

VERFÜGUNG

vom 21. August 1998

**Hofstetten. Zonenplan (Änderung)
Öffentlicher Gestaltungsplan Dickbuch (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 3694/1983 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Hofstetten genehmigt. Der öffentliche Gestaltungsplan Dickbuch wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 799/1990 genehmigt. Am 19. März 1998 beschloss die Gemeindeversammlung Hofstetten eine Änderung des Zonenplans und des öffentlichen Gestaltungsplans Dickbuch. Gegen diese Beschlüsse wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Winterthur vom 4. Mai 1998 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Juli 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Mai 1998 ersucht die Gemeindeverwaltung Hofstetten um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Änderung des Zonenplans und des Gestaltungsplans Dickbuch soll die Überbaubarkeit von vier Grundstücken innerhalb des Gestaltungsplangebietes verbessert werden. Dazu ist ein flächengleicher Abtausch von Bauzone und Landwirtschaftszone erforderlich. Ausserdem werden die Mantellinien des Gestaltungsplans für die Baubereiche entsprechend angepasst.

Die Landwirtschaftszone wird entsprechend anzupassen sein.

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

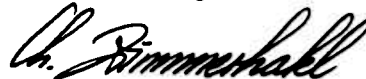
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Hofstetten am 19. März 1998 festgesetzte Änderung des Zonenplans und des öffentlichen Gestaltungsplans Dickbuch wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Hofstetten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hofstetten (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 21. August 1998
980946/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 7. März 1990

799. Öffentlicher Gestaltungsplan Dickbuch, Hofstetten

Am 19. Juni 1987 und 13. Dezember 1989 setzte die Gemeindeversammlung Hofstetten den öffentlichen Gestaltungsplan Dickbuch fest. Gegen den Beschluss vom 19. Juni 1987 wurde ein Rekurs eingelegt, der bezüglich des Gestaltungsplans abgewiesen wurde. Der Entscheid ist rechtskräftig.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine dem benachbarten schutzwürdigen Ortskern angepasste, gegenüber der Regelbauweise freiere Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Die Vorlage ist – soweit ersichtlich – angemessen, recht- und zweckmässig.

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. Der von der Gemeindeversammlung Hofstetten am 19. Juni 1987 und am 13. Dezember 1989 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Dickbuch wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hofstetten, 8354 Hofstetten (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 7. März 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Öffentlicher Gestaltungsplan zum amtlichen Quartierplan 1

Dickbuch

Plan 1: 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. 6. 1987 und 13. 12. 1989

Vom Regierungsrat genehmigt am 7. 3. 1990 mit Beschluss Nr. 799

Änderung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. 3. 1998

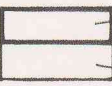
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: _____ Der Schreiber: _____


 Von der Baudirektion
 genehmigt am **21. Aug. 1998**

BDV Nr. 9841 98

Für die Baudirektion

A. Zimmerhake

- Legende :**
-  Bestehende Bauten
 -  Bestehende Bäume
 -  Gestaltungsperimetergrenze
 -  Neue Parzellengrenzen / Grossparzellen
 -  Bauparzellengrenze /Detailparzellen
 -  Erwünschte neue Bäume
 -  Neue Hauptbauten
 -  Neue besondere Bauten
 -  Neue Unterniveaugarage
 -  Neue Strassen, Zufahrten und öffentl. Parkplätze
 -  Parkplätze auf eigener Parzelle
 -  Containerstandplätze
 -  Öffentliche Grünanlage
 -  Neue Fusswege als Bestandteil von Freihaltefläche
 -  Aussichtsschutz lt. Bericht
 -  Neue Hauptbauten nach Abruch der best. Bauten (Parz. 6,00)
 -  Bauparzellenummer/DetailparzellenNr.
 -  Mantellinien für Hauptbauten
 -  Mantellinien für besondere Bauten
 -  Einfahrt zu Einzelgarage /zugleich Besucherparkplatz
 -  Eingang von /zu Unterniveaugarage
 - 
 - Nettoparzellenfläche
 - zulässige Ausnützungsfläche nach Art.4 Abs.2 der Bauvorschriften





Kanton Zürich
Gemeinde Hofstetten

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Öffentlicher Gestaltungsplan zum amtlichen Quartierplan 1

DICKBUCH

Plan 1:500

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 19.6.1987 / 13.12.1989

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *W. K.* Der Schreiber: *J. S.*

Vom Regierungsrat am: 7. März 1989

mit Beschluss Nr. 799 genehmigt

Der dem Regierungsrat

Der Staatschreiber: *H. S.*



VERFASSER:
Richard P. Krieg AG
Arch.- und Planungsbüro
Langfurrenstrasse 44
8105 Regensdorf

