

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

Sitzung vom 23. September 1981

3535. Gestaltungsplan Volketswil. A. Volketswil besitzt eine mit RRB Nrn. 1899/1974 und 1962/1975 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der Zone E 2, Ein- und Zweifamilienhauszone, zugewiesene Gebiet Haufland in Gutenswil ist vom Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan erlassen worden. Am 22. Mai 1981 stimmte diesem auch die Gemeindeversammlung Volketswil zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 22. Juli 1981 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Juli 1981 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Volketswil mit Schreiben vom 27. Juli 1981 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans Haufland befindet sich unmittelbar angrenzend an die Dorfzone von Gutenswil, ein Ortsbild, dem im Rahmen des regionalen Gesamtplans regionale Bedeutung beigemessen wird. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die künftige Ueberbauung den Gestaltungsprinzipien des gewachsenen Ortskerns angepasst werden, um damit den Uebergangsbereich zwischen Kernzone und Einfamilienhauszone zu gewährleisten.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Volketswil vom 22. Mai 1981 betreffend Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Haufland in Gutenswil wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen, diesen Beschluss gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), den Bezirksrat Uster, die Baurekurskommission III sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 23. September 1981

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber:

Roggwiler



Gutenswil

Privater
Gestaltungsplan „Haufland“
1:500

Vom Regierungsrat am 23. Sep. 1981
mit Beschluss Nr. 2535 genehmigt

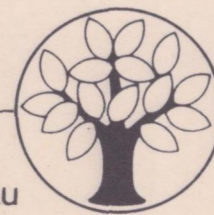


Der Staatschreiber
[Signature]

9. Februar 1981

Emil Stierli Büro für Raumplanung

Chappelstr. 5
8604 Volketswil/Hegnau
Telefon 01-945 55 60

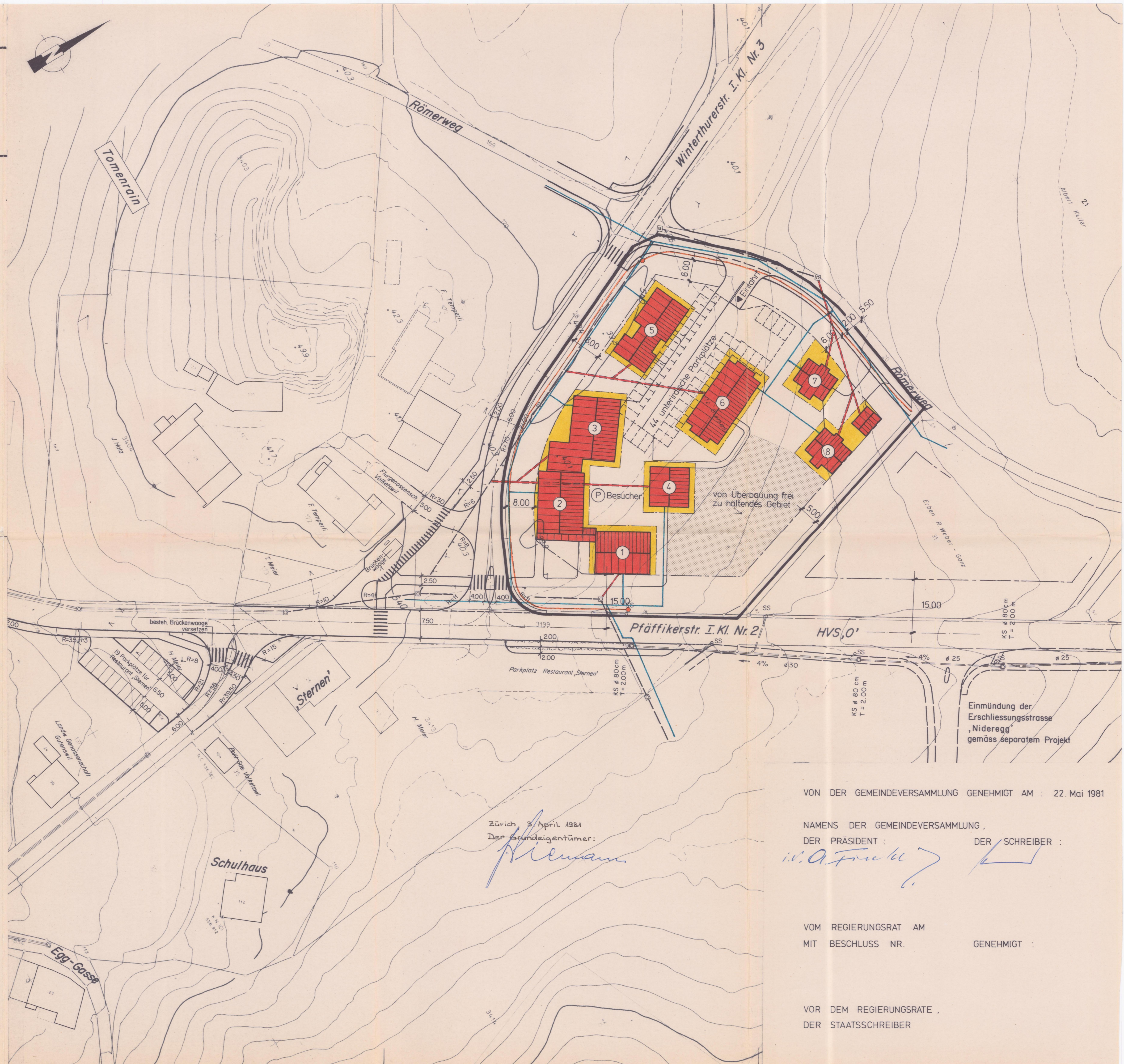


Orts- und Regionalplanung
Sachplanung, Landschaftsgestaltung

BEZEICHNUNG DER BAUTEN	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE * NACH PBG (m ²)	VOLLGESCHOSSE	DACHGESCHOSSE	UNTERGESCHOSSE	GEBAUDEHÖHE	DACHNEIGUNG IN ° N.T. (MIN-MAX)	ZENTRALE BEHEIZUNG
①	540	2	2	0	7.5	40-50	Heizzentrale
②	700	2	2	0	7.5	"	
③	740	2	2	0	7.5	"	
④	460	2	2	0	7.5	"	
⑤	420	2	1	0	7.5	Einzel- Heizungen	
⑥	770	2	2	0	7.5		"
⑦	165	2	1	0	7.5		"
⑧	165	2	1	0	7.5		"

* Toleranz ± 8% : dabei darf die maximale Ausnutzungsziffer von 50% bezogen auf die massgebliche Grundfläche nicht überschritten werden.

- PROJEKTIERUNGS - SPIELRAUM
- KANALISATIONSPRINZIP
- WASSERVERSORGUNGSPRINZIP
- STROMVERSORGUNGSPRINZIP • VERTEILKABINE
- GELTUNGSBEREICH DES GESTALTUNGSPLANES



Zürich, 3. April 1984
Der Grundeigentümer:
[Signature]

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG GENEHMIGT AM : 22. Mai 1981

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG,
DER PRÄSIDENT : *[Signature]* DER SCHREIBER : *[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER

Einmündung der Erschliessungsstrasse „Nideregg“ gemäss separatem Projekt

BESTIMMUNGEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN HAUFLAND, GUTENSWIL

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

Die in Plan und Tabelle enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

2. Nutzweise

Pro Haus oder Hausteil ist mindestens eine Vollgeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden. Im übrigen gilt bezüglich der Nutzweise § 294, lit. a) PBG.

3. Fassadengestaltung

- a) Die Länge der einzelnen Fassadenteile darf in der Geraden gemessen 25 m nicht übersteigen; Versetzungen bei längerer Gesamtfassade müssen wenigstens 1,5 m breit sein.
- b) Zulässig sind nur Sichtmauerwerk, verputztes Mauerwerk oder Holz; Abweichungen sind nur bei untergeordneten Teilen zulässig, jedoch unter Ausschluss reflektierender Materialien.
- c) Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 40% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden.
- d) Reines Weiss sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.
- e) In der Regel sind als Balkone nur traufseitig angebrachte Lauben zulässig, welche nicht über die Dachtraufe hinausreichen.

4. Dachgestaltung

- a) Es sind nur Satteldächer mit beidseits gleichmässiger Dachneigung zwischen 40 und 50° neuer Teilung zulässig, ausgenommen für besondere Gebäude im Sinne des PBG.

- b) Die Dächer sind in herkömmlicher Weise, d.h. mit allseitigen Vordächern, auszubilden.
- c) Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind in Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen. Liegende Dachfenster dürfen keine grössere lichte Fläche als 0,4 m² haben.
- d) Als Bedachungsmaterial sind nur braunrote Tonziegel zugelassen.

5. Umgebungsgestaltung

- a) Terrainveränderungen haben sich gegenüber dem gewachsenen Boden im Zeitpunkt der Gestaltungsplanfestsetzung auf eine Abweichung von 1,3 m zu beschränken, ausgenommen bei Garagenvorplätzen im Umkreis von 4 m ab Garagenbaute und bei Anlagen zum Schutz gegen Lärmimmissionen der Pfäffiker- und der Winterthurerstrasse.
- b) Terrainveränderungen müssen sich an die Geländeverhältnisse bei angrenzenden Liegenschaften anpassen.
- c) Die Erstellung von Mauern ist nur gestattet, sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Strassen- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Die Mauern sind zu verputzen.
- d) Im von Ueberbauung frei zu haltenden Gebiet sind keine Terrainveränderungen zulässig. Der vorhandene Obstbaumbestand ist soweit möglich zu erhalten.

6. Abstellplätze

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der oberirdischen Abstellplätze sind die Vorschriften der jeweils gültigen Gemeindebauordnung anzuwenden.

7. Aussenantennen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist nur eine Aussenantenne zulässig.

8. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- a) Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, finden keine andern kommunalen Bau- und Zonenvorschriften Anwendung, ausgenommen bleibt Punkt 6.
- b) Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die Bestimmungen der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung.

9. Inkrafttreten


Der private Gestaltungsplan und diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Zürich, 3. April 1981

Von der Gemeindeversammlung
genehmigt am 22. Mai 1981

Vom Regierungsrat genehmigt
am
mit Beschluss Nr.

Der Grundeigentümer:


Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:

i. V. A. Frick
Der Gemeindeschreiber:


Der Staatsschreiber: