



## **VERFÜGUNG**

**vom 3. April 2001**

### **Buchs. Privater Gestaltungsplan Badenerstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. Dezember 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Buchs dem privaten Gestaltungsplan Badenerstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. März 2000 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 30. Januar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. März 2001 ersucht der Gemeinderat Buchs um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privatem Gestaltungsplan soll eine baulich, architektonisch und wohngygienisch gut gestaltete Überbauung mit guter Gesamtwirkung und deren harmonische Einordnung in die Kernzone Buchs bezweckt werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Badenerstrasse, dem die Gemeindeversammlung Buchs am 9. Dezember 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Architekturbüro J. Frei, Rümlangerstrasse 9, 8105 Watt)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00

---

Total	Fr.	712.00
-------	-----	--------

---

(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 Buchs wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs (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 3. April 2001  
010648/Ove/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

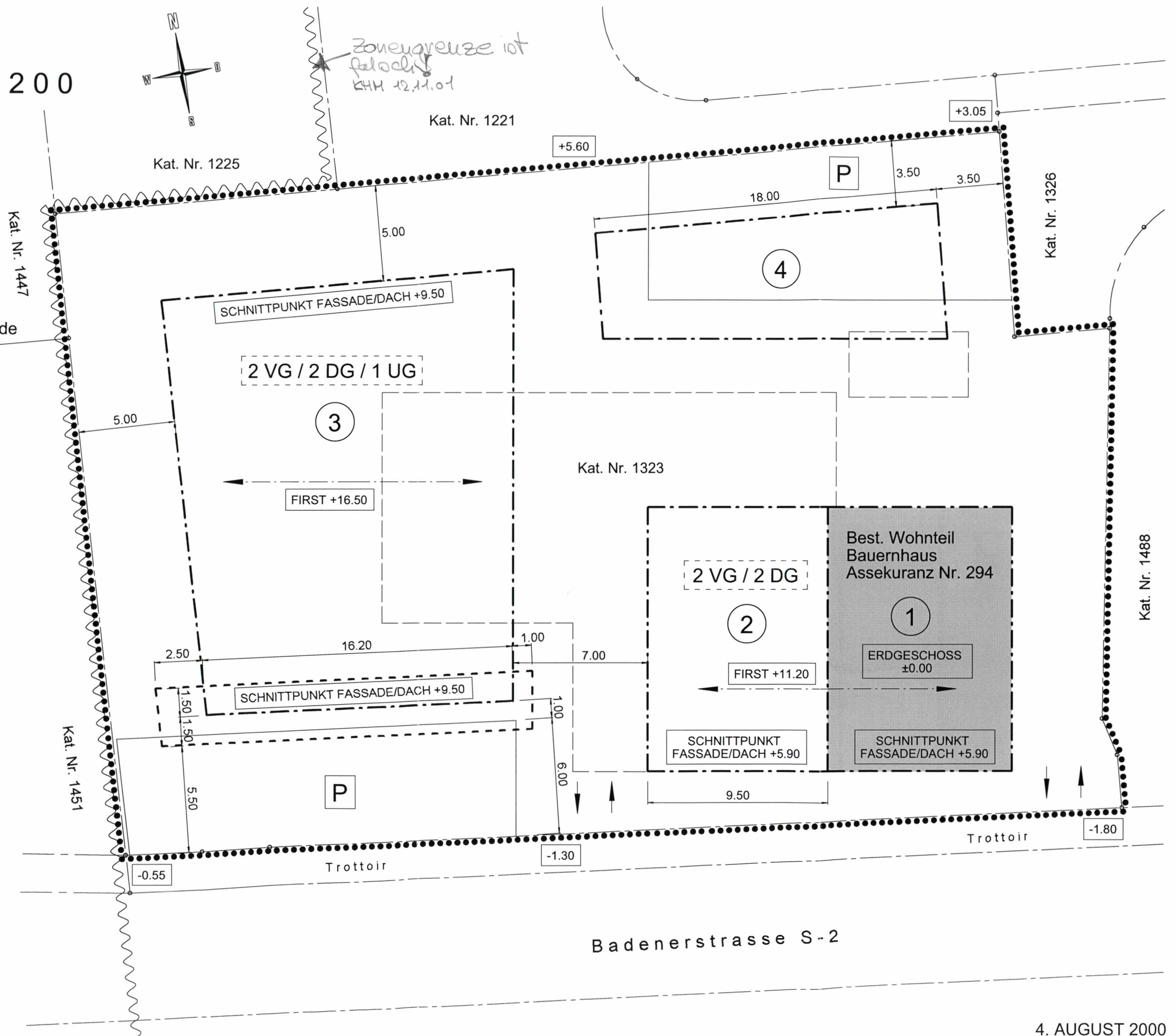


# SITUATION 1:200



*Zonegrenze ist falsch!*  
KHM 12.11.01

- ..... Perimetergrenze
- ~~~~~ Zonengrenze
- - - - Baubereich Hauptgebäude
- - - - Baubereich Vordach UG
- ① Baubereichsnummer
- 5.00 Abstände + Masse der Baubereiche
- ↕ ↗ Ein- und Ausfahrt
- P Bereich Besucherparkplätze oberirdisch
- ↔ Satteldach, Richtung des Hauptfirstes
- VG Anzahl Vollgeschosse
- DG Anzahl Dachgeschosse
- UG Anzahl anrechenbare Untergeschosse
- - - - Umriss best. Gebäude
- ±0.00 Koten bezogen auf fertig Boden vom bestehenden Wohnteil Erdgeschoss



---

# KANTON ZÜRICH

## GEMEINDE BUCHS

---

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
BADENERSTRASSE IN 8107 BUCHS

### PLANUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN MIT SITUATION M 1:200

VON DEN GRUNDEIGENTÜMER AUFGESTELLT

GRUNDSTÜCK KAT. NR. 1323  
- STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

AM :

HANS DAHINDEN IMMOBILIEN AG  
LANGWIESENSTRASSE 3, 8114 DÄNIKON



IRMA DAHINDEN-KÄSTLI  
BADENERSTRASSE 14, 8107 BUCHS



WALTER DAHINDEN  
BADENERSTRASSE 12, 8107 BUCHS



VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN

AM : 9. Dez. 2000

AM : 16. Feb. 2001

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG :

DER PRÄSIDENT :



DER SCHREIBER :

- Str. M. Bernasconi

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT

AM : - 3. April 2001 BESCHLUSS NR. : 399



---

PROJEKTVERFASSER :

ARCHITEKTURBÜRO JÜRIG FREI, RÜMLANGERSTRASSE 9, 8105 WATT

---

## 1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Das Gestaltungsplangebiet (Perimetergrenze) ist im Situationsplan 1:200 vom 4. August 2000 bezeichnet.
- 1.2 Die in Plänen und Legenden enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- 1.3 Wo dieser Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung, sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG).

## 2. GRUNDSATZ

Der Gestaltungsplan bezweckt eine baulich, architektonisch und wohngygienisch gut gestaltete Überbauung mit guter Gesamtwirkung, sowie deren harmonische Einordnung in die Kernzone von Buchs.

## 3. GRUNDMASSE

Die Hauptgebäude samt Quergiebel und Fassadenvorsprüngen müssen innerhalb der in den Plänen eingetragenen Baubereiche 2 und 3 erstellt werden. Entlang der Badenerstrasse im Baubereich 3 sind im Untergeschoss Vordächer bis auf eine Höhe von 4.5 m über das neue fertige Terrain gestattet.

- 3.2 Der minimale Abstand zwischen den Hauptgebäuden im Baubereich 2 und 3 beträgt 7.00 m.
- 3.3 Im Baubereich 4 können besondere Gebäude, entsprechend § 273 PBG, für Garagenabstellplätze und Besucherparkplätze erstellt werden.
- 3.4 Im Untergeschoss Baubereich 3 beträgt der minimale Grenzabstand zu den Grundstücken Kat.-Nr. 1447 und 1451 1.00 m. Einzelne über das gewachsene Terrain ragende Bauteile bis maximale Höhe von 1.00 m sind gestattet.
- 3.5 Die Hauptfirstrichtungen sind in den Plänen festgelegt. Eine Abweichung um +/- 5° alter Teilung ist gestattet. Die Firsthöhe ist im Baubereich 1 und 2 durchlaufend und der bestehenden Firsthöhe im Baubereich 1 angepasst.

## 4. NUTZWEISE

- 4.1 In den Baubereichen 1 bis 3 sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und im Baubereich 2 und 3 noch zusätzlich Läden zulässig. Es sind mässig störende Gewerbe gestattet.
- 4.2 Die Ausnützungsziffer für Neubauten beträgt auf Grund der schwierigen topografischen Situation und der integralen Erhaltung des Gebäudes im Baubereich 1 maximal 45 %. Unter Abzug des bestehenden Gebäudes im Baubereich 1 ergibt sich somit eine maximale Ausnützung von 673 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche.

- 4.3 Mindestens die Hälfte der dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossflächen sind für Wohnzwecke zu nutzen.
- 4.4 Im Baubereich 3 ist für die gewerbliche Nutzung wie Büros, Ateliers, Praxen und Läden ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses strassenseitig (Badenerstrasse) ist zulässig.
- 4.5 Der Wohnteil des bestehenden Bauernhauses (Baubereich 1, Assekuranz Nr. 294), ist im Sinne von Art. 3, BZO Buchs, in seiner heutigen Form zu erhalten.

## 5. ERSCHLIESSUNG / PARKPLÄTZE

- 5.1 Für die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung anzuwenden.
- 5.2 Die erforderlichen Pflichtparkplätze sind unterirdisch anzulegen.

## 6. GESTALTUNG

- 6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Gestaltungsplangebiet erreicht wird.
- 6.2 Fassaden  
Im Baubereich 3 sind an Stelle von Fenstergewänden und Fensterläden auch Rafflamellenstoren und Rolläden zugelassen. Schaufenster sind in Erd- und Untergeschossen im Baubereich 2 und 3 zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter der Gebäude gewahrt bleibt.

## 7. INKRAFTTRETEN / AUFHEBUNG

- 7.1 Der Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.