



GEMEINDE DÄTTLIKON

Kirchgasse 1
8421 Dättlikon

Öffentlicher Gestaltungsplan ‚Breiti‘



Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 19. September 2005
Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin:
S. Steiger

Der Gemeindeschreiber:
Hs. Schmid

Von der Baudirektion am 17. Juli 2006
mit Beschluss Nr. 105/06 genehmigt.

Für die Baudirektion:

CH. Zimmerhagl

- Artikel 1** **Zweck**
- Mit dem Gestaltungsplan „Breiti“ werden für den bezeichneten Teil des Gebietes „Breiti“ Gestaltungsgrundsätze festgelegt, um die Voraussetzungen für umweltfreundliches und verdichtetes Bauen zu schaffen.
- Artikel 2** **Geltungsbereich / Bestandteile**
- Der Gestaltungsplan umfasst das in der Situation bezeichnete Gebiet.
- Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Übersichtsplan 1:1'000 vom 19.09.2005.
- Artikel 3** **Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**
- 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).
- Artikel 4** **Mindestnutzung**
- Im Falle einer Neuüberbauung sind für Neu- und Ersatzbauten im Gestaltungsplangebiet eine Mindestnutzung von 1.4 m³/m² Baumasse pro Parzelle anzustreben. Die Mindestnutzung umfasst Haupt- und Nebengebäude (inkl. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 PBG).
- Artikel 5** **Grenzabstände**
- Mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn kann bis an die Grenze gebaut werden. Die zulässige Gebäudelänge gemäss BZO darf auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden.
- Bei der Berechnung der Grenzabstände kommen gegenüber innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Parzellen keine Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.
- Artikel 6** **Gebäudeabstände**
- Bei Gebäudeabständen (Haupt- und Nebengebäude) von weniger als 5 m wird die Gebäudelänge als Summe der Einzelgebäudelängen und der Gebäudeabstände (< 5m) gemessen. Die Summe von Gebäudelängen und Gebäudeabständen darf in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge von 30 m gemäss Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten.
- Artikel 7** **Dachform**
- Von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung über die Dachform kann abgewichen werden, wenn das Projekt (Neu-, Ersatz- und Umbauten) eine einwandfreie Einordnung gewährleistet.
- Artikel 8** **Anschlussverpflichtung an Wärmeverbund Schulhaus**
- Innerhalb des Gestaltungsplangebietes „Breiti“ besteht für vollständige Neu- und Ersatzbauten sowie beim notwendigen Ersatz von Heizungsanlagen bestehender Bauten im Sinne von § 295 Abs. 2 PBG eine An-

schlusspflicht an den gemeindeeigenen Wärmeverbund ‚Schulhaus‘ gemäss Energieplanung der Gemeinde vom 20.08.1997.

Artikel 9**Bepflanzung**

Auf der Süd- und Westseite der Breitistrasse (vgl. Planeintrag) ist eine Begrünung des Strassenraumes mit grosskronigen Bäumen vorzusehen. Durch die Begrünung soll eine Aufwertung des Strassenraumes erzielt werden.

Artikel 10**Erschliessung**

Die Grundstücke auf der "Breiti" dürfen nicht über die Umfahrungsstrasse erschlossen werden.

Artikel 11**Versickerung**

Im gesamten Perimeterbereich ist unverschmutztes Dachwasser auf dem jeweiligen Grundstück resp. über eine gemeinsame Anlage versickern zu lassen.

Im südlichen Perimeterbereich (Parzellen Kat. Nr. 37) können als gemeinsame Anlage Versickerungsschächte erstellt werden, welche den besonderen Bodenverhältnissen Rechnung tragen. Die Zuleitungen bis zu den Versickerungsanlagen sind durch die jeweiligen Grundeigentümer sicherzustellen (Einkauf in best. Anlage und/oder sep. Zuleitung).

Artikel 12**Schlussbestimmungen**

Für eine allfällige Aufhebung des Gestaltungsplanes sind die Bestimmungen von § 87 bzw. § 82 PBG massgebend.

Artikel 13**Inkraftsetzung**

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

Dättlikon, 19. September 2005