



VERFÜGUNG

vom 30. November 2009

Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Bogenhaus

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. September 2009 hat der Gemeinderat Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Bogenhaus zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. November 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Planungsamt Dübendorf ersucht mit Schreiben vom 10. November 2009 um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Planungsgebiet liegt gegenüber dem Bahnhofareal. Nach der Bau- und Zonenordnung befindet es sich in der Zone W3 mit Gewerbeerleichterung. Das Gebiet bildet zusammen mit dem zur Neugestaltung vorgesehenen Bahnhofareal Nord den Stadteingang von Dübendorf. Der Gestaltungsplan stützt sich auf ein Richtprojekt, mit dem eine städtebaulich hochwertige Überbauung und eine Aufwertung der heutigen Situation erreicht werden soll.

Der Gestaltungsplan erlaubt eine gegenüber der Bau- und Zonenordnung um 14% erhöhte Ausnützung. Der Freiflächenanteil beträgt 28%. Der entlang der Überlandstrasse vorgesehene Baukubus, der gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Büros aufweisen soll, dient als Lärmriegel für die zwei dahinter gelegenen Baukörper.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Bogenhaus, dem der Gemeinderat Dübendorf am 7. September 2009 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 den Rechnungsadressaten Herr Dietmar Leitgeb, Via Orbisana 30, 6933 Muzzano.

Zürich, den 30. November 2009
091374/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

M. Stettler

SCHEMASCHNITT

BESTAND A3

451.41

BESTAND A2

449.11

GEPLANTES BOGENHAUS A1

OKD 446.20 M NN

OK 2.OG 447.00 M NN

2.OG 442.90 M NN

1.OG 439.80 M NN

EG 435.00 M NN

GRUNDEIGENTÜMER:
HERR DIETMAR LEITGEB
VIA ORBISANA 30
CH-6933 MUZZANO

KANTON ZÜRICH STADT DÜBENDORF
**PRIV. GESTALTUNGSPLAN
BOGENHAUS DÜBENDORF
ÜBERLANDSTRASSE 197-201**
PROJEKT
HERR DIETMAR LEITGEB
VIA ORBISANA 30
CH-6933 MUZZANO
GRUNDEIGENTÜMER

