

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

Sitzung vom 6. Juni 1990

**1860. Privater Gestaltungsplan Dillhaus Nörgelbach, 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 Nörgelbach ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 23. März 1990 stimmt diesem die Gemeindeversammlung zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 25. April 1990 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Mai 1990 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Bauma mit Schreiben vom 27. April 1990 (versandt am 11. Mai 1990) um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das bei 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.

Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der von der Gemeindeversammlung Bauma am 23. März 1990 verabschiedete private Gestaltungsplan Dillhaus Nörgelbach 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. Juni 1990

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

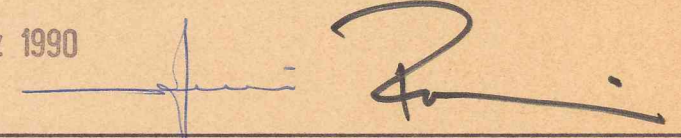
i. V.  
**Hirschi**

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DILLHAUS NÖRGELBACH

Situation 1:200

Durch den Grundeigentümer festgesetzt

Bauma, den 30. März 1990



Zustimmung der Gemeindeversammlung am 23. März 1990  
Namens der Versammlung

Gemeinderat Bauma

Der Präsident:

*H. Müller*

Der Schreiber:

*Räim*

Vom Regierungsrat genehmigt am 6. Juni 1990  
mit Beschluss Nr. 1860

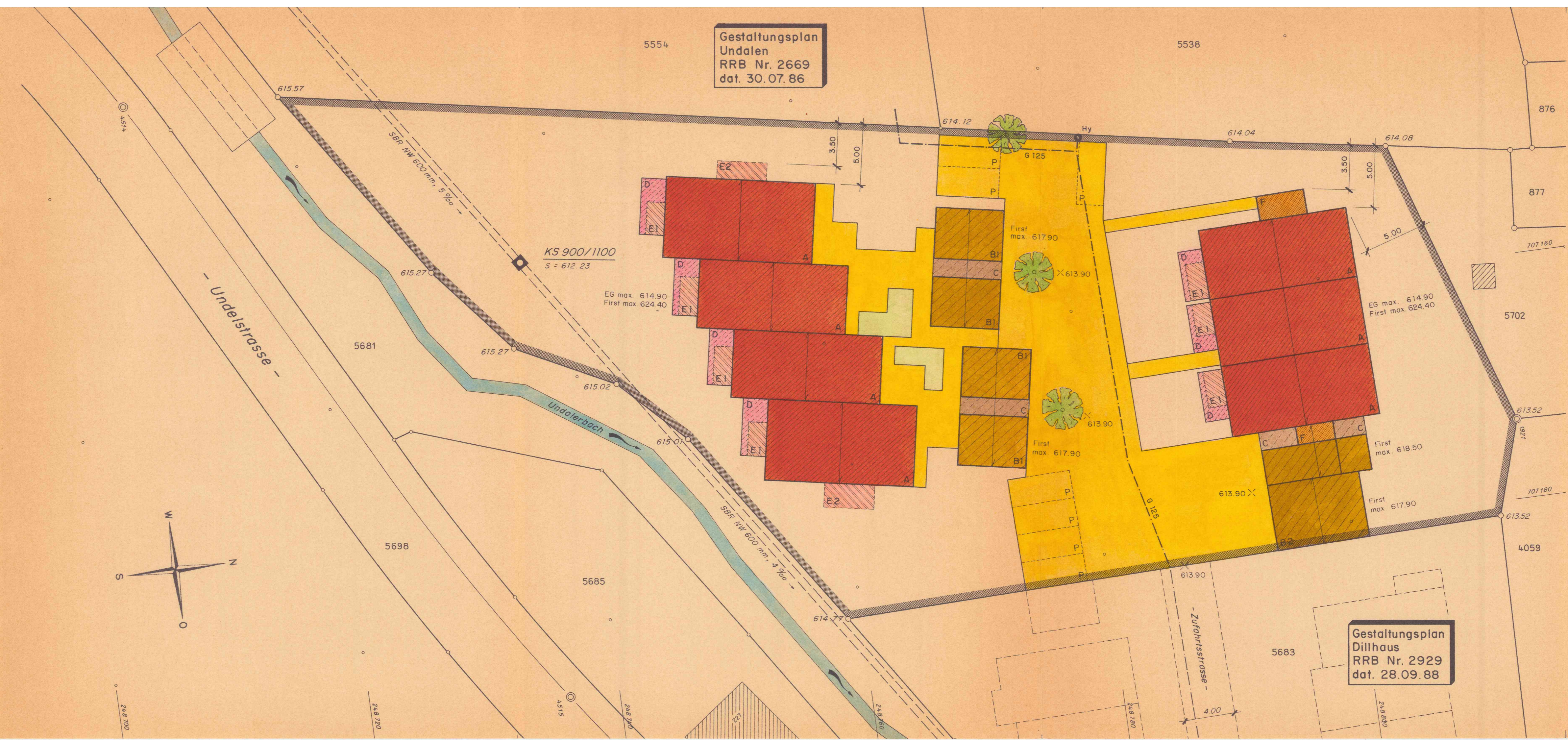
Vor dem Regierungsrate,  
der Staatsschreiber:

*M. Müller*



Peter + Lardi  
Generalbau AG  
Rietstrasse 19  
8307 Effretikon

Ingenieurbüro  
Diebold AG  
Zweigbüro  
8332 Russikon  
2033.05 P / 25.10.89

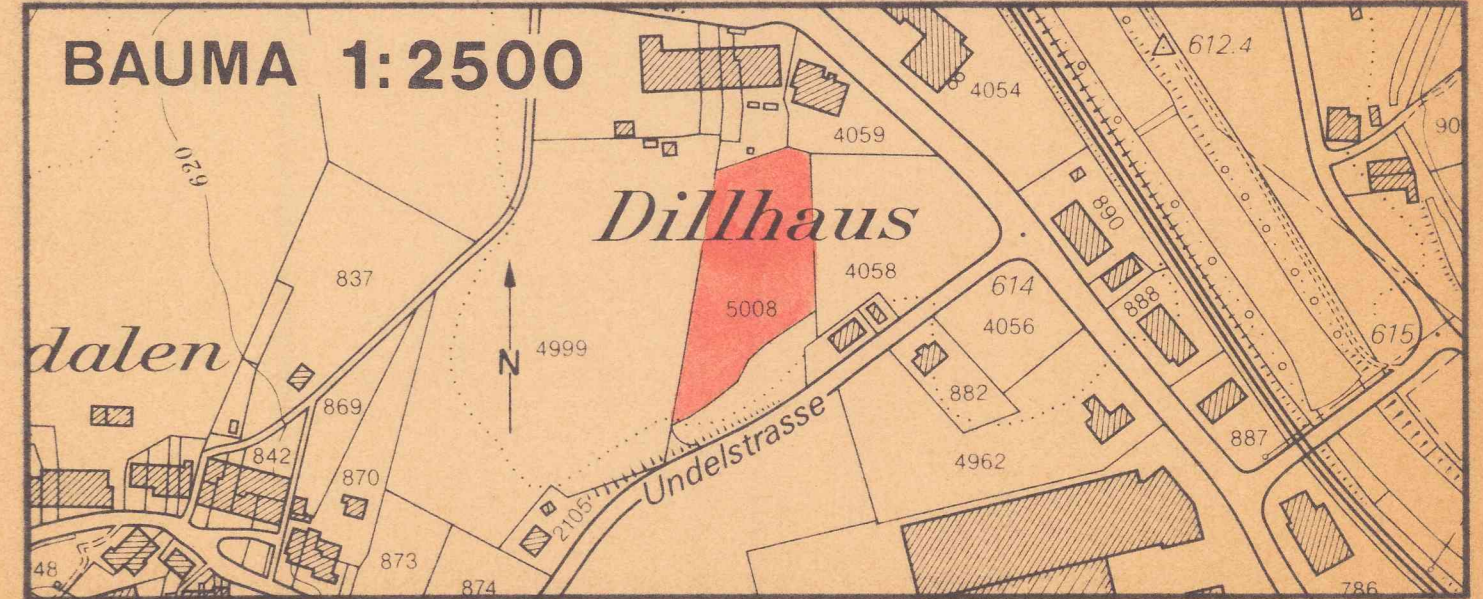


Gestaltungsplan  
Undalen  
RRB Nr. 2669  
dat. 30.07.86

Gestaltungsplan  
Dillhaus  
RRB Nr. 2929  
dat. 28.09.88

Legende:

- Gestaltungsbereich Perimeter Art. 1
- Wohnbauten (A) Art. 3
- Garagen und Nebengebäude (B1 + B2) Art. 4
- Überdachungen (C) Art. 5
- Wintergärten (D) Art. 6
- Balkone und gedeckte Sitzplätze (E1 + E2) Art. 7
- Windfang (F) Art. 8
- Firstanordnung Art. 3/4
- Abstellplatz Art. 9
- Zugangsweg / Plätze Art. 9
- bestehende Kanalisation Art. 13
- projektierte Wasserleitung Art. 13





---

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DILLHAUS NÖRGELBACH

---

## Baubestimmungen

---

Durch den Grundeigentümer festgesetzt

Bauma, den 30. März 1990

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 23. März 1990  
Namens der Versammlung

Gemeinderat Bauma

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am 6. Juni 1990  
mit Beschluss Nr. 1860

Vor dem Regierungsrate,  
der Staatsschreiber:

---

Peter + Lardi  
Generalbau AG  
Rietstrasse 19  
8307 Effretikon

Ingenieurbüro  
Diebold AG  
Zweigbüro  
8332 Russikon

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

I.

**GELTUNGSBEREICH**

---

Art. 1

Perimeter

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

II.

**ZUSÄTZLICHE BAUBESTIMMUNGEN**

---

Art. 2

Kantonale  
Abstandsverschärfungen

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

Art. 3

Wohnbauten  
(A)

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

- Die Dachfirste sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan anzuordnen.
- Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 27° a.T. (30° n.T.) zu erstellen. Aufschieblinge im unteren Dachbereich können eine geringere Neigung aufweisen.
- Auf den Traufseiten müssen Dachvorsprünge von mind. 100 cm, auf den Giebelseiten solche von mind. 50 cm erstellt werden.

- 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

Garagen- und  
Schopfbauten  
(B1 + B2)

Die bezeichneten Bereiche dienen der Errichtung von Garagen- und Schopfbauten. Es sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Dachfirste sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan anzuordnen.
- Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 27° a.T. (30° n.T.) zu erstellen.
- Die Bedachung und die Fassaden sind entsprechend den Auflagen zu den Wohnbauten auszuführen.

#### Art. 5

Überdachungen  
(C)

Zusätzlich zu den festgelegten Dachvorsprüngen können in den bezeichneten Bereichen Überdachungen erstellt werden. Diese haben in bezug auf die Anordnung, das Material und die Farbgebung mit den angrenzenden Bauten übereinzustimmen.

#### Art. 6

Wintergärten  
(D)

In den im Gestaltungsplan 1:200 bezeichneten Bereichen können eingeschossige Wintergärten und dergleichen erstellt werden.

Art. 7

Balkone und gedeckte Sitzplätze (E1 + E2)

In den festgelegten Bereichen können überdeckte Sitzplätze errichtet werden. In den Obergeschossen ist die Erstellung von Balkonen zugelassen. Auf den Traufseiten dürfen Balkone den zugehörigen Dachvorsprung nicht überkragen.

Art. 8

Windfang (F)

Die festgelegten Bereiche dienen der Errichtung von Windfängen.

Art. 9

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. 10

Anordnung Situation

Die überbaubaren Maximalbereiche sind im Gestaltungsplan 1:200 festgehalten.

Art. 11

Anordnung Höhen

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

IV.

**NUTZWEISE**

---

Art. 12

Anrechenbare Geschossfläche

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

V.

**LÄRMSCHUTZ**

---

Art. 13

Massnahmen

Das Gestaltungsplanareal wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. In bezug auf den Lärmschutz sind bei dem Bauvorhaben die massgeblichen Bestimmungen der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

VI.

**ERSCHLIESSUNG**

---

Art. 14

Erschliessungsanlagen

Die zur Erschliessung des Bauareals erforderlichen Erschliessungsanlagen werden entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan 1:200 ausgeführt.

- *Strassenbau*

Gemeinsame Erschliessung mit dem nördlich angrenzenden Baugebiet (Gestaltungsplan Dillhaus, RRB Nr. 2929, dat. 29.09.88). Die Kostenverlegung erfolgt nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen.

- *Kanalisation*

Entsprechend dem generellen Kanalisationsprojekt erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten sind auf dem Bauareal vorhanden (öffentlicher Hauptkanal, Undalerbach). Gemäss hydrogeologischen Abklärungen ist ein versickerungsfähiger Untergrund vorhanden.

- *Wasserversorgung*

Erstellen einer Ringleitung gemäss Gesamtkonzept und bereits erfolgter Festlegung im angrenzenden Baugebiet (Gestaltungsplan Dillhaus).

Die Kostenverlegung erfolgt nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen.

- *Elektr. Energieversorgung*

Die elektrische Energieversorgung erfolgt entsprechend den Angaben der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich.

- *Antennenanlage*

Die Ueberbauung wird an die bestehende Ortsanlage angeschlossen.

**VII.**

**UMGEBUNG**

---

Art. 15

Umgebung

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

**VIII.**

**BAU- UND ZONENORDNUNG**

---

Art. 16

Ergänzende Bauvorschriften

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

IX.

**SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

Art. 17

Inkrafttreten

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