

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

Sitzung vom 22. Januar 1997

122. Privater Gestaltungsplan Burgtrotte, Hettlingen

Am 9. Juli 1996 stimmte der Gemeinderat Hettlingen dem privaten Gestaltungsplan Burgtrotte zu. Dagegen wurde ein Rekurs erhoben, der inzwischen zurückgezogen wurde (BRKE IV Nr. 0202/1996). Mit Schreiben vom 2. Dezember 1996 ersuchte der Gemeinderat Hettlingen um die Genehmigung der Vorlage.

Mit der Vorlage soll eine Überbauung erreicht werden, die bezüglich Volumen und Stellung der Bauten sowie der Gestaltung der Aussenräume auf die Burgtrotte (bzw. die ehemalige Wasserburg Hettlingen) und die Taverne zur Sonne Rücksicht nimmt und den Eingang ins schutzwürdige Ortsbild angemessen gestaltet. Von der Bauordnung wird lediglich im Umfang des gemäss § 86 Satz 2 PBG zulässigen Masses abgewichen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Burgtrotte, dem der Gemeinderat Hettlingen am 9. Juli 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hettlingen, 8442 Hettlingen (unter Beilage dreier mit dem Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

- W. Todt, Burgtrottenweg, 8442 Hettlingen
Parz. Nr. 1226, 1619, 1665
- R. Brandenberger, Schösslistrasse 2, 8442 Hettlingen
Parz. Nr. 1762, 1763
- E. Nater,
Parz. Nr. 1576, 1577
- H. Weishaupt, 8442 Hettlingen
Parz. Nr. 1956
- Winterthur Versicherungen, General-Guisan-Str. 40
8401 Winterthur
Schweizerische Versicherungs-Gesellschaft
- Politische Gemeinde Hettlingen
Parz. Nr. 89, 975, 976, 982, 1509
- PTT-Telecom TELECOM
Parz. Nr. 981 Direktion Winterthur
- Amt für Gewässerschutz
Parz. Nr. 981
- H. Weishaupt, 8442 Hettlingen
H.-R. Müller-Sülthard
Parz. Nr. 1010

Vom Gemeinderat zugestimmt am 9. Juli 1995

Der Gemeinderatspräsident
 Der Gemeindevizepräsident
 GEMEINDERAT HETTLINGEN
 Der Präsident: [Signature]
 Der Vizepräsident: [Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 22. Jan. 1997

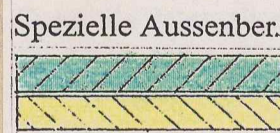
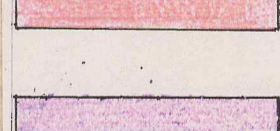
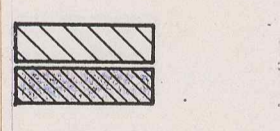
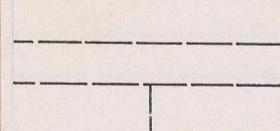
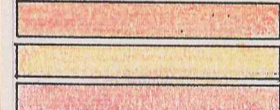
Mit Beschluss Nr. 122
 Vor dem Regierungsrat, der Staatschreiber

Verfasst von Bülach, den 12.6.96

Architekturbüro OSKAR MEIER AG
 Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach
 Tel.: 01/860'17'17 Fax: 01/860'13'35

Legende

Baubereiche:



Gestaltungsplan-Perimeter

- A 1-12
- B
- C 1-2

Vorgegebene Firstrichtung
 Vorgegebene Firstrichtung, Kehrfirst zulässig

Bestehende Bauten
 zu erhaltende bestehende Bauten

P Platzgestaltungsbereich, befahrbar

T Archäologischer Schutzbereich gemäss kantonaler Denkmalpflege

G Pflanzgärten

S bestehender Spielplatz, zu erhalten

Akzente durch Baum; bestehend oder neu zu schaffen

Fahrbahn, öffentlich befahrbar, 2-spurig

Fahrbahn, selektive Fahrerlaubnis

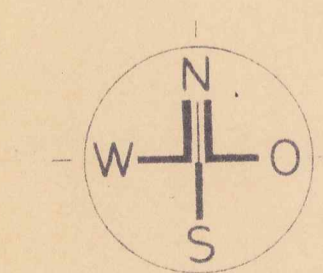
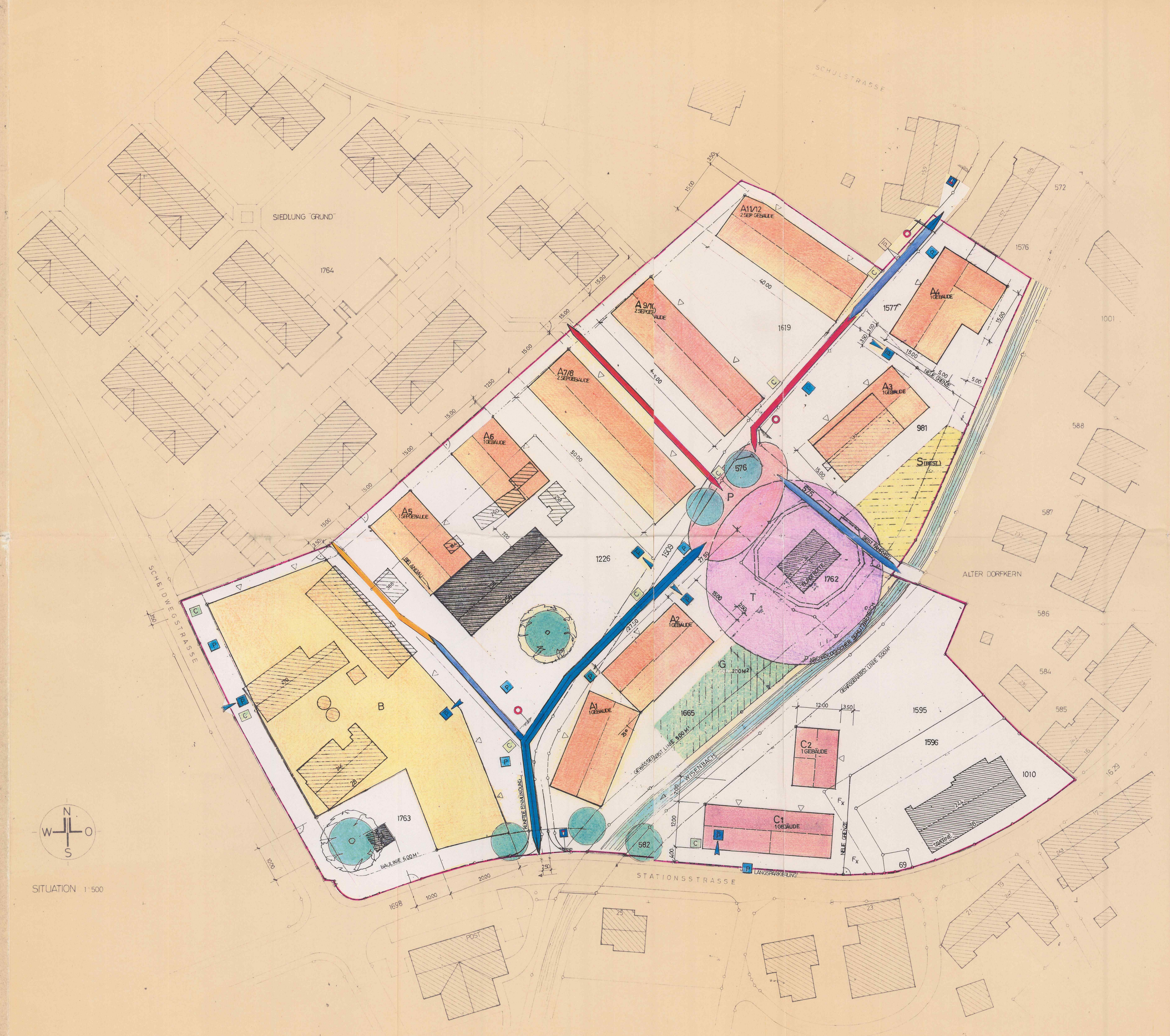
Notzufahrt/Fussweg

Fussweg

Containerstandorte

Mögliche Ein-/Ausfahrt zu Tiefgarage

oberirdische Parkplätze für Besucher



SITUATION 1:500

Bestimmungen	
Zweck	Das Gebiet „Burgtrötte“ bildet das Bindeglied zwischen historisch gewachsenem Dorfkern und dem im Entstehen begriffenem Neubaugebiet „Grund“. Mit dem Gestaltungsplan „Burgtrötte“ soll eine Überbauung erreicht werden, die bezüglich Volumen und Stellung der Bauten sowie der Gestaltung der Zwischenbereiche auf die Burgtrötte und die Taverne zur Sonne Rücksicht nimmt und den Eingang ins schutzwürdige Ortsbild angemessen gestaltet (Zitat aus dem Bericht zum kommunalen Gesamtplan).
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich (Perimeter) des Gestaltungsplans Burgtrötte ist im Plan Mst 1:500 bezeichnet.
Verhältnis zur BZO	Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Kernzonen-Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung der Gemeinde Hettlingen.
Bestehende Bauten	Die im Plan 1:500 bezeichneten Bauten, Geb. Vers. Nr. 234, 244, 256, 272 sind zu erhalten. Die übrigen Bauten können gemäss Art. 3 Bauordnung umgebaut oder ersetzt werden.
Neubauten	Oberirdische neue Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche A, B und C zulässig. Erker und Balkone dürfen den Baubereich um max. 2m überragen, nicht jedoch die Gewässerabstandslinie. Die Anzahl der Hauptgebäude pro Baubereich wird vorgeschrieben. Der Bereich A5 kann teilweise für Anbauten an Geb. Vers. 256 beansprucht werden, der andere Neubau in diesem Bereich hat in dessen Nähe zu stehen und den Mindestabstand zu wahren. Hauptgebäude haben eine rechteckige Grundform aufzuweisen. Der Dachfirst muss parallel zur längeren Gebäudeseite sein und ohne Unterbruch durchlaufen. In den Baubereichen A4 und C ist je ein Querfirst zugelassen. Die Gebäudelänge ist auf 35m, die Gebäudebreite auf 13m beschränkt. Bei gewerblicher Nutzung ist im Bereich B eine grössere Breite des Erdgeschosses zulässig. Der minimale Abstand zwischen Hauptgebäuden beträgt 5.00 m, vorbehalten bleiben strengere wohngyienische und feuerpolizeiliche Vorschriften. Die Neigung der Satteldächer hat zwischen 40° und 45° a.T. aufzuweisen, konstruktiv bedingte Aufschieblänge ausgenommen.
Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten sind ausser im Bereich T und unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände überall zulässig.
Besondere Bauten	Eingeschossige besondere Gebäude sind unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände nordwestlich des Wisenbaches ausser im Bereich T überall, südöstlich des Baches innerhalb des Baubereiches C zulässig. Die Summe der Gebäudflächen darf - bezogen auf die Totalfläche der Perimetergebäude - 5% nicht übersteigen. Das einzelne Gebäude ist auf maximal 40 m ² , in den Bereichen G und S auf maximal 10 m ² Grundfläche beschränkt. Von den vorgängig erwähnten Beschränkungen bleiben Gebäude zur Überdeckung der Garagenabfahrten. Nebst Satteldächern sind auch andere Dachformen erlaubt, gute Einpassung vorausgesetzt.
Nutzweise	Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und höchstens mässig störendes Gewerbe; im Baubereich B ist eine gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe erlaubt, im Baubereich C1 ist gegen die Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Nutzung der zu erhaltenden Burgtrötte ist im Rahmen der denkmalpflegerischen Auflagen frei. Besondere Bauten in den Erholungsbereichen G und S müssen unmittelbar der dem Bereich zugeordneten Nutzung dienen.
Archäologie	Die Bereiche T umfassen die historisch bedeutenden Bereiche um die ehemalige Wasserburg Hettlingen. Innerhalb dieser Bereiche sind keine Abgrabungen des bestehenden Terrains gestattet. Werkleitungen haben ausserhalb zu verlaufen, ausgenommen solche, die zur Erschliessung eben dieses Bereiches unabdingbar sind.
Erholungsbereiche	Der Bereich G umfasst die für neue Pflanzplätze, der Bereich S die für Spielplätze vorgesehenen Areale. Lage und Form sind lediglich schematisch dargestellt. Die im Plan bezeichneten Mindestflächen sind einzuhalten.
Verkehrsanlagen	Die Erschliessung des Areals hat in der im Plan bezeichneten Art und Weise zu erfolgen. Arealflächen ausserhalb der Verkehrsanlagen sind für den motorisierten Verkehr gesperrt. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, oberirdische Besucherparkplätze und Containerstandorte sind gemäss Plan 1:500 anzuordnen. Garagenabfahrten sind zu überdachen, Aussenparkplätze sind unversiegelt zu erstellen. Die verkehrsmässige Erschliessung der Baubereiche A3, 4, sowie 11/12 für Besucher des hat von der Schulstrasse her zu erfolgen.
Umgebung	Nicht explizit zugeordnete und nicht für Bauten und Verkehrsflächen beanspruchte Teile der Baubereiche sind als Spiel-, Garten und Grünflächen zu gestalten. Verkehrsanlagen sind durch eine geeignete Bepflanzung zu kaschieren. Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
Wärmeverbund	Bauten der Bereiche A7-A12 sind an den Wärmeverbund „Schule“ anzuschliessen.
Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan Burgtrötte tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.