

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Januar 1994

### 230. Privater Gestaltungsplan Nr. 5, Buechmes/Ifang, Brütten

Am 9. November 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Brütten dem privaten Gestaltungsplan Buechmes/Ifang zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1993 ersucht der Gemeinderat Brütten um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet lag bisher in der Landwirtschaftszone. Mit dem Gestaltungsplan wird für die von alters her ansässigen Gewerbebetriebe eine adäquate baurechtliche Ordnung geschaffen, die eine massvolle Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten ermöglicht. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Nr. 5, Buechmes/Ifang, Brütten, bestehend aus dem Plan 1 : 500 und den zugehörigen Bauvorschriften, dem die Gemeindeversammlung Brütten am 9. November 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Januar 1994



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatschreiber:

i. V.  
Hirschi



Kanton Zürich  
Gemeinde Brütten

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

**Privater Gestaltungsplan Nr. 5**  
**Buechmes / Ifang**  
Parz.Nr. 824 / 867 / 1075 z.T. / 1034 / 1035 z.T.

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situation 1 : 500 / Gestaltungsplan-Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 17. Mai 1993

Ruth Morf: *[Signature]*

Christian Meili: *[Signature]*

Bruno Dürmüller: *[Signature]*

Beat Meili: *[Signature]*

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung am: 9. Nov. 1993

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am:  
genehmigt. 26. Jan. 1994

mit Beschluss Nr.: 230

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber: *[Signature]*

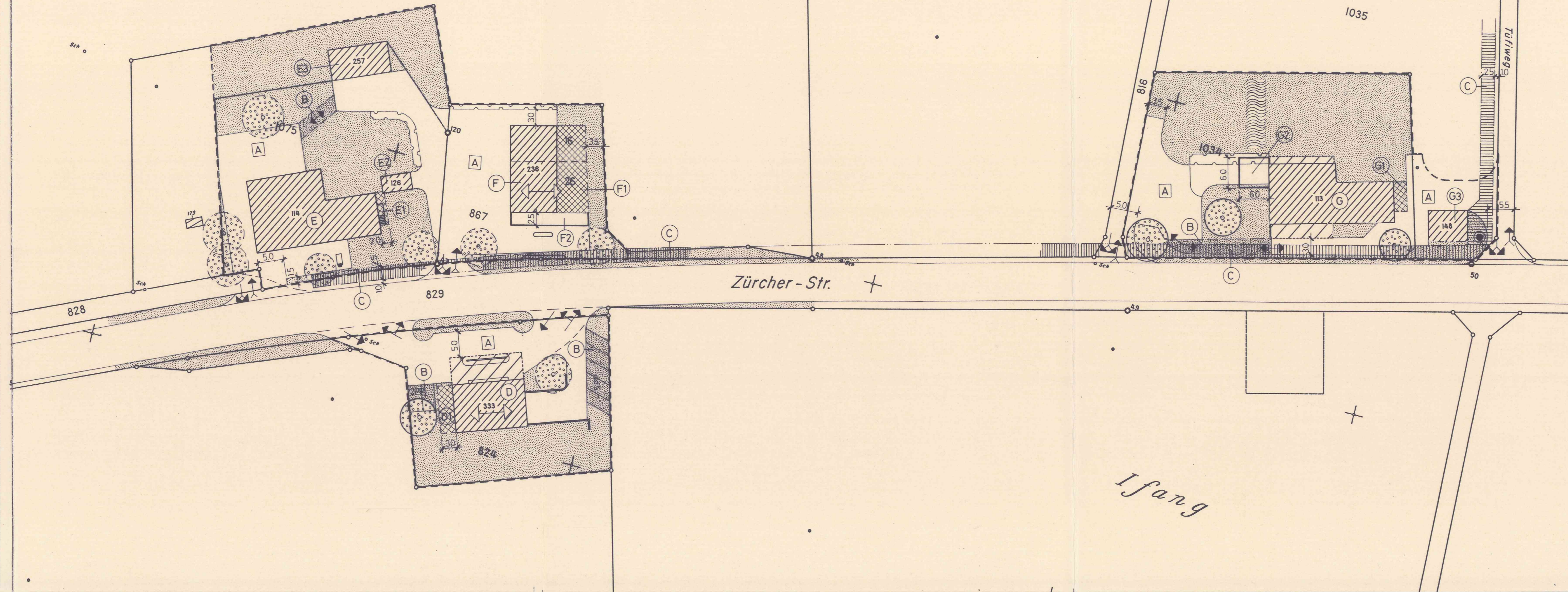


T. Senn (Arch.+Planer ETH/SIA) & Th. Kühne (Arch.+Planer BSP)  
Seegartenstrasse 12, 8008 Zürich Telefon 01 / 383 38 80

Plan No.: 9208/1	Dat.: 11.5.93	Planänderungen/Dat.:	Plangrösse: 124 / 30
------------------	---------------	----------------------	----------------------

*Buechmes*

074



LEGENDE

GESTALTUNGSPLAN-VORSCHRIFTEN

- Der private Gestaltungsplan stützt sich auf §§ 85 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- Das im Plan Mst. 1:500 bezeichnete Gestaltungsplan-Gebiet liegt in der Landschaftszone.
- Bei einer Änderung der übergeordneten Gesetzgebung kann bei einer möglichen Nutzungsveränderung von Gebäuden in der Landschaftszone dieser Gestaltungsplan entsprechend angepasst werden.
- Der private Gestaltungsplan weicht von der Grundordnung ab und bedarf der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Art. 1 Gestaltungsplanbereich/Bauvorschriften

Art. 1.1 Der Gestaltungsplan umfasst die im Plan Mst. 1:500 bezeichneten Gebiete.

Art. 1.2 Sofern nachstehend nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften der Landschaftszone und die Gestaltungsplan-Vorschriften der Kernzone I der Gemeinde-Bau- und Zonenordnung.

Art. 1.3 Die Darstellungen ausserhalb des Gestaltungsplan-Gebietes sind abgeprochen und dienen zur Information.

Art. 2 Das Gestaltungsplan-Gebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeteilt. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 3 Bäume / Hecken

Art. 3.1 Bestehende Bäume: Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei einem Absterben durch einen neuen einheimischen, standortgerechten Baum zu ersetzen.

Art. 3.2 Neue Bäume: An den im Plan bezeichneten Stellen sind einheimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen. Das Anpflanzen zusätzlicher Bäume unter Beachtung von genügenden Sichtverhältnissen und Abstandsvorschriften ist gestattet.

Art. 3.3 Bestehende oder neu anzupflanzende Hecken: Es sind mindestens die im Plan dargestellten bestehenden sowie neu anzupflanzenden Hecken vorzusehen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Art. 4 Grün- und Erholungsflächen / Übrige unbebaute Flächen

Art. 4.1 Diese Flächen können Spielwiesen, Spielplätze, Gärten, Feuerstellen, Biotope, Tierhaltung und Hasenzugänge umfassen.

Art. 4.2 Die übrigen unbebauten Flächen dienen dem Verkehr und der Parkierung. Sie können zugunsten der Grün- und Erholungsflächen verkleinert werden.

Art. 4.3 Besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 und gedeckte Sitzplätze mit einer Fläche von insgesamt 5 % der Grünflächen und max. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Grundstück sind in den Grün- und Erholungsflächen sowie den unbebauten Flächen zugelassen. Es gelten die Grenz- und Gebäudeabstände des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 4.4 Brunnen: Der bestehende Brunnen ist zu erhalten.

Art. 5 Begrünte Fahr- und Parkierungsbereiche: Die im Plan bezeichneten Fahr- und Parkierungsbereiche sind zu begrünen.

Art. 6 Bereich für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art. 6.1 Die bezeichneten Bereiche dienen der Platzierung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Art. 6.2 Das Pumpwerk und die Durchleitung längs des Tüf- und Buechmesweges sowie der Tüfstrasse zum Sammelkanal Moosweg dienen der Abwasserbeseitigung des Gestaltungsplan-Gebietes Buechmes/Ifang. Das Pumpwerk ist unterirdisch anzulegen.