DATUM:
25. März 1985
Plan Nr. 890 / 44 Gez. r/kmd
Plangrösse 84 x 70 cm

REVIDIERT:
30. Oktober 1985
3. Februar 1986
30. Dezember 1986
24. August 1989

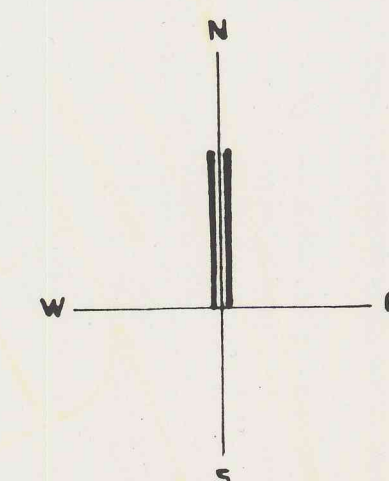
- Legende:
- Bestehende Bauten
 - Bestehende Bäume
 - Gestaltungsgrenze
 - Neue Parzellengrenzen / Grossparzellen
 - Bauparzellengrenzen / Detailparzellen
 - Erwünschte neue Bäume
 - Neue Hauptbauten
 - Neue besondere Bauten
 - Neue Untervergarage
 - Neue Strassen, Zufahrten und öffentl. Parkplätze
 - Parkplätze auf eigener Parzelle
 - Containerstandplätze
 - Öffentliche Grünanlage
 - Neue Fusswege als Bestandteil von Freizeitanlagen
 - Aussichtsschutz lt. Bericht
 - Neue Hauptbauten nach Abruch der best. Bauten (Parz. 6.00)
 - 4.01.3 Bauparzellennummer / DetailparzellenNr.
 - Mantellinien für Hauptbauten
 - Mantellinien für besondere Bauten
 - Einfahrt zu Einzelgarage / zugleich Besucherparkplatz
 - Eingang von / zu Untervergarage
 - Nettoparzellenfläche
 - zulässige Ausnützungsfäche nach Art 4 Abs. 2 der Bauvorschriften

Legende

Bauzonengrenze

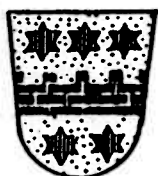
1:500

Situationsaufnahme März 1979
H. MANN & TRUB
H. MANN & TRUB



Dickbuech





Kanton Zürich

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Gemeinde Hofstetten

Öffentlicher Gestaltungsplan zum amtlichen Quartierplan 1

DICKBUCH

Bauvorschriften

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 19.6.1987 / 13.12.1989

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am: 7. März 1990

mit Beschluss Nr. 799

genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



VERFASSTER:
Richard P. Krieg AG
Arch.-und Planungsbüro
Langfurrenstrasse 44
8105 Regensdorf

DATUM:
25. März 1985

REVIDIERT:
30. Oktober 1985
12. Dezember 1985
3. Februar 1986
25. Februar 1986

30. Dezember 1986
1. Juni 1987
24. August 1989
21. Dezember 1989

Kanton Zürich, Gemeinde Hofstetten
Oeffentlicher Gestaltungsplan (zum amt1. Quartierplan Nr. 1) Dickbuch

Die Gemeinde Hofstetten ZH erlässt, gestützt auf §§83 ff PBG, für den Gemein-
deteil Dickbuch, im Zusammenhang mit dem Amtl. Quartierplan Nr. 1 Dickbuch,
den nachstehend beschriebenen, öffentlichen Gestaltungsplan.

Art. 1

Zweck Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt eine, das Ortsbild
Dickbuch berücksichtigende, harmonische Ueberbauung des
Beizugsgebietes mit erhöhten Gestaltungs- und Situierungs-
Anforderungen, so dass das bestehende Ortsbild harmonisch
ergänzt wird.

Art. 2

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des Perimeters gemäss
Plan 1:500
Wo im Folgenden keine besonderen Bestimmungen formuliert
sind, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hofstet-
ten

Art. 3

Erschliessung Die Erschliessung erfolgt gemäss Quartierplan Nr. 1 Dick-
buch.
Gemeinschaftl. Gemäss QP Nr. 1 Dickbuch erstellt die Gemeinde Hofstetten in-
Ausstattung u. nerhalb der Freihaltefläche als Gemeinschaftliche Ausstat-
Ausrüstg. tung eine Unterniveau-Garage (17 Einstellplätze + 1 Wasch-
platz), wovon ein Teil als Sammelschutzraum dient, sowie
1 Trafostation, 6 Parkplätze und 3 Container-Standplätze.
(Gem.Ausstattungen gem.Plan V zu amt1.QP 1 Dickbuch)

Art. 4

Bauvorschriften

Zahl und Lage Die Anzahl, die Lage, wie auch der Zusammenbau der Bauten hat den
der Bauten Festlegungen im Plan 1:500 zu entsprechen. Die Baulängen sind da-
bei durch die im Plan eingezeichneten Mantellinien begrenzt. Die
Mantellinien dürfen nicht überschritten/überstellt werden.

Ausnützung Die zulässige bauliche Ausnützung beträgt gesamthaft über das
ganze Gestaltungsplangebiet (einschliesslich Freihalteflächen)
berechnet 50%. Die Freihalteflächen werden bei der Berechnung der
massgebenden Grundstücksflächen der Parzellen proportional zur
Parzellengrösse hinzugerechnet. Die für die einzelnen Parzellen
zulässige Ausnutzungsfläche (anrechenbare Fläche der Bruttomasse
aller ober- und unterirdischen Geschossflächen gemäss § 255 PBG)
ergibt sich aus den verbindlichen Angaben im Plan 1:500.

Parzellierung Innerhalb der eigentlichen Grossparzellen gilt die Einteilung
in die Teilparzellen (Bauparzellen) gemäss Plan 1:500.

Firstrichtung Die Hauptfirstrichtung hat sich an den Gestaltungsplan 1:500 zu
halten. Eine Winkelabweichung von plus/minus max. 2.5° ist ge-
stattet.

- Dachneigung** Die Dachneigung der Satteldächer hat bei Hauptbauten mit beidseitig gleicher Neigung zwischen min. 35° und max. 45° (alte Teilung = 360°) zu liegen und bei besonderen Bauten (Garagen, Schopf etc.) zwischen min. 27° und max. 45°. Aufschieblinge an der Traufe können bis 8° weniger Neigung aufweisen als das zugehörige Hauptdach (Siehe Blatt 890-4)
- Gebäudetiefen** Die Gebäudetiefen bei Hauptbauten können bis max. 15.00 m' betragen.
Bei besonderen Bauten kann die Gebäudetiefe bei Ausführung als An- und Zwischenbauten bis max. 7.5 m' betragen.
(Siehe Blatt 890-4)
- Besondere Bauten** Die Grundfläche von besonderen Bauten darf höchstens 4.80 x 6.50 m und nicht mehr als 10% der Grundstückfläche betragen.
Wo zur Erreichung einer guten Gesamtüberbauung erforderlich, sind die Mantellinien auch für besondere Bauten im Plan 1:500 verbindlich eingezeichnet. Diese Mantellinien dürfen nicht überschritten/überstellt werden, ausgenommen beim Zusammenbau mit Hauptbauten, wenn letztere hinter der Mantellinie für Hauptbauten liegen. (Siehe Blatt 890-5)
Wo keine Mantellinien für besondere Bauten festgelegt sind, können ausserhalb der Mantellinien für die Hauptbauten besondere Bauten innerhalb der zuvor angegebenen Grössen- und Flächenanteilbegrenzung gebaut werden. (Siehe Blatt 890-5)
- Art. 5
- Aussichtsschutz** Die im Plan speziell bezeichneten Flächen dienen der Durchsicht und dem Aussichtsschutz. Eine Busch- oder Baumbepflanzung darf unterhalb der QP Erschliessg.-Nebenstrasse bis 10 Meter ab der öffentlichen Strasse nur bis 1.00 m' über das Strassenniveau und weiter unten nur bis max. Strassenniveau hoch werden und ist entsprechend zu wählen und unter Schnitt zu halten. Oberhalb der QP Erschliessungs-Nebenstrasse darf die Bepflanzung bis 10 m von der Grenze zur Freihaltefläche nicht höher als 1 m über dem Terrain bei der Grenze zur Freihaltefläche werden und weiter unten nur bis max. Terrainhöhe bei der Grenze zur Freihaltefläche. (Siehe dazu auf Blatt 890-5)
- Freihaltefläche** Die UN-Garage muss vollständig unter dem neuen Terrain liegen, abgesehen von Zufahrt/Einfahrt sowie von Eingang/Ausgang und Notausstiegen. Die freie Fläche (Grünfläche) ist öffentlich zugänglich oder wird als Garten genutzt. Die Durchgangswege sind nur für Fussgänger bestimmt und sind für diese freizuhalten. Eine Bepflanzung hat die Aussichtsverhältnisse gegen Süden und Südwesten offenzuhalten.

