

VERFÜGUNG

vom 7. Februar 2008

Regensdorf. Privater Gestaltungsplan «Katzenseestrasse»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion genehmigte am 3. April 2000 den privaten Gestaltungsplan «Katzenseestrasse» (ARV/329/2000). Die Gemeindeversammlung Regensdorf hat am 17. September 2007 einer Revision dieses privaten Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. November 2007 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 20. November 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2007 ersucht die Gemeinde Regensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderungen des privaten Gestaltungsplans umfassen eine geringfügige Überarbeitung der Bestimmungen, die gemeinsame Ausfahrt der beiden Grundstücke in die Dorfstrasse, die Verlegung einer Ein- und Ausfahrt in die bestehende Tiefgarage, Änderungen bei den oberirdischen Parkplätzen sowie die Festlegung von zwei Ersatzbäumen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Dem revidierten privaten Gestaltungsplan «Katzenseestrasse», dem die Gemeindeversammlung Regensdorf am 17. September 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Rechnungs- und Zustelladresse: Ess & Partner Architekten AG
Rümlangerstrasse 60
8105 Watt
(zuhanden der betroffenen Eigentümer)

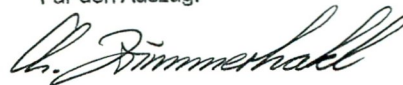
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 164.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von neun Dossiers), an die Organisationseinheit Verkehr und Infrastruktur Strasse der Volkswirtschaftsdirektion (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 7. Februar 2008
071253/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





KANTON ZÜRICH

GEMEINDE REGENSDORF

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN KATZENSEESTRASSE IN 8105 WATT

TEILREVISION 13. MÄRZ 2007

Situation 1 : 500

VOM GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT

AM:

GRUNDEIGENTÜMER :
KAT. NR. 7833

ALBERT HARLACHER
TANNHOLZSTR. 29, 8105 WATT

GRUNDEIGENTÜMER :
KAT. NR. 9285

HERMANN FREI
HALDENSTR. 99, 8105 WATT

HANS FREI-FRITSCHI
HALDENSTR. 95, 8105 WATT

GRUNDEIGENTÜMER :
KAT. NR. 7971

URS OGG-KÜTTEL
DORFSTR. 100, 8105 WATT

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM : 17. SEPTEMBER 2007
IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 28. SEPTEMBER 2007

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG :

DIE PRÄSIDENTIN :

DER SCHREIBER :

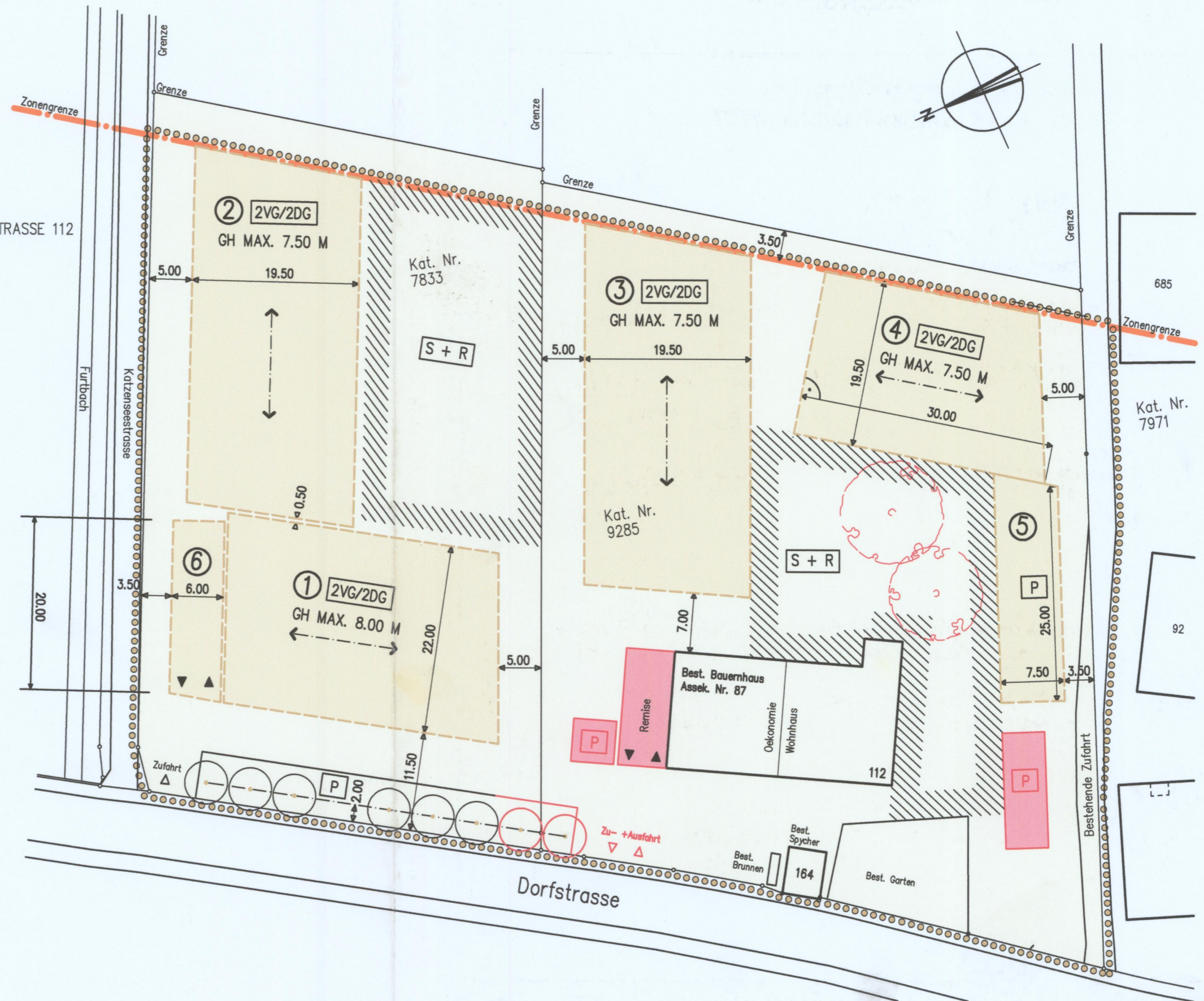
VON DER BAUDIREKTION AM : -7. Feb. 2008

MIT BESCHLUSS NR. 20/08

GENEHMIGT FÜR DEN GETREUEN AUSZUG :

SITUATION 1 : 500

- PERIMETERGRENZE
- ZONENGRENZE
- - - BAUBEREICH
- BEST. BAUTEN
-ASSEK. NR. 87 WOHNHAUS/OEKONOMIE DORFSTRASSE 112
-ASSEK. NR. 164 EHEM. WASCHHAUS/GARAGE
- ①-⑥ BAUBEREICHNUMMERN
- ↔ 5.00 ABSTÄNDE + MASSE DER BAUBEREICHE
- /// LAGEBEREICH DER SPIEL- UND RUHEFLÄCHE
- ▽ ▲ EIN- UND AUSFAHRT PARZELLEN
- ▼ ▲ ZU- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE
- S + R SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN
- P BEREICH BESUCHERPARKPLÄTZE OBERIRDISCH
- ⊙ ERSATZBÄUME
- ↔ SATTELDACH, RICHTUNG DES HAUPTFIRSTES
- VG ANZAHL VOLLGESCHOSSE
- DG ANZAHL DACHGESCHOSSE
- GH MAX MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE AB GEW. TERRAIN



TEILREVISION 13. MÄRZ 2007

WATT, 13. MÄRZ 2007



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE REGENSDORF

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
KATZENSEESTRASSE IN 8105 WATT
TEILREVISION 13. MÄRZ 2007

Planungsrechtliche Bestimmungen

VOM GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT

AM:

GRUNDEIGENTÜMER :
KAT. NR. 7833

ALBERT HARLACHER
TANNHOLZSTR. 29, 8105 WATT

GRUNDEIGENTÜMER :
KAT. NR. 9285

HERMANN FREI
HALDENSTR. 99, 8105 WATT

HANS FREI-FRITSCHI
HALDENSTR. 95, 8105 WATT

GRUNDEIGENTÜMER :
KAT. NR. 7971

URS OGG-KÜTTEL
DORFSTR. 100, 8105 WATT

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM : 17. SEPTEMBER 2007
IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 28. SEPTEMBER 2007

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG :

DIE PRÄSIDENTIN :

DER SCHREIBER :

VON DER BAUDIREKTION AM : -7. Feb. 2008

MIT BESCHLUSS NR. 20/08 GENEHMIGT FÜR DEN GETREUEN AUSZUG :

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Das Gestaltungsplangebiet (Perimetergrenze) ist im Situationsplan 1:500 vom 13. März 2007 bezeichnet. Es ist identisch mit dem ursprünglichen Gebiet.
- 1.2 Die in Plänen und Legenden enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- 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 gut gestaltete Ueberbauung mit guter Gesamtwirkung, sowie deren harmonische Einordnung in die Kernzone I von Watt.

