

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

Sitzung vom 27. Mai 1992

1582. Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse/Watt, Regensdorf

Am 30. März 1992 stimmte die Gemeindeversammlung Regensdorf dem privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse/Watt zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. 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 Dorfstrasse/Watt, dem die Gemeindeversammlung Regensdorf am 30. März 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zürich, den 27. Mai 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.

Hirschi

LEGENDE

- Perimetergrenze
- Bauzonengrenze
- ▭ Baubereich
- ⑩ Baubereich Nr.
- Firstrichtung
- ▬ Platzgestaltung mit Besucherparkplätzen und Erschliessung Gewerbe
- Terraingestaltung
- /// Spiel- und Ruheflächen (Art. 7.6 BO)
- Platzgestaltung
- ▼▲ Ein- und Ausfahrt
- ▬ Zufahrt Tiefgarage mit Überdeckung Einfahrt
- öffentliche Fusswegverbindung
- P Bereich Besucherparkplätze
- BGF Bruttogeschossfläche (m²)
- VG Vollgeschoss
- DG Dachgeschoss
- Bereich Ausbau Weg Kat. Nr. 7796

GEMEINDE REGENSDORF



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE REGENSDORF

Exemplar des Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
DORFSTRASSE / WATT

SITUATION 1 : 500

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *Regula Jörg-Hännli*
Pol. Gemeinde Regensdorf
Arnold Schwarz-Füßli
Esther Tobler-Hännli
Pensionskasse II, Siemens-Abis
Elisabeth Straumann-Hännli

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM: 30. März 1992

IM AMTSLATT AUSGESCHRIEBEN AM: -3. April 1992

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER PRÄSIDENT: *Regula Jörg-Hännli*
DER SCHREIBER: *Regula Jörg-Hännli*
VOM REGIERUNGSRAT AM: 27. Mai 1992

MIT BESCHLUSS NR. 1582 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:
In Vertretung



14. Januar 1992

DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER

BÜRO: OBSTGARTENSTRASSE 1A, 8002 ZÜRICH, TEL. 01 361 70 50, FAX 01 361 71 57 - HALDENSTRASSE 26, 8105 WATT - BRIEFADRESSE: 8002 ZÜRICH

1:500

Plan 70

9. Feb. 1990
Plan 57

SWISSAIR PHOTO +
VERMESSUNGEN AG
Althardstr. 147, 8400 22.80
Zweibüro 8105 Regensdorf

H. Lüthi



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE REGENSDORF

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DORFSTRASSE / WATT

BESTIMMUNGEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Schreiber:

Müller *Regula Jörg-Hänni*
Pol. Gemeinde Regensdorf Regula Jörg-Hänni

Arnold Schwarz-Fürst *Esther Tobler-Hänni*
Arnold Schwarz-Fürst Esther Tobler-Hänni

Müller *Elisabeth Straumann-Hänni*
Pensionskasse II, Siemens-Albis Elisabeth Straumann-Hänni

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM: 30.3.1992

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: 3.4.1992

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER PRÄSIDENT

DER SCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT AM: 27. Mai 1992

MIT BESCHLUSS NR. 1582

GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:

in Vertretung

Hirschi
Hirschi

DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECHN., DIPL. ING. ETH/SIA + PAT. ING. GEOMETER



14. Januar 1992

1. Geltungsbereich

- 1.1. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1 : 500 vom 14.1.92 bezeichnete Gebiet.
- 1.2. Die in den beiliegenden Plänen enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
Die Erschliessung hat gemäss den vom Gemeinderat Regensdorf mit Beschluss vom 4. 10. 1988 genehmigten Bestimmungen der Vereinbarung über die private Baulandumlegung mit Erschliessung und Gestaltungsplan an der Dorfstrasse Watt / Regensdorf, vom 20. 6. 1988 zu erfolgen.
- 1.3. Wo dieser Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG).

2. Grundsatz

Der Gestaltungsplan bezweckt eine baulich, architektonisch und wohngygienisch gute Gesamtüberbauung in der Kernzone II sowie deren harmonische Einordnung in die gewachsene Siedlungsstruktur des Dorfteiles Watt.

3. Grundmasse

- 3.1. Hauptgebäude dürfen, unter Vorbehalt von Art. 3.3, innerhalb der im Plan eingetragenen Gebäudeperimeter erstellt werden.
Die Baubereiche Nr. 2a und 2c können mit einem eingeschossigen Zwischenbau im Baubereich Nr. 2b verbunden werden, die Hauptgebäude haben jedoch einen minimalen Abstand von 7.0 m einzuhalten.
- 3.2. Die Anzahl maximal zulässiger Voll- und Dachgeschosse sind gemäss Gestaltungsplan in jedem Baubereich verbindlich festgelegt.
- 3.3. Für Gebäude, die gegen die Perimetergrenze gerichtet sind, sind die zonengemässen Grenzabstände (Grundabstand plus allfällige Mehrlängenzuschläge) der geltenden Bauordnung gemäss Regelüberbauung einzuhalten.
- 3.4. Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne §§ 273 und 288 PBG können arealintern, unter Vorbehalt von Art. 4.3, ungeachtet der Gebäudegrundrisse ohne nachbarliche Zustimmung nach den Abstands- und Grenzvorschriften des PBG erstellt werden.
- 3.5. Die Hauptfirstrichtungen sind im Gestaltungsplan festgelegt. Eine Abweichung um $\pm 5^\circ$ alter Teilung ist gestattet.
- 3.6. Zwischen Hauptgebäuden ist ein minimaler Gebäudeabstand von 7.0 m einzuhalten.

4. Mass der Nutzung

- 4.1. Für das Grundmass der Ausnutzungsziffer und deren Berechnungsweise gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung. Dementsprechend gilt heute eine maximale Ausnutzungsziffer von 65 % für das gesamte Gestaltungsplangebiet.
- 4.2. Die Zuteilung der BGF für die einzelnen Baubereichsgruppen ist im zugehörigen Plan als Richtwert festgelegt. Von den angegebenen Werten darf mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer im Sinne eines Nutzungstransfers in benachbarte Gebäudeperimeter um maximal 10% abgewichen werden, sofern die Ausnutzung über alles das zulässige Mass nicht überschreitet.

- 4.3. Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 5%.
- 4.4. Im gesamten Gestaltungsplangebiet sind mässig störende Betriebe sowie Läden und Lokale für Güter des täglichen Bedarfs zulässig. Es gelten die Lärmgrenzwerte ES III.
- 4.5. Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche pro Baubereich betragen. Dabei sind Nutzungsverlagerungen zulässig.

5. Erschliessung / Parkplätze

- 5.1. Die Erschliessung des gesamten Gebietes erfolgt gemäss den Planangaben Massstab 1 : 500. Die Detailprojekte sind im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde zu genehmigen. Im Rahmen der übergeordneten Strassenplanung sind Änderungen möglich. Dies ist bei der Detailprojektierung der Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplangebietes in Absprache mit der Gemeinde zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für einen Ausbau der Wegparzelle Kat. Nr. 7796.
- 5.2. Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl Abstellplätze sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung anzuwenden.
- 5.3. Die erforderlichen Pflichtparkplätze sind möglichst für mehrere Baubereiche gemeinsam und unterirdisch anzulegen. Oberirdisch sind lediglich die nach Bauordnung erforderlichen Besucherparkplätze, wo festgelegt, in den angegebenen Bereichen zulässig. Die ungefähre Lage der Zufahrten zu den Unterniveaugaragen ist ebenfalls im Gestaltungsplan festgelegt.
- 5.4. Auf der im Gestaltungsplan eingezeichneten Fusswegverbindung von der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse zur Bushaltestelle Kat. Nr. 7804 ist zu Gunsten der Politischen Gemeinde Regensdorf unentgeltlich ein Fusswegrecht für die Öffentlichkeit einzuräumen und im Grundregister als Personaldienstbarkeit einzutragen.

6. Umgebungsgestaltung

- 6.1. Die Umgebungsgestaltung für die einzelnen Parzellen und Baubereiche sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Gestaltungsgebiet erreicht wird.
- 6.2. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind im ganzen Perimetergebiet auf ein Minimum zu beschränken. Böschungen sind naturnah zu gestalten.
- 6.3. In den im Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten sind - soweit erforderlich und nicht mit andern angemessenen Massnahmen erzielbar - Terrainveränderungen zu Lärmschutzzwecken bis zur angegebenen Maximalhöhe zulässig.
- 6.4. Die beiden Kehrplätze der Stichstrassen sind in einer platzartigen, kernzonentypischen Gestaltung auszuführen, sodass der technische Ausdruck der Wendeplatzformen weniger ausgeprägt in Erscheinung tritt.

7. Spiel- und Ruheflächen

- 7.1. Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind gemäss Bauordnung Spiel- oder Ruheflächen in den im Plan angegebenen Bereichen anzulegen und mit Ruhebänken und geeigneten Spielgeräten auszurüsten. Ihre Fläche hat insgesamt mindestens 20 % der vorhandenen Bruttogeschossfläche zu betragen.
- 7.2. Die beiden südlichen Spiel- und Ruheflächen sind zwischen den Baubereichen 6 und 7 mit einem internen Fussweg zu verbinden.

8. Anforderungen an die Überbauungen

Die Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgerüstet sein. Es gelten die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss PBG § 71 sowie die Gestaltungsvorschriften der Bauordnung.

9. Inkrafttreten/Aufhebung

- 9.1. Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 9.2. Die Rechtswirkung des Gestaltungsplanes fällt dahin, wenn innert 10 Jahren nach dessen Inkrafttreten keine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat. Nach dem allfälligen Ablauf dieser Frist ohne wesentliche Bautätigkeit treten ausschliesslich die Vorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts wieder in Kraft.