

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. Juli 1994

### 1986. Privater Gestaltungsplan Zelgli I, Brütten

Am 12. April 1994 stimmte die Gemeindeversammlung Brütten dem privaten Gestaltungsplan Zelgli zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rekurs eingelegt.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone II. Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, die nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept verwirklicht werden soll und die auch gewerblich genutzte Gebäudeteile erlaubt.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Zelgli I, dem die Gemeindeversammlung Brütten am 12. April 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (unter Beilage dreier mit Genehmigungsvermerk versehener Gestaltungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 6. Juli 1994



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.  
Hirschi

Kanton Zürich  
Gemeinde Brütten



Privater Gestaltungsplan "Zelgli I"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Pläne

Die Grundeigentümer:  
Peter Wolfensberger  
Louise Wolfensberger

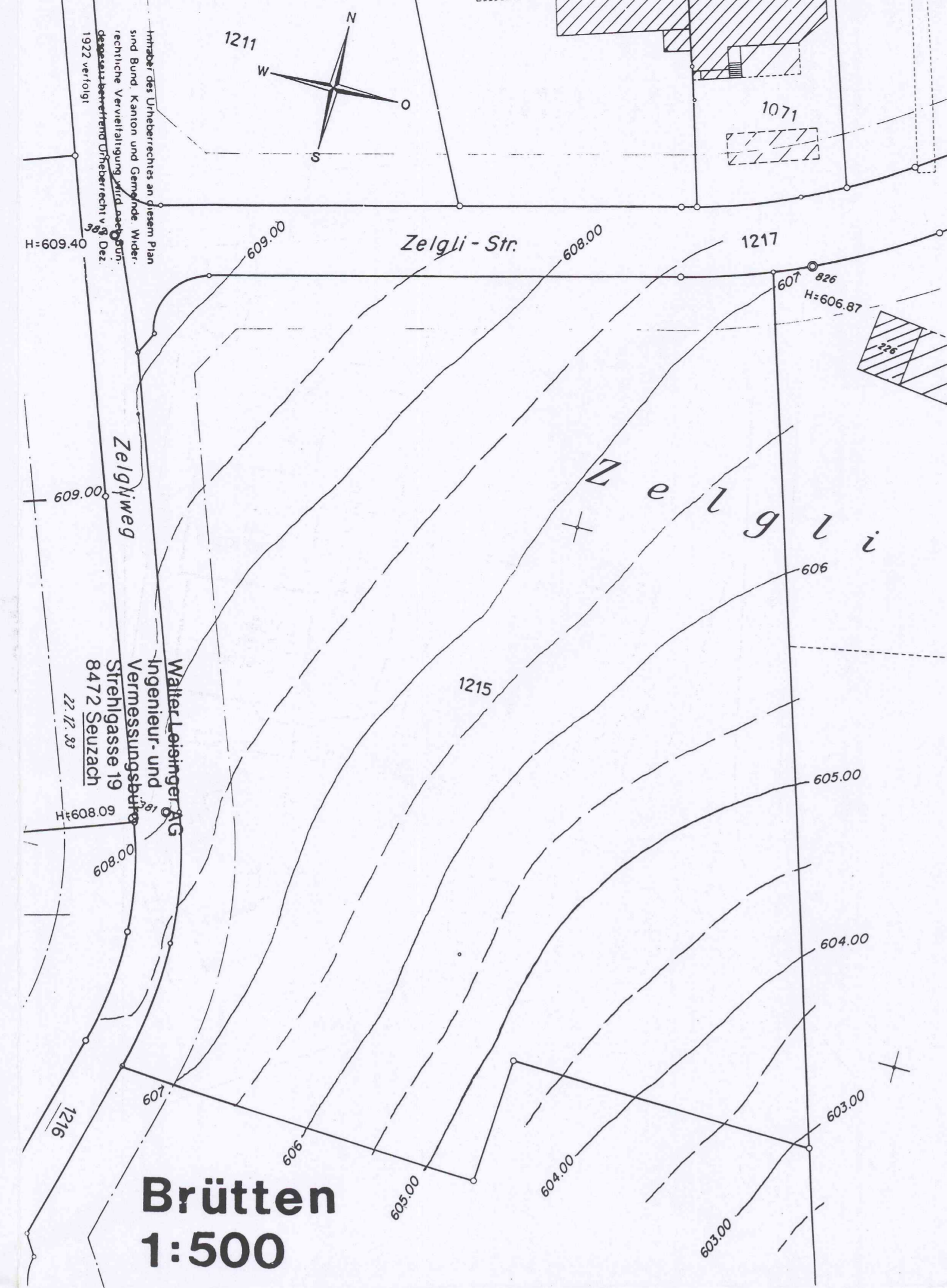
Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten vom 12. April 1994

