

## **VERFÜGUNG**

**vom 10. August 2004**

### **Embrach. Privater Gestaltungsplan "Hardsteig"**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. April 2004 stimmte der Gemeinderat Embrach dem privaten Gestaltungsplan „Hardsteig“ zu. Der einzige gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde durch die Baurekurskommission IV mit BRKE IV Nr. 0071/2004 als durch Rückzug erledigt abgeschlossen. Am 2. August 2004 ersucht der Gemeinderat Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 550/1994 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Embrach genehmigt. Die Neueinzonung des Gebiets Hardsteig wurde damals nur unter dem Vorbehalt genehmigt, dass der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV erbracht werden könne. Mit dem Gestaltungsplan wird entlang der Hardrütistrasse ein Lärmschutzwall angeordnet. Mit seiner Zustimmung zum Gestaltungsplan hat der Gemeinderat Embrach zudem festgelegt, dass die Einhaltung der Planungswerte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sei.

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 v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Hardsteig", dem der Gemeinderat Embrach am 7. April 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Atelier D, Daniel H. Müller, dipl. Arch ETH/STV,  
Überlandstrasse 107, 8600 Dübendorf)

Staatsgebühr	Fr.	672.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	720.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Embrach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 10. August 2004  
041521/Ove/Zwe

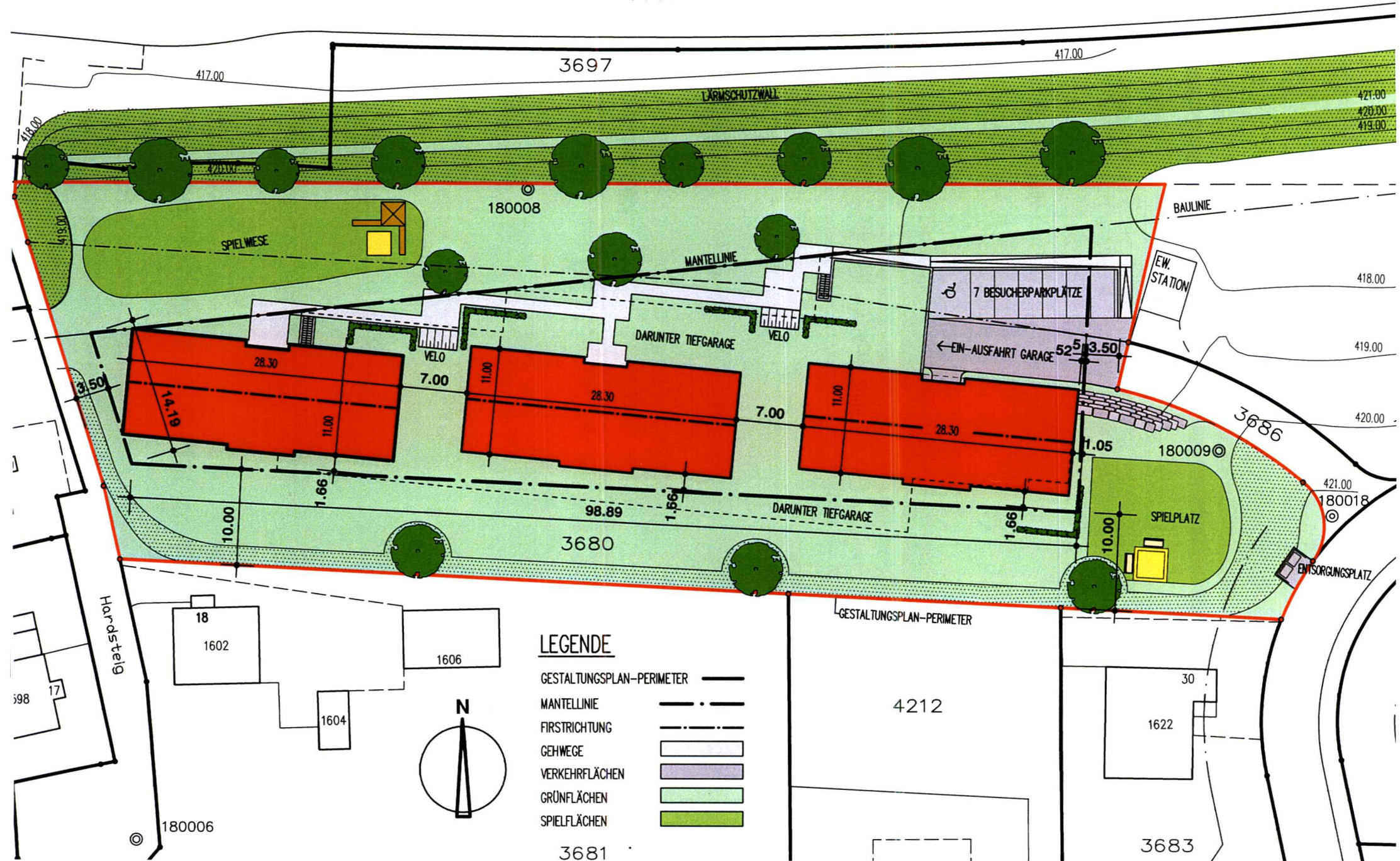
**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



