

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. Juni 1996

1648. Richt- und Nutzungsplanung Glattfelden (Revision)

Die Gemeindeversammlung Glattfelden hat am 27. Juni 1995 die kommunale Richt- und Nutzungsplanung revidiert und dem privaten Gestaltungsplan Stocki zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. August 1995 ein Rekurs eingereicht worden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Bülach vom 2. August 1995 sind dort keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Der noch hängige Rekurs richtet sich gegen die Zuweisung des Gebietes Strick zur kommunalen Landwirtschaftszone sowie gegen den in Ziffer 2.4 Abs. 3 BO festgelegten Gewerbeanteil. Diese Festlegungen sind daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Vorlage umfasst im wesentlichen die Anpassung der Bauordnung an das geänderte Planungs- und Baugesetz, einige Neueinzonungen von untergeordneter Bedeutung, die Anpassung der Waldabstandslinien an die neu festgelegten Waldgrenzen sowie die Aufhebung des Erschliessungsplans.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 1995 wurde der Gemeinderat zur Anhörung zu den Genehmigungsvorbehalten bezüglich des Materialgewinnungsgebiets Aarüti, der Ziffern 2.9 und 2.10 der Bauordnung und Teilen von Ziffer 2b der Vorschriften zum Gestaltungsplan Stocki eingeladen.

Im Hinblick darauf, dass gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. Juni 1995 der Gemeinderat ermächtigt wurde, Änderungen an der Richt- und Nutzungsplanung in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursentscheiden oder im Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat als notwendig erweisen, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 18. März 1996 entsprechende Anpassungen am Siedlungs- und Landschaftsplan sowie der Ziffern 2.8 und 2.9 der Bauordnung vorgenommen und dem vom Grundeigentümer geänderten Gestaltungsplan Stocki zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt.

In Anbetracht dessen, dass sämtliche Baugebiete in der Gemeinde groberschlossen sind, beschloss die Gemeindeversammlung die Aufhebung des Erschliessungsplans. Die Gemeinde kann aus dem erwähnten Grund von der Pflicht zur weiteren Führung eines Erschliessungsplans entbunden werden.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Glattfelden vom 27. Juni 1995 revidierte und mit Beschluss des Gemeinderates vom 18. März 1996 ergänzte Richt- und Nutzungsplanung sowie die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Stocki werden unter dem Vorbehalt gemäss Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden infolge hängigen Rechtsmittelverfahrens einstweilen ausgenommen:

- a) die Zuweisung des Gebietes Strick zur kommunalen Landwirtschaftszone;
- b) der in Ziffer 2.4 Abs. 3 BO festgelegte Gewerbeanteil.

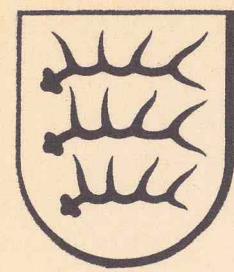
III. Die Gemeinde Glattfelden wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Weiterführung des Erschliessungsplans entbunden.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Glattfelden, 8192 Glattfelden (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE GLATTFELDEN

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN STOCKI

Vom Grundeigentümer geändert am 31. Januar 1996
Unterschrift:

Vom Gemeinderat der Änderung zugestimmt am 18. März 1996
Der Präsident: Unterschrift
Der Schreiber: Unterschrift

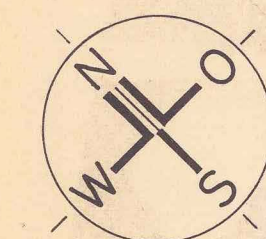
VOM GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT AM 9.12.94
OSKAR MEIER, VOGELSGANGSTR. 11, 8180 BÜLACH Rev. 5. 5. 95

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 27.6.95
DER GEMEINDEPRÄSIDENT: Unterschrift
DER GEMEINDESCHREIBER: Unterschrift

