



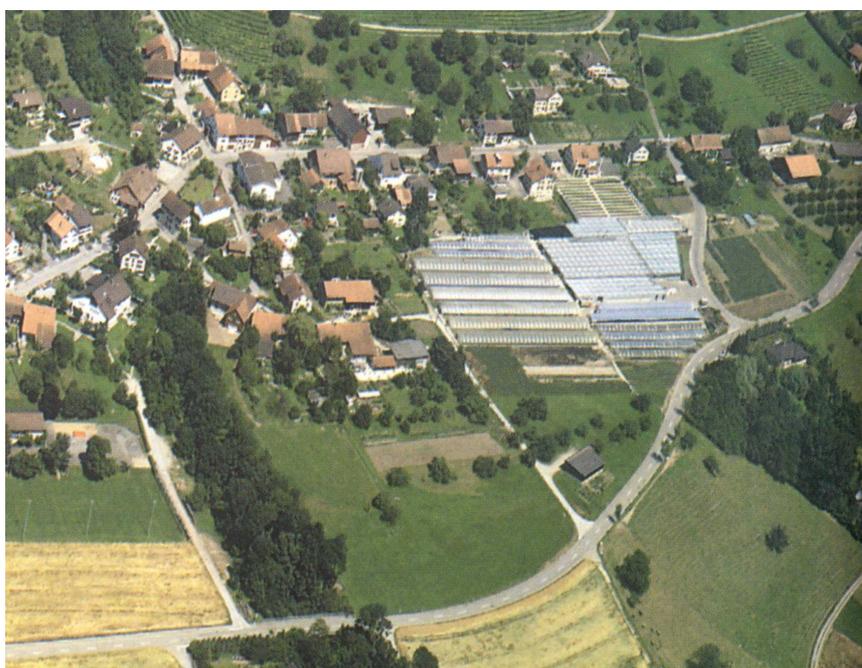
GEMEINDE DÄTTLIKON

Kirchgasse 1
8421 Dättlikon

Öffentlicher Gestaltungsplan

„Ausserdorf Süd“

Bauvorschriften



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 16. Juni 2006
Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin:
S. Steiger

Der Gemeindevorsteher:
Hs. Schmid

Von der Baudirektion am 26. September 2006
mit Beschluss Nr. 141/06 genehmigt.

Für die Baudirektion:
Ch. Zimmerhagl

1. Allgemeines

Artikel 1

Zweck

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan „Ausserdorf Süd“ werden für den bezeichneten Teil des Gebietes Ausserdorf Gestaltungsgrundsätze und Bauvorschriften festgelegt.

Der Gestaltungsplan stützt sich auf Art. 17 BZO und hat zum Ziel, die Bebauung bezüglich Lage, Stellung, Kubus und Erscheinungsbild sehr sorgfältig auf die erhöhten Einordnungsanforderungen abzustimmen.

Artikel 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das in der Situation bezeichnete Gebiet mit den Grundstücken Kat.-Nr. 607 und 608T sowie einen Teil der Kat.-Nr. 609 (Bodenackerstrasse) in 8421 Dättlikon.

Artikel 3

Bestandteile / Verbindlichkeit

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Bauvorschriften sowie dem Übersichtsplan 1:1'000 vom 13. Februar 2006. Beide Teile sind verbindlich.

Der zugehörige Planungsbericht (Weiss & Schmid Architekten, 03. Juni 2005), umschreibt und visualisiert die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze und -anforderungen ausführlicher und trägt damit zum besseren Verständnis des Gestaltungsplanes bei. Für die Überbauung des Gestaltungsplangebietes ist das Konzept gemäss Planungsbericht wegleitend.

Artikel 4

Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dättlikon sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

2. Erschliessung

Artikel 5

Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr

Für Neubauten im Teil 1 erfolgt die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ausschliesslich über die Bodenackerstrasse und für Teil 2 über die Lettenstrasse. Teil 3 kann entweder über die Bodenacker- oder die Lettenstrasse erschlossen werden. Einzig direkt an der Strasse Ausserdorf liegende Bauten können von Norden erschlossen werden.

Artikel 6**Parkierung**

Bewohnerparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Der Verkehr ist auf kürzestem Wege direkt ab der Bodenackerstrasse respektive Lettenstrasse in die unterirdische Parkierung zu führen.

Einzig Bewohnerparkplätze für Teil 3 des Gestaltungsplangebietes können oberirdisch angeordnet werden.

Besucherparkplätze können oberirdisch an der Lettenstrasse und Bodenackerstrasse angeordnet werden. Dazu erforderliche Parkierflächen sind mit grosskronigen Bäumen zu begrünen oder als offene Nebenbauten zu gestalten.

Artikel 7**Fusswegerschliessung**

Für Fussgänger sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine attraktive Wegverbindung von der Bodenackerstrasse zur Lettenstrasse (West-Ost) sowie eine Verbindung aus dem Areal in Richtung Norden zur Strasse Ausserdorf vorzusehen.

3. Bebauung**Artikel 8****Siedlungsstruktur / Typologie**

Der spezielle Charakter der Siedlungsstruktur ist weiterzuführen. Insbesondere die traditionellen Gebäudegruppen, bestehend aus drei Haupttypen (Bauernhaus mit Stöckli und Schopf), gruppiert um jeweils grössere, halböffentliche Aussenräume sind für die Anordnung der neuen Gebäude massgebend. Innerhalb der zu bildenden, neuen Gebäudegruppen soll möglichst jede Form der Bautypen gemäss Artikel 9 vertreten sein.

