



Kanton Zürich  
Stadt Dübendorf



Waldmannsburg

# Privater Gestaltungsplan „Waldmannsburg“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Vorschriften

23. September 2008 (Entwurf)

Die Grundeigentümerin:  
Stadt Dübendorf

.....

Die Baurechtnehmer:  
Peter Aegerter / Rudolf Frei

.....

Zustimmung des Gemeinderats: Beschluss Nr. ....

Namens des Gemeinderats,  
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am

BVD Nr. /



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · WALTER GOTTSCHALL · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Restaurants, eine der Aussichtslage entsprechende architektonische und landschaftsgestalterische Regelung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sowie eine zweckmässige Erschliessung.

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 15248 im Halte von 23'811 m<sup>2</sup>.

### Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne § 85 PBG.
- 2 Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

## B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

### Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.



**Art. 5 Bereiche, Nutzweise**

- 1 Der Perimeter des Gestaltungsplans ist vorwiegend für ein Restaurant mit Aussichtsterrasse und landwirtschaftlich zu nutzen.
- 2 Der Gestaltungsplan ist in folgende Bereiche eingeteilt:
  - Baubereiche A1 (Bezeichnetes Gebäude gemäss Kernzonenplan) und A2 (Übrige Hauptgebäude)
  - Bereiche B (Vorplatz, Gartenwirtschaft) und C (Schlossgarten, Freizeit, Tierhaltung)
  - Bereich D (Waldbereich, Freizeit und Tierhaltung zulässig)
  - Landwirtschaftsbereich
- 3 Es sind gewerbliche, kulturelle und Wohnnutzungen maximal mässig störender Art zulässig, soweit diese zum Restaurant gehören. Der Mindestwohnanteil beträgt 0%.
- 4 Im Landwirtschaftsbereich sind nur landwirtschaftliche und landschaftliche Nutzungen zulässig.

**Art. 6 Gebäudemantel, Lage der Bauten, Ausnützung**

- 1 Der Gebäudemantel für Hauptgebäude wird durch die im Plan 1:500 eingetragenen Baubereiche und folgende Grundmasse bestimmt:

Baubereich	A1	A2
Gebäudehöhe (max.)	b.G.	6 m
Firsthöhe (max.)	b.G.	3 m
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	2	0
Vollgeschosse	2	1
Untergeschosse	1	1

b.G. = bestehendes Gebäude

- 2 Innerhalb des Gebäudemantels sind die Gebäudelängen und Gebäudetiefen frei. Im Baubereich A2 sind Gebäude nur insoweit zulässig, als sie das wesentliche äussere Erscheinungsbild des bezeichneten Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- 3 Innerhalb des Gebäudemantels und der zulässigen Geschosse ist die Ausnützung frei. Das anrechenbare Untergeschoss darf in den gesamten Baubereichen A1 und A2 ausgenützt werden.



- 4 In den Bereichen B und C sind besondere Gebäude gemäss 273 Abs. 1 PBG und Kleinbauten (max. 1 Untergeschoss, max. 1 Vollgeschoss, max 4 m grösste Höhe bzw. max. 5 m grösste Höhe bei Schrägdächern) im Umfang von insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche zulässig, wovon höchstens 50 m<sup>2</sup> im Bereich C liegen dürfen.
- 5 Die geschlossene Bauweise ist in allen Bereichen zulässig.

### **Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 6 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:
  - höchstens einzelne Balkone und Erker bis max. 1,5 m;
  - Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;
  - Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,5 m im Baubereich A2 sowie auf den besonderen Gebäuden und Kleinbauten;
  - bestehender Turm mit zusätzlichen Vollgeschossen statt Dachgeschossen im Baubereich A1;
  - bestehende Sonderdachform auf dem Kleinbau Assek. Nr. 1348;
  - Sammelstellen des Abfuhrwesens.
- 2 Im Baubereich A1 darf die Gebäude- und Firsthöhe um maximal 0,15 m erhöht werden für eine thermische Dachsanierung.

### **Art. 8 Dachgestaltung**

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer oder Pultdächer aufzuweisen.
- 2 Im Baubereich A1 sind geringfügige Änderungen der Dachaufbauten zulässig.

### **Art. 9 Abbrüche, Ersatzbau, Neubau**

Im Bereich A1 ist der Ersatzbau, in den Bereichen A2, B und C der Ersatz- oder Neubau zulässig.

### **Art. 10 Etappierung**

Die etappenweise Ausführung von Um-, An- und Ersatzneubauten ist zulässig.

### **Art. 11 Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftsräumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### **Art. 12 Aussichtslage, Freifläche**

- 1 Die im Plan dergestellten Aussichtslagen sind baulich frei zu halten. Im gesamten Aussichtsbereich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die Bäume und Sträucher unter Schnitt zu halten.
- 2 Die Gartenwirtschaft mit einer Mindestfläche von 250 m<sup>2</sup> und der Schlossgarten mit einer Mindestfläche von 750 m<sup>2</sup> sind zu erhalten und als Elemente der Aussichtslage besonders gut zu gestalten.
- 3 Spielplätze und andere Freizeit- und Erholungsflächen sind in den Bereichen B, C und D zulässig.
- 4 Die im Plan 1:500 bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- 5 Eine Vergrösserung des im Plan 1:500 bezeichneten Teichs ist zulässig, wenn damit die ökologische- und Erholungsfunktion verbessert werden kann.
- 6 In den Bereichen C und D sowie im Landwirtschaftsbereich ist Tierhaltung zulässig.

### **Art. 13 Ökologischer Ausgleich**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

## C. Verkehrserschliessung und Parkierung

### Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen. Zusätzlich sind Zufahrten für die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- 2 Die Anlieferung erfolgt über den Vorplatz an der im Plan 1:500 bezeichneten Lage.

### Art. 15 Parkierung

- 1 Es gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf. Das öffentliche Mitbenützungsrecht ist im Vertrag mit der Stadt geregelt.
- 2 Die Parkplätze sind nur an den im Plan 1:500 bezeichneten Lagen im Bereich B sowie im Baubereich A2 zulässig.
- 3 An geeigneten Stellen sind genügend Abstellplätze für leichte Zweiräder vorzusehen.

### Art. 16 Fussweg, Zugänge

- 1 Die Fusswegverbindung gemäss Eintrag im Plan 1: 500 ist für die Öffentlichkeit frei zu halten.
- 2 Die Zugänge zu den Gebäuden sind behindertengerecht zu erstellen.

## D. Versorgung und Entsorgung

### Art. 17 Energie

Neubauten sind thermisch im Minergie-Standard (Stand 2008) zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 20% unter den Vorgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2002, liegen.

### Art. 18 Entwässerung

Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.



### **Art. 19 Abfallbewirtschaftung**

Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit der Baubewilligung zu regeln.

## **E. Schlussbestimmungen**

### **Art. 20 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