# HARDSTEIG 8424 EMBRACH

Hardrütistrasse



## LEGENDE

- GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER ———
- MANTELLINIE - · - · - ·
- FIRSTRICHTUNG - · - · - ·
- GEHWEGE [white box]
- VERKEHRFLÄCHEN [grey box]
- GRÜNFLÄCHEN [light green box]
- SPIELFLÄCHEN [dark green box]



3681



## Gemeinde Embrach

---

# Privater Gestaltungsplan "Hardsteig"

## Bestimmungen zum Gestaltungsplan

---

Vom Grundeigentümer der Kat. Nr. 3680 teil Kat. Nr. 3697,  
festgelegt am: 29. Jan. 2004

Daniel Müller  
Eichweid 18  
8312 Winterberg

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 7. April 2004

Der Präsident:

Der Schreiber

Von der Baudirektion

genehmigt am: 1 Q. Aug. 2004      BDV Nr. 866/04

Für die Baudirektion:

# Privater Gestaltungsplan „Wohnpark Hardsteig“

## Bestimmungen zum Gestaltungsplan

### 1. Zielsetzung

Durch den Gestaltungsplan Wohnpark Hardsteig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um im südlich der Hardrütistrasse, Bereich Hardsteig gelegenen Gestaltungsplangebiet, das sich in der Zone WG2 befindet, im Rahmen der Zonenvorschriften mit der Möglichkeit zur Arealüberbauung gemäss Art. 29 BO, eine harmonische, zeitgemässen Wohnbedürfnissen entsprechende Überbauung zu realisieren.

### 2. Geltungsbereich

Kat. Nr. 3680	3'802m <sup>2</sup>	
Von Kat. Nr. 3697	1'210m <sup>2</sup>	Anteil Gestaltungsplan

**Total**                      **5'012m<sup>2</sup>**

Massgebende Pläne:

- Grundbuchplankopie 1:500 (Situationsplan)

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

3.1.1 Die Fassaden der Hauptgebäude müssen sich innerhalb der Mantellinie gemäss Situationsplan 1:500 befinden.

3.1.2 Innerhalb der zusammengefassten Mantellinie gelten folgende Beschränkungen:  
- Die max. Gebäudelänge der einzelnen Gebäude wird auf 28.50 m beschränkt.  
Der Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Bauten ist im Minimum auf 7.00 m festzulegen.

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

3.3 Die Baumassenziffer beträgt 2.3.

3.4.1 Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse

3.4.2 Zulässig sind maximal 2 anrechenbare Dachgeschosse oder ein Attikageschoss und ein Dachgeschoss, sofern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen werden, mit Ausnahme von Dachaufbauten gemäss 5.2.

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

## **5. Gestaltung der Bauten**

- 5.1 Die Gliederungen der einzelnen Baukörper sind gemäss dem im Gestaltungsplan rot eingezeichneten Baukörper zu gestalten.  
Die Materialien und Farben der äusseren Bauteile, namentlich von Fassaden und Dächern, sind so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 5.2 Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und / oder bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.
- Für die Längenberechnung gelten die äusseren Abmessungen der einzelnen Gebäude.
- 5.3 Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im Situationsplan 1:500 zu entsprechen.

## **6. Umgebung**

- 6.1 Von der eingetragenen Höhenkoten darf höchstens um 50 cm nach oben oder unten abgewichen werden, mit Ausnahme des Lärmschutzwalls entlang der Hardrütistrasse, welcher nach den Projektbezogenen Angaben eines autorisierten Ingenieurbüros für Bauphysik + Akustik zu erstellen ist.
- 6.2 Das Meteorwasser ist soweit möglich zur Versickerung zu bringen. Zufahrten, Gehwege, Sitzplätze sind mit sickerfähigem Material auszuführen.
- 6.3 Die Freiflächeziffer muss mindestens 50% betragen.

## **7. Erschliessung**

- 7.1 Die Erschliessung erfolgt ab der Hardstrasse über den Zufahrtsweg Kat. Nr. 3686.
- 7.2 Alle Pflichtparkplätze für die Bewohner sind unterirdisch in einer Sammelgarage anzulegen.
- 7.3 Die Besucherparkplätze sind an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle anzulegen.

## **8. Inkrafttreten**

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