

VERFÜGUNG

vom 15. Oktober 2003

Niederhasli. Öffentlicher Gestaltungsplan Seniorenzentrum Im Spitz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. Juni 2003 setzte die Gemeindeversammlung Niederhasli den öffentlichen Gestaltungsplan Seniorenzentrum Im Spitz fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Oktober 2003 und des Bezirkrates Dielsdorf vom 5. August 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2003 ersucht der Gemeinderat Niederhasli um Genehmigung der Vorlage.

Für das in der Wohnzone W3 gelegene Grundstück Kat.-Nr. 313 Im Spitz wurde ein Projekt für ein Seniorenzentrum mit Spitexanteil und Cafeteria ausgearbeitet. Das Projekt sprengt den Rahmen der Zonenvorschriften, so dass ein projektbezogener öffentlicher Gestaltungsplan erlassen werden musste.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Seniorenzentrum Im Spitz, den die Gemeindeversammlung Niederhasli am 23. Juni 2003 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Niederhasli wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Niederhasli (unter Beilage von fünf Dossiers) und an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Oktober 2003
032176/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





**Kanton Zürich
Gemeinde Niederhasli**

Öffentlicher Gestaltungsplan

Situationsplan

Massstab: 1: 500

**Seniorenzentrum Im Spitz
Kat. 313 in Niederhasli**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 23. Juni 2003

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 15. Okt. 2003
BDV Nr. 1083/03

Für die Baudirektion:

