

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Oktober 1990

3234. Privater Gestaltungsplan Im Grund, Embrach

Mit Beschluss Nr. 4675/1985 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Embrach. Am 6. Juni 1990 stimmte der Gemeinderat Embrach dem privaten Gestaltungsplan Im Grund zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Juli 1990 keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates 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 Im Grund, dem der Gemeinderat Embrach am 6. Juni 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Embrach, 8424 Embrach (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. Oktober 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

kanton zürich
gemeinde embrach

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

privater gestaltungsplan im grund

bestimmungen zum gestaltungsplan

oktober 1989

zustimmung des privaten grundeigentümer am: 16.10.89

specogna immobilien & co, kloten



vom gemeinderat zugestimmt am: -6. Juni 1990 (208)

der präsident: *it*
Di Neri

der schreiber:



vom regierungsrat am: 3. Okt. 1990

mit beschluss nr. 3234

genehmigt:

vor dem regierungsrate,

der staatsschreiber:
Ameller



verfasser: lüthi und mengolli architekten

kalchengasse 7, 8302 kloten

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

"Im Grund"

Bestimmungen zum Gestaltungsplan

1. Zielsetzung

Durch den Gestaltungsplan "Im Grund" sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die östlich der Strasse Im Grund gelegene, auf eine Tiefe von 50 m der Wohnzone W2/45 zuzuweisende Parzelle im Rahmen der Zonenvorschriften, mit der Möglichkeit zur Arealüberbauung gemäss Art. 25 Bau0, einer ausgewogenen Ueberbauung am Rande der Bauzone zuzuführen.

2. Geltungsbereich

Parzelle Kat.-Nr. 2825, Fläche 9'596 m²

(Eigentümer: Specogna Immobilien + Co. 8302 Kloten)

Massgebende Pläne:

Kat.-Plan	1:500
Situationsplan	1:500
Grundrisspläne	1:100
Schnitt-Fassadenpläne	1:100

3. Vorschriften

3.1 Baumasse und Nutzung

3.1.1 Baumasse der Baukörper A - F

- Länge und Breite innerhalb der Mantellinien sind unbeschränkt.
- Geschosszahl gemäss Situationsplan 1:500 und Schnitte 1:100.
- In den im Situationsplan entsprechend bezeichneten Gebieten sind besondere Gebäude im Sinne der §§ 273 + 288 PBG zulässig.
- Die übrige Grundstücksfläche ist von Bauten frei zu halten.

3.1.2 Nutzweise

- Die zulässige Ausnützung beträgt - inkl. Arealüberbauungszuschlag - insgesamt 4'750 m² BGF.

Die in den Zwischenbauten zwischen den Blöcken A + B bzw. E + F vorgesehenen Räume sind für die Ausnützung nicht anrechenbar, nämlich

- die Velo- und Geräteräume im Erdgeschoss
- die wohnungszugehörigen Abstellräume im 1. OG
- die Wintergärten im 1. Dachgeschoss. (Sofern nicht beheizbar)

3.2 Gestaltung

3.2.1 Die Materialien und Farben der äusseren Bauteile, wie Fassaden und Dächer sind so zu wählen, dass eine einheitliche, gute Gesamtwirkung entsteht, die dem ländlich erscheinenden Ortsbild entspricht.

3.2.2 Die Dächer auf Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. auszuführen.

3.2.3 Für Dachaufbauten sind die Fassadenpläne 1:100 massgebend.

3.3 Erschliessung / Parzellierung / Umgebung

3.3.1 Die Verkehrserschliessung hat ausschliesslich von der Strasse Im Grund aus zu erfolgen, mit getrennter Ein- und Ausfahrt für die unterirdische Garage gemäss Einzeichnung im Situationsplan.

3.3.2 Die Besucherparkplätze sind entlang der Strasse Im Grund anzuordnen, gemäss Einzeichnung im Situationsplan.

3.3.3 Die Fussgängerverbindungen, die Gebiete für Freizeitgestaltung, die Piazza und die Spielplätze sind gemäss Einzeichnung im Situationsplan anzulegen.

3.4 Subsidiär gelten die Vorschriften der BZO Embrach für die Wohnzone W2/45 sowie Art. 25 Bau0.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Dem von der privaten Grundeigentümerin aufgestellten privaten Gestaltungsplan erteilt der Gemeinderat Embrach die Zustimmung.

4.2 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.