

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Februar 1994

555. Privater Gestaltungsplan Im Sand, Regensdorf

Am 4. Januar 1994 stimmte der Gemeinderat Regensdorf dem privaten Gestaltungsplan Im Sand zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

Die Vorlage ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Im Sand, dem der Gemeinderat Regensdorf am 4. Januar 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, 8105 Regensdorf (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Februar 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE REGENSDORF

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"IM SAND", WATT

SITUATION 1 : 500

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM: 4.6.93

Hans Mathis-Jost
Pensionskassen der Siemens
Gesellschaften in der Schweiz
Hans Mathis-Jost

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: 04. Jan. 1994

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: 07. Jan. 1994

NAMENS DES GEMEINDERATES:

DER PRÄSIDENT: *Müller*
DER SCHREIBER: *F. Jeker*

VOM REGIERUNGSRAT AM: 23. Feb. 1994

MIT BESCHLUSS NR. 555 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



31. MÄRZ 1993.1 DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECH., DPL., ING. ETH/ISA - PAT. ING. GEOMETR.

HOCHHAUS ZUR PALME • BLEICHERWEG 33 • 8002 ZÜRICH • TEL 01 201 96 00 • FAX 01 201 96 04

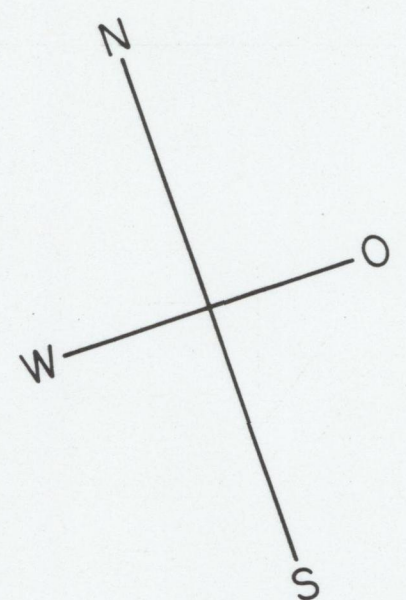
LEGENDE

- Perimetergrenze
- Bauzonengrenze
- Baubereich
- Baubereich Nr.
- Baubereich gemeinsame Tiefgarage
- Baubereichsbegrenzung bei 3 VG
- Strassen- / Platzgestaltung
- Spiel- und Ruheflächen
- Bäume
- Firstrichtung
- Aufgang Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt
- Zufahrt Tiefgarage mit Überdeckung Einfahrt
- Besucherparkplätze
- Parzellenfläche (m2)
- Bruttogeschossfläche (m2)
- Vollgeschoss
- Dachgeschoss



Plan 69

Plan 57





KANTON ZÜRICH
GEMEINDE REGENSDORF

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"IM SAND", WATT**

BESTIMMUNGEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

Münster, p. Meyer *H. Mathis-Jost*
Pensionskasse der Siemens Gesellschaften in der Schweiz Hans Mathis-Jost

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: 04. Jan. 1994

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: 07. Jan. 1994

NAMENS DES GEMEINDERATES:
DER PRÄSIDENT

[Signature]

DER SCHREIBER

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT AM: 23. Feb. 1994

MIT BESCHLUSS NR. 555 GENEHMIGT:

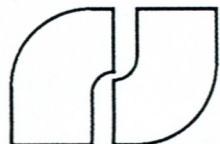
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



31. März 1993.2

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



1. Geltungsbereich

- 1.1. Das Gestaltungsplangebiet ist im Situationsplan, Massstab 1 : 500, vom 31. März 1993 bezeichnet.
- 1.2. Die in Plan und Legende enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

2. Grundsatz

Der Gestaltungsplan bezweckt eine baulich, architektonisch und wohngygienisch gute Gesamtüberbauung sowie deren harmonische Einordnung in den Ortsteil Watt mit ländlichem Charakter.

3. Grundmasse

- 3.1. Hauptgebäude dürfen innerhalb der im Plan eingetragenen Gebäudeperimeter erstellt werden. Der Zusammenbau ist gestattet. Es sind, je nach den Festlegungen in den Baubereichen, maximal 2 - 3 Vollgeschosse sowie 2 Dachgeschosse nach den Bestimmungen des PBG und der kommunalen Bauordnung zulässig.
- 3.2. Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne von § 273 können arealintern, ungeachtet der Gebäudegrundrisse, ohne nachbarliche Zustimmung nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden.
- 3.3. Für Gebäude, die gegen die Perimetergrenze gerichtet sind, sind die zonengemässen Grenzabstände (Grundabstand plus allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge) der geltenden Bauordnung gemäss Regelüberbauung einzuhalten. Diese Bestimmungen gehen dem Planeintrag in jedem Falle vor.
- 3.4. Die Hauptfirstrichtungen sind im Gestaltungsplan festgelegt. Eine Abweichung um $\pm 5^\circ$ alter Teilung ist gestattet.
- 3.5. Für die Baubereiche 1 bis 6, 9 und 11 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10.5 m, für die Baubereiche 7, 8 und 10 eine solche von 8.1 m.
Für den Baubereich 12 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9.0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 5.5 m
- 3.6. Es ist ein minimaler Gebäudeabstand von 7.0 m einzuhalten.

4. Mass der Nutzung

- 4.1. Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer im Gestaltungsplangebiet beträgt 65 % gemäss Bau- und Zonenordnung vom 21. Oktober 1985 unter Anwendung von § 255 Abs. 1 PBG. Die Zuteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die Gebäudeperimeter ist im zugehörigen Plan festgelegt. Von den angegebenen Werten darf mit Zustimmung der Grundeigentümer im Sinne eines Nutzungstransfers in benachbarte Parzellen um maximal 20 % abgewichen werden, sofern die Ausnutzung über alles den Wert von 65 % nicht überschreitet.
- 4.2. Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 5 %.

5. Nutzweise

- 5.1. In allen Baubereichen sind neben der Wohnnutzung auch mässig störende Betriebe zulässig sowie Läden und Lokale für Güter des täglichen Gebrauchs.
- 5.2. Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens 80 % der anrechenbaren Geschossfläche pro Baubereich betragen. Dabei sind Nutzungsverlagerungen zulässig.

6. Erschliessung

- 6.1. Die Erschliessung des gesamten Gebietes erfolgt über die Sandstrasse in die Trockenloostrasse gemäss den Planangaben Massstab 1 : 500 und hat dem üblichen Ausbaustandard der Gemeinde zu entsprechen. Die Detailprojekte sind im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde zu genehmigen.
- 6.2. Der Einkauf in die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes "Dorfstrasse" (Sandstrasse, Kat. Nr. 7803) hat nach den Quartierplangrundsätzen des PBG zu erfolgen. Es ist ein entsprechender Erschliessungsvertrag abzuschliessen (Erklärung der Grundeigentümer im privaten Gestaltungsplan "Dorfstrasse" zu Händen des Gemeinderates vom 14. Januar 1992). Ebenso ist mit der Zivilgemeinde Watt, als Eigentümerin der Weidstrasse Kat. Nr. 6353 sowie des Flurwegs Kat. Nr. 302, über die Benützung und den Ausbau dieser Wegstücke eine entsprechende Vereinbarung abzuschliessen.
- 6.3. Die im Plan bezeichnete öffentliche Wegverbindung ist nach Erstellung und nach Abnahme durch die Gemeinde unentgeltlich in das öffentliche Eigentum zu übertragen.

7. Parkplätze

- 7.1. Die erforderlichen Pflichtparkplätze für alle Baubereiche sind gemäss zugehörigem Plan gemeinschaftlich und unterirdisch im hierfür vorgesehenen Garagenbereich anzulegen. Der im Plan eingezeichnete Bereich legt Zufahrt und ungefähre Lage fest. Die genaue Abmessung wird im Bauprojekt bestimmt, ebenso die Lage der Aufgänge. Eine Etappierung des Garagenbaues ist möglich, hat jedoch im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu erfolgen. Oberirdisch sind lediglich die nach Bauordnung erforderlichen Besucherparkplätze zulässig. Sie werden detailliert im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 7.2. Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl Abstellplätze sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung anzuwenden.

8. Gestaltung

- 8.1. 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 Gestaltungsplangebiet erreicht wird.
- 8.2. Die Terraingestaltung hat sich nach dem Niveau der umgebenden Strassen zu richten. Es gilt die aufgespannte Ebene zwischen Weidstrasse - Strasse Im Sand - Strasse Im Pünt als Bezug.

9. Spiel- und Ruheflächen

- 9.1 Die Spiel- und Ruheflächen haben mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzung zu umfassen. Ihre Lage ist im Gestaltungsplan festgehalten.
- 9.2 Der gestaltete Hartplatz ist als Spiel- und Begegnungsort Teil dieser Flächen. Das Detailprojekt ist im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde zu genehmigen.

10. Kindergarten der Primarschulgemeinde Regensdorf

Die Primarschulgemeinde Regensdorf erhält das Recht, in der östlichen Hälfte des Erdgeschosses des künftigen Gebäudes im Baubereich 4 einen öffentlichen Kindergarten einzurichten. Die Details werden in einem separaten, privaten Vertrag zwischen der Primarschulgemeinde Regensdorf und dem jeweiligen Grundeigentümer direkt geregelt.

11. Zuordnung Empfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

12. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo dieser Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG).

13. Inkrafttreten / Aufhebung

- 13.1. Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 13.2. 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.