Artikel 9**Körnung / Bautypen**

Die Kuben der möglichen Haustypen orientieren sich an ortstypischen, bestehenden Gebäuden. Für Hauptbauten sind zwei Bautypen möglich:

Bautyp 1	,Bauernhaustyp' (Mehrfamilienhaus)	Gebäudelänge	18 – 27 m
		Gebäudebreite	8 – 10 m
		Gebäudehöhe	6 – 7.5 m
Bautyp 2	,Stöcklityp' (Einfamilienhaus)	Gebäudelänge	8 – 10 m
		Gebäudebreite	8 – 10 m
		Gebäudehöhe	6 – 7.5 m

Schöpfe (offene oder geschlossene Nebenbauten) markieren die Eingangssituation zu einer Gebäudegruppe, trennen Strassen- von Hof- und Gartenräumen und können für Abstellräume, Veloparkierung, Entsorgungsstellen usw. genutzt werden. Für Nebenbauten gelten folgende Richtmasse:

Nebenbauten	Gebäudelänge	max. 15 m
	Gebäudebreite	max. 6 m
	Gebäudehöhe	max. 4 m

Artikel 10**Stellung der Bauten**

Alle Bautypen und damit verbunden auch die Firstrichtungen der Einzelbauten sollen konsequent quer oder parallel (→ nicht schräg) zum Hang angeordnet werden. Innerhalb der Gebäudegruppen sollen die Firstrichtungen unterschiedlich gewählt werden.

Eine Staffelung des Firstes bei Gebäudestellung quer zum Hang soll vermieden werden.

Artikel 11**Mindest-/Maximalnutzung**

Für Neu- und Ersatzbauten (Hauptgebäude) im Gestaltungsplangebiet ist eine Mindestnutzung von $1,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine Maximalnutzung von $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Baumasse pro Parzelle vorgeschrieben.

Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PGB gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.

Art. 20 und Art. 21 BZO finden im Gestaltungsplangebiet explizit keine Anwendung. Der Arealbonus ist in der definierten Maximalnutzung berücksichtigt.

Artikel 12**Architektur / Gestaltung**

Die Architektur sollte einfach, klar und unmissverständlich sein. Formen und Elemente, die traditionelle Bauweise zwar respektieren, aber im Sinne der Weiterentwicklung auch neu interpretieren, sind oberflächlich historisierenden Bemühungen eindeutig vorzuziehen.

Artikel 13**Fassaden / Fenster**

Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz und Verputz auszuführen und haben sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung harmonisch in die Landschaft einzufügen.

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.

Artikel 14**Dachgestaltung / Dachaufbauten**

Das Dach der Hauptgebäude ist als symmetrisches Satteldach auszubilden und hat eine Neigung von 40° nicht zu unterschreiten. Dächer von Hauptbauten sind mit rot-braunen Ziegeln einzudecken.

Die Dachform soll möglichst ruhig und einfach in Erscheinung treten. Querfirste sind unerwünscht. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig und im Material des Hauptdaches einzudecken.

Artikel 15**Balkone**

Balkone sind in der Regel an der Längsseite der Gebäude anzuordnen und abzustützen. Sie sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Ausnahmsweise auf der Giebelseite angeordnete Balkone müssen als ortsübliche Giebellauben, vom Hauptdach überdeckt, ausgebildet werden.

Artikel 16**Nebenbauten**

Nebenbauten sollen in Holz ausgeführt sein (ausgenommen Unterbau und Sockelmauern) und ein flaches Pultdach mit einer Neigung von 10° - 15° aufweisen. Sie sollen zusammen mit den Hauptbauten eine harmonische Komposition bilden.

4. Freiräume**Artikel 17****Aussenräume / Bepflanzung**

Die durch die Gebäude gebildeten, verkehrsfreien, halböffentlichen Aussen- und Zwischenräume sollen ähnliche Stimmungen aufweisen wie sie im Dorfkern traditionellerweise zu finden sind. Hartplätze sind zu vermeiden.

Die Bepflanzung der Aussen- und Zwischenräume soll dem Ort entsprechend mit Gärten, Obstbäumen, Naturwiesen usw. erfolgen. Wo möglich ist jeder Wohneinheit ein privater Gartenstreifen vorgelagert.

Artikel 18**Terraingestaltung / Stützmauern**

Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Wenn möglich sind Böschungen anstelle von Stützmauern vorzusehen.

Das neu gestaltete Terrain darf gegenüber dem gewachsenen Terrain höchstens 1.0 m tiefer oder 1.5 m höher liegen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen.

Ausnahmsweise erforderliche Stützmauern sind als Natursteinmauern auszubilden und dürfen eine Höhe von 1.50 m Höhe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens 1.0 m zurück zu setzen.

Artikel 19**Platzsituation Bodenackerstrasse**

Am nordseitigen Ende der Bodenackerstrasse ist ein platzartiger Freiraum mit guter Durchgrünung (grosskronige Bäume) vorzusehen. Der Platz dient als Wendemöglichkeit und als Knotenpunkt von Wegbeziehungen und Erschliessung sowie als Begegnungs- und Aufenthaltsort.

5. Schlussbestimmungen

Artikel 20

Aufhebung

Eine allfällige Aufhebung des Gestaltungsplanes kann gemäss § 87 PBG frühestens fünf Jahre nach der Inkraftsetzung erfolgen.

Artikel 21

Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Dättlikon, 16. Juni 2006