

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Mai 1996

1447. Privater Gestaltungsplan Spitz, Niederhasli

Am 4. Dezember 1995 stimmte die Gemeindeversammlung Niederhasli dem privaten Gestaltungsplan Spitz zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Er ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Spitz, dem die Gemeindeversammlung Niederhasli am 4. Dezember 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Niederhasli, 8155 Niederhasli (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Gemeinde Niederhasli / Kanton Zürich

Gestaltungsplan

Grundstück mit Kataster Nr. 519 in 8155 Niederhasli

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 15. Dez. 1995

Vom Regierungsrat am **22. Mai 1996**
mit Beschluss Nr. *1447* genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

Bestimmungen zum Gestaltungsplan
21. Juni 1995 / rev. 2. August 1995

Gestaltungsplan 1: 500 / Schnitte 1:500
21. Juni 1995 / rev. 2. August 1995

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Die Bauherrschaft:



Stiftung Schulheim Dielsdorf
für cerebral Gelähmte
Postfach 113
Spitalstrasse 12
8157 Dielsdorf

LEGENDE:

- ● ● ● GELTUNGSBEREICH
- BAUFELD MIT MAX. DK 429.80 RESP. 428.80
- BAUFELD MIT MAX. DK 425.20
- BAUBEGREZUNGLINIE
- BAULINIE
- BEREICH VORDACH
- P** ABSTELLPLATZ FÜR MOTORFAHRZEUGE
- V** ABSTELLPLATZ FÜR VELO / MOFAS, GEDECKT
- C** CONTAINERSTANDPLATZ, GEDECKT
- G** GEMEINSAMER GRILLPLATZ
- Ka** ABLUFT KAMIN HEIZUNG
- BEREICH ABGRABUNG BIS MAX. 419.20
- BEREICH ABGRABUNG BIS MAX. 418.80
- GRÜNBEREICH
- ZU- UND WEGFAHRTEN
- MAX. DACHKOTE
- MAX. UNTERGESCHOSSKOTE
- MAX. ERDGESCHOSSKOTE
- GEWACHSENES TERRAIN

ALLE MASSANGABEN SIND IN METER

MASSTAB: 1 : 500

DATUM: 21. JUNI 1995
REV.: 02. AUGUST 1995

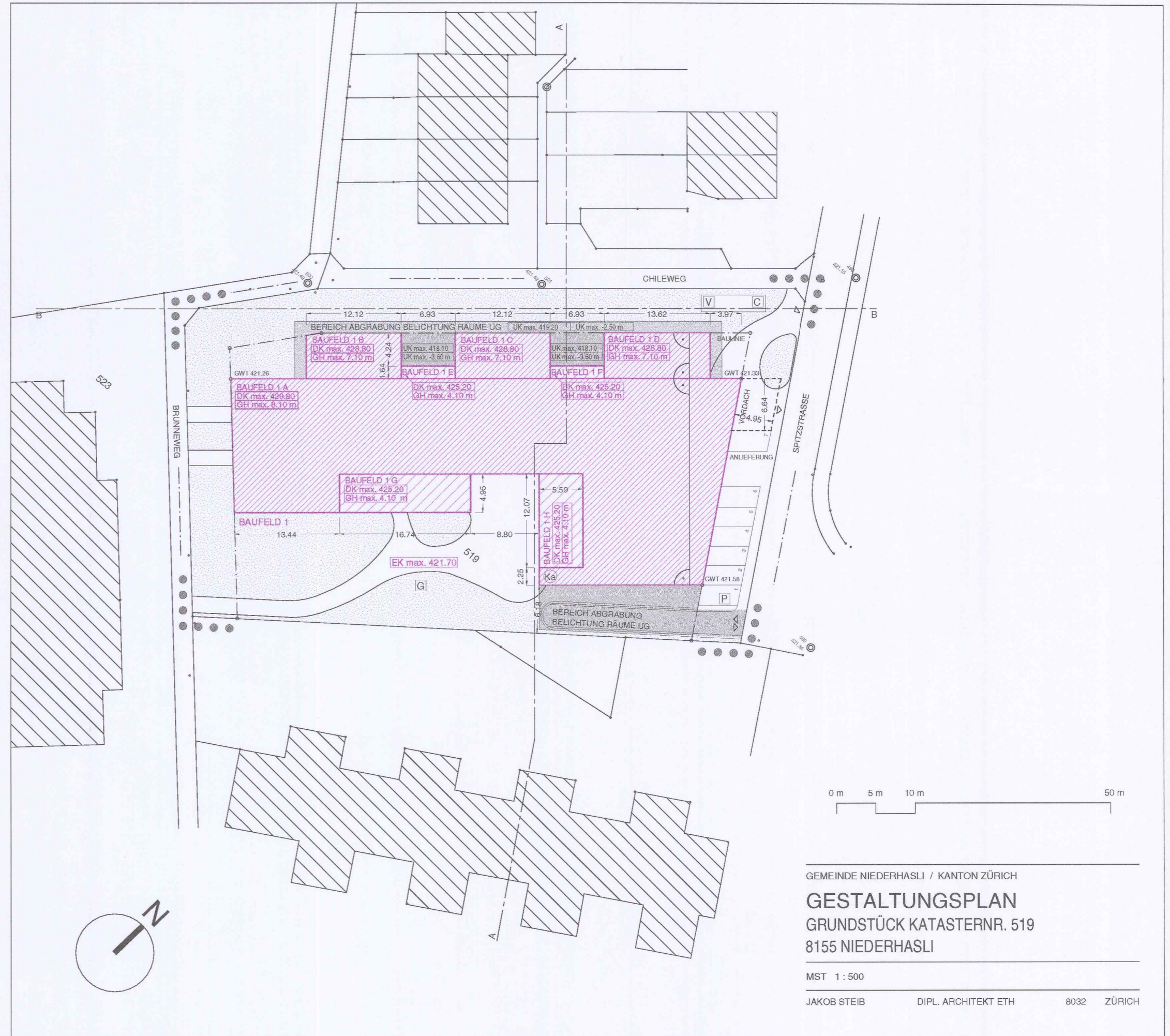
GENEHMIGUNGSVERMERK:

