

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Januar 1995

140. Privater Gestaltungsplan Neugutstrasse 12–14, Wallisellen

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wallisellen wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2979/1984 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Industriezone I 6 zugeteilte Gebiet an der Neugutstrasse ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 6. Oktober 1994 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Wallisellen zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Bülach vom 8. November 1994 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Dezember 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Wallisellen ersucht mit Schreiben vom 22. Dezember 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet an der Neugutstrasse eine gemischte Wohn- und Gewerbeüberbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein Gestaltungsplan mit Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Neugutstrasse 12–14, dem die Gemeindeversammlung Wallisellen mit Beschluss vom 6. Oktober 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen, 8304 Wallisellen (unter Beilage je eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. Januar 1995



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

Exemplar des
Amtes für Raumplanung



Kanton Zürich
Gemeinde Wallisellen

Privater Gestaltungsplan "Neugutstrasse 12-14"

Situation und Schnitte 1 : 500

Festgesetzt von den Grundeigentümern am: 28. März 1994

Grundeigentümer Kat.Nr. 8548

Grundeigentümer Kat.Nr. 8547

*S. H. der Sam.
D. H. der T. H. H.*

[Handwritten signature]

Zugestimmt von der Gemeindeversammlung am: - 6. OKT. 1994

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 18. NOV. 1994

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Genehmigt vom Regierungsrat
mit Beschluss Nr. 140 vom

11. Jan. 1995

Für den Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



Objektnr.: 232gest3

Datum 22. März 1994

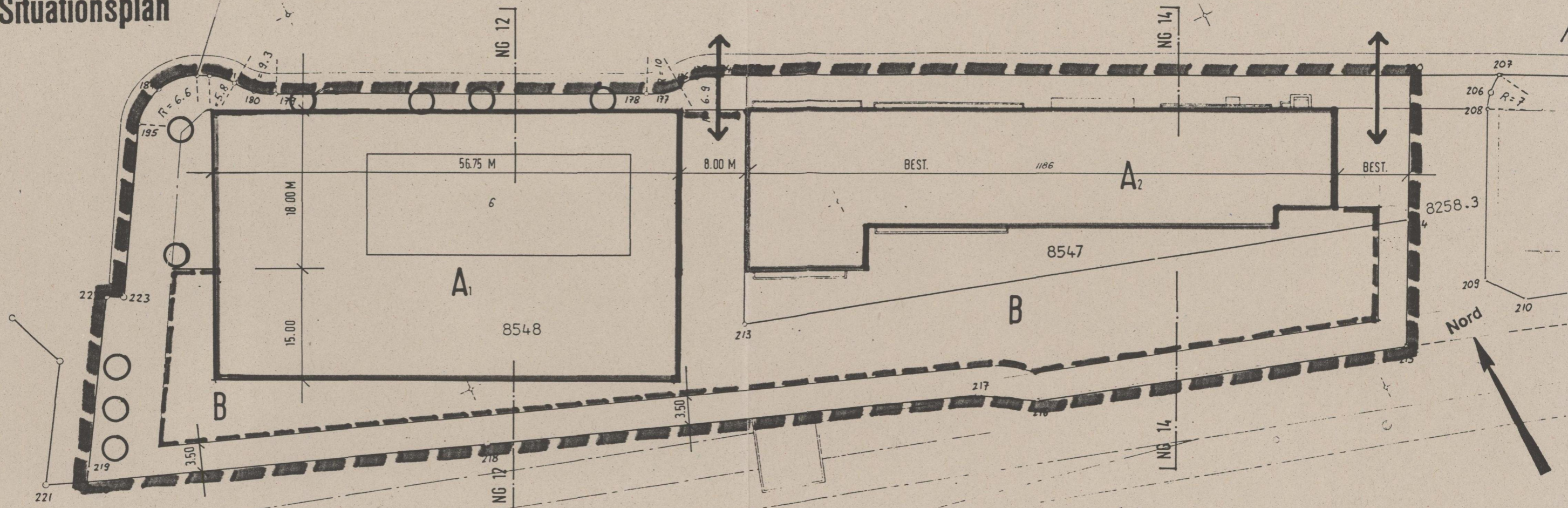
map architektur+planung, neugutstrasse 16, 8304 wallisellen
telefon 01 / 832 68 88 telefax 01 / 832 68 99

