZO erstellt werden.
5. Architektonische Gestaltung und Umgebungsgestaltung
- .1 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 Gesamtwirkung erreicht wird, diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- .2 Für Hauptgebäude gemäss Ziffer 4.1 kann die Dachgestaltung (Dachform, Hauptfirstrichtung bei Schrägdächern und Material) vor dem ersten Baugesuch durch Uebereinkunft aller Grundeigentümer und im Einvernehmen mit der kommunalen Baubehörde einheitlich festgelegt werden. Kommt eine Einigung nicht zustande, sind Schrägdächer in einheitlicher Neigung von 35° a.T., mit den im Situationsplan festgelegten Firstrichtungen und mit Tonziegeln in naturroter Farbe zu erstellen.
- .3 Die Freiraumgestaltung auf den Miteigentumspartellen, die Anlage gemeinsamer Kinderspielplätze sowie die Erstellung von Einfriedigungen im ganzen Gestaltungsplan-Areal werden in einem verbindlichen Grünraumkonzept nach Massgabe geltender öffentlich-rechtlicher Richtlinien durch die Grundeigentümer vor Beginn der ersten Bauarbeiten geregelt.
6. Erschliessung

Die Voraussetzungen für die Erschliessung der Gestaltungsplan-Grundstücke werden im amtlichen Quartierplan Füchsli geschaffen.

SE PH 16
S.D., wo R.D.

- 6.1 Als Notzufahrt dient ein Zufahrtsweg über die Fuchslistrasse zum zentralen Platz der Ueberbauung.
- .2 Das Fussgängernetz, welches dauernd für die Bewohner und Besucher zugänglich sein muss, ist im Situationsplan M. 1 : 500 ersichtlich.
- .3 Interne verkehrstechnisch notwendige Anlagen, insbesondere Parkplätze, Rampen, Notzufahrt, Fusswegnetz sowie Containerplätze für die Abfallentsorgung sind auf den Miteigentumsparzellen 6 und 7 gemeinschaftlich zu erstellen.
- .4 Gemeinschaftliche Hauszugänge sind auf den Grundstücken 1 und 3 entsprechend dem im Situationsplan M. 1 : 500 eingetragenen Fussgängernetz auf Kosten der direkt betreffenden Grundstückseigentümer zu erstellen.
- .5 Für arealinterne Erschliessungsanlagen wie Kanalisation, Wasser und Energie, sind die im Situationsplan M. 1 : 500 eingetragenen Baulinien zu beachten.

7. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

SD. Mo 2.0.

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 3. Dezember 1990

Grundeigentümer	Grundstück Nr.	
Evang.-Ref. Kirchgemeinde	1, 6, 7	<p>Evang.-ref. Kirchenpflege Bülach Präsident: <i>H. H. H. H.</i> Sekretärin: <i>R. Jung</i></p>
Dolder-Egg Gertrud	2, 3*, 6, 7	<i>G. Dolder</i>
Denzler-Egg Rose	3*, 6, 7	<i>R. Denzler</i>
Egg-Gattiker Walter	3*, 6, 7	<i>W. Egg</i>
Mossdorf Martin	4, 5, 6, 7	<i>M. Mossdorf</i>

3* Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft für Grundstück Nr. 3