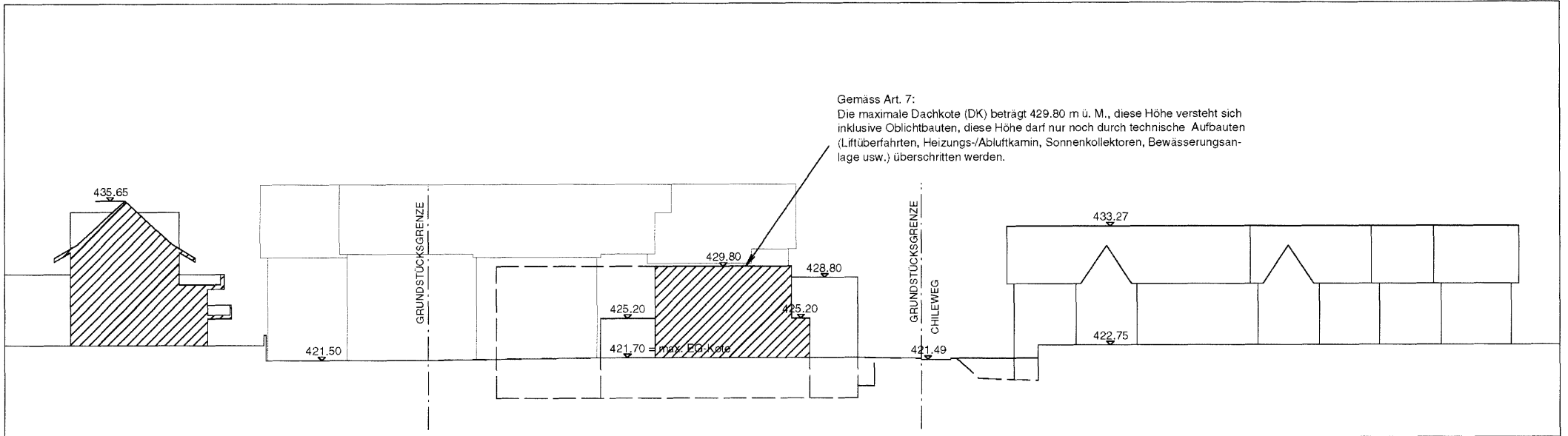
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

AM:

