

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. Oktober 1992

3171. Gestaltungsplan Guggenbüel, Rifferswil

Am 2. Juni 1992 setzte die Gemeindeversammlung Rifferswil den öffentlichen Gestaltungsplan Guggenbüel fest. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Juli 1992 und des Bezirksrates Affoltern vom 9. Juli 1992 kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit Beschluss vom 13. Dezember 1991 hat die Gemeindeversammlung Rifferswil im Gebiet Guggenbüel einer Umzonung von der Einfamilienhauszone in die Kernzone zugestimmt. Im Gegensatz zu einer in der Einfamilienhauszone vorgeschriebenen niedrig gehaltenen Überbauung wird damit auf diesem Areal die Realisierung mehrgeschossiger Objekte, welche sich wesentlich harmonischer in das gewachsene Dorfbild einfügen, ermöglicht. Gleichzeitig mit dieser Umzonung beschloss die Gemeindeversammlung, dass auf diesem Areal nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden darf.

Die Vorlage ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Umzonung von der Einfamilienhauszone in die Kernzone 1 gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Rifferswil vom 13. Dezember 1991 sowie der öffentliche Gestaltungsplan, welcher von der Gemeindeversammlung Rifferswil am 2. Juni 1992 festgesetzt wurde, werden genehmigt.

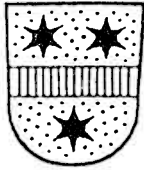
II. Mitteilung an den Gemeinderat Rifferswil, 8911 Rifferswil (unter Beilage von fünf mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans und des Zonenplanausschnitts), das Verwaltungsgerecht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. Oktober 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Gemeinde Rifferswil

OEFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN GUGGENBÜEL

Bauvorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: -2. Juni 1992

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am **21. Okt. 1992**
mit Beschluss Nr. **3171** genehmigt

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:



Zürich, 7. April 1992

Schweizerische Vereinigung
Industrie + Landwirtschaft
SVIL

Gemeinde Rifferswil

Gestaltungsplan Guggenbüel

Bauvorschriften

Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die kommunale Bau- und Zonenordnung vom 25. Oktober 1985 und 13. Dezember 1991 erlässt die Gemeinde für das Gebiet "Guggenbüel" einen öffentlichen Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff. des PBG.

Dieser bezweckt den bezüglich Ortsbild empfindlichen Uebergang vom alten Dorfteil mit der schutzwürdigen Siedlungsstruktur von Oberrifferswil zum Quartier Mattler näher zu gestalten.

Art. 1

Der Gestaltungsplan "Guggenbüel" besteht aus den nachstehenden Bauvorschriften sowie einem Situationsplan Mst. 1:500.

Zur weiteren Veranschaulichung dient ein Situationsplan mit Höhenkurven und den dazugehörigen Geländeschnitten im Mst. 1:200.

Art. 2

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz und die kommunale Bau- und Nutzungsordnung.

Art. 3

¹Die einzelnen Baukörper müssen in Lage, Stellung, Firstrichtung, Abmessungen und kubischer Gestaltung mit dem Gestaltungsplan übereinstimmen.

²Gebäude 1 darf maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. Ein Kniestock ist nicht gestattet. Die maximale Firsthöhe beträgt 600.00 m ü. M..

³Gebäude 2 und 3 dürfen maximal 1 Vollgeschoss aufweisen. Der Kniestock beträgt für das Gebäude 2 maximal 1,20 m und für das Gebäude 3 maximal 0,50m. Die maximale Firsthöhe für Gebäude 2 beträgt 601.00 m ü. M.. Gebäude 3 darf maximal eine Firsthöhe von 599.00 m ü. M. erreichen.

⁴Besondere Gebäude im Sinne § 273 dürfen bis zu einer maximalen Gebäudegrundfläche von 30 m² ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden.

Art. 4

¹Die Dachneigung für das Gebäude 1 wird auf 45 ° a.T. festgesetzt. Für die Gebäude 2 und 3 beträgt die Dachneigung maximal 35 ° a.T.

²Dachaufbauten sind auf den Gebäuden 1, 2 und 3 nicht erlaubt.

Art. 5

Vorplätze, Fusswege und Zufahrtswege sind im Bereich des Gebäudes 1 einheitlich mit gleichen Materialien auszuführen. Sie sind als Kiesflächen oder mit Natursteinen oder naturfarbenen Betonsteinen auszuführen.

Die Gebäude 2 und 3 müssen rückwärtig (bzw. dürfen nicht von der Hauserstrasse her) erschlossen werden.

Art. 6

Die notwendigen Personenwagenabstellplätze für das Gebäude 1 sind in einer gemeinsamen, mit Erdmaterial überdeckten Garage zusammenzufassen.

Art. 7

¹Einfriedungen sind als Staket - Zäune in Holz oder Eisen mit einer maximalen Höhe von 1,10 m ab Terrainhöhe oder als Grünhecken zu erstellen.

²Garteneinfassungsmauern sind niedrig zu halten. Sie dürfen eine maximale Höhe von 30 cm ab Terrain nicht übersteigen.

³Der Bauerngarten gemäss Ortsbildinventar zu Gebäude Nr. 46 ist zu erhalten. Er darf auch bei allfälliger Unterteilung an verschiedene Eigentümer optisch in seiner Einheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 8

Terrainveränderungen von über 0,80 m ab gewachsenem Terrain sind nicht gestattet.

Art. 9

Das Gestaltungsplangebiet Guggenbüel wird gemäss § 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet.

Art. 10

Der Gestaltungsplan Guggenbüel mit den zugehörigen Bauvorschriften tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