GENEHMIGUNGSINHALT
GESTALTUNGSPERIMETER
=PARZELLENGRENZE

4G
451.41
MANTELLINIEN HOCHBAU
MIT MAX. ANZAHL
VOLLGESCHOSSE
UND MAX. GESAMTHÖHE

BAULINIE FÜR
UNTERIRDISCHE GEBÄUDE
UND GEBÄUDETEILE

439.60
FREIFLÄCHEN ZU AUF-
AUFENTHALT UND ER-
HOLUNG U. MAX. HÖHE

FREIHALTEBEREICH EG
LICHTE HÖHE MIN. 4.00 M

A1
BAUFELDBEZEICHNUNG

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR
EIN- U. AUSFAHRT

ORIENTIERUNGSINHALT
GRUNDRISS
RICHTPROJEKT

ABZUBRECHENDE
GEBÄUDE

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM:
07. Sep. 2009

T. Fren M. Muel
DER PRÄSIDENT DER SEKRETÄR

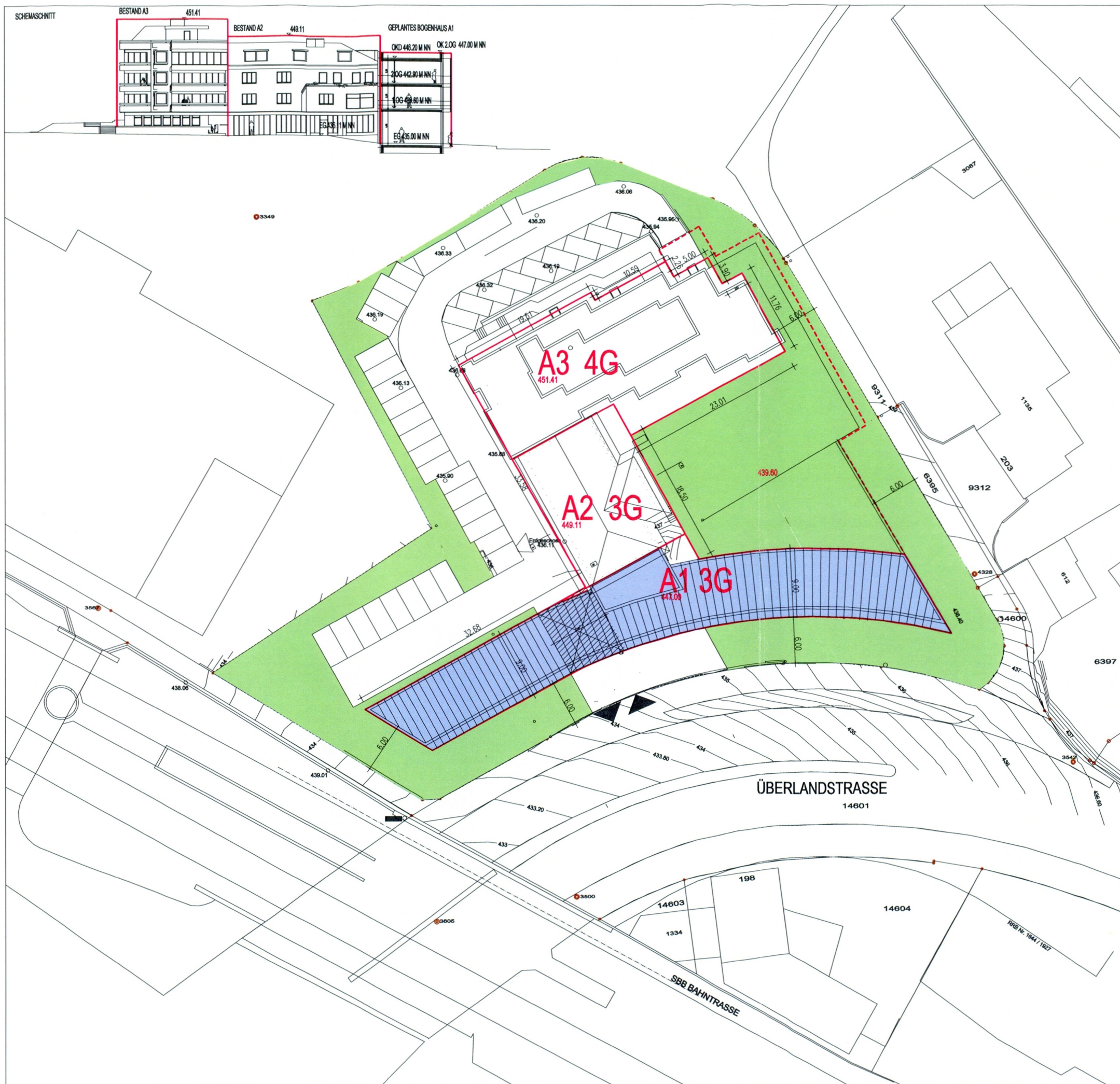
VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM:

BESTANDTEILE (GENEHMIGUNGSINHALT)
DES GESTALTUNGSPLANS SIND:
-GESTALTUNGSPLAN 1:500
-GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSPLAN
PLANINHALT
1 : 500 506
MASSSTAB: PLANNR.:
P.: 1714 DAT.: 23.04.2009 PLANGR.: A3 GEZ.: sts.

TBP
GENERALPLANER GMBH
HANSALLEE 42A · 40547 DÜSSELDORF
TEL.: 0211-559820 · FAX.: 0211-5570309
MAIL@TBP-GENERALPLANER.DE
WWW.TBP-GENERALPLANER.DE

BDV NR.:



Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan
Bogenhaus Überlandstraße 197-201
Dübendorf**

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Gestaltungsplanvorschriften

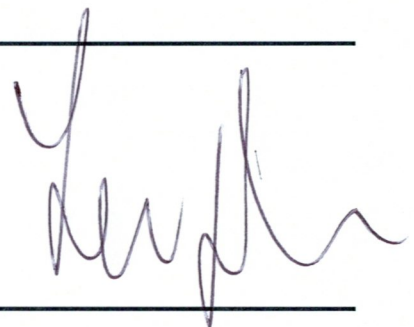
Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften

Grundeigentümer

Herr Dietmar Leitgeb
Via Orbisana 30

CH-6933 MUZZANO



Vom Gemeinderat festgesetzt am:

07. Sep. 2009

Der Präsident:



Der Sekretär:



Von der Baudirektion genehmigt am: 30. NOV. 2009

BDV Nr. 154 109

Für die Baudirektion:



Inhaltsverzeichnis:**Allgemeine Bestimmungen**

§ 1 Zweck

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplans

§ 3 Perimeter

§ 4 Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

Nutzung

§ 5 Nutzung

Bebauung

§ 6 Grundmasse

§ 7 Bau- und Freihaltebereiche

§ 8 Architektonische Gestaltung

§ 9 Minergie-Standard

Erschließung und Abstellplätze

§ 10 Anlieferung und Entsorgung

§ 11 Abstellplätze

Schlussbestimmungen

§ 12 Inkrafttreten

Allgemeine Bestimmungen

§1 Zweck

Für den Bereich Überlandstraße 197-201 wird ein privater Gestaltungsplan gemäß PBG § 85 festgesetzt.