3. GRUNDMASSE

- 3.1 Die Hauptgebäude samt Quergiebeln und Fassadenvorsprüngen müssen innerhalb der in den Plänen eingetragenen Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen sind Vorbauten im Eingangsbereich (EG), sowie Vordächer, Erker und Balkone, die höchstens 2.00 m über die Baubegrenzungslinien ausragen, resp. abgestellt werden dürfen. Der Abstand der Eingangsvordächer des Hauptgebäudes zur Katzenseestrasse (Baubereich 2) kann auf 2.00 m reduziert werden.
- 3.2 Der minimale Abstand zwischen den Hauptgebäuden im Baubereich 1 und 2 beträgt 7.00 m.
- 3.3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt gemäss Art. 2.2.6 BO 7.50 m. Im Baubereich 1 kann diese wegen der topografischen Beschaffenheit auf 8.00 m erhöht werden.
- 3.4.1 In den Baubereichen 5 + 6 können besondere Gebäude, entsprechend § 273 PBG, für Ueberdachungen der Lagerflächen, Besucherparkplätze und der Zufahrtsrampe zur UNG, Kat. Nr. 7833 erstellt werden. Der Abstand des Baubereichs 6 zur Katzenseestrasse kann auf 3.50 m reduziert werden.
- 3.4.2 Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne von § 273 PBG können zusätzlich arealintern ohne nachbarliche Zustimmung nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden.
- 3.4.3 Für besondere Gebäude gilt eine Ueberbauungsziffer von maximal 8 %.
- 3.5 Die Hauptfirstrichtungen sind in den Plänen festgelegt. Eine Abweichung um +/- 5° alter Teilung ist gestattet.

4. NUTZWEISE

- 4.1 In den Baubereichen 1 bis 4 sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und im Baubereich 1 noch zusätzlich Läden zulässig. Es sind mässig störende Gewerbe gestattet.
- 4.2 Als Lärmschutzmassnahme sind in den Vollgeschossen des Baubereiches 1 die gewerblich genutzten Räume strassenseitig, die Wohnräume hofseitig zu orientieren.
- 4.3 Mindestens die Hälfte der dem dauernden Aufenthalt dienenden Geschossflächen sind für Wohnzwecke zu nutzen.
- 4.4 Die maximal zulässige Baumassenziffer innerhalb des Gestaltungsplangebietes beträgt für die Parzelle Kat. Nr. 7833, sowie Parzelle Kat. Nr. 9285, 2.4 (m³/m²) (massgebliche Grundfläche/Baumasse). Baumassentransfers innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind zulässig.
- 4.5 Das Bauernhaus (Assekuranz Nr. 87), bestehend aus Wohnhaus mit 3 Wohngeschossen (EG, OG und DG), sowie der Spycher (Assekuranz Nr. 164) mit dem Brunnen und dem best. Garten, sind in Ihrer jetzigen Form zu erhalten.

5. ERSCHLIESSUNG / PARKPLAETZE

- 5.1 Für die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung anzuwenden.
- 5.2 Die erforderlichen Pflichtparkplätze sind unterirdisch anzulegen. Die Zufahrt zur UNG (Kat. Nr. 9285) erfolgt über den best. nördlichen Remisenteil (Pulldach) des Bauernhauses (Assek. Nr. 87). Oberirdische Besucherparkplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.

6. GESTALTUNG

- 6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Gestaltungsplangebiet erreicht wird.
- 6.2 Anstelle der beiden grossen Bäume werden neu zwei entsprechende Ersatzbäume angepflanzt, die in 15 Jahren eine vergleichbare Grösse aufweisen werden.
- 6.3 Dächer

Die Hauptdächer in allen Baubereichen sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° alter Teilung auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig.

Alle Hauptdächer sind mit Tonziegeln einzudecken und allseitig vorspringend zu gestalten. Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert sind.

6.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben im 1. Dachgeschoss, bzw. Kniestockgeschoss, zulässig.

6.5 Fassaden

Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden. Grelle Farben und auffällige Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen und mit Einfassungen zu versehen, wo dies der herkömmlichen Bauart entspricht. Schaufenster sind in Erdgeschossen zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter der Gebäude gewahrt bleibt. Die Fensterfläche darf höchstens einen Viertel der Fassadenfläche betragen. Im Falle gewerblicher Nutzung, namentlich der Strassenfassade des Baubereiches 1, sind höhere Fensterflächenanteile bei gesamthaft guter Einordnung zulässig. Balkone dürfen traufseitig bis 50 cm über das Vordach, giebelseitig bis 75 cm über die Fassade ausragen.

7. INKRAFTTRETEN / AUFHEBUNG

- 7.1 Der Gestaltungsplan tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.