Vor der Gemeindeversammlung Brütten:  
Der Präsident: Franz Baltensperger  
Der Schreiber: Hans Eichholzer

6. Juli 1994

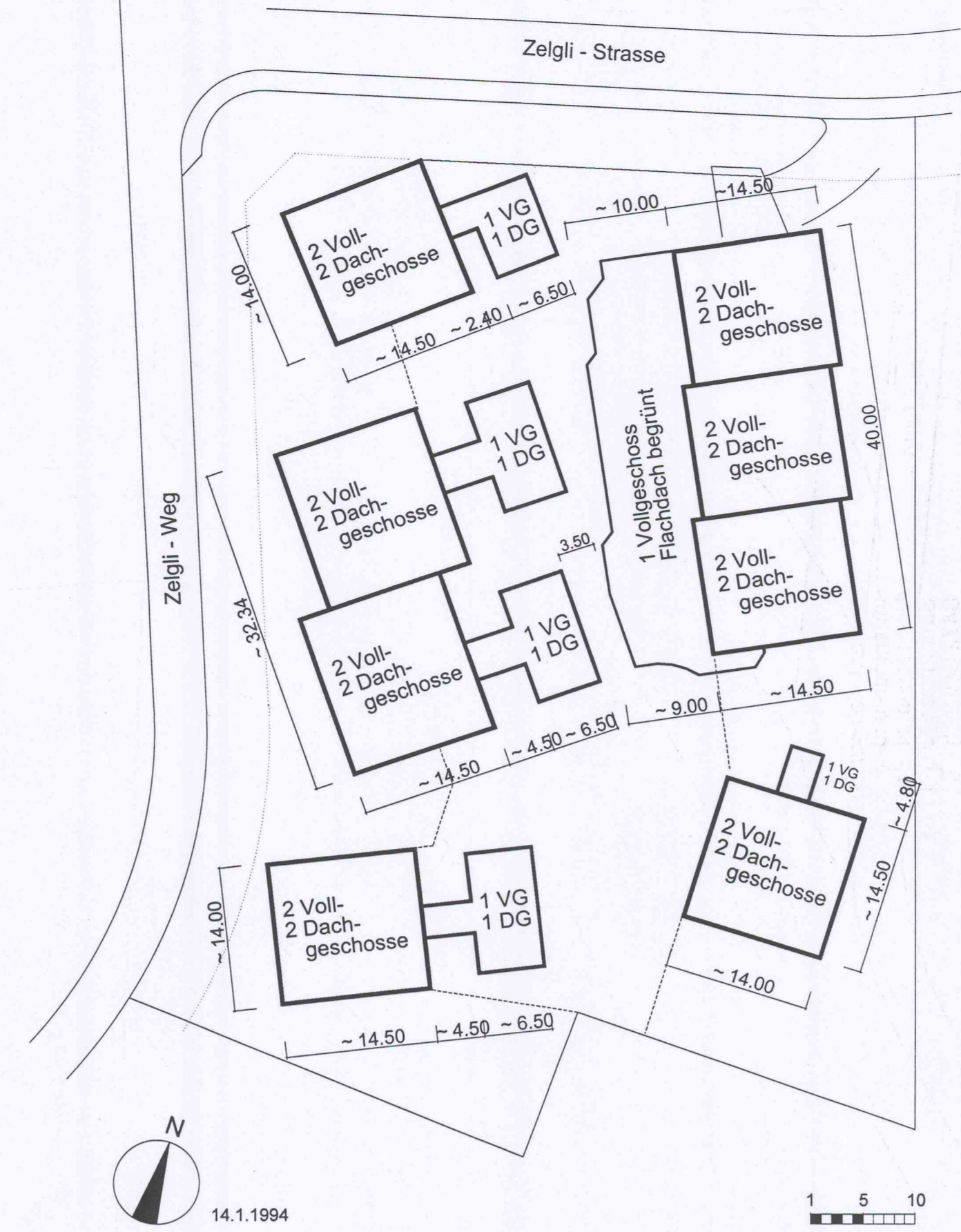
Vom Regierungsrat am: mit Beschluss Nr. 1986 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat, Der Staatschreiber:



