

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

Sitzung vom 21. August 1991

### **2988. Privater Gestaltungsplan Sunnematte (Volketswil)**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Volketswil wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3515/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Landhauszone zugeteilte Gebiet Sunnematte in Kindhausen ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 7. Dezember 1990 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu.

Gegen diesen Beschluss ist laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 24. Juli 1991 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Juli 1991 ein Rekurs eingegangen. Dieser ist mit BRKE 108/1991 rechtskräftig erledigt. Der Gemeinderat Volketswil ersucht mit Schreiben vom 2. Juli 1991 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Sunnematte eine Reihenhaussiedlung ermöglicht werden. Dies ist nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

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 Volketswil vom 7. Dezember 1990 verabschiedete private Gestaltungsplan Sunnematte wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil, 8604 Volketswil (unter Beilage eines mit 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 21. August 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



# Privater Gestaltungsplan „Sunnematte“

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 7. Dez. 1990

Namens der Gemeindeversammlung,

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

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. 2988 genehmigt :

Vor dem Regierungsrate,

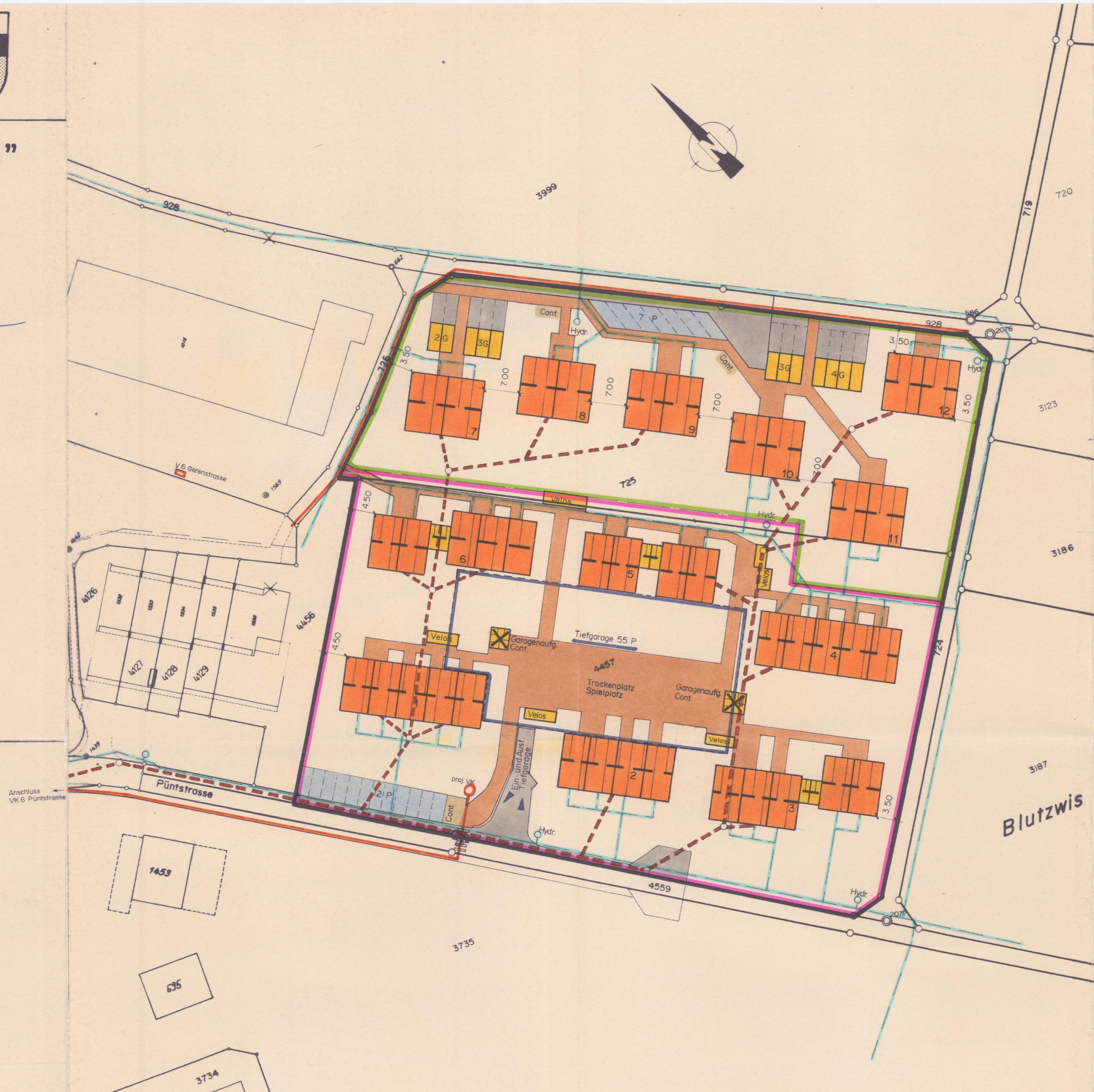
Der Staatsschreiber :