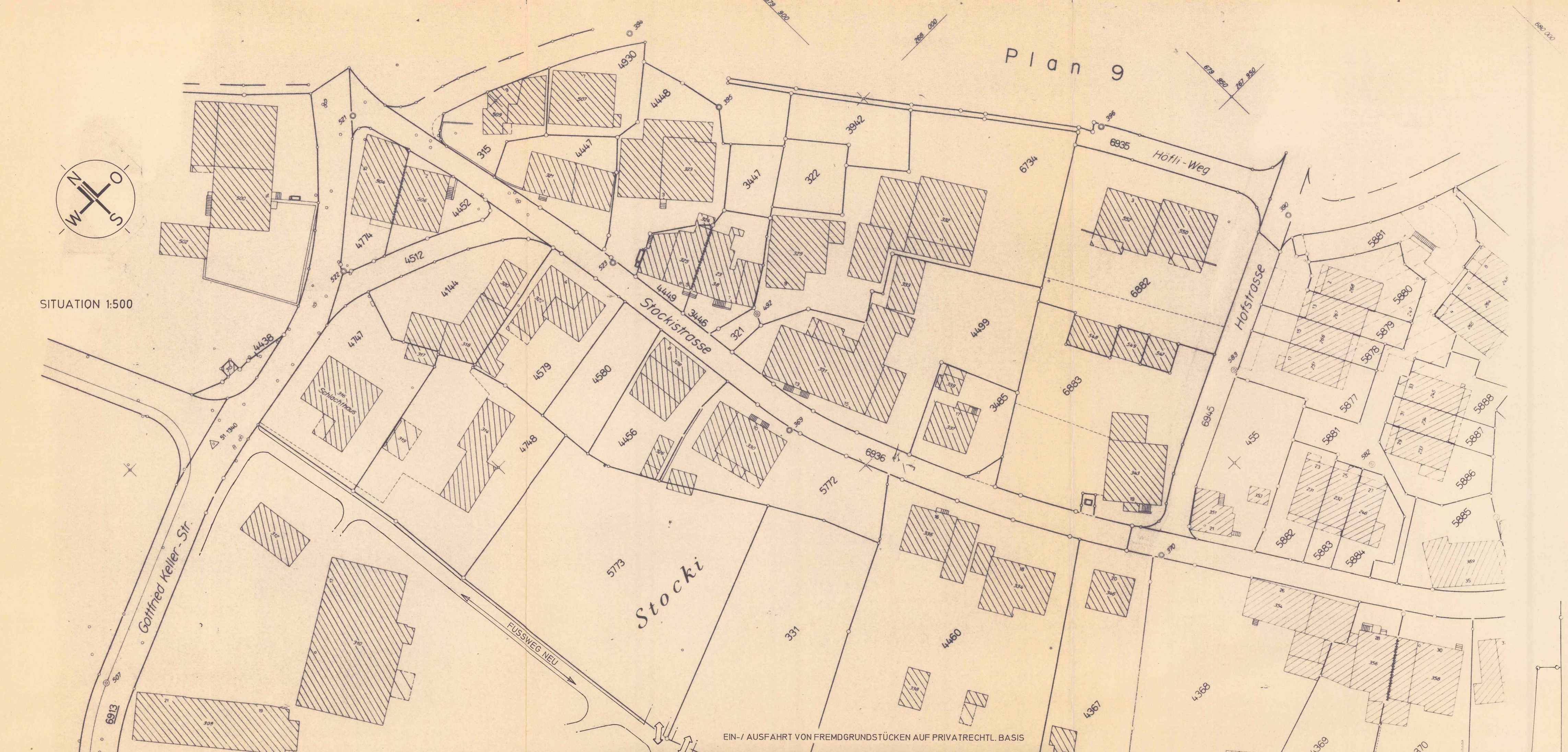
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 5. Juni 1996
MIT BESCHLUSS NR. 1678
VOR DEM REGIERUNGSRAT, DER STAATSSCHREIBER: Unterschrift



VERFASST: 9.12.94 BÜLACH, DEN 9.12.94
ARCHITEKTURBÜRO OSKAR MEIER AG
KASERNENSTR. 19, 8180 BÜLACH
TEL. 01 860 17 17 FAX. 01 860 13 35