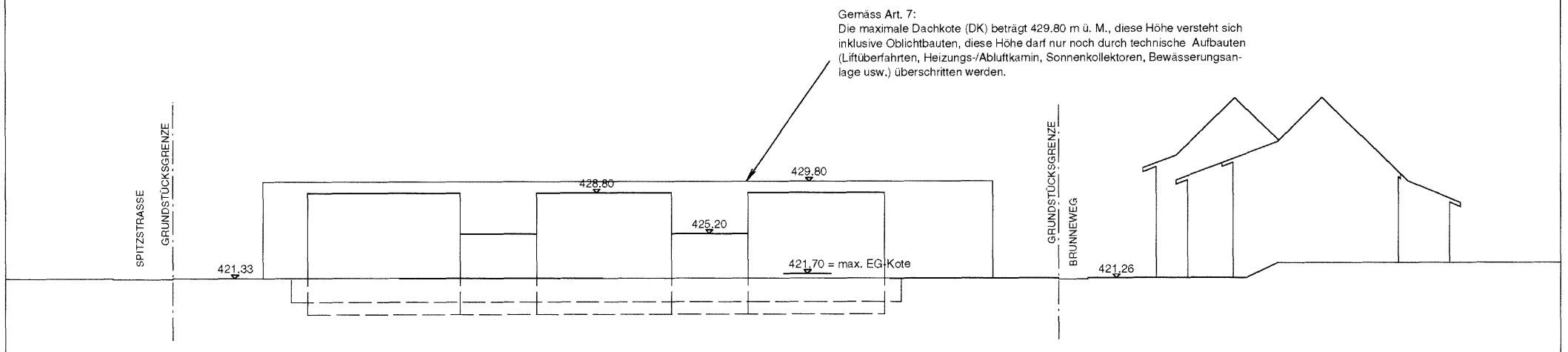
GENEHMIGT DURCH DEN REGIERUNGSRAT

AM:

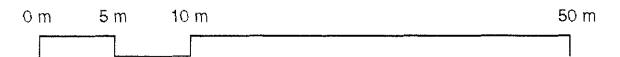




SCHNITT A MST. 1:500



ANSICHT B MST. 1:500



Gemeinde Niederhasli / Kanton Zürich

Gestaltungsplan

Grundstück mit Kataster Nr. 519 in 8155 Niederhasli

Bestimmungen zum Gestaltungsplan

21. Juni 1995/ rev. 2. August 1995

1 Zielsetzung

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines Wohnheims mit Beschäftigung für behinderte Menschen auf dem Grundstück mit Kataster Nr. 519. Direkte Verbindungen, rollstuhlgängige Wege, zusammenhängende Geschossflächen, sowie gut belichtete Innenzonen, sind wichtige Voraussetzungen für einen sowohl wirtschaftlichen, als auch aus der Sicht der Bewohner, optimalen Betrieb. Die architektonische Umsetzung dieser spezifischen Bedingungen, führt zu einem zweigeschossigen Flachbau, der in seiner Ausdehnung die zonenkonformen Breiten- und Längenvorschriften zwar überschreitet, jedoch ohne ein drittes Vollgeschoss auskommt, und gleichzeitig die maximal zulässige Ausnützung bei weitem nicht ausschöpft. Ein weiterer Vorteil dieser Konzeption sind die grossen zusammenhängenden und gut nutzbaren Freiflächen, die mit den angrenzenden Freiräumen einen einheitlichen Grünraum bilden. Um dieses Gebäude in dieser Form realisieren zu können, wird das Instrument des Gestaltungsplans gewählt.

2 Geltungsbereich

Die Bestimmungen gelten für das Grundstück mit Kataster Nr. 519 in 8155 Niederhasli.

3 Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Bestimmungen nichts anderes vorschreiben, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli vom 11. 02. 1993, insbesondere die Bestimmungen für die Zone W3.

4 Verbindlichkeiten

Der Gestaltungsplan 1 : 500 und die Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind verbindlich.

5 Art der Nutzung

Ein Wohnheim für behinderte Menschen mit Beschäftigungsmöglichkeiten.
Der Wohnanteil beträgt mindestens 75 % der Bruttogeschossfläche.
Die restlichen 25% der Bruttogeschossfläche stehen für Beschäftigungsmöglichkeiten zur Verfügung, können aber auch durch andere Nutzungen belegt werden.
Somit entspricht die Nutzung der heute gültigen Zonenordnung.

