



Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde

Bestimmungen

Vom Gemeinderat erlassen am: **- 4. Okt. 2007**

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates, **- 4. Okt. 2007**

Der Präsident:

Der Sekretär:

A. Zutter *[Signature]*

Von der Baudirektion
genehmigt am: **12. JULI 2013**

BDV Nr. 90113

Für die Baudirektion:

M. Stehler

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Ausfertigung für:

Datum: 22. Juni 2007

Art. 1 **Allgemeines**

Zweck Mit dem Gestaltungsplan Mühlehalde soll eine besonders gute Lösung bezüglich Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung ermöglicht werden (Art. 26 b BauO)

Art. 2 **Bestandteile**

Bestandteile Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan Mst. 1:500 zusammen.

Art. 3 **Geltungsbereich**

Geltungsbereich Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 4 **Ergänzendes Recht**

Einzelne Anordnungen Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf einzelne Anordnungen.

PBG, Bauordnung Soweit die nachstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).

Art. 5 **Erschliessung**

Erschliessung Die Lage des durch ein Fuss- und Fahrwegrecht gesicherten Zufahrtsweges für die zweite Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 7462, 7464, 7465, 7466 und 7467 ist im Quartierplan Mühlehalde festgelegt.

Höhenlage Die Höhenlage des Zufahrtsweges zur zweiten Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 7464, 7465, 7466 und 7467 ist im Quartierplan Mühlehalde festgelegt.

Etappierung Wird der Zufahrtsweg für die zweite Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 7464, 7465, 7466 und 7467 in Etappen gebaut, ist die Aufschüttung, wo zur Zeit keine Häuser an den Weg gebaut werden und am Ende der jeweiligen Etappe, dem gew. Terrain anzugleichen.

Finanzierung Die Finanzierung der mit Fuss- und Fahrwegrechten gesicherten Zufahrtswege wird im Quartierplan Mühlehalde geregelt.

Art. 6 **Parkierung**

Parkierung Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 erfolgt die Parkierung für die Gebäude der zweiten Bautiefe auf dem Niveau des Attikageschosses.

Art. 7

Baubereiche

Hauptgebäude

Der Gebäudemantel für die oberirdischen und unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile für Hauptgebäude wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien für Hauptgebäude bestimmt.

Auf dem Baubereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 sind zwei Gebäude zu erstellen.
Zwischen den Gebäuden gilt ein Gebäudeabstand von 7.0 m. Wird unter den betroffenen Grundeigentümern nichts anderes vereinbart, beträgt der gemittelte Grenzabstand der rechtwinklig zur westlichen Baubereichsbegrenzung angeordneten Fassadenflucht 3.5 m.
Aneinandergebaute Häuser auf den Grundstücken 7464 bis 7467 sind zeitgleich zu errichten.

Attikageschoss

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 - 7467 wird die hangseitige Begrenzung des Attikageschosses durch die Mantellinie für Attikageschosse bestimmt.

Besondere Gebäude

In der Quartiererhaltungszone gilt für besondere Gebäude Art. 15d der Bauordnung.

In der zweigeschossigen Wohnzone W2/30% dürfen besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG von höchstens je 20 m² Grundfläche im gesamten Perimeter erstellt werden. Ausgenommen ist der Gewässerabstandsreich.

Carports

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464, 7465, 7466 und 7467 sind die Parkplätze gemäss Art. 6 durch offene Carports zu überdecken. Die Carports können die Baubereiche für Hauptgebäude überstellen und die Flächenbeschränkung für besondere Gebäude gilt für diese Carports nicht. Die Carports sind auf der ganzen Länge des Baubereichs gestattet. Der Grenzbau ist zulässig. Der Wegabstand der Carports beträgt im Minimum 2.3 m.

Art. 8

Gestaltung

Hauptgebäude

Die Dachgeschosse in der zweigeschossigen Wohnzone W2/30% sind als Attikageschosse mit Flachdach auszubilden.

Aneinandergebaute Häuser auf den Grundstücken 7464 bis 7467 sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Carports

Die Carports sind auf allen Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 einheitlich zu gestalten.

Gewachsenes Terrain

Die im Gestaltungsplan hellgrau dargestellten Höhenkurven gelten als gewachsenes Terrain.

Geländeänderungen

Parallel zum Gaisstegweg, auf einer Tiefe von 7.0 m ab der Weggrenze sind Stützmauern, Terrassierungen, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen untersagt.

Auch im übrigen Teil des Hanges ist der Geländeverlauf möglichst natürlich zu belassen. Stützmauern sind nur vereinzelt zulässig. Sie sind auf eine Höhe von 1.0 m zu beschränken und als Trockensteinmauern auszubilden.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang dem Gaisstegweg sind höchstens als durchlässiger Maschendrahtzaun von 1 m Höhe gestattet.

Bepflanzung

Parallel zum Gaisstegweg, auf einer Tiefe von 7.0 m ab der Weggrenze ist eine Wildhecke aus verschiedenen einheimischen Sträuchern und vereinzelt Bäumen zu pflanzen und fortbestehen zu lassen. Der Zeitpunkt der Bepflanzung hat spätestens im Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben auf der jeweiligen Parzelle zu erfolgen.

Art. 9

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Urdorf, 22. Juni 2007