

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

Sitzung vom 30. Juli 1986

### **2669. Privater Gestaltungsplan Undalen, Bauma**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bauma wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 556/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Einfamilienhauszone zugeteilte Gebiet Undalen ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 25. April 1986 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Bauma zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratkanzlei Pfäffikon vom 23. Mai 1986 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Juni 1986 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Bauma mit Schreiben vom 7. Mai 1986 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das Gebiet zwischen den schutzwürdigen Ortsbildern von Undalen und Dillhus eine geschlossene Überbauung mit flarzähnlichen, den Ortsbildern angepassten Reiheneinfamilienhäusern ermöglicht werden. Die geltende Nutzungsordnung lässt auch im Rahmen der Arealüberbauung lediglich die offene Bauweise zu, so dass die den bestehenden Ortsbildern entsprechende Überbauung nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich ist. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Bauma vom 25. April 1986 betreffend Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan für das Gebiet Undalen wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma, 8494 Bauma (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. Juli 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SIEDLUNG UNDALEN

Situation 1: 500

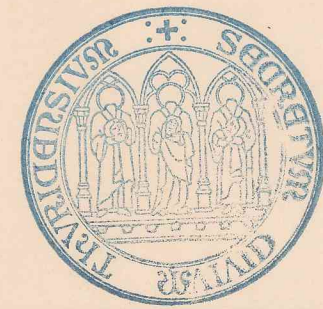
Durch die Grundeigentümer festgesetzt  
Bauma, den 18. MRZ. 1986

Vorlage des Gemeinderates an die  
Gemeindeversammlung vom 25. APR. 1986  
Bauma, den 26. MRZ. 1986

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

Vom Regierungsrat genehmigt am: 30. Juli 1986  
mit Beschluss Nr. 2669

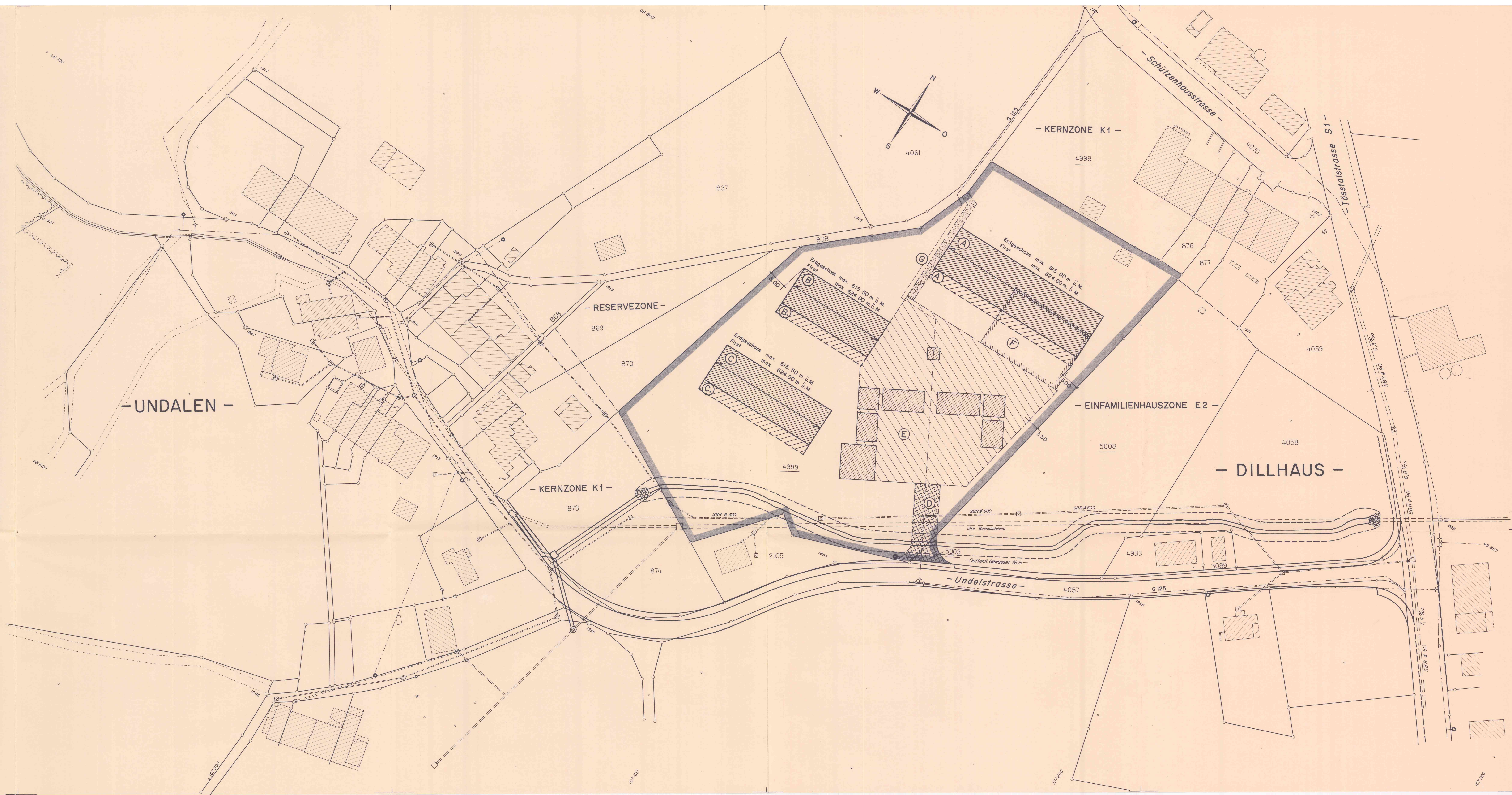
Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber: *[Signature]*