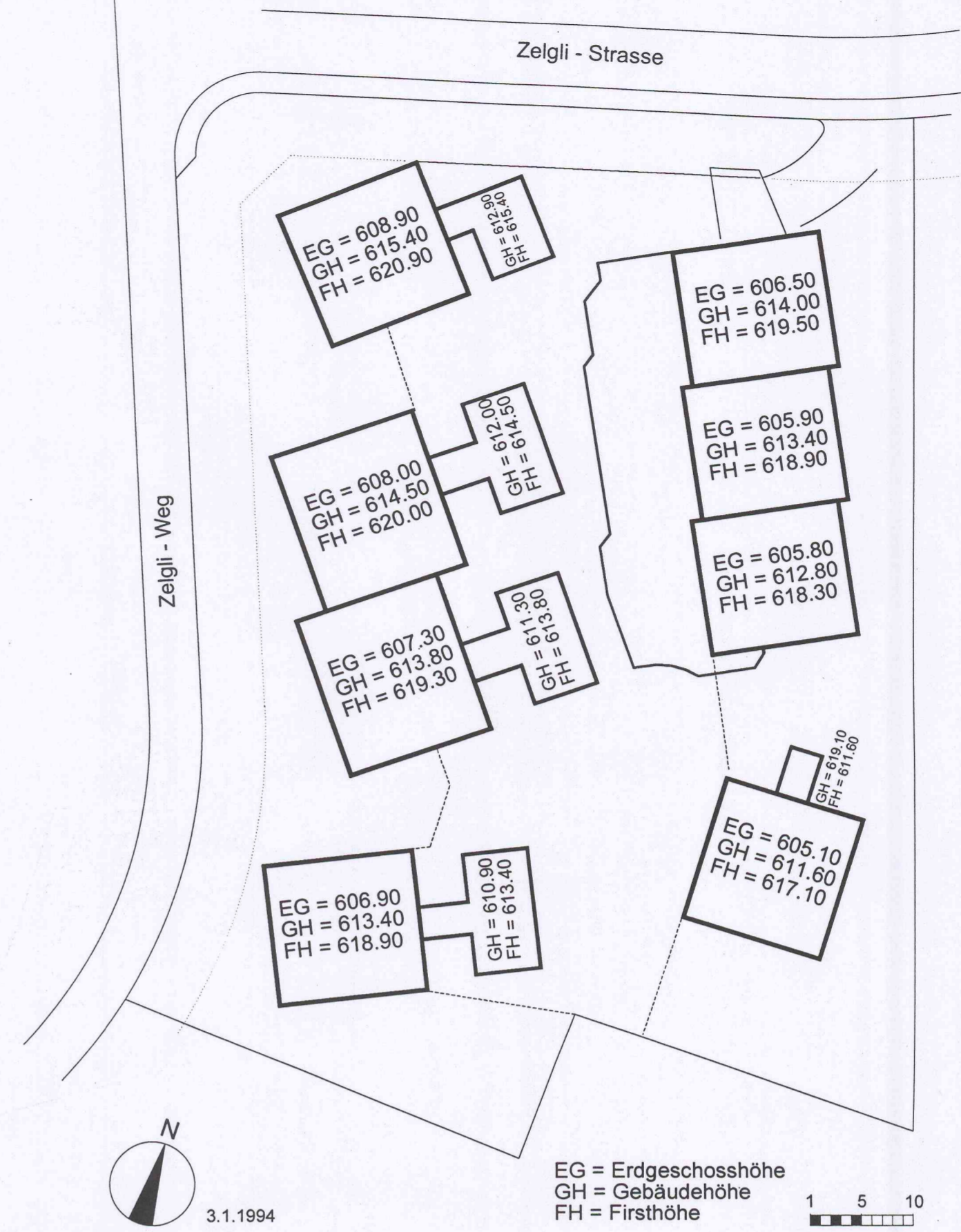
Brütten 1:500

Vermessung



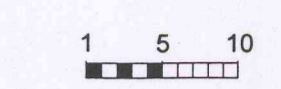
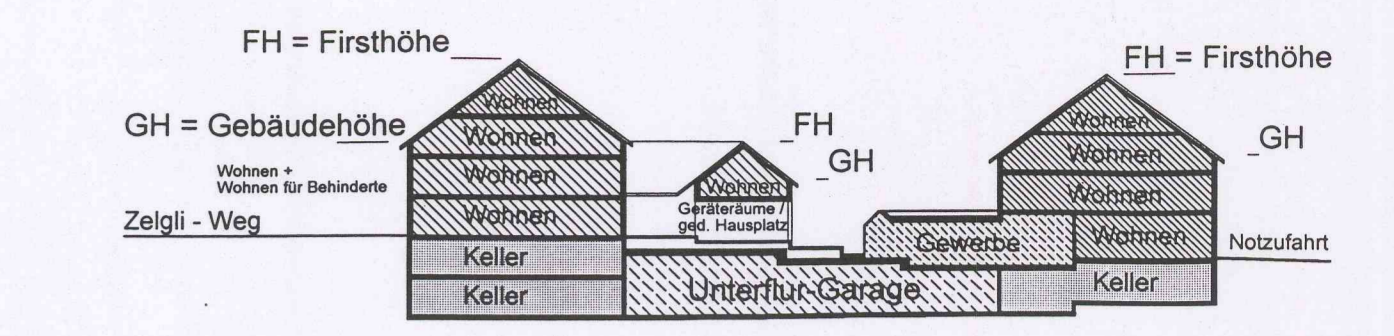
14.1.1994

