

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. September 1988

2929. Privater Gestaltungsplan Dillhaus (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 Dillhaus ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 17. Juni 1988 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 18. Juli 1988 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. August 1988 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Bauma mit Schreiben vom 22. August 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das zwischen Undalen und Dillhaus gelegene Gebiet eine Überbauung mit zusammengebauten Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die geltende Nutzungsordnung lässt für diese Zone auch im Rahmen der Arealüberbauung lediglich die offene Bauweise zu, so dass die vorgesehene Überbauung nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich ist. Der zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan grenzt an die Tösstalstrasse, Staatsstrasse S1, so dass der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung erforderlich ist. Gemäss Lärmgutachten vom 13. Juli 1988 können diese Immissionsgrenzwerte ohne besondere Massnahmen eingehalten werden.

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 Bauma vom 17. Juni 1988 verabschiedete private Gestaltungsplan Dillhaus wird genehmigt.

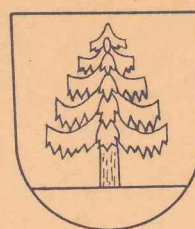
II. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma, 8494 Bauma (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 28. September 1988

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi



Kanton Zürich

Gemeinde Bauma

Exemplar des Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DILLHAUS

Situation 1:200

Durch den Grundeigentümer festgesetzt

Bauma, den 27.6.88
- 6. Juni 1988

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 17. Juni 1988
Namens der Versammlung

Gemeinderat Bauma

Der Präsident:

H. Müller

Der Schreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 28. Sep. 1988
mit Beschluss Nr. 2929

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

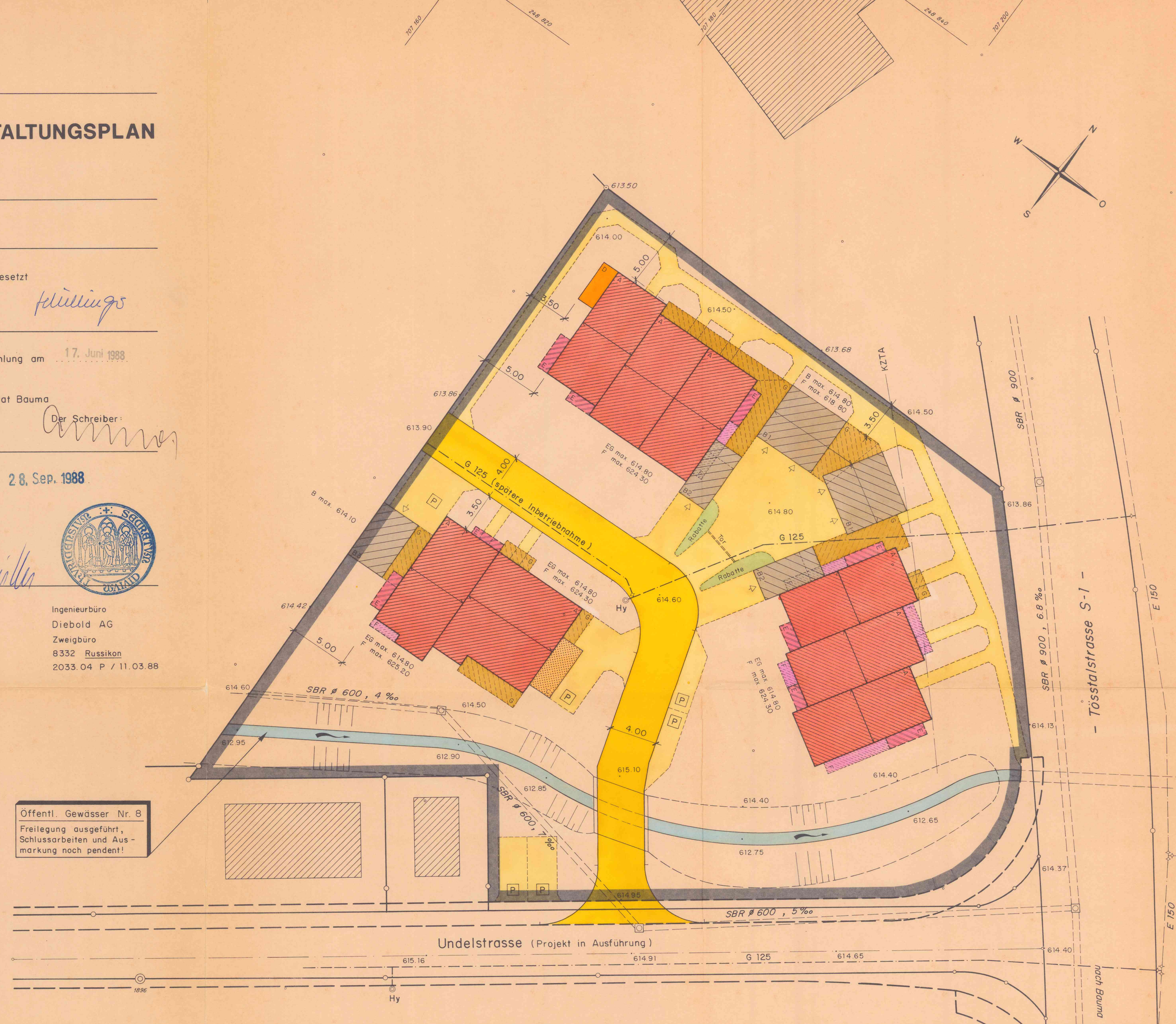
[Signature]



