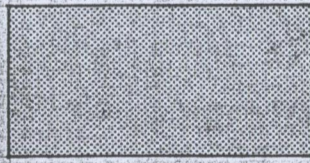
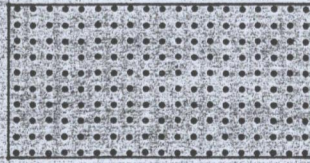
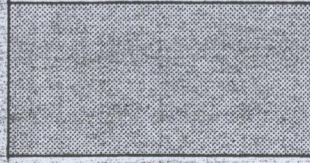


GEMEINDE REGENSDORF 108/59
ÜBERBAUUNGS UND ZONENPLAN „IN DER BREITE“ VOM 4.V.1965

OBSTGARTENSTRASSE Regensdorf, den 4. Mai 1965
BERGSTRASSE NAMENS DES GEMEINDERATES
WEININGERSTRASSE Der Präsident i.V.: Der Schreiber:
M 1:500 Regensdorf, den 31. Mai 1965
NAMENS DER POL. GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Präsident i.V.: Der Schreiber:

plan no 29 gr 59/109 Vom Reg.-Rat am 4. Nov. 1965
ZÜRICH IM MAJ 1965 mit Beschluss Nr. 4107 genehmigt.

ARCHITECTEN R. KLEMNZ + F. FLUBACHER DIPL. ARCH. SIA

- LEGENDE
-  GELTUNGSBEREICH DER SPEZIALBAUORDNUNG
AUSNÜTZUNG 50%
 -  GRÜNZONE
 -  AUFZONUNG AUSSERHALB DES GEBIETES DER
SPEZIALBAUORDNUNG
AUSNÜTZUNG WG2 40%



TS-Höhen
 TS1 = 461,957
 TS2 = 70,870
 TS3 = 78,281
 TS4 = 64,668
 TS5 = 62,829
 TS6 = 55,265

Alle TS-Höhen
 O.K. Rohr!
 3185

Vom Reg.-Rat am 4. Nov. 1965 mit Beschluss Nr. 4103 genehmigt.

Spezialbauordnung

für das Gebiet "In der Breite"

vom 31. Mai 1965

Die Politische Gemeinde Regensdorf erlässt, gestützt auf § 68 a des kantonalen Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 mit seitherigen Abänderungen und Ergänzungen sowie auf Grund der kantonalen Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz vom 9. Mai 1912 nachstehende

Spezialbauordnung

für das Gebiet "In der Breite":

I. Geltungsbereich

§ 1 Die Spezialbauordnung gilt für das im Ueberbauungsplan vom 4. Mai 1965 (Massstab 1:500) bezeichnete Gebiet "In der Breite", Gemeinde Regensdorf; sie findet Anwendung für Neu-, Um-, An- und Aufbauten.

Soweit die Spezialbauordnung keine besonderen Vorschriften enthält, bleiben die Bestimmungen der allgemeinen Bauordnung Regensdorf anwendbar.

II. Zoneneinteilung

§ 2 Der Geltungsbereich der Spezialbauordnung wird in eine Bau- und eine Grünzone eingeteilt. Die Grenzen der beiden Zonen ergeben sich aus dem Ueberbauungsplan vom 4. Mai 1965, welcher einen integrierenden Bestandteil der Spezialbauordnung bildet.

III. Vorschriften für die Bauzone

§ 3 Alle Bauten haben sich nach ihrer Form- und Farbgebung so in die bauliche Umgebung einzupassen, dass weder eine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes, noch eine Störung des Gesamteindrucks der Ueberbauung "In der Breite" eintritt. Diese Anforderungen erstrecken sich insbesondere auf die Gestaltung der Fassaden und Balkone, die nach aussen sichtbare Geschosshöhe, die Ausführung der Dachaufbauten und die Form der Dachabschlüsse.

Es sind nur Flachdächer, die aus nichtblendenden, unauffälligen Materialien ausgeführt werden sollen, zulässig. Ausgenommen von diesen Verpflichtungen bleibt der auf Kat.-Nr. 2516 zu errichtende Kirchenbau der neuapostolischen Kultusgemeinde.

Auf Anschlüsse an bestehende Fassaden ist besondere Sorgfalt zu verwenden.

Im Geltungsbereich der Spezialbauordnung ist die Erstellung von nach aussen in Erscheinung tretenden Antennenanlagen für Radio und Fernsehen verboten. Vorbehalten bleibt die Errichtung einer Sammelantenne für alle Bauten des Quartiers, soweit diese nicht an eine entsprechende Anlage ausserhalb des Gebietes "In der Breite" angeschlossen werden.

§ 4 Die Gebäude haben bezüglich ihrer Geschosszahl und Grundfläche sich nach dem Ueberbauungsplan in dem Sinne zu richten, dass die eingezeichneten Frontlinien der Grundrisse sowie die angeführten Geschoszzahlen für jeden Baukörper eingehalten werden.

Die §§ 7-12 und 15 der allgemeinen Bauordnung sind nur insoweit anwendbar, als sich aus dem Ueberbauungsplan keine Abweichungen ergeben; die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Eine nachträgliche Aenderung des Ueberbauungsplanes bedarf der Genehmigung des Gemeinderates, die nur erteilt werden darf, wenn der abgeänderte Plan eine in architektonischer, städtebaulicher und siedlungshygienischer Hinsicht mindestens gleichwertige Lösung gewährleistet.

§ 5 Im Rahmen des Ueberbauungsplanes sind Gebäude mit höchstens sechs Vollgeschossen und 20 m Gebäudehöhe zulässig. Ueber dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind Dachaufbauten für Treppenhaus und Lift sowie zur Aufbewahrung von Geräten gestattet, wenn die Grundfläche dieser Aufbauten $\frac{1}{5}$ der Gesamtgrundfläche des zugehörigen Baukörpers nicht übersteigt.

Die Gebäudehöhe richtet sich nach der Zahl der zulässigen Geschosse, wobei die normale Geschosshöhe 3 m im Durchschnitt nicht überschreiten soll.

Die §§ 4 und 22 der allgemeinen Bauordnung sind nicht anwendbar; indessen dürfen Untergeschosse nur insoweit zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, als sie nicht in das gestaltete Terrain hinabreichen und eine einwandfreie Besonnung gewährleistet ist.

- § 6 Das Ausnutzungsverhältnis der Hauptbauten einschliesslich der An- und Nebengebäuden im Sinne der §§ 13 und 14 der allgemeinen Bauordnung beträgt 50 %.

Eine Ueberschreitung der Ausnutzung auf einzelnen Grundstücken ist zulässig, sofern durch eine grundbuchlich gesicherte Minderausnutzung anderer Grundstücke im Geltungsbereich der Spezialbauordnung die Einhaltung des Ausnutzungsverhältnisses für das ganze Gebiet des Ueberbauungsplanes gewährleistet bleibt.

Unterniveaugaragen, die das gestaltete Terrain nicht übersteigen, werden in das Ausnutzungsverhältnis gemäss Abs.1 nicht eingerechnet.

- § 7 Die Zahl der Wohnungen pro Geschoss und Treppenhaus ist freigestellt. In der Regel soll jedoch in jeder Gebäudegruppe die Hälfte der Wohnungen mindestens drei oder mehr Wohn- und Schlafräume enthalten.

§ 6 der allgemeinen Bauordnung findet keine Anwendung.

- § 8 Es sind nur solche Gewerbe zulässig, die keine Störung oder Belästigung der Nachbarschaft erwarten lassen und dem Quartiercharakter entsprechen.

- § 9 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind im Sinne von § 60 a des Baugesetzes ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Zahl und Ausmass der Abstellflächen sowie deren Ausgestaltung haben sich nach den vom Gemeinderat zu erlassenden Normalien zu richten.

§ 10 Bei der Erteilung der Baubewilligung können durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen Massnahmen für eine zweckmässige Gestaltung der freibleibenden Fläche und deren dauernde Erhaltung namentlich als Kinderspielplätze, Spielwiesen oder Parkanlagen getroffen werden.

IV. Vorschriften für die Grünzone

§ 11 Gebäude dürfen oberirdisch nur erstellt, erweitert oder umgebaut werden, soweit sie der Bewerbung der Freifläche dienen und keine Störung des Orts- oder Landschaftsbildes zur Folge haben.

V. Formelle Bestimmungen

§ 12 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach § 32 der allgemeinen Bauordnung.

Der Gemeinderat ist indessen berechtigt, Ausnahmen von den Vorschriften der Spezialbauordnung zu gewähren, sofern durch den Dispens eine eindeutig bessere Lösung in architektonischer, städtebaulicher oder siedlungshygienischer Hinsicht ermöglicht wird und keine schützenswerten Interessen der Nachbarn verletzt werden.

§ 13 Die Spezialbauordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Regensdorf, den 31. Mai 1965

Namens der politischen Gemeindeversammlung

Der Präsident: *H. T.*

Der Schreiber:

E. Bader

Kun