Der Gestaltungsplan soll geeignete Rahmenbedingungen für eine gute städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Bereichs im Zusammenhang mit einer geplanten flankierenden Strassenbebauung schaffen.

§2 Bestandteile des Gestaltungsplans

(1) Folgende Bestandteile sind verbindlich:

- Gestaltungsplan 1:500 (GP)
- Gestaltungsplanvorschriften

(2) Der Planungsbericht dient der Erläuterung der technischen Inhalte und des Verfahrens.

Das Richtprojekt vom 19.02.2009 hat Orientierungscharakter und dient als Machbarkeitsnachweis.

§3 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Plan bezeichnet. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 14497, 13263 und 13264.

§4 Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

- (1) Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf. Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.
- (2) Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Nutzung

§5 Nutzung

- (1) Entsprechend Wohnzone W3 sind Wohnnutzungen mit Gewerbeerleichterung (Gewerberäume, Dienstleistungen, Büros) als mäßig störendes Gewerbe und Wohnen zulässig. Im Sockelgeschoß zur Bahnunterführung sind attraktive, passanten nahe Nutzungen anzubringen. Im Baufeld A1 wird auf eine Wohnnutzung verzichtet.
- (2) Im Planungsperimeter gilt ein minimaler Anteil der gewerblich genutzten Flächen an der Gesamtnutzfläche der Gebäude von 41% (entsprechend der maximalen gewerblichen Nutzung im Baufeld A1) und ein maximaler Anteil von 60 %. Durch die Erstellung des Bogenhauses im Baufeld A1 wird in den Baufeldern A2 und A3 eine qualitätsvolle Wohnnutzung ermöglicht, die zu fördern ist.

Bebauung

§6 Grundmaße

- (1) Die maximale Vollgeschosszahl der Bauten beträgt wie folgt:

Gebäude im Baufeld A1 : 3 Vollgeschosse Gesamthöhe Gebäude 447.00

Gebäude im Baufeld A2 : 3 Vollgeschosse Gesamthöhe Gebäude 449.11

Gebäude im Baufeld A3 : 4 Vollgeschosse Gesamthöhe Gebäude 451.41
- (2) Die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochbauten darf in allen Bereichen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden.
- (3) Über den gesamten Gestaltungsplanperimeter gilt eine Ausnutzungsziffer von 80%.

§7 Bau- und Freihaltebereiche

- (1) Mantellinie für Hochbauten:
Die Hochbauten müssen innerhalb der Mantellinien errichtet werden
- (2) Baulinie für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile:
Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Mantellinien gelten die separaten Baulinien für diesen Zweck, gemäss Plan und Legende.
- (3) Der Freihaltebereich im Erdgeschoss dient mit einer lichten Mindesthöhe von 4 Metern der Erschließung des Planungsgebiets für den Anliefer-, Entsorgungs- und Besucherverkehr.
- (4) Innerhalb vom Planungsperimeter gilt ein minimaler Freiflächenanteil von 28 %
Die zusammenhängenden Flächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung.

§8 Architektonische Gestaltung

- (1) Die Bauten, Anlagen und Außenräume sind so zu gestalten, daß sie hinsichtlich Funktionalität und Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen.

§9 Minergie-Standard

Für Neubauten muß der Minergie-P-Standard erreicht werden.

Erschließung und Abstellplätze

§10 Anlieferung und Entsorgung

- (1) Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt von der Überlandstraße aus. Sie muß in jeder Realisierungsphase gewährleistet sein.
- (2) Die Zugänglichkeit für Besucherverkehr, Anlieferungs-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist ausschließlich über die im Plan bezeichnete Erschließung zu gewährleisten.

§11 Abstellplätze

Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters werden 50 Abstellplätze angeordnet und über die Zufahrt erschlossen.

Schlußbestimmungen

§12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

19.02.2009 sts.