SITUATION 1:500



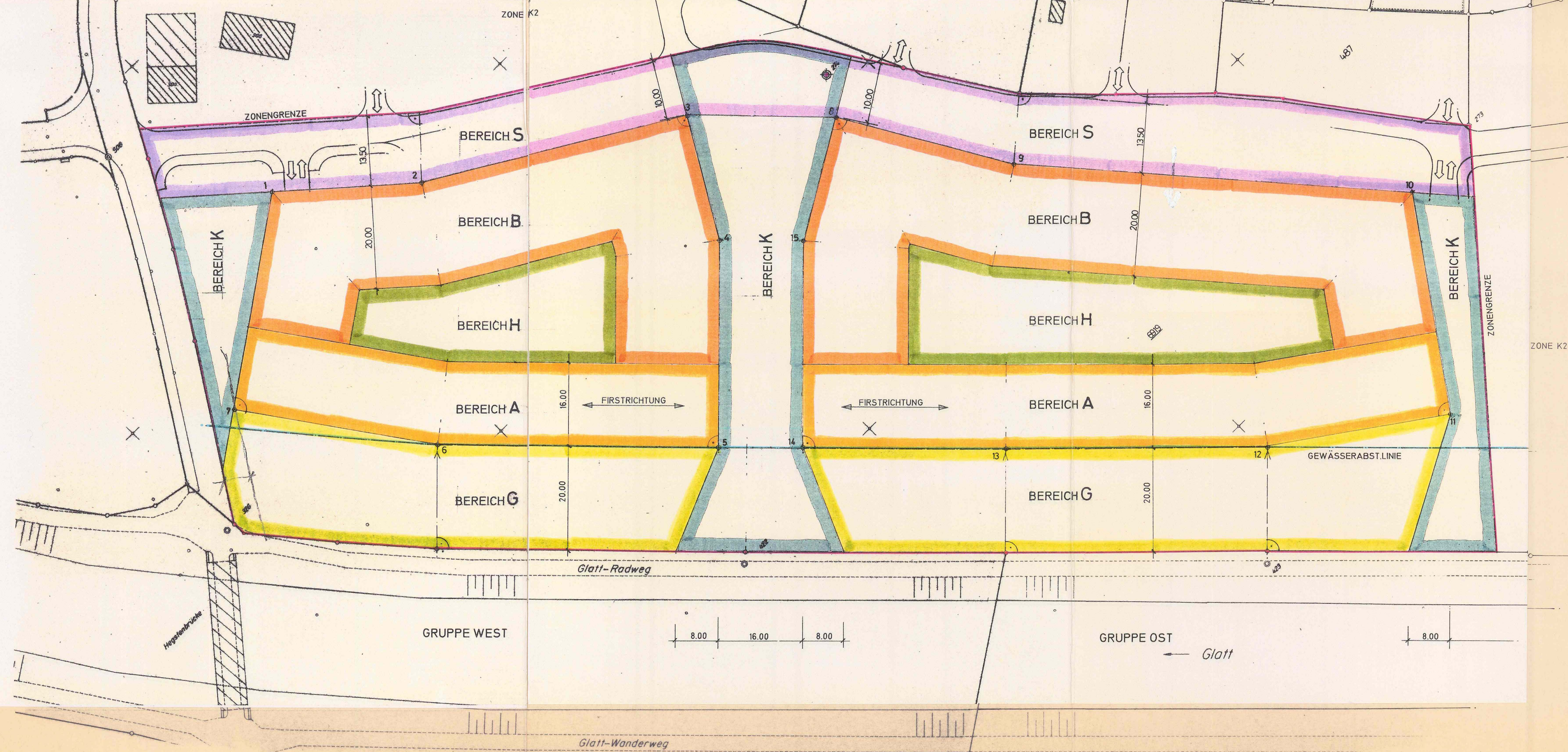
LEGENDE

- BEREICH A FÜR REIHENFAMILIENHÄUSER
- BEREICH B FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER
- BEREICH S FÜR STRASSE
- BEREICH K FÜR KORRIDORE
- BEREICH H FÜR INNENHÖFE
- BEREICH G FÜR GÄRTEN
- GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER
- ZONENGRENZEN
- GÜLTIGE GEWÄSSERABSTANDS-LINIE
- EIN-/AUSFAHRTEN VERKEHR

BEZUGSHÖHE: POLYGON NR. 274: 360.59 MÜ.M

KOORDINATEN ECKPUNKTE AUSSEN BEREICHE A/B

PUNKT NR.	Y (NORD-SÜD)	X (WEST-ÖST)
GRUPPE WEST		
1	679702.438	267962.767
2	679724.286	267943.344
3	679769.257	267919.012
4	679756.320	267895.092
5	679727.539	267867.314
6	679690.038	267906.168
7	679667.679	267939.336
GRUPPE OST		
8	679781.275	267895.711
9	679805.752	267866.232
10	679855.307	267808.344
11	679830.364	267772.672
12	679800.861	267793.301
13	679765.587	267828.525
14	679738.751	267855.899
15	679767.287	267883.930



Der Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 6919 in Glattfelden Oskar Meier, Vogelsangstrasse 11, 8180 Bülach setzt gemäß auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) nachstehenden privaten Gestaltungsplan fest.