Auf dem Parzellenteil hinter den öffentlichen Parkplätzen können Geräte- oder Kleintierschuppen innerhalb der Baubegrenzungslinie für besondere Bauten erstellt werden. Der nördliche Teil dieser Freihaltefläche ist für den Neubau einer erforderlichen Trafo-Station inkl. Zufahrt/Zugang bestimmt. Diese Trafo-Station muss innerhalb der Mantellinie für besondere Bauten liegen und ein Satteldach aufweisen.

Art. 7

Autoabstell-
plätze

Die Lage und Anzahl der Abstellplätze auf den einzelnen Parzellen ist im Gestaltungsplan enthalten.
Bei Längsparkierung darf der einzelne Platz eine mittlere Länge von 6.5 m (Regelfall, Norm VSS 6.30 m) nicht überschreiten. Von den Pflichtplätzen gemäss BZO ist die Hälfte, jedoch mind. 1 pro Teilparzelle, in Einzel-, Doppel-, Mehrfach- oder Sammelgarage nachzuweisen. Die offenen Parkplätze sind gut in die übrige Umgebungsgestaltung einzufügen.

Art. 8

Container-
Standplätze

Die Containerstandplätze richten sich bezüglich der Lage nach dem Quartierplan. Sie sind gut in die Umgebung eingepasst zu gestalten und bestmöglichst einzupflanzen.

Art. 9

Umgebungs-
Gestaltung

Die Bepflanzung der überbaubaren Parzellen hat so zu erfolgen, dass das obenliegende Grundstück bezüglich Beson-
nung und Aussicht nicht benachteiligt wird.

Stützmauern, die in der Hanglage erforderlich sind, sind zu begrünen oder in einer Art zu gestalten, die das Einfügen in die begrünte Umgebung gut gewährleistet.

Art. 10

Empfindlich-
keitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

25. März 1985
rk/rz-890

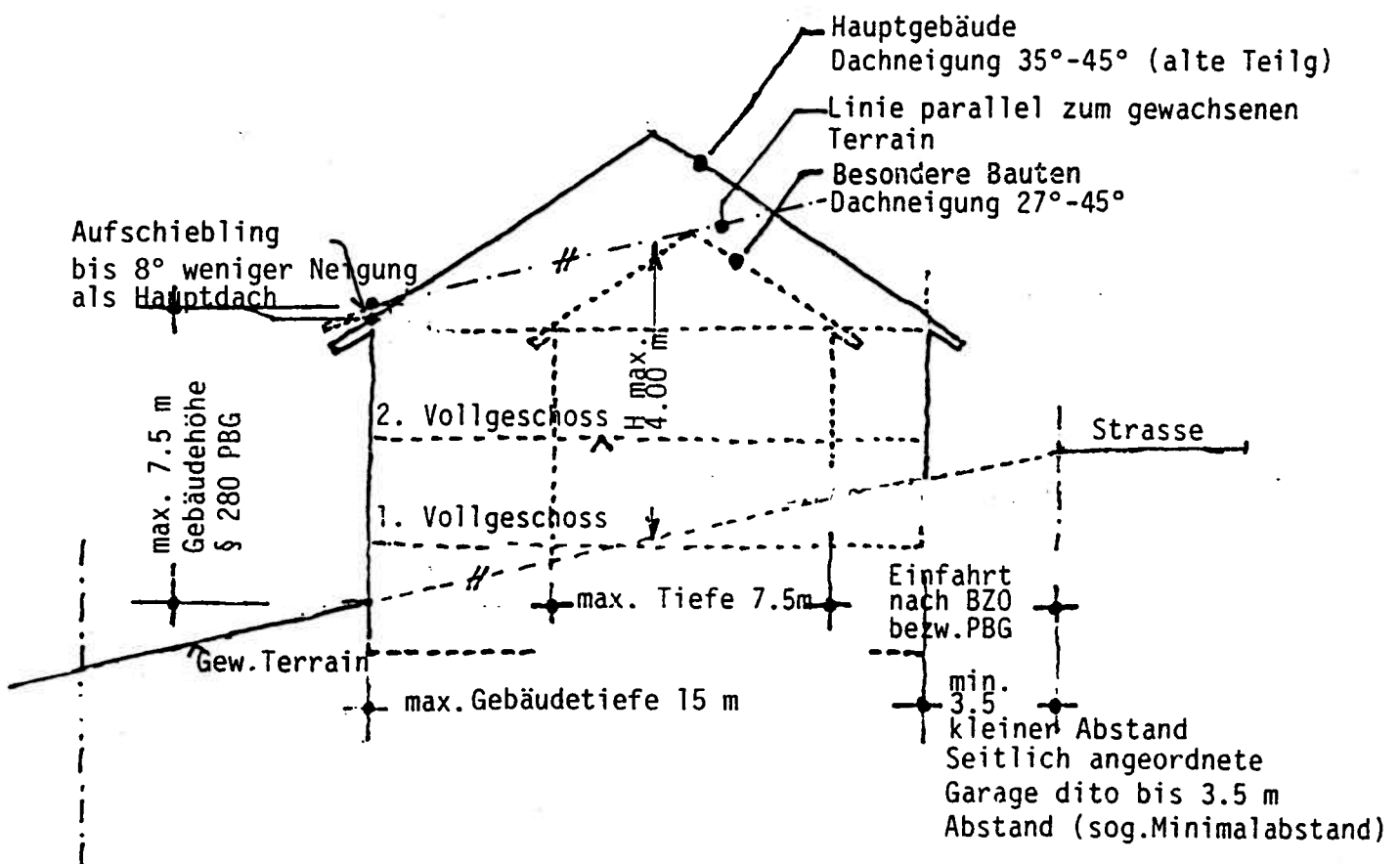
(rev. 25.u.30.10.85, 12.12.85, 25.2.86, 30.12.86, 01.06.87 u.
24.08.89, rev. 21.12.89)

Kanton Zürich Gemeinde Hofstetten

Öffentlicher Gestaltungsplan zum amtl. QP Nr.1 Dickbuch
Beilage zu Bauvorschriften / Schnittschema ca. M. 1:200

BZO = Bau- u. Zonenordnung der Gde Hofstetten

PBG = Planungs- u. Baugesetz

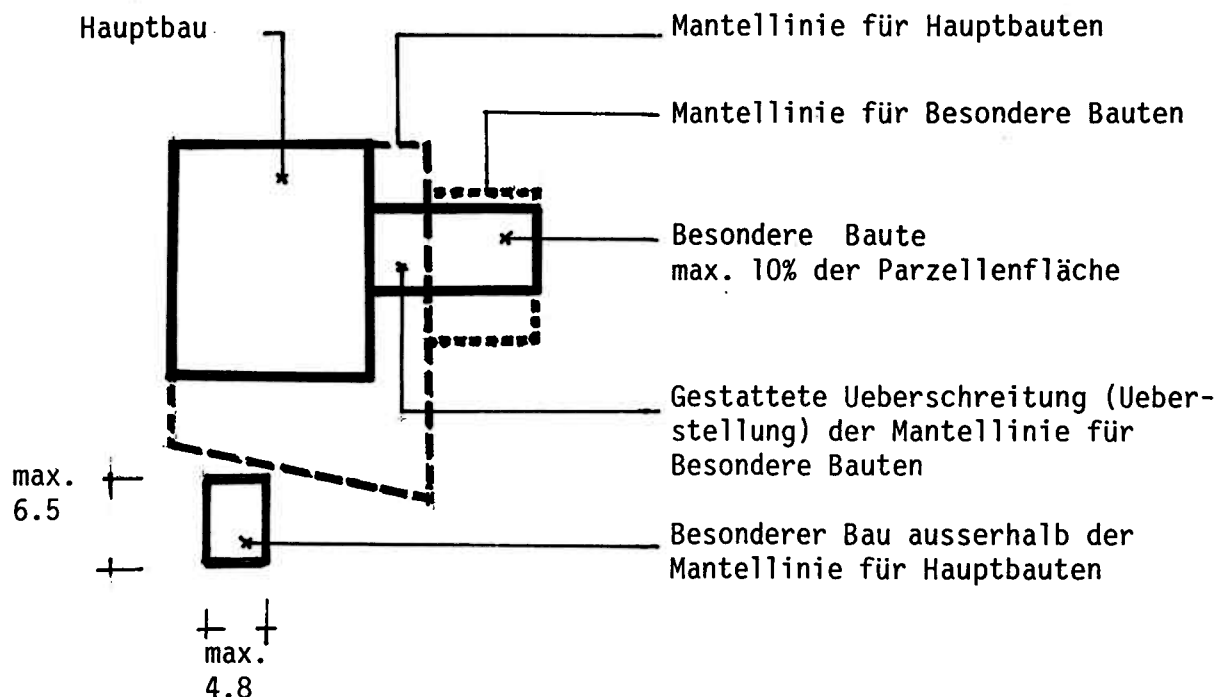


25. März 1985

rk/rz-890 (rev. 12.12.85, 01.06.87)

Oeffentlicher Gestaltungsplan zum amtl. QP Nr.1 Dickbuch
Beilage zu Bauvorschriften

Zu Art. 4 Besondere Bauten

Zu Art. 5 Höhe der Bepflanzung
Aussichtsschutz