Gemeinde Wallisellen Situationsplan

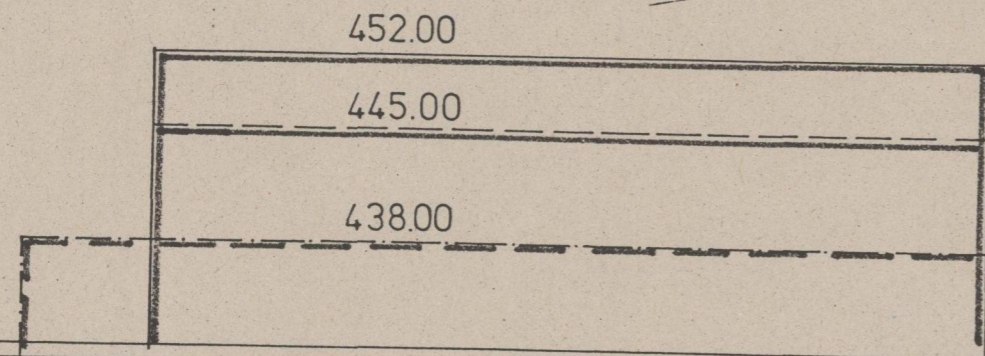
8540

8542

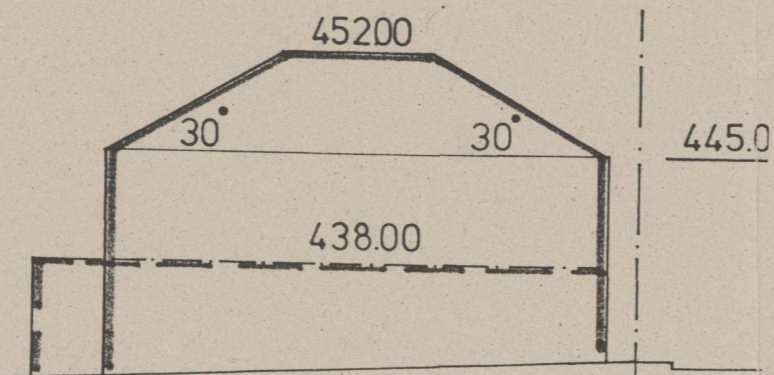
8543



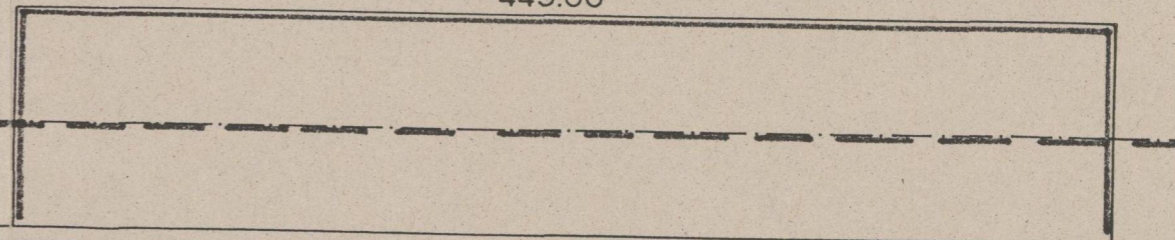
1:500



LÄNGSSCHNITT








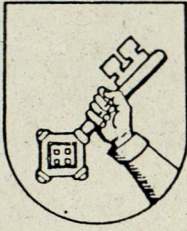
QUERSCHNITT NG 12



QUERSCHNITT NG 14

Legende:

-  Perimeter (Ziffer 1)
- Bauten**
-  Baubereich A (Ziffer 3.1)
-  Baubereich B (Ziffer 3.1)
- Erschliessung**
-  Ein- und Ausfahrten (Ziffer 6.1)
- Umgebung**
-  Hochstämmige Bäume (Ziffer 5.3)



Kanton Zürich
Gemeinde Wallisellen

Privater Gestaltungsplan "Neugutstrasse 12-14"

Bestimmungen

Festgesetzt von den Grundeigentümern am: 28. März 1994
Grundeigentümer Kat.Nr. 8548 Grundeigentümer Kat.Nr. 8547

Zugestimmt von der Gemeindeversammlung am: 6. OKT. 1994
Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 18. NOV. 1994

Der Präsident: Der Schreiber:

Gaus

1.1.1995

Genehmigt vom Regierungsrat
mit Beschluss Nr. 140 vom 11. Jan. 1995

Für den Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Rappelli



Objektnr.: 232gest3

Datum 22. März 1994

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Neugutstrasse 12-14" ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweilig gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 3.1 Zahl und Lage der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Mantellinien in den Baubereichen (A + B). In den übrigen Bereichen sind nur unterirdische Bauten oder besondere Gebäude gemäss Planungs und Baugesetz zulässig.
- 3.2 Innerhalb dieser Mantellinie ist die Gestaltung bezüglich Gebäudehöhe und Dachneigung frei.
Die Gebäudehöhe liegt:
- 3.2.1 im Baubereich A1 auf maximal 452 m.ü.M.
- 3.2.2 im Baubereich A2 auf maximal 445 m.ü.M.
- 3.2.3 im Baubereich B auf maximal 438 m.ü.M.
- 3.3 Der Grenzbau innerhalb des Gestaltungsplanes ist erlaubt.
- 3.4 Für technisch bedingte Aufbauten (Kamine, Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Heizungsanlagen, Sicherheitsvorkehrungen, usw.) darf über den von der Mantellinie definierten Baubereich gebaut werden, dies bis zu einer maximalen Baumasse von 0.02 m³ je m² Grundstücksfläche.
- 3.5 Die Aufteilung des Gebäudes in Geschosse ist innerhalb der festgelegten Höhenkoten frei.
- 3.6 Die maximal zulässige Baumasse beträgt 5.5. Nutzungsverchiebungen zwischen den Parzellen sind gestattet. Die Geschosshöhen können frei gewählt werden.
- 3.7 Die Freiflächenziffer hat mind. 20 % zu betragen. Die Hälfte der Freifläche kann auf Dächern ausgeführt werden, sofern diese dem Erholungs-, Spiel- und Ruhebereich nutzbar gemacht wird und für Personen als Privat- oder Gemeinschaftsbereich zugänglich ist.

4. Nutzweise

- 4.1 Folgende Vorschriften bezgl. Nutzung sind einzuhalten:

	zulässige Nutzung Parzelle 8548	zulässige Nutzung Parzelle 8547
stark störendes Gewerbe	nein	nein
mässig störendes Gewerbe	ja	ja
Dienstleistungsbetriebe	ja	ja
Gaststätten, Herbergen, Hotels etc.	ja	ja
Verkaufsgeschäfte	ja, max. 1500m ²	ja, max. 1500m ²
Wohnen	ja, mind. 1500m ²	ja

5. Gestaltung

- 5.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.
- 5.2 Innerhalb der zugelassenen Mantellinien kann die Dachform frei gewählt werden.
- 5.3 Begrünte und begehbare Dachflächen sind in allen Baubereichen gestattet. Hochstämmige Bäume sind mind. an den bezeichneten Stellen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 5.4 Grossflächige Sonnenkollektoren, Solarpanels etc. sind gestattet.

6. Erschliessung

- 6.1 Zu- und Wegfahrten von der Neugutstrasse sind an den beiden im Gestaltungsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten anzuordnen.
- 6.2 Mindestens 10 % der Parkplätze sind an gut zugänglicher Lage als Besucherparkplätze zu bezeichnen.
- 6.3 Es dürfen höchstens 80 % der gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung maximal zulässigen Parkplätze erstellt werden. Ihre Anordnung innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist frei.

7. Lärmschutz

- 7.1 Im Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 7.2 Für lärmempfindliche Räume in Betrieben nach Art. 2 Abs. 6 LSV gelten die Immissionsgrenzwerte.
- 7.3 Für neue Wohnnutzungen sind die Planungswerte massgebend. Als kritische Empfangspunkte (EP) gelten die zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes (Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster.
 - 7.3.1 Lärmempfindliche Wohnräume dürfen nur gegen die Bahnlinie hin orientiert sein, wenn die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP vollständig unterbrochen ist. Die wirksame Hindernishöhe muss mindestens 2.5 m betragen.
 - 7.3.2 Lärmempfindliche Wohnräume dürfen nur gegen die Neugutstrasse hin orientiert sein, wenn die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP vollständig unterbrochen ist. Die wirksame Hindernishöhe muss mindestens 1 m betragen.
 - 7.3.3 Die Baubehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen werden kann.

8. Energie

- 8.1 Neubauten sind so zu erstellen, dass besonders haushälterisch mit Energie umgegangen wird. Der Grenzwert für die Einzelbauteile, gemäss SIA 380/1 "Energie im Hochbau", Ausgabe 1991, ist um mindestens 15 % zu unterschreiten.
- 8.2 Bei Neubauten darf maximal 85 % des aus Ziffer 8.1 resultierenden Heizenergiebedarfs nach 384.2 mit fossilen Brennstoffen erzeugt werden.
- 8.3 Bei Neubauten sind mind. 10 % des voraussichtlichen Energiebedarfes mit erneuerbaren Energien im Gestaltungsplangebiet zu produzieren. (z.Bsp. Sonnenenergie, Luftwärmepumpen, Pufferzonen verbunden mit entsprechender Energiespeicherung, Abwärmenutzung, Holzheizungen etc.).

9. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Neugutstrasse 12-14" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.