



VERFÜGUNG

vom 22. Mai 2003

Wallisellen. Privater Gestaltungsplan „Guggenbüel“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 25. März 2003 stimmte der Gemeinderat Wallisellen dem privaten Gestaltungsplan „Guggenbüel“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Mai 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Mai 2003 ersucht der Gemeinderat Wallisellen um Genehmigung der Vorlage.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (RRB Nr. 2870/1995) ist das Gestaltungsplangebiet der Wohnzone W 1.9 zugewiesen. Der Gestaltungsplan bezweckt den Schutz des wertvollen Baumbestandes und strebt den Erhalt der naturnahen Grünflächen an.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Guggenbüel“, dem der Gemeinderat Wallisellen am 25. März 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Suter · von Känel · Wild · AG, Baumackerstrasse 42, Postfach,
8050 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

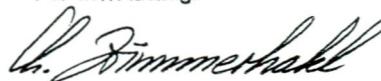
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- 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 Wallisellen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei 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 Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 22. Mai 2003
031061/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Guggenbüel

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 20.11.01

M. Leimgruber:

Max Leimgruber

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 25. MRZ. 2003

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: 22. Mai 2003

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr. 529/03

Bestimmungen

1. Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Guggenbüel soll erreicht werden, dass das Grundstück Kat. Nr. 3070 zweckmässig überbaut werden kann und der wertvolle Baumbestand sowie naturnahe Grünflächen erhalten bleiben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Guggenbüel ist im nebenstehenden Plan 1:500 festgehalten.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.

4. Lage und äussere Abmessungen der Bauten

4.1 Die Lage und äusseren Abmessungen der oberirdischen Bauten (Hauptgebäude) ergeben sich aus den Angaben im Plan. Von der auf dem Grundstück Kat. Nr. 3070 maximal zulässigen Baumasse darf im Baubereich A maximal 75 % und im Baubereich B höchstens 40 % realisiert werden.

4.2 Besondere Gebäude und unterirdische Bauten sind nur ausserhalb der naturnahen Grünflächen und ausserhalb der Wurzelbereiche (min. 4 Meter ab erhaltenswerten Bäumen und ab Waldrand) zulässig.

5. Umgebung

5.1 Die bezeichneten Bäume sind ungeschmälert zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Aus ökologischer Sicht ist ein lockerer Gehölzbestand mit Trockenstandort-Baumarten anzustreben.

5.2 Auf den naturnahen Grünflächen ist eine lichtbedürftige waldrand- resp. heckensaumtypische Vegetation zu erhalten resp. zu pflanzen und zu pflegen. Es sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Auf den naturnahen Grünflächen sind einzelne Erholungseinrichtungen zulässig.

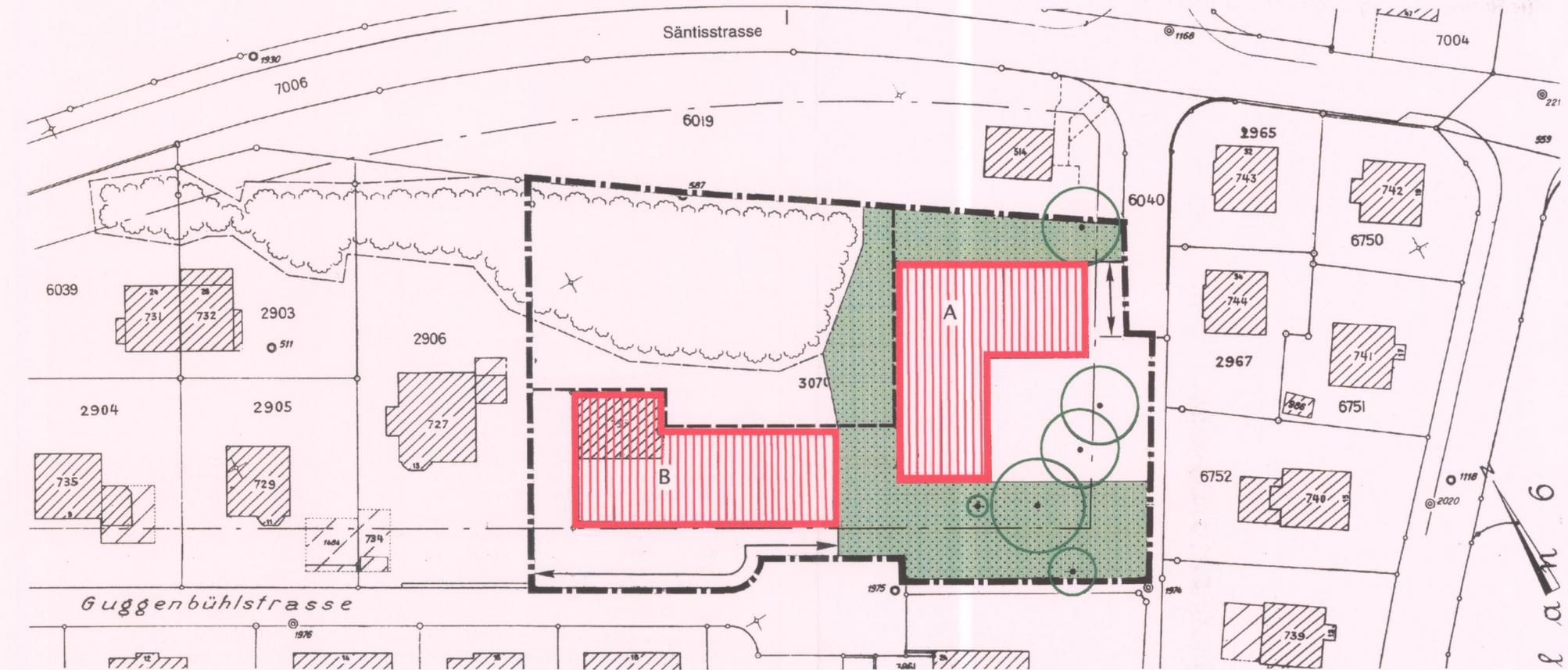
5.3 Auf den übrigen Grünflächen sind mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

6. Erschliessung

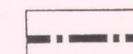
Die Erschliessung erfolgt über die Guggenbüelstrasse und den Erschliessungsstich ab der Sântisstrasse (Kat. Nr. 6040). Die Zufahrten sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

7. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Guggenbüel tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Verbindlicher Inhalt:



Geltungsbereich



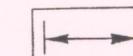
Baubereiche A und B



Zu erhaltene Bäume

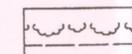


Naturnahe Grünflächen

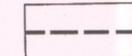


Anordnungsbereich für Zufahrten

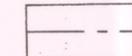
Informativer Inhalt:



Waldgrenze



Waldabstandslinie



Baulinie