

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

Sitzung vom 6. September 1989

### **2705. Privater Gestaltungsplan Rossacher (Bauma)**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bauma wurde mit RRB Nr. 556/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der eingeschossigen Einfamilienhauszone zugeteilte Gebiet Rossacher ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 21. April 1989 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 19. Mai 1989 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Mai 1989 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Bauma mit Schreiben vom 18. Juli 1989 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das bei Altlandenberg gelegene Gebiet eine Überbauung mit zusammengebauten Einfamilienhäusern möglich 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.

Einer 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 von der Gemeindeversammlung Bauma vom 21. April 1989 verabschiedete private Gestaltungsplan Rossacher 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 6. September 1989

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**

Gemeinde Bauma

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

## ROSSACHER

Situation 1:500

Durch die Grundeigentümer festgesetzt  
Bauma, den 6. Feb. 1989

*Diebold*  
21. April 1989

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 2.1. April 1989  
Namens der Versammlung

Gemeinderat Bauma

Der Präsident:  
*H. Brunner*

Der Schreiber:  
*[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt am 6. Sep. 1989  
mit Beschluss Nr. 2705

Vor dem Regierungsrate,  
Der Statsschreiber:

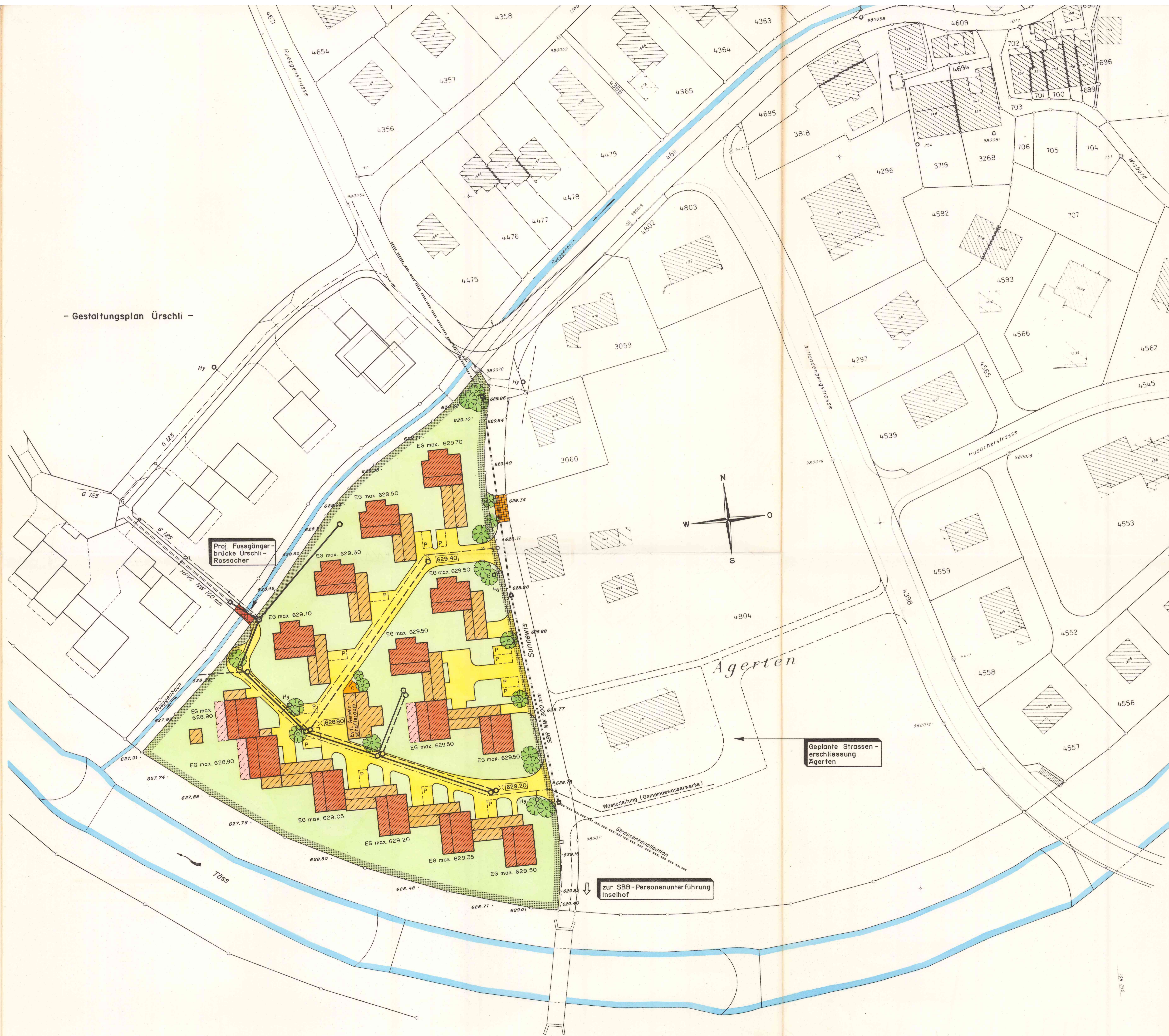


H. Rutschmann, Arch. SIA  
Scheidwäg 22  
8197 Rafz

Ing.büro Diebold AG  
Zweigbüro  
8332 Russikon  
25.01.89  
2020.05 P / 23.11.88

### - Gestaltungsplan Ürschli -

- |  |                                 |         |
|--|---------------------------------|---------|
|  | Gestaltungsbereich<br>Perimeter | Art. 1  |
|  | Wohnbauten                      | Art. 3  |
|  | Besondere Gebäude               | Art. 4  |
|  | Wintergärten                    | Art. 5  |
|  | Firstrichtung                   | Art. 3  |
|  | Containerstandplatz             |         |
|  | Best. Schmutzwasserleitung      | Art. 11 |
|  | Proj. Schmutzwasserleitung      | Art. 11 |
|  | Proj. Meteorwasserleitung       | Art. 11 |
|  | Best. Wasserleitung             | Art. 11 |
|  | Proj. Wasserleitung             | Art. 11 |



Proj. Fussgängerbrücke Ürschli - Rossacher

Geplante Strassenerschliessung Agerten

zur SBB-Personenunterführung Inselhof

Gemeinde Bauma

---

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN ROSSACHER

---

## Baubestimmungen

---

Durch die Grundeigentümer festgesetzt  
Bauma, den **16. Feb. 1989**

*Gen. d. Freyhold  
Max Egl.*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am ..... **21. April 1989** .....  
Namens der Versammlung

Gemeinderat Bauma

Der Präsident:

*H. Müller*

Der Schreiber:

*[Handwritten signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt am: ..... **6. Sep. 1989** .....  
mit Beschluss Nr. **2705**

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber:

*[Handwritten signature]*



---

H. Rutschmann, Arch. SIA  
Scheidwäg 22  
8197 Rafz

Ing.büro Diebold AG  
Zweigbüro  
8332 Russikon

25.01.89  
2020.05 P / 23.11.88

Im Sinne der Art. 85 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1985 werden für den privaten Gestaltungsplan "Rossacher" folgende Baubestimmungen festgelegt:

I.

**GELTUNGSBEREICH**

---

Art. 1

Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:500 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

Im Perimeterbereich ist die geschlossene Bauweise zulässig. Es sind dabei folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Dachfirste sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan anzuordnen.
- Die maximale Gesamthöhe bis First beträgt 8.00 m über fertig EG-Boden.
- Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° a.T. zu erstellen, Aufschieblinge im unteren Dachbereich können eine geringere Neigung aufweisen.
- Die Bedachungen sind mit Tonziegeln auszuführen. Die Farbgebung der Bedachungen und der Fassaden ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.

- Die Errichtung von nichtstörenden Betrieben ist gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 1/2 der Summe der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

#### Art. 4

##### Besondere Gebäude

Die besonderen Gebäude sind entsprechend den Darstellungen im Gestaltungsplan mit Satteldächern zu versehen. (Neigung mind. 25° a.T.)

Die Fassaden und Bedachungen sind den Wohnbauten anzupassen.

Im Bereich der besonderen Gebäude können auch unbeheizte Wintergärten, Veranden und dergleichen erstellt werden.

Die Gesamthöhe bis First darf das Mass von 4.50 m nicht überschreiten. Massgebend ist die Ausgangshöhe EG des zugehörigen Wohnhauses.

#### Art. 5

##### Wintergärten

In den im Gestaltungsplan 1:500 eingetragenen Anordnungsbereichen können Wintergärten oder Veranden errichtet werden. Die Wintergärten dürfen maximal 1/2 der massgeblichen Fassadenlänge beanspruchen.

#### Art. 6

##### Gemeinschaftsraum

An der im Gestaltungsplan 1:500 bezeichneten Stelle kann ein Gemeinschaftsraum erstellt werden. Die maximale Gesamthöhe bis First des entsprechenden Gebäudes beträgt 8.00 m über Erdgeschossboden. Im Erdgeschoss können Garagenplätze angeordnet werden.

Bedachung und Fassaden sind den Wohnbauten anzupassen.

**Art. 7**

Zugangswege,  
Plätze und  
Parkierung

Für die Erstellung der Zugangswege, der Plätze und Parkplätze sind die entsprechenden Angaben im Gestaltungsplan massgebend.

Bei Bedarf können in Absprache mit dem Gemeinderat weitere Parkplätze erstellt werden.

**III.**

**ANORDNUNG DER BAUTEN**

---

**Art. 8**

Anordnung  
Situation

Die überbaubaren Maximalbereiche sind im Gestaltungsplan 1:500 festgehalten. Auskragende Bauteile gemäss Art. 260 PBG sind gestattet.

**Art. 9**

Anordnung Höhen

Die für die Bauten maximal zulässigen Höhen der Erdgeschosse sind im Gestaltungsplan 1:500 festgelegt.

**IV.**

**NUTZWEISE**

---

**Art. 10**

Anrechenbare Ge-  
schossfläche

Bei den Wohnbauten kann das ganze oberirdische Volumen vollständig einem anrechenbaren Zweck zugeführt werden.

**V.**

**ERSCHLIESSUNG**

---

**Art. 11**

Erschliessungs-  
anlagen

Die zur Erschliessung des Bauareals erforderlichen Erschliessungsanlagen werden entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan 1:500 ausgeführt.

- Die Kostenverlegung der gemeinsamen Strassenerschliessung der Bauareale Aegerten und Rossacher erfolgt nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen.
- Die Fussgängerbrücke über den Rüeggenbach ist gestützt auf eine vertragliche Vereinbarung von den Gestaltungsplangebieten Uerschli und Rossacher je zur Hälfte zu finanzieren.
- Die Kostenbeteiligung an der bestehenden Anschlusskanalisation (Schmutzwasser) im Bauareal Uerschli erfolgt nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen.
- Die Versorgung des Bauareals Rossacher mit Brauch-, Lösch- und Trinkwasser erfolgt ausschliesslich über die Gemeindegewässerwerke Bauma.
- Die Strassenbeleuchtung und die elektrische Energieversorgung werden entsprechend den Projektangaben EKZ ausgeführt.

## VI.

### UMGEBUNG

---

#### Art. 12

#### Umgebung

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

## VII.

### BAU- UND ZONENORDNUNG

---

#### Art. 13

#### Ergänzende Bauvorschriften

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

VIII.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 14

Inkrafttreten

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