Architektengruppe 4 AG  
Tössalstrasse 84  
8488 Turbenthal

Ing. büro  
Diebold AG  
Zweigbüro  
8332 Russikon  
2033.02 P / März 1986

	Geltungsbereich Perimeter	§ 1
	Wohnbauten A/B/C	§ 2,3,11,12,13
	Hauptfirstrichtungen	
	Wintergärten A./B./C./	§ 6
	Teilgebiet E	§ 8
	Teilgebiet F	§ 9
	Zufahrtsstrasse D	§ 14
	Fussweg G	§ 15
	Kanalisation Mischsystem	§ 17
	Wasserversorgung	§ 18





# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SIEDLUNG UNDALEN

## Baubestimmungen

Durch die Grundeigentümer festgesetzt  
Bauma, den 16. MRZ 1986

Vorlage des Gemeinderates an die  
Gemeindeversammlung vom 25. APR. 1986  
Bauma, den 26. MRZ 1986

Gemeinderat Bauma

Der Präsident :  
in Vertretung

Der Schreiber :

Vom Regierungsrat genehmigt am: 30. Juli 1986  
mit Beschluss Nr. 2669

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber :



Architektengruppe 4 AG  
Tösstalstrasse 84  
8488 Turbenthal

Ing. büro  
Diebold AG  
Zweigbüro  
8332 Russikon

Im Sinne der §§ 85 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1985 werden für den privaten Gestaltungsplan "Siedlung Undalen" folgende Bestimmungen festgelegt :

I. GELTUNGSBEREICH

---

§ 1

Perimeter

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

II. ZUSÄTZLICHE BAUBESTIMMUNGEN

---

Der Gestaltungsplan beansprucht folgende Abweichungen resp. beinhaltet folgende Ergänzungen zu den geltenden kantonalen und kommunalen Baubestimmungen :

§ 2

Geschlossene Ueberbauung

Die geschlossene Bauweise ist innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche gestattet.

§ 3

Kantonale Abstandsverschärfungen

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet innerhalb dem Geltungsbereich des Gestaltungsplanes keine Anwendung.

#### § 4

##### Fassaden- gestaltung

Die Süd- und Nordfassaden müssen differenziert gestaltet werden. Die Ueberbauung muss mindestens vier verschiedene Fassadentypen aufweisen. Es dürfen höchstens zwei nebeneinander angeordnete Gebäudeabschnitte gleich ausgeführt werden.

Metallteile dürfen nur für Abstützungen oder Einfassungen verwendet werden. Unverputztes Mauerwerk ist nicht zugelassen.

#### § 5

##### Dachgestaltung

Bei den Wohnbereichen A/B/C sind allseitig vorspringende Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 18-25 Grad neuer Teilung zu erstellen. Die einzelnen Baukörper haben einheitliche Dachneigungen aufzuweisen. Die Bedachungen sind mit Ziegeln auszuführen.

#### § 6

##### Wintergärten

Auf der Südseite der Wohnbereiche können eingeschossige Wintergärten vorgebaut werden. Die Anordnungsbereiche A1/B1/C1 sind im Gestaltungsplan 1:500 festgehalten. Die Wintergärten dürfen höchstens 40 % der gesamten südlichen Erdgeschossfassaden beanspruchen.

#### § 7

##### Windfänge und Sitzplätze

An Wohnbereiche angebaute Windfänge und Sitzplätze können eine Maximaltiefe von 3 m aufweisen. Inbezug auf die Dach- und Fassadengestaltung haben sich solche Bauten den Wohnobjekten einzuordnen.

§ 8

Teilgebiet E

Das im Gestaltungsplan 1:500 bezeichnete Teilgebiet E dient der Parkierung sowie der Erstellung von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Einrichtungen, welche der Gesamtüberbauung "Siedlung Undalen" dienen.

Bauten dürfen eine grösste Höhe von 4 m nicht überschreiten.

§ 9

Teilgebiet F

Die Parkierungseinrichtungen auf dem Teilgebiet E können ganz oder teilweise durch eine unterirdische Einstellhalle ersetzt werden, welche im bezeichneten Teilgebiet F anzuordnen ist. Die Zu- und Wegfahrt ist über das Teilgebiet E zu bewerkstelligen.

§ 10

Notzufahrten

Im Bereich der Teilgebiete E und F sind im Sinne der kantonalen Zugangsnormalien die erforderlichen Notzufahrten zu den Wohnbauten A/B/C sicherzustellen.

III.

ANORDNUNG DER BAUTEN

---

§ 11

Lage

Die Baubereiche sind im Gestaltungsplan 1:500 festgehalten.

§ 12

Unterteilungen

Die Wohnbereiche A/B/C sind in einzelne Gebäudeabschnitte von 4.00 - 7.00 m Breite zu unterteilen.

§ 13

Höhenlage

Die maximal zulässigen Erdgeschoss- und Firstbegrenzungshöhen sind im Gestaltungsplan 1:500 fixiert.

IV.

ERSCHLIESSUNG

---

§ 14

Zufahrtsstrasse

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge hat ausschliesslich über die Undelstrasse zu erfolgen. Der Erschliessungsbereich D ist im Gestaltungsplan 1:500 festgelegt. Der Ausbau selbst hat im Minimum den kantonalen Zugangsnormalien zu entsprechen.

§ 15

Fusswege

Die Fussweganlage G ist entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan 1:500 auszuführen. Sie kann der definitiven Umgebungsgestaltung angepasst werden. Von der Weganlage G ist über die Teilgebiete D/E/F eine Wegverbindung zur Undelstrasse auszuführen und sicherzustellen.

§ 16

Parkierung

Für die Festlegung der erforderlichen Abstellplätze sind die Bestimmungen der Gemeindebauordnung massgebend. Es dürfen keine Abstellplätze errichtet werden, welche eine Zufahrt über den Flurweg Kat. Nr. 838 erfordern.

§ 17

Kanalisation

Die Entwässerung ist im Mischsystem auszuführen. Die dazu erforderliche öffentliche Leitungsanlage ist vorhanden.

§ 18

Wasserversorgung

Die vorhandenen Leitungsanlagen der Gemeindewasserwerke in der Schützenhausstrasse und der Undelstrasse sind mit der Realisierung der Siedlung Dillhaus mit einer Ringleitung zu verbinden. Das vorliegende generelle Versorgungskonzept ist als Grundlage massgebend.

§ 19

Elektrische  
Energieversorgung

Zur Versorgung des Bauareals mit elektrischer Energie sind keine Einrichtungen und Ausstattungen erforderlich, welche einer quartierplanrechtlichen Regelung bedürfen.

VI.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

---

§ 20

Umgebungsplan

Soweit die zukünftige Umgebungsgestaltung nicht bereits im Gestaltungsplan 1:500 festgelegt ist, erfolgt die Genehmigung derselben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

VII.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

§ 21

Inkrafttreten

Dem von den Grundeigentümern aufgestellten Gestaltungsplan "Siedlung Undalen" erteilt die Gemeindeversammlung die Zustimmung.

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.