



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Mai 2000**

### **Embrach. Privater Gestaltungsplan Wolfsbrüchen**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 15. März 2000 stimmte der Gemeinderat Embrach dem privaten Gestaltungsplan Wolfsbrüchen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Mai 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Mai 2000 ersucht der Gemeinderat Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Das ursprünglich in der Gewerbezone gelegene Gestaltungsplangebiet wurde von der Gemeindeversammlung Embrach mit Beschluss vom 18. Juni 1999 in die Wohnzone W2B umgezont, um den heute zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan zu ermöglichen. Mit BDV Nr. 1049/1999 wurde diese Umzonung genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan soll eine städtebaulich gute Wohnüberbauung ermöglicht werden.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Wolfsbrüchen, dem der Gemeinderat Embrach am 15. März 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: ARGE Mengolli, Antenen GmbH, Architekturbüro SIA  
Kalchengasse 1, 8302 Kloten)

Staatsgebühr Fr. 648.00

Ausfertigungsgebühr Fr. 48.00

---

Total Fr. 696.00

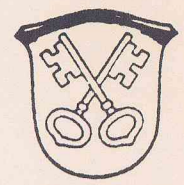
(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

- 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 Embrach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Embrach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 23. Mai 2000  
000868/Ove/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan "Wolfsbrüchen"

Situation M. 1 : 500

Von den Grundeigentümern der Kat.Nr. 3533,3532,3527,2933, 307,306, festgelegt am: **21. Jan. 2000**

Klinkerganz AG  
8424 Embrach

Ganz Baukeramik AG  
8424 Embrach

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **15. März 2000**

Der Präsident: *[Handwritten signature]*

Der Schreiber: *[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **23. Mai 2000**  
BDV Nr. 631

Für die Baudirektion:  
*[Handwritten signature]*

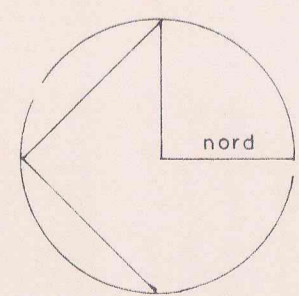
Verfasser: ARGE

Mengolli, Antenen, Architekturbüro SIA  
Kleingasse 1, 8302 Kloten  
Tel.01/813'66'44 Fax.01/813'61'11

W.Regli, dipl.Ing. ETH/SIA  
Ingenieurbüro AG für Hoch-, Tief-, und Stahlbau  
Altstetterstrasse 280, 8047 Zürich  
Tel.01/491'08'10 Fax.01/491'76'55

legende :

- gestaltungsbereich
- gebäude-begrenzungslinie / mantellinie
- verkehrsfläche
- genwegfläche / spiel- und ruhefläche
- grünfläche
- firstrichtung



Auszug aus der Veranschaulichung 1 : 500 Gemeinde EMBRACH  
Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist gebührenpflichtig. Offizielle Planausgabe und Gebührenerhebung für die Gemeinde EMBRACH:  
swissphoto - vermessung ag 8105 Regensdorf-Watt 01 / 871 22 22  
Nachführungsgeometer: J.Jah  
Für die Richtigkeit:  
22.01.98





Gemeinde Embrach

# Privater Gestaltungsplan "Wolfsbrüchen"

## Bestimmungen zum Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern der Kat.Nr. 3533,3532,3527,2933,  
307,306, festgelegt am: **21. Jan. 2000**

Klinkerganz AG  
8424 Embrach

Ganz Baukeramik AG  
8424 Embrach

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **15. März 2000**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **23. Mai 2000**

*BDV Nr. 631*

Für die Baudirektion:

Verfasser: ARGE

Mengolli, Antenen, Architekturbüro SIA  
Kalchengasse 1, 8302 Kloten  
Tel.01/813'66'44 Fax.01/813'61'11

W.Regli, dipl.Ing. ETH/SIA  
Ingenieurbüro AG für Hoch.-Tief.-und Stahlbau  
Altstetterstrasse 280, 8047 Zürich  
Tel.01/491'08'10 Fax.01/491'76'55

# **Privater Gestaltungsplan 'Wohnpark Wolfsbrüchen'**

## **Bestimmungen zum Gestaltungsplan**

### **1. Zielsetzung**

Durch den Gestaltungsplan 'Wohnpark Wolfsbrüchen' sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um in dem zwischen dem Einkaufszentrum Migros bzw. Taleggbach und dem Gewerbeareal Ganz Baukeramik AG am Wildbach gelegenen Gestaltungsplangebiet, das sich in der Zone W2B befindet, im Rahmen der Zonenvorschriften mit der Möglichkeit zur Arealüberbauung gemäss Art. 29 BO, eine harmonische, zeitgemässen Wohnbedürfnissen entsprechende Ueberbauung zu realisieren.