- Zweck**
Überbauung
Vorgeplant ist eine Wohnsiedlung, aus Reihenfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit zugehöriger Infrastruktur (Tiefgarage, privaten und gemeinsamen Aussenanlagen, etc.). Die Hauptbauten formieren sich um 2 Innenhöfe. Die Bereiche K bilden Freiflächen und Durchblicke vom Glattuferweg zum alten Dorfteil. Die vorwiegende „Längs-Ausrichtung“ der Hauptbauten orientiert sich an der Baustruktur des alten Dorfes und am Verlauf der Glatt. Die reduzierte Bauhöhe längs der Glatt ergibt eine differenzierte Höhenstaffelung zum Dorfkerne.
- Erschliessung**
Eine neue Erschliessungstrasse am dorfnahen Grundstücksrand - zum Teil als Wohnstrasse gestaltet - erlaubt Zufahrt und Zugang sowohl zum eigenen Grundstück, als auch zu den angrenzenden Fremdparzellen (auf privatrechtlicher Basis). Die periphere Anordnung der Ein-/Ausfahrten zur Tiefgarage, die Besucher-Parkplätze direkt an der Erschliessungstrasse dezimieren die Emissionen im Bereich der Wohnbauten.
- Umgebung**
Der Umschub über Tiefgaragen wird begründet, oberirdische Parkplätze in Rasenpflanzstellen gefertigt. Im Bereich G, längs der Glatt, können Gärten angelegt werden.

- Vorschriften**

Zonenspezifisch	Bereich A	Bereich B	Bereich S	Bereich K	Bereich H	Bereich G
Nutzweise	Reihen EFH	MFH	Erschl. Str. z.T. Wohnstr. Besucher PP Werkleitungen	Freiflächen	Innenhöfe	Bereich G Umgebungs-schutzgebiet Priv. Gärten
Nebengebäude	Besondere u. unterird. Gebäude	Besondere u. unterird. Gebäude	Besondere u. unterirdische Gebäude bis 2.5 m Tiefe von Bereich B	Besondere u. unterird. Gebäude	Unterirdische Gebäude	Von Bereichsgränze AVG Gewässerabstandslinie überschaubar mit geneigten Gartenstr. sitzen bis 3 m Tiefe und 15 m ² Grundfläche pro Wohnanwesen im Erdgeschoss.
Vollgeschosse	2	2				
DG anrechenbar	1	2				
UG anrechenbar	1	1				
Geb. Abstand areal-intern min.	7.00 m	7.00 m				
Geb. Höhe max.	5.50 m	7.50 m				
Firsthöhe (PBG)	5.50 m	6.00 m				
Bis OK First absolut m.ü.M	371.50 m	374.00 m				
Geb. Länge max.	20.00 m	30.00 m				
Grenzabstand gross min.	7.50 m	7.50 m				
Grenzabstand klein min.	4.00 m	4.00 m				
Dachneigung max.	40°	42°				
- Generell**
Gest. Pl. Perimeter: Situationsplan; Fläche des Planungsgebiets: ca. 21'900 m²
Festlegung der Bereiche: Masse (Situationsplan); Koordinaten äussere Eckpunkte von Bereichen A/B (Tabelle), max. 0.25, bezogen auf Gestaltungsplanperimeter
Lübelängenzuschlag: Kommt nicht zur Anwendung; angebaute besondere Gebäude, zählen nicht zur Gebäudelänge
Dachform: Hauptgebäude gleichseitige Satteldächer mit ortstüblicher Bedachung, in Bereich A Firstrichtung festgelegt.
Dachaufbauten: Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG und dem Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung zulässig. Innerhalb der gleichen Dachfläche eines Gebäudes sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.
Dachflächenfenster: Fenster mit max. 0.5 m² Glasflächen einheitlicher Grösse innerhalb der gleichen Dachfläche eines Gebäudes sind zulässig.
Kehr- bzw. Kreuzfirst: Zulässig ist der giebelartige obere Abschluss besonderer, abgewinkelt zum Hauptfirst verlaufender Gebäudeformen, welche auch am darunterliegenden Gebäudeteil, vorab der Fassade, deutlich erkennbar sind. Innerhalb der gleichen Dachansicht sind in Kombination mit dem Kehr- bzw. Kreuzfirst keine Dachaufbauten, ausgenommen Dachflächenfenster und Kamine, zulässig.
Dachschneitlinie: Nicht zulässig.
Empfindlichkeitsstufe: ES II
Erschliessung: Allfällige Verlegung von Werkleitungen (Wasser, Elektrisch, Kanalisation) gehen zu Lasten des Grundeigentümers.
Weitere Rechtsgrundlagen: - kant. Planung- und Baugesetz (März 1992)
- Bauordnung und Zonenordnung Gemeinde Glattfelden (Abschnitt 11).

3. Gültigkeit
Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Regierungsrat. Er tritt mit Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

rev. 5. Mai 1995
rev. 27. Januar 1996