

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

Sitzung vom 15. April 1987

1202. Privater Gestaltungsplan Mühle, Rickenbach (Genehmigung)

Am 5. Dezember 1986 stimmte die Gemeindeversammlung Rickenbach dem privaten Gestaltungsplan Mühle zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. März 1987 ersucht der Gemeinderat Rickenbach um die Genehmigung der Vorlage.

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 private Gestaltungsplan Mühle, Rickenbach, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Rickenbach vom 5. Dezember 1986, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rickenbach, 8545 Rickenbach (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, 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 15. April 1987

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



GEMEINDE RICKENBACH

GESTALTUNGSPLAN

MÜHLE

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

Vom Gemeinderat Rickenbach allgemeinverbindlich erklärt am: . 26. Jan. 1987
Im Amtsblatt ausgeschrieben am: . -3. Feb. 1987

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:  Der Schreiber: 

Vom Regierungsrat genehmigt am: 15. April 1987 Mit Beschluss Nr.: 1202

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber: 

JULI / SEPTEMBER 1986



Remund und Kuster
Schindellegistrasse 1
8808 Pfäffikon
Telefon 055 48 19 60

Büro für Raumplanung AG
HU. Remund, dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP
I. Kuster, Siedlungsplaner HTL Planer BSP

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 84 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan Mühle auf mit folgenden Bestimmungen:

§ 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und diesen Bestimmungen.

§ 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen Perimeter.

§ 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine dem heutigen Ortsbild angepasste bauliche Entwicklung.

§ 4

Zahl, Lage und Stellung der Gebäude, Abstände und Gebäudelänge

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimalen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Firstrichtung gemäss dem Situationsplan 1 : 500. Im übrigen gilt für alle Abstände das kantonale Mindestmass von 3.5 m.

Ausgenommen bleiben die Objekte Vers.-Nrn. 4, 6, 7, 8 und 9, für die die Vorschriften des Bautyps A gemäss Art. 4 der Bauordnung massgebend sind.

Die Objekte Vers.-Nrn. 11, 148, 174 sind zum Abbruch vorgesehen. Sie sind jedenfalls abzubauen, wenn sonst der Gebäudeabstand zu Neubauten 10 m unterschreitet.

	§ 5	
Besondere Gebäude		Besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m ² sind ohne Bindung an den Baubereich, zulässig. Vorbehalten bleibt § 16.
	§ 6	
Nutzungsmass		Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) darf das im Plan festgesetzte Mass (Kreissignatur) nicht überschreiten.
	§ 7	
Geschosszahl		Die maximale Vollgeschosszahl beträgt 2, sie darf nur in kleineren Gebäudeteilen unterschritten werden. Es sind max. 2 Dachgeschosse zulässig.
	§ 8	
Dachneigung		Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger Dachneigung von 40° - 50° n.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.
	§ 9	
Bedachungs- material		Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigem Material zu decken. Die Ziegelfarbe hat der Umgebung zu entsprechen. Für besondere Gebäude sind auch andere braun oder rot eingefärbte Dacheindeckungen zulässig.
	§ 10	
Dachvorsprünge		Die Dachrandabschlüsse sind in herkömmlicher Art auszubilden.

§ 11

Dachaufbauten und
Dacheinschnitte

Bei Bauten bis zu 20 m Gesamtlänge sind eine SchlepPGAube, bei Bauten über 20 m Gesamtlänge zwei SchlepPGAuben gestattet. Die Frontfläche einer GAube darf 1.2 m², die Fronthöhe 0.8 m nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der GAube muss mind. 2 m unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor der GAube durchlaufen.

Vereinzelte Dachflächenfenster resp. Ochsenaugen dürfen ein Mass von 0.3 m² Glasfläche nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

§ 12

Fassaden

Fassadenmaterialien (erwünscht sind insbesondere Holz, Fachwerk, verputztes Mauerwerk) und -farben sind dem Ortsbild anzupassen.

Die Gestaltung der Fassaden hat bezüglich Massstäblichkeit den dörflichen Charakter des Ortsbildes zu wahren.

§ 13

Fenster

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

§ 14

Balkone

Balkone sind nur innenliegend oder als Lauben gestattet. Sie dürfen die Dachlinie nicht überragen.

§ 15

Umgebung der
Bauten

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt, ausgenommen für Garageeinfahrten.

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

-
- § 16
- Aussichtsschutz** Die Bepflanzung insbesondere mit hochstämmigen Büschen und Bäumen sowie die Lage von besonderen Gebäuden und Einfriedungen ist so anzuordnen, dass die südliche Aussicht der Nachbarn nicht durch eine geschlossene Wand behindert wird.
- Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Bepflanzungsplan einzureichen.
- § 17
- Erschliessung** Für die Strassenerschliessung, einschliesslich der Besucherparkierung, ist der Situationsplan 1 : 500 massgebend.
- Die besonders bezeichnete gemeinsame private Zufahrt ist privatrechtlich über eine Mit-eigentümerparzelle (je 1/3) zu regeln.
- § 18
- Abstellplätze** Pro Wohnung sind zusätzlich zu den im Plan ausgewiesenen Besucherparkplätzen 1.5 Abstellplätze zu erstellen. Davon ist mindestens ein Platz jeder Wohnung fest anzuordnen.
- Die Abstellplätze sind gruppenweise anzulegen und in den Hauptbauten oder unterirdisch zu realisieren. Unterirdische Garagen dürfen über den Baubereich bis an die Grenze gestellt werden. Die Zugänge zur Garage sollen zu den einzelnen Gebäuden möglichst kurze Verbindungen schaffen. Die Einfahrt ist im Bereich der Plansignatur anzuordnen.
- § 19
- Hauszugänge
Hausvorplätze** Die Zugangswege zu den Gebäudeeingängen sind in der Regel bis mindestens 10 m vor die Haustüre befahrbar zu gestalten.
- § 20
- Farb- und
Materialmuster** Der Baubehörde sind rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten Farb- und Materialmuster für Fassaden und Dach vorzulegen.

§ 21

Weitere
Vorschriften

Im übrigen gilt die Bauordnung der Gemeinde
Rickenbach vom 25. März 1983.

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMER VOM _____

POLITISCHE GEMEINDE RICKENBACH:
DER PRÄSIDENT DER SCHREIBER

H. Sigg *[Signature]*

REINHARD SIGG
RICKENBACH

R. Sigg

NIEDERTOESS IMMOBILIEN AG
WINTERTHUR

[Signature]

A. UND J. ZGRAGGEN-FREI
RICKENBACH

A. Zraggen J. Zraggen

W. RITTER'S ERBEN
RICKENBACH

W. Ritter

MAX SCHENKEL
NEFTENBACH

[Signature]

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG RICKENBACH VOM 5. Dez. 1986

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

H. Sigg

DER GEMEINDESCHREIBER

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM _____ MIT BESCHLUSS NR. _____

VOR DEM REGIERUNGSRAT:

DER STAATSSCHREIBER

A N H A N G

I Zivilschutz-
bauten

Der Gemeinderat empfiehlt gestützt auf das eidgenössische Schutzbautengesetz, Art. 2.4, die Zusammenfassung der Schutzplätze zu Einheiten von 30 - 50 Plätzen.