Art. 7 Zu- und Wegfahrten: Die Zu- und Wegfahrten von und zu der Kantonsstrasse sind nur an den bezeichneten Stellen gestattet.

Art. 8 Bauverweigerungsbereiche bestehender Gebäude

Art. 8.1 Die bestehenden Gebäude können in diesen Bereichen für die unten beschriebenen Zwecke erweitert werden.

Art. 8.2 In diesen Bereichen sind Vordächer und Balkone zugelassen.

Art. 9 Parzelle No. 824 / Gebäude No. 333

Art. 9.1 Das bestehende Flachdachgebäude kann aufgestockt und mit einem Satteldach versehen werden.

Art. 9.2 Die angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

Art. 9.3 Zugelassene Gebäudehöhe:  
- Südseite = max. 3.80 m  
- Nordseite = max. 5.00 m

Art. 9.4 Zugelassene Nutzungen als Erweiterung des bestehenden Betriebes:  
- Erdgeschoss = Tankstelle und zugehörige Räume sowie Wohnen  
- Obergeschoss = Wohnen

Art. 9.5 Im zusätzlichen westlichen Baubereich kann ein Treppenzugang und ein Wintergarten gemäss der allgemeinen Bauverordnung (ABV) § 10 Lit. c platziert werden.

Art. 10 Parzelle No. 1075

Art. 10.1 Gebäude No. 114: Die Gesamtbauweise ist zu erhalten. Im Erdgeschoss des Scheunenteils kann ein Blumen-Laden von max. 70 m<sup>2</sup> BGF platziert werden. Neben der bestehenden Wohnnutzung und der obigen Gewerbenutzung dürfen nur noch dem Wohnen und Blumenladen dienende Nebenräume vorgesehen werden.

Art. 10.2 Im zusätzlichen östlichen Baubereich kann der bestehende Windfangbereich erweitert werden.

Art. 10.3 Gebäude No. 126: Es dient als Garage.

Art. 10.4 Gebäude No. 257: Es dient als Fahrzeug- und Gartengeräte-Unterstand. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zugelassen.

Art. 11 Parzelle No. 867

Art. 11.1 Gebäude No. 238:  
Zugelassene Nutzungen:  
- Erdgeschoss = Gewerbe, Wohnen  
- Obergeschoss = Wohnen  
Eine Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteils ist nicht zugelassen.

Art. 11.2 Zusätzlicher östlicher Baubereich:  
Zugelassene Nutzungen:  
- Erdgeschoss = Erweiterung des bestehenden Autverkauf- und Garagebetriebes  
- Obergeschoss = Wohnen  
Die Gebäudeprofile des Neubauanteils und der bestehenden Bauteile haben sich gegenseitig anzupassen. Das Flachdach des eingeschossigen Gebäudeteils ist als begehbare Terrasse auszubilden.

Art. 11.3 Zusätzlicher südlicher Baubereich:  
Es ist ein Vordach oder Balkon zugelassen.

Art. 12 Parzelle No. 1035

Art. 12.1 Gebäude No. 113: Die Gesamtbauweise ist zu erhalten. Das Scheunendach kann zu einem Satteldach ergänzt werden.  
Zugelassene Nutzungen:  
\* Scheunenteil:  
- Erdgeschoss = Lager, Tierhaltung, Nebenräume des Wohnens  
- Obergeschoss = Schreinerei und Lager  
- Dachgeschoss = Wohnen, Lager, Nebenräume  
\* Wohnteil:  
- Erdgeschoss = Wohnen  
- Ober- und Dachgeschoss = Wohnen

Art. 12.2 Zusätzlicher östlicher Baubereich:  
Zugelassene Nutzung:  
- Erdgeschoss = Heizung  
- Ober- und Dachgeschoss = Wohnen

Art. 12.3 Zusätzlicher westlicher Baubereich: Es ist ein Vordach zum Schutze der Zu- und Wegföhrung im Bereich des bestehenden Zuganges zugelassen.

Art. 12.4 Gebäude No. 148:  
Zugelassen ist eine Gewerbe-, Lager-, Freizeit- und Hobbynutzung.

Art. 13 Inkrafttretung  
Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.