

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. November 1994

3559. Privater Gestaltungsplan Hinder den Hüser, Rheinau

Am 13. September 1994 stimmte die Gemeindeversammlung Rheinau dem privaten Gestaltungsplan Hinder den Hüser zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. November 1994 ersucht der Gemeinderat um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W1. Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, die nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept verwirklicht werden soll.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Hinder den Hüser, dem die Gemeindeversammlung Rheinau am 13. September 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rheinau, 8462 Rheinau (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. November 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Hinder den Hüser

GEWERBLICHE WOHNBAUGESELLSCHAFT RHEINAU
ADRESSE: CH, FAUSCH ARCHITEKTURBÜRO POSTSTRASSE 18 8462 RHEINAU T 052 43 14 51 F 43 13 14

Plan ~~verabschiedet~~ ~~unl~~ ORB: 124/ - 6. JUNI 1994

Gemeinderat 8462 Rheinau

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

ZUGESTIMMT VON DER GEMEINDEVERWALTUNG AM:
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG, 13. Sep. 1993

DER PRÄSIDENT: *[Signature]* DER SCHREIBER: *[Signature]*

VOR DEM REGIERUNGSRAT AM: 30. Nov. 1994

MIT BESCHLUSS NR.: 3559 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE:
DER STAATSSCHREIBER:



DER VERFASSER:

CHRISTIAN FAUSCH ARCHITEKT
8197 RAIZ T 01 859 05 40
8462 RHEINAU T 052 43 14 51

24. Mai 1994

LEGENDE

- HÖHENKOTEN
- BEZUGSGEBIET
- ZUFAHRTEN / AUTOABSTELLPLÄTZE
- FUSSWEGE / PLÄTZE
- GRÜNFLÄCHEN / BÄUME



VERMESSUNG / BAUBEREICH

- BAUBEREICH HAUPTGEBÄUDE MIT GESCHOSSZAHL
- BAUBEREICH NEBENBAUTEN
- BAUBEREICH LAUBEN
- BAUBEREICH ÜBERDACHTE AUTOABSTELLPLÄTZE



BAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

- 1 Zweck**
 - 1.1 Mit dem Gestaltungsplan wird eine zweigeschossige Überbauung ermöglicht.
- 2 Bezugsgebiet**
 - 2.1 Das Bezugsgebiet umfasst die Parzellen Kat. Nr. 739 und 740 gemäss zugehöriger Situation.
- 3 Bestandteile**
 - 3.1 Situation 1:500
Vermessung/Baubereiche 1:500
Bauvorschriften zum Gestaltungsplan
- 4 Ergänzendes Recht**
 - 4.1 Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt ergänzend die jeweilige Bau- und Zonenordnung sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz.
- 5 Zahl, Lage und Abmessungen der Gebäude**
 - 5.1 Zahl, Lage und Abmessungen der Gebäude ergeben sich aus den in den Plänen dargestellten Baubereichen
 - 5.2 Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässigen Aussenabmessungen der einzelnen Gebäude (Mantellinien).
 - 5.3 Die ungefähre Höhenlage des Erdgeschosses sowie die vorgeschriebene Anzahl der Geschosse sind aus den Plänen ersichtlich.
 - 5.4 Bei den Massen sowie den Höhenkoten von Gebäude- und Firsthöhen handelt es sich um die maximal zulässigen Werte.
- 6 Nutzweise / Ausnützung**
 - 6.1 Zulässig ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe (Empfindlichkeitsstufe ESII).
 - 6.2 Die zulässige Ausnützung wird durch maximalen Gebäudeabmessungen und die vorgeschriebenen Geschosshöhen bestimmt.
 - 6.3 Der Baubereich Nebenbauten ist für die Geräteräume und Schöpfe vorgesehen. Die Nebenbauten dürfen eine grösste Höhe von 3.5 m aufweisen. Je Gebäudekomplex darf die Summe ihrer Flächen max. 1/3 der Fläche des Baubereichs Nebenbauten beanspruchen.
 - 6.4 Im Baubereich Lauben sind Balkone, Lauben und Wintergärten zulässig. Je Gebäudekomplex darf die Summe ihrer Flächen max. 1/2 der Fläche des Baubereichs Lauben beanspruchen.
 - 6.5 Die Lage und Anordnung der offenen und überdachten Autoabstellplätze ist im Plan verbindlich festgelegt. Für den Baubereich überdachte Autoabstellplätze gelten die Vorschriften für besondere Gebäude.
- 7 Gestaltung**
 - 7.1 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 entsteht.
 - 7.2 Für die Firstrichtung der Gebäude ist der Situationsplan massgebend. Kreuzfirste und Dachaufbauten sind nicht gestattet. Dachflächenfenster haben einheitliche Aussenabmessungen von 66 x 118 cm aufzuweisen. Sie sind voneinander durch eine mindestens 1 m breite normale Dacheindeckung zu trennen.
 - 7.3 In dem im Plan dargestellten Baubereich Lauben sind nur Balkone, Lauben und Wintergärten zulässig. Diese dürfen jedoch in den Baubereich Hauptgebäude hineinreichen.
 - 7.4 Bauten in den Baubereichen Nebenbauten und überdachte Autoabstellplätze sind mit Pultdächern zu versehen.
 - 7.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln und diejenigen der Nebenbauten und überdachten Autoabstellplätze mit Blech einzudecken.
 - 7.6 Autoabstellplätze, Zufahrten und Zugänge sind gepflastert oder chaussiert auszuführen. Wenig begangene Fusswege können als Rasenwege gestaltet werden.
 - 7.7 Für die 100 m - Laufbahn ist ein Sportplatzbelag zulässig.
 - 7.8 Für die Ausdehnung und Höhenlage der Grünflächen sowie für die Standorte der Bäume sind die Angaben im Plan verbindlich.
- 8 Erschliessung**
 - 8.1 Das Bezugsgebiet wird durch die Alberstrasse erschlossen.
 - 8.2 Autoabstellplätze sind nur in den im Plan vorgegebenen Bereichen zulässig.
 - 8.3 Die Wege zu den einzelnen Gebäuden und Gebäudekomplexe sind den Fussgängern und Velofahrern vorbehalten. Sie sind als Nutzzufahrt auszugestalten. Sie dürfen mit privaten Autos nur in Nottfällen befahren werden (Transporte Behinderter sowie von sperrigen und schweren Gütern).
 - 8.4 Am zentralen Platz wird eine Brunnenanlage erstellt, die diesen aufwerten soll.
 - 8.5 Die Gebäude werden von der Holzschnitzelfeuerung im Werkgebäude beheizt.
 - 8.6 Für die Werkleitungsanschlüsse sind die entsprechenden Werkreglemente und der Quartierplan «Hinder den Hüser» massgebend.
- 9 Inkrafttreten**
 - 9.1 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.