### **2. Geltungsbereich**

Kat.	Nr.	306	4'182 m <sup>2</sup>	
Kat.	Nr.	307	1'816 m <sup>2</sup>	
Kat.	Nr.	2933	1'637 m <sup>2</sup>	
Kat.	Nr.	3532	5'791 m <sup>2</sup>	
von Kat.	Nr.	3527	3'215 m <sup>2</sup>	Anteil Gestaltungsplan
von Kat.	Nr.	3533	222 m <sup>2</sup>	Anteil Gestaltungsplan
<b>Total</b>			<b>16'863 m<sup>2</sup></b>	

Massgebende Pläne:

- Grundbuchplankopie 1:500 (Situationsplan)

### **3. Situierung, Grösse und Art der Baukörper**

3.1.1 Die Fassaden der Hauptgebäude müssen sich innerhalb der Mantellinien gemäss Situationsplan 1:500 befinden; die Längen und Breiten sind mit Ausnahme der MFH 1 – 3 in diesen Bereichen nicht beschränkt.

3.1.2 Innerhalb der zusammengefassten Mantellinie im Bereich der MFH 1 - 3 gelten folgende Beschränkungen:

- Die max. Gebäudelänge wird auf 40 m beschränkt.
- Der Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Bauten ist im Minimum auf 7.00 m festzulegen.

3.2 Besondere Gebäude, unbeheizte Wintergärten sowie unterirdische Bauten und Bauteile sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

3.3 Die Baumassenziffer beträgt 2.3.

3.4 Im mit ‚Pavillon‘ bezeichneten Bereich ist nur ein Vollgeschoss gestattet.

3.5 Die verschiedenen Haustypen sind gemäss den Angaben im Situationsplan 1:500 zu realisieren.

### **4. Nutzweise**

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe, wie Büros, Gewerberäume, Ateliers und dgl. zulässig.

# **Privater Gestaltungsplan 'Wohnpark Wolfsbrüchen'**

## **5. Gestaltung der Bauten**

- 5.1 Die Materialien und Farben der äusseren Bauteile, namentlich von Fassaden und Dächern, sind so zu wählen, dass eine einheitliche, gute Gesamtwirkung entsteht, die der Lage am Wildbach und der vorhandenen Ueberbauung Rechnung trägt.
- 5.2 Im mit 'Pavillon' bezeichneten Feld darf ein Gebäude mit einem Kreuzfirst erstellt werden; im übrigen haben die Hauptgebäude Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 50 Grad a.T. aufzuweisen.
- 5.3 Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Für die Längenberechnung gelten Bereiche, wo die sichtbaren Sparren durchgezogen sind, bis max. 50 % der betreffenden Fassadenlänge als Dachfläche.
- 5.4 Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im Situationsplan 1:500 zu entsprechen.

## **6. Umgebung**

- 6.1 Von den eingetragenen Höhenkoten darf höchstens um 50 cm nach oben oder unten abgewichen werden.
- 6.2 Das Meteorwasser wird über Retentionsbecken in Form von Weihern im westlichen Teil des Gestaltungsgebietes, nahe am Wildbach angelegt, dem Wildbach zugeleitet, mit Ausnahme von direkten Zuleitungen in den Taleggbach.

## **7. Erschliessung**

- 7.1 Die Erschliessung erfolgt ab der Dorfstrasse über den Parkplatz des Restaurants Falken bzw. ab der Bülacherstrasse über die Zufahrtsstrasse des Einkaufszentrums MM und darf nur an diesen beiden Stellen gemäss Situationsplan 1:500 erfolgen.
- 7.2 Alle Pflichtparkplätze für die Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch in einer Sammelgarage und oberirdisch in Carports, mit Ausnahme von 5 Parkplätzen bei den Carports anzulegen.
- 7.3 Die Besucherparkplätze sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen anzulegen und mit Rasengittersteinen oder einem anderen, wasser-durchlässigen Material zu versehen.

## **8. Inkrafttreten**

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion, in Kraft.