

Gemeinde Uitikon



Öffentlicher Gestaltungsplan „Gnellen“

(Festgesetzt 1983)



Gemeinde

UITIKON

Kanton Zürich

Bestimmungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan „Gnellen“, Uitikon

Änderungen gegenüber den gültigen Bestimmungen

Revision 2007

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
27. November 2007

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 27. März 2008

ARV/39/2008

Die Baudirektion

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

Die in Plan und Tabelle enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

2. Bauweise

a) Gebiet A:

Bei den Bauten 1 und 2 sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachgestaltung und Nutzung auch bei Ersatzbauten verbindlich.

Neubauten, die dem Landwirtschaftsbetrieb dienen – inklusive der Ersatz von Gebäude 3 – sind zulässig, sofern die Artikel 5 – 8 der Bau- und Zonenordnung, eine maximale Ausnützung von 46 % (im Teil der Kernzone II) sowie ein Abstand von mindestens 3,5 m zu den Grenzen der Gebiete B und D beachtet werden.

b) Gebiet B:

Alle fünf Bauten haben neben den Angaben im Plan und der Tabelle den Projektierungs-Spielraum sowie die Artikel 5 und 6 der Bau- und Zonenordnung zu beachten.

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Soweit im Gestaltungsplan nicht anderes geregelt wird, gilt die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Gnellen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer architektonisch und orstbaulich gut gestalteten Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen. Dabei sind insbesondere der bestehende Grüngürtel freizuhalten und der Charakter des Ortskernes zu bewahren.

2. Bauweise

a) Gebiet A:

In den Baubereichen 1 und 2 sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosszahl und Dachgestaltung auch bei Ersatzbauten verbindlich. Geringfügige Abweichungen von den Baubereichen sind unter Beibehaltung der Grundfläche möglich, sofern die orstbauliche, architektonische und wohnhygienische Situation dadurch verbessert wird.

Im Baubereich 3 sind Neubauten zulässig, sofern die Artikel 4 – 6 und 8 - 10 der Bau- und Zonenordnung (Fassung 1995) sowie eine maximale Ausnützung von 46 % (im Teil der Kernzone II) beachtet werden.

Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.

b) Gebiet B:

Im Baubereich des Gebietes B darf eine maximale Bruttogeschossfläche* von 2'880 m² verwirklicht werden. Für Gebäude gelten folgende speziellen Bestimmungen:

- Vollgeschoss max.	2
- Dachgeschoss max.	1
- Gebäudehöhe max.	7.00 m
- Firsthöhe max.	5.50 m
- Dachneigung in g n.T. (min./max.)	40 – 48
- Gebäudelänge max.	30 m

- c) Gebiet C:
Pro Haus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Neben dem Projektierungs-Spielraum sind zu beachten:
- | | |
|---------------------------|-------|
| - Ausnutzungsziffer max. | 38 % |
| - Vollgeschoss max. | 2 |
| - Dachgeschoss zusätzlich | 1 |
| - Gebäudehöhe max. | 6.5 m |
| - Firsthöhe max. | 3.5 m |

Es sind lediglich Schrägdächer zulässig.

- d) Gebiet D:
Im Freihaltegebiet D sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

3. Nutzweise

- a) Gebiet A:
Es gilt § 294 lit. a PBG.
- b) Gebiet B:
Pro Haus oder Hausteil ist mindestens die einem Vollgeschoss entsprechende Fläche für Wohnzwecke zu verwenden. Gesamthaft darf die gewerbliche Nutzung 580 m² Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.
- c) Gebiet C:
Pro Haus sind nichtstörende Büros oder Dienstleistungsbetriebe bis zu 1/5 der Gesamtnutzfläche zulässig.

4. Firstrichtung

Für die Bauten 1 – 12 hat die Hauptfirstrichtung der Angabe im Plan zu entsprechen.