Gebäudehöhen



3.1.1994

Querschnitt



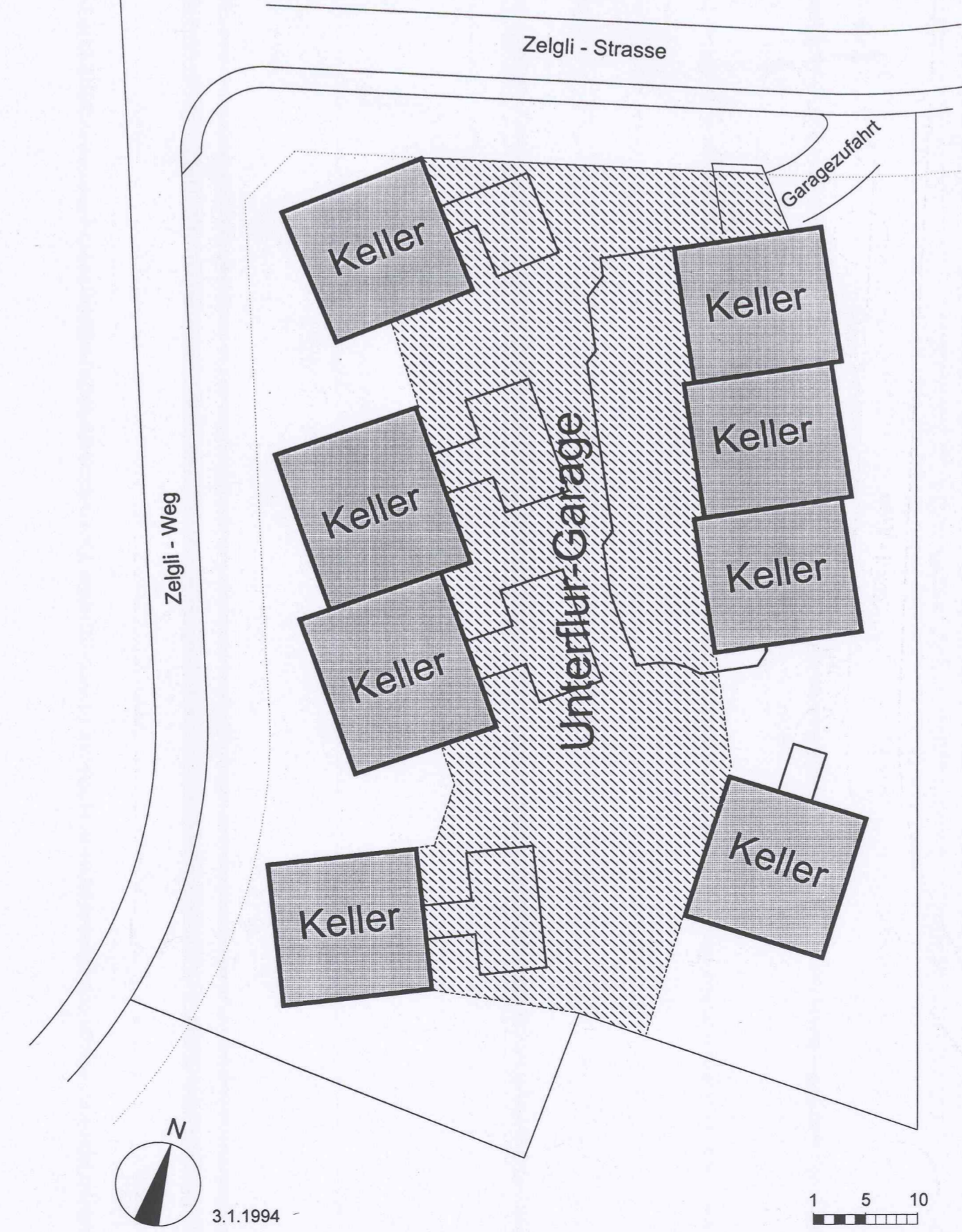
14.1.1994

Situation Mst. 1 : 500



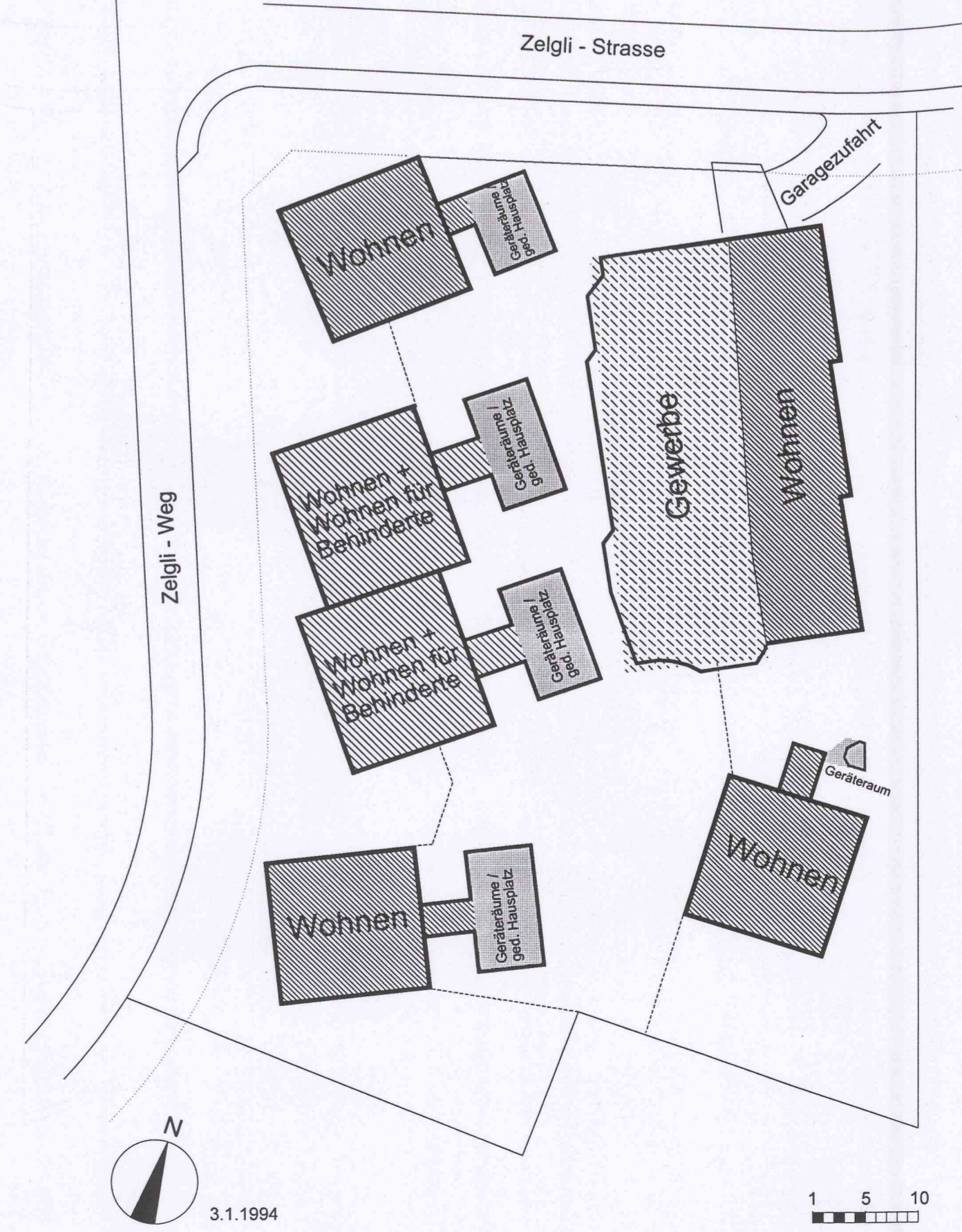
14.1.1994

Nutzweise Untergeschoss



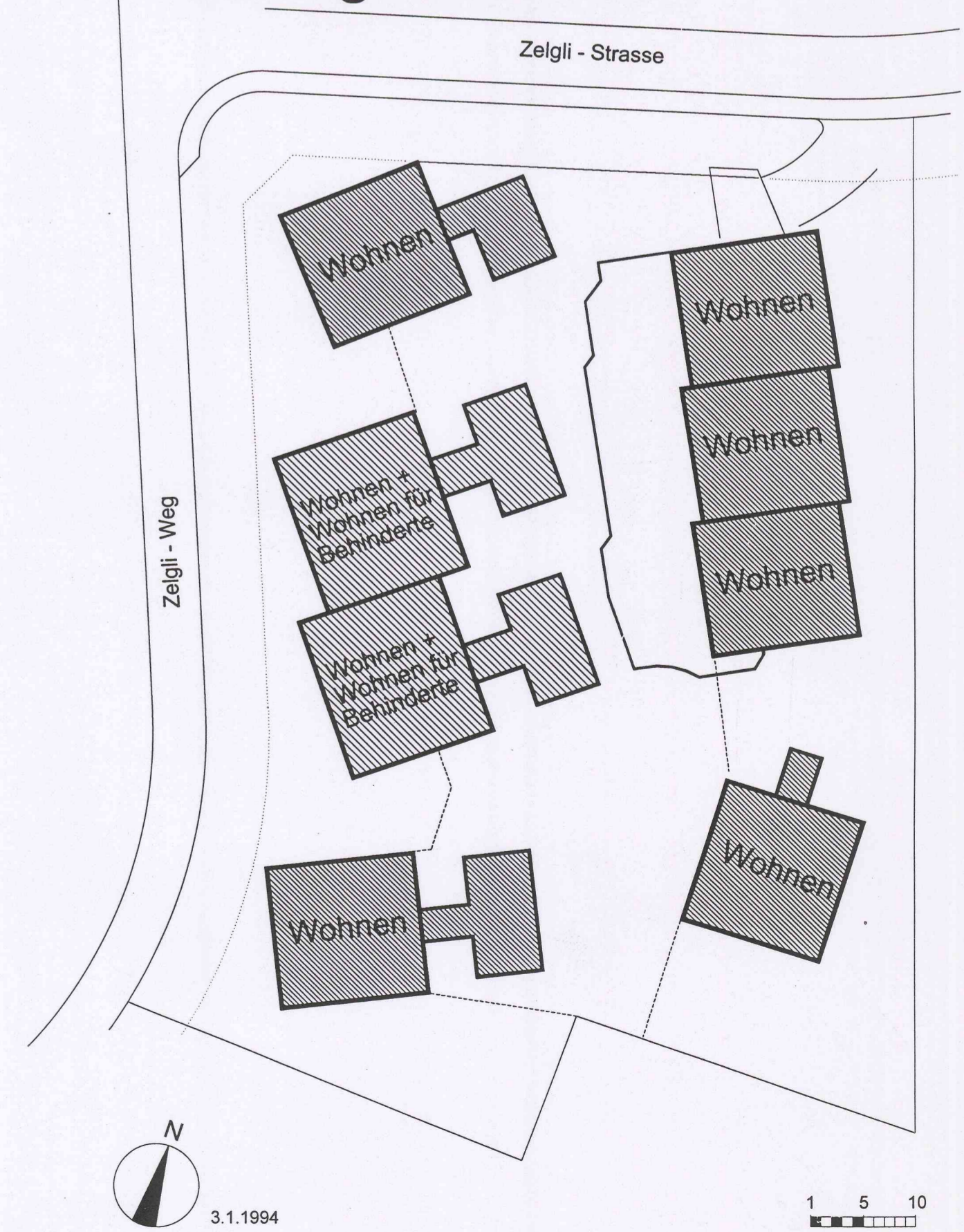
3.1.1994

Nutzweise Erdgeschoss



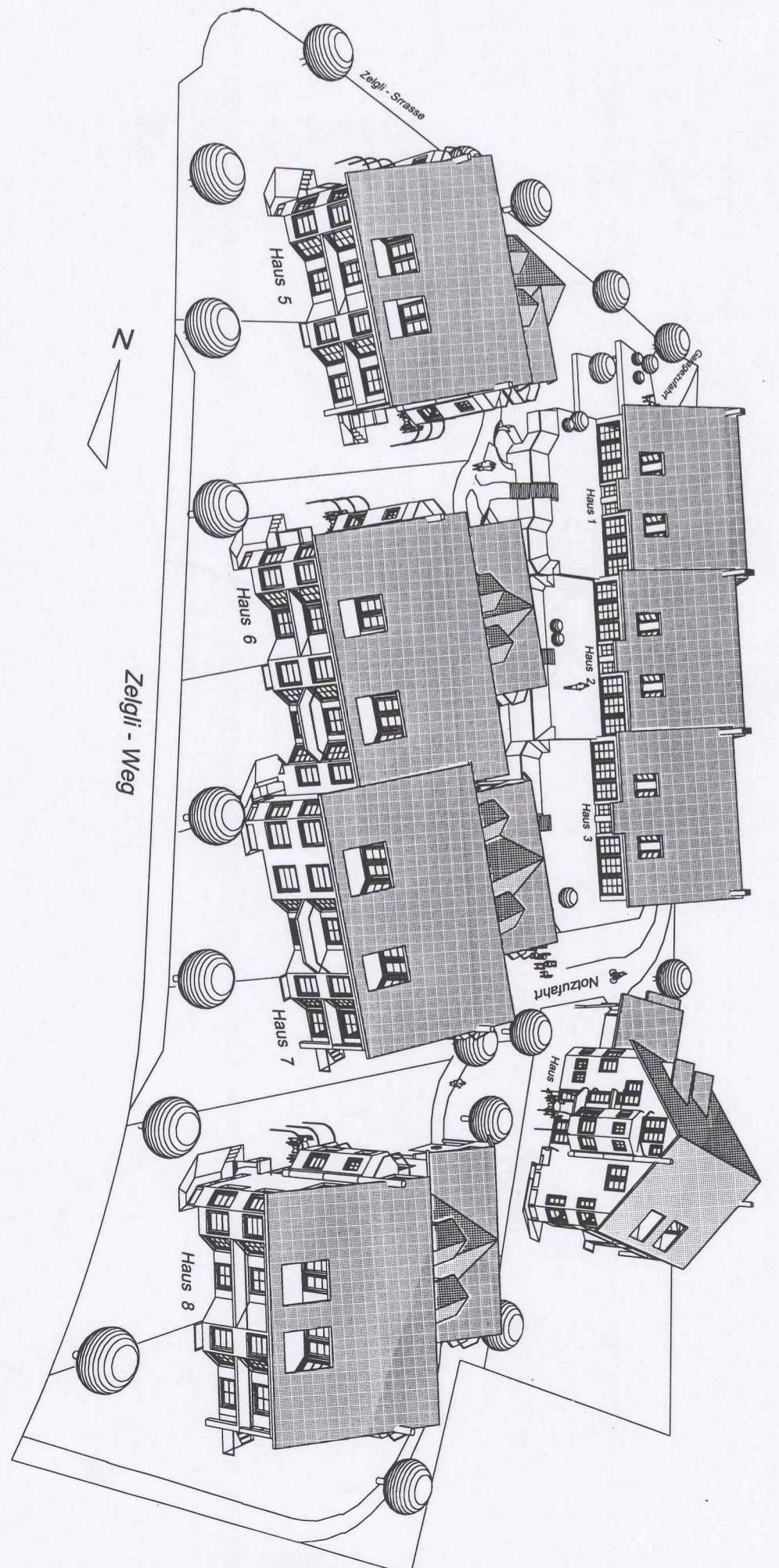
3.1.1994

Nutzweise Obergeschoss + Dachgeschoss



3.1.1994

Perspektive Areal • Blick von Südwesten



Kanton Zürich  
Gemeinde Brütten



## Privater Gestaltungsplan "Zelgli I"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

### Vorschriften

Die Grundeigentümer:

*Peter Wolfensberger*

Peter Wolfensberger

*Louise Wolfensberger*

Louise Wolfensberger

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten vom  
12. April 1994 festgesetzt.

Vor der Gemeindeversammlung Brütten:

Der Präsident:

Der Schreiber:

*F. Baltensperger*

Franz Baltensperger

*Hans Eichholzer*

Hans Eichholzer

Vom Regierungsrat am: \_\_\_\_\_  
genehmigt.

6. Juli 1994

mit Beschluss Nr. 1986

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:

In Vertretung

*H. Hirschi*  
Hirschi



**Gemeinde Brütten**  
**Privater Gestaltungsplan "Zelgli"**  
vom 12. April 1994

**Ergänzende Vorschriften zur Bau- und Zonenordnung**

---

Die Gemeinde Brütten stimmt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG vom 7.9.1975, dem privaten Gestaltungsplan "Zelgli" zu.

**1. Geltungsbereich Beizugsgebiet**

Das Beizugsgebiet des privaten Gestaltungsplanes "Zelgli" ist aus dem dazugehörigen Situationsplan 1:500 ersichtlich.

**2. Bestandteile**

Der private Gestaltungsplan "Zelgli I" umfasst die folgenden Bestandteile:

1	- Situation	1:500
2	- Höhenkurvenplan	1:500
3	- Nutweise Untergeschoss	1:500
4	- Nutweise Erdgeschoss	1:500
5	- Nutweise Obergeschoss und Dachgeschoss	1:500
6	- Vermassung	1:500
7	- Schnitt	1:500
8	- Gebäudehöhen	1:500
9	- Perspektive einer möglichen Lösung	1:500

**3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

Soweit die Pläne und ergänzenden Bauvorschriften keine abweichenden Festsetzungen treffen, ist die BZO vom 17.11.1992 (RRB-Nr. 2074 vom 7.7.1993) massgebend.

**4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude**

- 4.1 Die Lage der Gebäude ergibt sich aus den in den Plänen dargestellten Baubereichen.
- 4.2 Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässigen Aussenabmessungen der einzelnen Gebäude.
- 4.3 Die Höhenlage des Erdgeschosses sowie die vorgeschriebene Anzahl der Geschosse sind aus den Plänen ersichtlich.
- 4.4 Bei den Koten der Gebäude- und Firshöhen handelt es sich um die maximal zulässigen Masse.

## 5. Nutzweise und Ausnützung

- 5.1 Für die Nutzweise der Gebäude ist mässig störendes Gewerbe zulässig (ES III).
- 5.2 In den bezeichneten Räumen 'Atelier' und 'Restaurant' ist *bis* mässig störendes Gewerbe zulässig, Wohnnutzung ist nicht zugelassen.
- 5.3 Die Lärmemissionen jedes Gewerbes sind soweit zu beschränken, dass die Immissionen bei benachbarten, betriebsfremden lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III nicht überschreiten.
- 5.4 Die gesamthaft zulässige Ausnützung bemisst sich nach den Vorschriften der BO und zu den einzelnen Baubereichen im Detail gemäss folgender Tabelle:

Anrechenbare Geschossflächen			
Gebäude	Für Wohnen m2	Davon mit behindertem gerechten Ausbau m2	Für dauernd gewerblich genutzte Räume m2
1, 2, 3 EG	300 - 330*	-	525 - 570**
OG	460 - 510		
4	350 - 390	-	-
5	390 - 430	-	-
6, 7	930 - 1020	686 (mind.)	-
8	390 - 430	-	-
<b>Total</b>	<b>2'975,7 (max.)</b>	<b>686 (mind.)</b>	<b>570 (max.)</b>

\* In Verbindung aber räumlich klar abtrennbar mit den gewerblich genutzten Ateliers.

\*\* Mit der Baubewilligung ist die Nutzung im Grundbuch anmerken zu lassen.

## 6. Gestaltung

- 6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 6.2 Die Dachneigung je Gebäudekomplex hat zwischen 30° und 40° alter Teilung zu betragen. Für die Firstrichtung ist der Übersichtsplan 1:500 massgebend.
- 6.3 Für Dachaufbauten und -Einschnitte gelten die Vorschriften der BZO. Es ist auf einen durchgehenden Dachtraufenbereich zu achten.
- Dacheinschnitte sind nur auf den nach West und Südwest gerichteten Dachflächen zulässig.

Privater Gestaltungsplan 'Zelgli I', Vorschriften

3

Je Gebäudekomplex und Dachseite sind nur entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig, und zwar je einheitlicher Gestalt und Grösse.

Kehrfirste sind für die Kleinbauten zu den Gebäudekomplexen 4, 5, 6/7 und 8 zulässig.

Im 2. Dachgeschoss ist ein kleines DF für die Belüftung von Nebenräumen in der Gebäudemitte zulässig.

- 6.4 An den Stirnseiten der Häuser 4 - 8 sind Balkone und Erker bis max. 1,5 m Tiefe ab Hausfassade zugelassen.
- 6.5 Für die Ausdehnung der Grünflächen sowie für die Bepflanzungsschwerpunkte sind die Angaben im Plan massgebend.
- 6.6 Im Baubereich "gewerbliche Anbauten" sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.7 An geeigneten Orten sind Kompostplätze vorzusehen.
- 6.8 Der bezeichnete Gemeinschafts- und Spielplatz hat eine Fläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Er ist für die ganze Ueberbauung verfügbar zu halten.

**7. Erschliessung**

- 7.1 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, von der Zelglistrasse.
- 7.2 Für die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze sind die Vorschriften der BZO massgebend.
- 7.3 Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Plan dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
- 7.4 Der 'befahrbare Weg' bis Haus 4 und 8 ist als Notzufahrt für Rettungsdienste auszubauen und im Bereich Spielplatz mit einer Wende- oder Durchfahrtsmöglichkeit zu versehen. Eine Lösung mit Einbezug benachbarter Grundstücke ist möglich.
- 7.5 Für die Werkleitungsanschlüsse sind die entsprechenden Werkreglemente und die Vorgaben des Quartierplanes Zelgli (RRB Nr. 463 vom 10.2.1993) massgebend.

**8. Inkrafttreten**

Der Private Gestaltungsplan "Zelgli" tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.