Architekturbüro
W. Schillinger AG
Tramstr. 10
8708 Männedorf

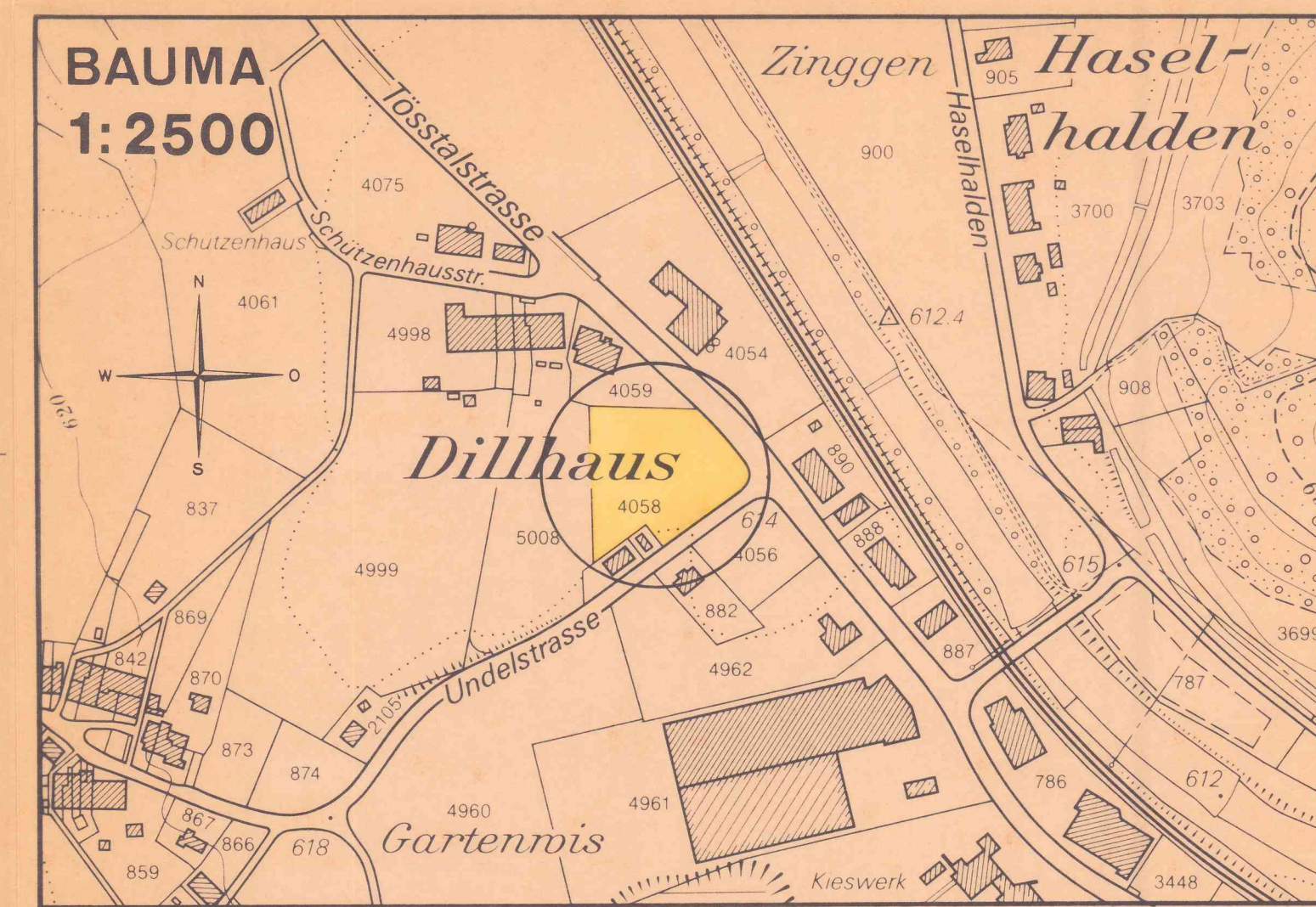
Ingenieurbüro
Diebold AG
Zweigbüro
8332 Russikon
2033.04 P / 11.03.88

Öffentl. Gewässer Nr. 8
Freilegung ausgeführt,
Schlussarbeiten und Aus-
markung noch pendent!



LEGENDE

- Gestaltungsbereich Perimeter Art. 1
- Wohnbauten (A) Art. 3
- Garagen (B) Art. 4
- Anbaute mit Zinne (C) Art. 5
- Schopfanbaute (D) Art. 6
- Erker (Obergeschoss) (E) Art. 7
- Laube (Obergeschoss) (F) Art. 8
- Vordach / Überdachung (G) Art. 9
- Firstanordnung Art. 3/4
- Abstellplatz Art. 10
- Zugangsweg Art. 11
- Best. Kanalisation
- Best. Wasserleitung E 150
- Proj. Wasserleitung G 125





Kanton Zürich

Gemeinde Bauma

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DILLHAUS

Baubestimmungen

Durch den Grundeigentümer festgesetzt

Bauma, den

- 6. Juni 1988

Zustimmung der Gemeindeversammlung am
Namens der Versammlung

17. Juni 1988

Gemeinderat Bauma

Der Präsident:

H. Müller

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am

28. Sep. 1988

mit Beschluss Nr.

2929

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



Architekturbüro
W. Schillinger AG
Tramstr. 10
8708 Männedorf

Ingenieurbüro
Diebold AG
Zweigbüro
8332 Russikon
2033.04 P / 11.03.88

Im Sinne der Art. 83 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes werden für den privaten Gestaltungsplan "Dillhaus" folgende Baubestimmungen festgelegt:

I. GELTUNGSBEREICH

Art. 1
Perimeter
Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:200 eingetragenen Perimeter.

II. ZUSAETZLICHE BAUBESTIMMUNGEN

Art. 2
Kantonale Abstandsverschärfungen
Die Abstandsverschärfungen für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden finden im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes keine Anwendung.

Art. 3
Wohnbauten (A)
In den festgelegten Bereichen können Wohnbauten erstellt werden.

Die Errichtung von nichtstörenden Betrieben ist ebenfalls gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf pro Hausteil höchstens 1/2 der Summe der anrechenbaren Geschossflächen betragen.

Es sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Anordnung der Dachfirste entsprechend den Darstellungen im Gestaltungsplan.
- Satteldächer mit beidseitig gleichen Neigungen (30 - 40 Grad a. T. / 33 - 44 Grad n. T.).
- Auf den Traufseiten müssen Dachvorsprünge von mind. 100 cm, auf den Giebelseiten solche von mind. 50 cm erstellt werden.
- Bedachung mit braunen oder braunroten Tonziegeln.
- Fassaden mit verputztem Mauerwerk, mit Riegeln oder mit Holz.

- Dachflächenfenster: Lichtmass max. 0.50 m²
- Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 4

Garagen (B1-3)

Die bezeichneten Bereiche dienen der Errichtung von Garagenbauten.

Garage B1:

- Anordnung der Dachfirste entsprechend den Darstellungen im Gestaltungsplan.
- Satteldächer mit beidseitig gleichen Neigungen (30 Grad a. T. / 33 Grad n. T.).
- Bedachung und Fassadengestaltungen analog Wohnbauten (A).