Bei landwirtschaftlichen Neubauten im Gebiet A sowie An- und Nebenbauten in den Gebieten B und C ist die Firstrichtung auf das Gesamtbild abzustimmen.

3

Bei einer ortsbaulich besonders guten Lösung darf von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

* nach PBG

- c) Gebiet C:
Gebäude dürfen nur in den vier Baubereichen erstellt werden. Zudem gelten folgende Bestimmungen:
- | | |
|--------------------------|--------|
| - Ausnutzungsziffer max. | 40 % |
| - Vollgeschoss max. | 2 |
| - Gebäudehöhe max. | 6.50 m |
| - Firsthöhe max. | 2.00 m |

Im Gebiet C ist für Gebäude mit 2 Vollgeschossen kein Dachgeschoss erlaubt.

- d) Gebiet D:
Im Freihaltegebiet D sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

5. Umgebungsgestaltung

- a) Terrainveränderungen auf dem Gebiet A sind auf das betrieblich Notwendige zu beschränken.
- b) Terrainveränderungen im Gebiet B haben sich gegenüber dem gewachsenen Boden im Zeitpunkt der Gestaltungsplanfestsetzung auf eine Abweichung von 1.3 m zu beschränken; ausgenommen bei der Garagezufahrt.
- c) Im südwestlichen Bereich des Gebietes C (8-Meter-Streifen) haben sich Terrainveränderungen im Zeitpunkt der Gestaltungsplanfestsetzung auf eine Abweichung von 1.5 m zu beschränken. Entlang der Grenze gegen die Gebiete B und D ist eine Mauer von maximal 70 cm Höhe zulässig. In diesem Areal sind keine hochstämmigen Sträucher und Bäume – ausser Obstbäume – zugelassen.
- d) Die Erstellung von Mauern ist im übrigen nur gestattet, sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- e) Das von Überbauung frei zu haltende Gebiet ist im bisherigen Zustand als Wiese zu belassen; Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Pflanzungen – ausser Obstbäume – sind in diesem Gebiet untersagt.

6. Abstellplätze

In den Gebieten B und C sind für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Abstellplätze die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung anzuwenden. Es dürfen lediglich die Besucherparkplätze offen angelegt werden.

7. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung der Baugruppe im Gebiet B erfolgt gemäss Richtungspfeil über die Rietwisstrasse. Im Bereich der im Plan eingezeichneten Richtungspfeile ist beim Bau der Häuser 4 – 8 ein öffentlicher Fussweg von mindestens 1.5 m Breite zu erstellen.

3. Umgebungsgestaltung

- a) Terrainveränderungen im Gebiet A sind auf das betrieblich Notwendige zu beschränken.
- b) Terrainveränderungen im Gebiet B haben sich gegenüber dem gewachsenen Boden auf eine Abweichung von 1.3 m zu beschränken; ausgenommen bei der Garagezufahrt.
- c) Im südwestlichen Bereich des Gebietes C (8-Meter-Streifen) haben sich Terrainveränderungen auf eine Abweichung von 1.5 m zu beschränken. Entlang der Grenze gegenüber dem Gebiet D ist eine Mauer von maximal 70 cm Höhe zulässig. In diesem Areal sind keine hochstämmigen Sträucher und Bäume – ausser Obstbäume – zugelassen.
- d) Die Erstellung von Mauern ist im Übrigen nur gestattet, sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- e) Das von Überbauung frei zu haltende Gebiet D ist im bisherigen Zustand als Wiese zu belassen; Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Pflanzungen – ausser Obstbäume – sind in diesem Gebiet untersagt.

4. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung des Gebietes B erfolgt gemäss Richtungspfeilen (Zu-/ Wegfahrt) über die Rietwisstrasse. Im Bereich der im Plan eingezeichneten Richtungspfeile (Fussweg) ist bei einer Überbauung des Gebietes B ein öffentlicher Fussweg von der Rietwisstrasse zur Allmendstrasse mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen.