



**Kanton Zürich
Stadt Dübendorf**

Öffentlicher Gestaltungsplan "Dreieck Giessen Nord"

gemäss § 84 PBG

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

Der Sekretär

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Dübendorf, 1. Dezember 2011 / du.1228 / AS



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34, Postfach
8600 Dübendorf 1
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Die Stadt Dübendorf erlässt gestützt auf § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen öffentlichen Gestaltungsplan (GP) mit nachfolgenden Vorschriften:

Art. 1

Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Überbauung in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Bau- und Zonenordnung.

Art. 2

Verhältnis zu den
übrigen Bauvorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 3

Bestandteile,
Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

²Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Art. 4

Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A und B sowie die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 5 bestimmt. Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.

²Oberirdische Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels im Baubereich A erstellt werden. Folgende Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel des Baubereichs A hinausragen:

- Gebäudevorsprünge gemäss § 100 Abs. 1 PBG bzw. § 260 Abs. 3 PBG
- Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Oblichter, Liftaufbauten und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

³Im Baubereich B sind nur Gebäude und Gebäudeteile, welche die Terrainkoten auf der Grenze zum Glattalbantrasse nicht überschreiten, sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig.

Art. 5

Grundmasse

¹Es gelten folgende Grundmasse:

- Ausnützungsziffer, max. 150 %
- Freiflächenziffer, min. 20 %
- Vollgeschosse, max. frei
- Dachgeschosse keine
- Gesamthöhe, max. 462.00 m ü.M.
- Gebäudelänge, max. unbeschränkt
- Grenzabstand, min. 3.5 m

²Der Gebäudeabstand innerhalb der Baubereiche ist frei, soweit einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewährleistet sind.

³Besondere Gebäude im Baubereich B haben einen Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Im Übrigen gelten für besondere Gebäude die Bestimmungen der BZO.

Art. 6

Nutzweise

¹Die zulässige Nutzweise richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 17 der BZO für die Zentrumszonen.

²Es ist ein maximaler Wohnanteil von 80 % zulässig.

Art. 7

Bauweise

¹Die geschlossene Bauweise und der zustimmungsfreie Grenzbau sind zulässig.

²Die zulässige Gesamtlänge ist nicht beschränkt. Die zustimmungsfreie Bautiefe richtet sich nach § 287 PBG.

Art. 8

Bestehende Bauten und
Anlagen; Bestandesgarantie

¹Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Sinne von § 357 PBG umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

²Namentlich sind zulässig:

- die Erweiterung des bestehenden Tankstellenshops auf eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² und die zugehörigen Lager- und Büroflächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369;
- die Vergrößerung der anrechenbaren Gesamtnutzflächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 um maximal 30 %.

Art. 9

Grünbereich, Freifläche

¹Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist als öffentlich zugänglicher Freiraum zu begrünen und im Sinne der Anforderungen von Art. 11 dieser Vorschriften zu gestalten. Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind innerhalb des Grünbereichs mit Ausnahme der Zufahrt gemäss Art. 11 und Ausrüstungen im Sinne von Abs. 3 nicht zulässig.

²Mit Zustimmung des Grundeigentümers kann die erforderliche Freifläche von 20 % der massgeblichen Grundstücksfläche für das ganze Gestaltungsplangebiet im Grünbereich ausgewiesen werden.

³Die gemäss Art. 37 der Bauordnung erforderlichen Spiel- und Ruheflächen dürfen innerhalb des Grünbereichs angeordnet werden.

Art. 10

Lärmschutz

¹Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

²Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 11

Gestaltung

Bauten, Anlagen sowie Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 12

Verkehrerschliessung

¹Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt grundsätzlich über die Parzelle Kat. Nr. 14041 an den im Situationsplan dafür bezeichneten Stellen. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Verkehrsbetriebe Glattal AG können die beiden bezeichneten Zufahrten aufgehoben und entlang des Baubereichs B zu einer neuen gemeinsamen Zufahrt zusammengelegt werden.

²Von der westlichen Zufahrt muss möglichst direkt zum Baubereich A zugefahren werden. Die für die arealinterne Zufahrt erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb des Grünbereichs sind zu minimieren.

³Im Zusammenhang mit Neubauten sind die bestehenden Ein- und Ausfahrten bei der Überlandstrasse aufzuheben und die Arealerschliessung muss über die Zu- und Wegfahrten gemäss Abs. 1 erfolgen. Davon ausgenommen sind Umbauten und Erweiterungen gemäss Art. 8 dieser Vorschriften.

Art. 13

Parkierung

¹Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze sowie der Anzahl Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge gilt die jeweils gültige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.

²Im Zusammenhang mit Neubauten innerhalb des Baubereichs A sind die Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner unterirdisch anzuordnen. Parkplätze für Besucher sind unter dem Vorbehalt der Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 10 auch oberirdisch zulässig.

Art. 14

Energie

Neubauten im Gestaltungsplangebiet, ausgenommen Erweiterungen gemäss Art. 8 dieser Vorschriften, haben mindestens dem Minergie-Standard 2010 zu entsprechen.

Art. 15

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.