Garage B2:

- Flachdachgaragen mit Zinne.
- Fassadengestaltung analog Wohnbauten (A).

Garage B3:

- Pultdach mit ansteigender Dachfläche zur Wohnbaute (20 Grad a. T. / 22 Grad n. T.).
- Bedachung und Fassadengestaltung analog Wohnbauten (A).

Art. 5

Anbaute mit Zinne (C)

Zulässig ist die Erstellung einer zweigeschossigen Anbaute mit Zinne. Fassadengestaltung analog Wohnbauten (A).

Art. 6

Schopfanbaute (D)

Erstellt werden kann eine eingeschossige Anbaute. Pultdach mit ansteigender Dachfläche zur Wohnbaute. Bedachung und Fassadengestaltung analog Wohnbaute (A).

Art. 7

Erker (Obergeschoss (E))

In den festgelegten Bereichen können in den Obergeschossen Erker erstellt werden. Diese haben sich in bezug auf Material und Farbgebung den Hauptfassaden einzuordnen.

Art. 8

Lauben (Obergeschoss (F)

Die bezeichneten Bereiche dienen der Errichtung von Laubenvorbauten in den Obergeschossen. In bezug auf das Material und Farbgebung ist eine Einordnung zu den Hauptfassaden erforderlichlich.

Art. 9

Vordächer /
Ueberdachungen
(G)

Zusätzlich zu den festgelegten Dachvorsprüngen können in den bezeichneten Bereichen zusätzliche Vordächer oder Ueberdachungen ausgeführt werden. In bezug auf Material und Farbgebung haben sich dieselben den Wohnbauten einzuordnen.

Art. 10

Abstellplätze

Die beiden Parkplätze an der Undelstrasse und die Längsparkierung am Zufahrtsweg sind für Besucher zu markieren und entsprechend sicher zustellen.

Art. 11

Zugangswege und
Plätze

Für die Erstellung der Zugangswege und Plätze sind die entsprechenden Darstellungen im Gestaltungsplan massgebend.

Im Bereich der Tösstalstrasse können die Zugangswege bei einem Anbau der Staatsstrasse den neuen Verhältnissen angepasst werden.

III.

ANORDNUNG DER BAUTEN

Art. 12

Anordnung
Situation

Die überbaubaren Maximalbereiche sind im Gestaltungsplan 1:200 festgehalten.

Art. 13

Anordnung
Höhen

Die für die Bauten maximal zulässigen Höhen der Erdgeschosse und der Firstbegrenzungen sind im Gestaltungsplan 1:200 festgelegt.

IV.

NUTZUNGSWEISE

Art. 14

Anrechenbare
Geschossflächen

Bei den Wohnbauten (A) können das Erd-, Ober- und Dachgeschoss vollständig dem Wohnen oder dem Gewerbe dienen. Bezüglich der Errichtung von Betrieben bleibt Art. 3, Abs. 2 vorbehalten.

Beim Anbau (C) können beide Geschosse einem anrechenbaren Zweck zugeführt werden.

V.

ERSCHLIESSUNG

Art. 15

Erschliessungs-
anlagen

Zur vollständigen Erschliessung des Bauareals sind der Ausbau des Zufahrtsweges und die Erstellung einer Hydrantenleitung erforderlich.

Im übrigen kann das Baugrundstück als erschlossen betrachtet werden.

Die zusätzlichen Erschliessungsanlagen sind so auszuführen, dass der spätere Anschluss des westlich angrenzenden Bauareals sichergestellt werden kann.

VI.

UMGEBUNG

Art. 16

Umgebung

Soweit die zukünftige Umgebungsgestaltung nicht bereits im Gestaltungsplan 1:200 festgelegt ist, erfolgt die Genehmigung derselben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Im Bereich des festgelegten Bachprofils dürfen die im Gestaltungsplan fixierten Böschungsflächen nicht erhöht werden.

Die Bepflanzung der Böschungsflächen erfolgt im Einvernehmen mit dem kantonalen Amt für Gewässerschutz und Wasserbau durch die Gemeinde Bauma.

VII.

BAU- UND ZONENORDUNG

Art. 17

Ergänzende
Bauvorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts besonderes bestimmt, gelten ergänzend die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

VII.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 18

Inkrafttreten

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