SENIORENZENTRUM "IM SPITZ"
SPITZSTRASSE
8155 NIEDERHASLI

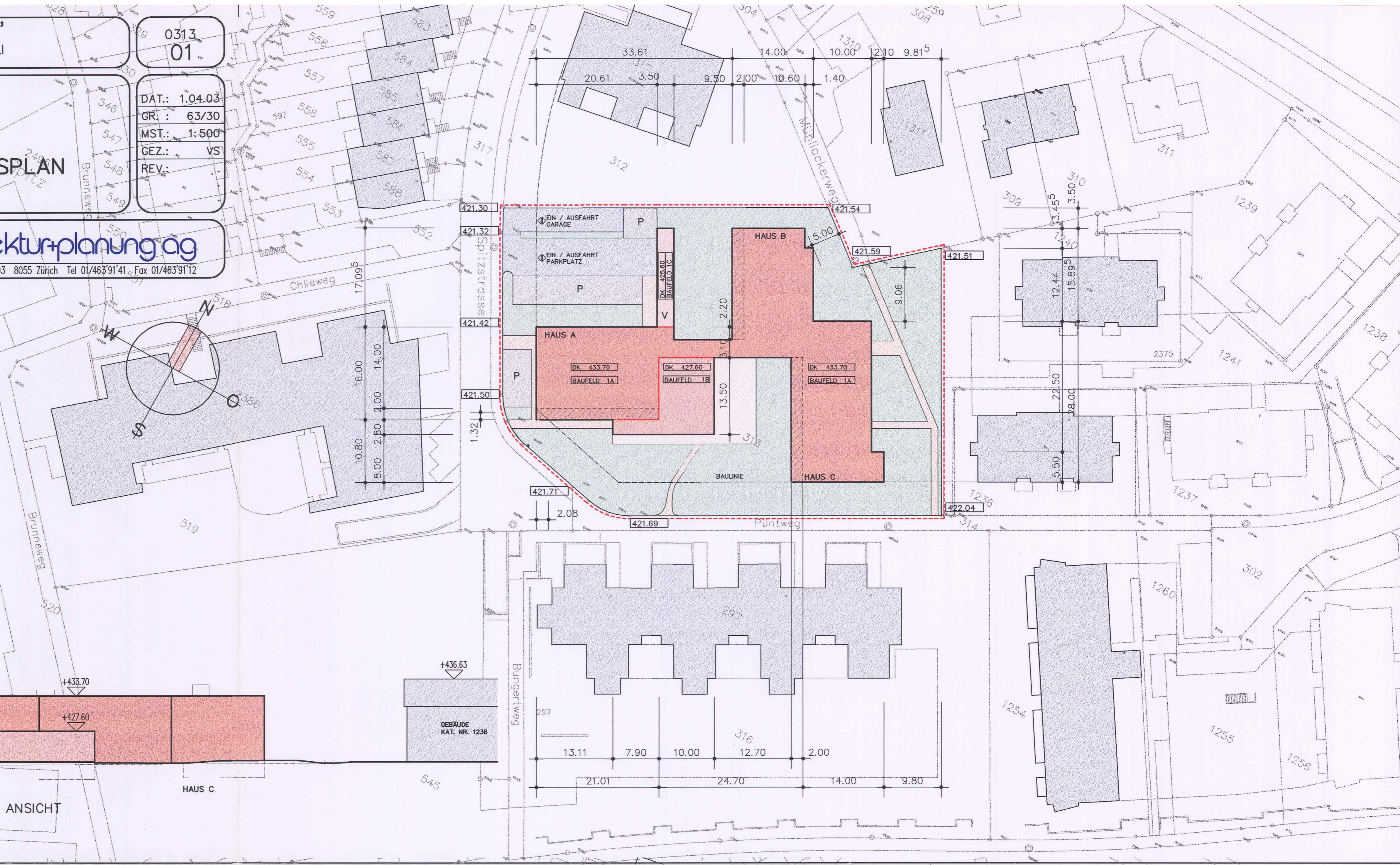
0313
01

DAT.: 1.04.03
GR.: 63/30
MST.: 1:500
GEZ.: VS
REV.: ..

GESTALTUNGSPLAN

paul peter lehmann architektur+planung ag
e-mail: ppl.arch@bluewin.ch
Schweighofstrasse 293 8055 Zürich Tel 01/463'91'41 Fax 01/463'91'12

- GELTUNGSBEREICH
 - 1A BAUFELD DK 433.70 M.Ü.M.
 - 1B BAUFELD DK 427.60 M.Ü.M.
 - 1C BAUFELD DK 425.60 M.Ü.M.
 - BALKONBEREICH
 - BAUBEGRENZUNGSLINIE
 - BAULINIE
 - P ABSTELLPLATZ MOTORFAHRZEUGE
 - V ABSTELLPLATZ VELOS/MOFAS ÜBERDECKT
 - ABSTELLPLATZ CONTAINER ÜBERDECKT
 - GRÜNBEREICH
 - GARTENWIRTSCHAFT
 - ZUFAHRTSBEREICH MOTORFAHRZEUGE
 - ZUGANG FUSSGÄNGER
 - DK xxx.xx DACHKOTE
 - xx.xxx GEW. TERRAIN
- 0 1m 5m 10m 20m



HAUS A
SÜD - OST ANSICHT
HAUS C



**Kanton Zürich
Gemeinde Niederhasli**

Bestimmungen zum Gestaltungsplan

**Seniorenzentrum Im Spitz
Kat. 313 in Niederhasli**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 23. Juni 2003

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 15. Okt. 2003
BDV Nr. 1083/03

Für die Baudirektion:

Bestimmungen zum Gestaltungsplan

1 Zielsetzung

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines Seniorenzentrums mit Spitexanteil und Cafeteria auf dem Grundstück Kat. Nr. 313.

Direkte Verbindungen, rollstuhlgängige Wege, zusammenhängende Geschossflächen sowie behindertengerechte Wohnungen 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 4-geschossigen Flachbau, welcher in seinen Abmessungen die zonenkoformen Längenvorschriften überschreitet.

Um dieses Gebäude in dieser Form realisieren zu können, wird das Instrument des Gestaltungsplans gewählt.

Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Verwirklichung des Zentrums in der vorgeschlagenen Form (§ 84 PBG)

2 Geltungsbereich

Die Bestimmungen gelten für das Grundstück Kat. Nr. 313 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 Bestimmung für die Zone W3.

4 Verbindlichkeit

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

5 Art der Nutzung

Ein Seniorenzentrum mit Wohnungen, integriertem Spitex und einer Cafeteria.

6 Baufelder / Baulinien

Innerhalb des Baufeldes 1, unterteilt in die Baufelder 1A, 1B, 1C darf das Gebäude errichtet werden.

Der Süd-Eckbereich (Balkonpartie) des Hauses A dringt entlang der Südost-Fassade 2.08 m über die Baulinie, entlang der Südwest-Fassade 1.32 m über die Baulinie. Ansonsten werden die Baulinien eingehalten.

7 Höhenbestimmungen

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

Baufeld 1A 433.70 m.ü.M
Baufeld 1B 427.60 m.ü.M
Baufeld 1C 425.60 m.ü.M

Die max. Dachkoten (DK) dürfen nur noch durch technische Ausrüstungen nach (§ 4 ABV) wie (Liftüberfahrt, Heizungs-/Abluftkamin, Sonnenkollektoren, Bewässerungsanlagen usw.) überschritten werden.
Es gilt die Messweise gemäss § 280 PBG.

8 Grenz- und Gebäudeabstände

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

9 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Der Aussenraum muss gesamtheitlich gestaltet werden. Aussenbereiche und Freiräume sind, soweit möglich, versickerungsfähig anzulegen und mit naturnaher, einheimischer Bepflanzung zu versehen.
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.

12 Abstellplätze für Velos und Mofas

Im Zufahrtsbereich der Parkplätze sind genügend Velo- und Mofa-Abstellplätze zu erstellen.

13 Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den im Plan bezeichneten Containerstandplatz.