6 Baufelder / Baulinien

Innerhalb des Baufeldes 1, unterteilt in die Baufelder 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, darf das Gebäude errichtet werden. Im Erdgeschoss soll das Baufeld 1H vollständig, das Baufeld 1 G nur zur Hälfte als gedeckte Gartenhalle erstellt werden.
Es gelten die bestehenden Baulinien.

7 Höhenbestimmungen

Die maximale Erdgeschosskote (EGK) des Gebäudes beträgt 421.70 m ü. M., sie darf nicht überschritten werden.

Die festgelegten maximalen Dachkoten (DK) der einzelnen Baufelder betragen:

Baufeld 1A	429.80 m. ü. M.	entspricht einer GH von 8.10 m ab max. EGK
Baufeld 1B	428.80 m. ü. M.	entspricht einer GH von 7.10 m ab max. EGK
Baufeld 1C	428.80 m. ü. M.	entspricht einer GH von 7.10 m ab max. EGK
Baufeld 1D	428.80 m. ü. M.	entspricht einer GH von 7.10 m ab max. EGK
Baufeld 1E	425.20 m. ü. M.	entspricht einer GH von 4.10 m ab max. EGK
Baufeld 1F	425.20 m. ü. M.	entspricht einer GH von 4.10 m ab max. EGK
Baufeld 1G	425.20 m. ü. M.	entspricht einer GH von 4.10 m ab max. EGK
Baufeld 1H	425.20 m. ü. M.	entspricht einer GH von 4.10 m ab max. EGK

Bei den Baufelder 1E, 1F, 1G, 1H, darf für Brüstungen und/oder Pflanzbecken die maximale Dachkote (DK) von 425.20 m. ü. M. um 1.10 m und für pergolaartige Aufbauten um 3.00 m überschritten werden.

Die Dächer der Baufelder 1A, 1B, 1C, 1D sind extensiv zu begrünen.

Die maximale Dachkote (DK) beträgt 429.80 m ü. M, diese Höhe versteht sich **inklusive aller Oblichtaufbauten**, diese Höhe darf nur noch durch technische Aufbauten (Liftüberfahrt, Heizungs-/Abluftkamin, Sonnenkollektoren, Bewässerungsanlage usw.) überschritten werden.

8 Grenz- und Gebäudeabstände

Der Gestaltungsplan legt mit Massangaben die zulässigen Abstände gegenüber der Grenze des Geltungsbereich fest.

9 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Der Aussenraum muss gesamtheitlich gestaltet werden.

Hartflächen und Grünflächen sind aufeinander abzustimmen. Aussenbereiche und Freiräume sind soweit möglich versickerungsfähig anzulegen und mit naturnaher, einheimischer Bepflanzung zu versehen.

Um gewisse Räume im Untergeschoss genügend belichten zu können, sind auf der Nord- sowie auf der Südseite des Gebäudes Abgrabungen vorgesehen.

Mit den Baugesuchen ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die Aussenräume gemäss den oben aufgeführten Grundsätzen gestaltet sind.

10 Erschliessung

Das Grundstück wird über die Spitzstrasse erschlossen.

11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Anzahl der Pflichtparkplätze wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes dürfen oberirdisch maximal 8 Parkplätze erstellt werden. Für den Rest der Pflichtparkplätze ist eine Unterflurgarage vorgesehen.

12 Abstellplätze für Velos und Mofas

Im Vorfahrtsbereich sind genügend Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen.

13 Energie

Der Einsatz von erneuerbaren Energien und die Rückgewinnung von Wärme ist anzustreben.

14 Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den im Plan bezeichneten Containerstandplatz.

15 Baugesuche

Zusätzlich zu den üblichen Unterlagen sind einzureichen:
– Modell

Anhang:

Gestaltungsplan 1:500
Schnitt A, Ansicht B

Abkürzungen:

EGK = Erdgeschosskote
DK = Dachkote
GH = Gebäudehöhe
GWT = Gewachsenes Terrain

GENEHMIGUNGSVERMERK

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am:

Genehmigt durch den Regierungsrat
am: