

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 13. Januar 1988

### **74. Privater Gestaltungsplan Eichwatt, Regensdorf**

Am 26. Oktober 1987 stimmte die Gemeindeversammlung Regensdorf dem privaten Gestaltungsplan Eichwatt zu. Gemäss Zeugnissen der Kanzlei des Bezirksrates Dielsdorf vom 26. November 1987 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Dezember 1987 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Er ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Eichwatt, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Regensdorf vom 26. Oktober 1987, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, 8105 Regensdorf (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. Januar 1988

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**



KANTON ZÜRICH

Exemplar des Amtes für Raumplanung

GEMEINDE REGENDORF

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN EICHWATT

PARZELLE 7625 K. EICHER, BAUUNTERNEHMUNG AG 8105 REGENDORF

## SITUATION 1:500

VON DEM GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT AM: 1.10.87

ERGÄNZT GEMÄSS VORPRÜFUNGS-BERICHT ARP AM: 9.10.87

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM: 26. Okt. 1987

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: 6. Nov. 1987

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:  
 DER PRÄSIDENT *[Signature]* DER SCHRÄIBER *[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM: 13. Jan. 1988  
 MIT BESCHLUSS NR. 74 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
 DER STAATSSCHRÄIBER:



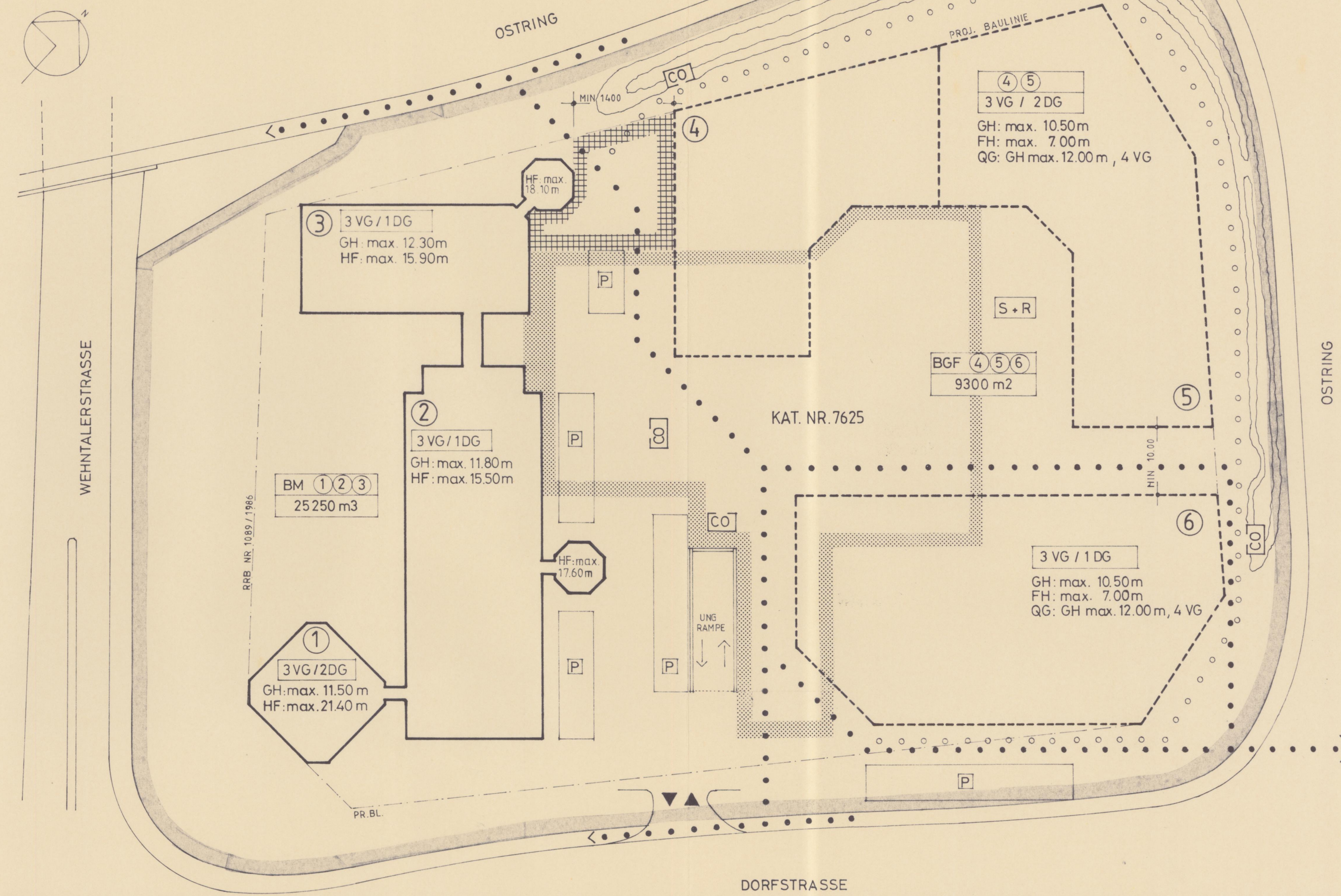
PLAN NR. 8603 / 78 VERFASSER: WERNER ESS, ARCH. HTL. RUMLANGERSTR. 60 8105 REGENDORF TEL. 01 840 17 16 DATUM: 1. 9. 1987

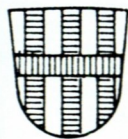
GRÖSSE 30 / 83

- PLAN
- GESTALTUNGSPLANGEBIET
  - ZAHL, LAGE UND ABMESSUNGEN DER BAUBEREICHE UND GEBÄUDE
  - ERSCHLIESSUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG
  - GEMEINSAME UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG

### INHALT GESTALTUNGSPLAN

- BEGRENZUNG GESTALTUNGSPLANGEBIET
- BEGRENZUNG BAUBEREICH
- BEGRENZUNG BEW. PROJEKT VOM 25.11.86 + EINGABEPROJ. VOM 19.5.87 / 31.7.87
- BAUBEREICH NR.
- BAULINIE
- EIN- UND AUSFAHRT
- PARKPLÄTZE BESUCHER
- LÄRMSCHUTZ
- ALLGEMEINE ZUGÄNGLICHE FUSSWEGE
- PRIVATER FUSSWEG / NOTZUFAHRT
- SPIEL- UND RUHEFLÄCHE
- CONTAINER
- ALLGEMEINE ZUGÄNGLICHE UNTERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- GEMEINSAME ENERGIEZENTRALE
- BAUMASSE
- BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- GEBAÜDEHÖHE
- FIRSTHÖHE
- VOLLGESCHOSS
- DACHGESCHOSS
- QUERGIEBEL
- HÖHE FIRST ÜBER GEWACHSENEM TERRAIN





# KANTON ZÜRICH

GEMEINDE REGENSDORF

## PRIVATER

## GESTALTUNGSPLAN EICHWATT

PARZELLE 7625

K. EICHER, BAUUNTERNEHMUNG AG  
8105 REGENSDORF

## BERICHT

VON DEM GRUNDEIGENTÜMER  
FESTGESETZT

AM: 1.10.87

ERGÄNZT GEMÄSS VORPRÜFUNGS-  
BERICHT ARP

AM: 9.10.87

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG  
ZUGESTIMMT

AM: 26. Okt. 1987

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN

AM: 6. Nov. 1987

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER:

VOM REGIERUNGSRAT AM:

13. Jan. 1988

MIT BESCHLUSS NR. 74

GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:



PLAN NR.

VERFASSER:

DATUM: 1. 9. 1987

8603 / 78



BRYNER ESS

WERNER ESS, ARCH. HTL  
RUMLANGERSTR. 60 8105 REGENSDORF  
TEL. 01 840 17 16

## DIE PLANUNGSRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN ALS BESTANDTEIL DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANES

---

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Das Gestaltungsplangebiet ist im Uebersichtsplan Massstab 1:500 vom 1. September 1987 bezeichnet.
- 1.2 Die in Plan, Legende und Tabellen enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

### 2. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- 2.1 Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche 1 bis 6 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden.
- 2.2 Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Bereiche zulässig. Es gelten dafür nur die Bestimmungen des PBG sowie Ziffer 3.2 nachstehend.
- 2.3 Für die Baubereiche 1 bis 6 sind die maximalen Masse für die Gebäudelänge, Geschoszahl, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe im Plan festgelegt.
- 2.4 Zwischen den Hauptgebäude im Baubereich 4 und 5 gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 7.0 m.

3. Mass der Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässigen Ausnützungen sind für die Baubereiche 1 bis 3 als Baumasse (BM) und für die Baubereiche 4 bis 6 als Bruttogeschossfläche (BGF) im Plan festgelegt.
- 3.2 Für besondere Gebäude gilt eine Ueberbauungsziffer von maximal 5 %.

4. Nutzweise

- 4.1 In den Baubereichen 1 bis 3 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 4.2 In den Baubereichen 4 bis 6 sind neben der Wohnnutzung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Betriebe zulässig. Die für Wohnzwecke und Hotelzimmer genutzte Geschossfläche muss mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche betragen.

5. Erschliessung

- 5.1 Ein- und Ausfahrt ins Strassennetz ist nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig.
- 5.2 Es sind insgesamt 285 oberirdische und unterirdische Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen.  
Auf der im Plan bezeichneten Fläche sind oberirdisch 57 Besucherabstellplätze anzuordnen. Sie sind als solche zu bezeichnen.

5.3 Die Lage der allgemein zugänglichen Fusswege ist im Plan angegeben.

## 6. Gestaltung

6.1 Die Bauten und die Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein.

6.2 Für die Gestaltung der Gebäude in den Baubereichen 1 bis 3 ist das am 25. November 1986 bewilligte Projekt massgebend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, unterliegen jedoch den Bewilligungsvorschriften des PBG.

6.3 In den Baubereichen 4 bis 6 sind die Gebäude mit Schrägdächern zu versehen. Für besondere Gebäude sind auch andere Formen zulässig. Die Dachformen und Dachneigungen müssen aufeinander abgestimmt sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nach den Bestimmungen des PBG zulässig. Dabei gelten Kreuz- bzw. Quergiebel nicht als Dachaufbauten.

6.4.1 In den Baubereichen 4 und 5 dürfen Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss angeordnet werden.

6.4.2 Im Baubereich 6 sind neben Schrägdächern auch terrassenartig gestaltete Bauteile und Anbauten zulässig.

Ebenso sind Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss mit folgenden maximalen Abmessungen zulässig:

Höhe	max.	1 m
Frontfläche	max.	1.5 m <sup>2</sup>

6.4.3 Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform und von höchstens 0.9 m<sup>2</sup> Fläche sind zulässig.

7. Spiel- und Ruheflächen

Die Spiel- und Ruheflächen haben mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzung zu umfassen und sind zwischen den Baubereichen 4/5 und 6 anzulegen.

8. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo dieser Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt die Bau- und Zonenordnung.