Plan Nr. 11-19 1:500  
Planphase: 45 x 105 gzt. Datum: 12.7.1990  
Anmerkungen: PI 25.7.1990, PI 3.10.1990, PI 6.12.1990

**Planungsbüro Emil Stierli**  
Orte- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild, Natur- und Landschaftsschutz  
Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 35 60, Mitarbeiter Paul Scheu

Bezeichnung der Bauten	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Parzellenfläche m <sup>2</sup> Kat.Nr.
1	823	
2	661	
3	835	4457
4	823	
5	673	
6	835	
<b>Total :</b>	<b>4'650</b>	<b>8'442</b>
7	360	
8	360	
9	360	725
10	360	
11	360	
12	360	
<b>Total :</b>	<b>2'160</b>	<b>4'958</b>

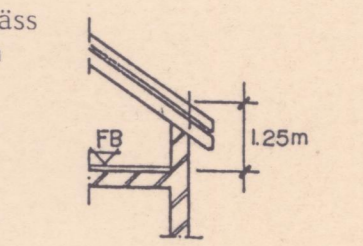


- Geltungsbereich des Gestaltungsplanes
- Areal 1
- Areal 2
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip
- Hauptfirstrichtung
- Mindestabstand
- Parkplätze oberirdisch
- Parkplätze unterirdisch
- Garagen
- Strassenfläche
- Gehwege (Notzufahrten)

### Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Sunnematte", Kindhausen

- Art. 1 Geltungsbereich**  
Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan und Tabelle enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
  - Art. 2 Nutzweise**  
Es sind Wohnbauten und nichtstörende Arbeitsräume gemäss § 52 Abs. 1 PBG zulässig. Büros und andere nichtstörende Betriebe - ohne Bezug zu Wohnungen - sind nicht zulässig.
  - Art. 3 Bauweise**
    - a) Areal 1  
Alle Bauten haben neben den Angaben im Plan und der Tabelle die Artikel 4-10 sowie die nachfolgenden Massvorschriften zu beachten:
      - Vollgeschosse max. 2
      - Dachgeschosse max. 1
      - Untergeschosse max. 0\*
      - Gebäudelänge max. 34 m\*\*
- \* halbgeschossig versetzte Eingangspartien zwischen EG und UG sind zulässig  
\*\* inklusive besondere Gebäude

- b) Areal 2  
Alle Bauten haben neben den Angaben im Plan und der Tabelle die Artikel 4-10 sowie die nachfolgenden Massvorschriften zu beachten:
  - Vollgeschosse max. 2\*
  - Dachgeschosse max. 0
  - Untergeschosse max. 0
  - Gebäudelänge max. 6,0 m
  - Gebäudelänge max. 15,3 m



Das zweite Vollgeschoss im Dachraum darf mit einer Kniestockhöhe von max. 1,25 m errichtet werden.

- Art. 4 Gestaltung der Bauten**  
An den Fassaden sind lediglich verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk oder Holz zulässig; Abweichungen sind an untergeordneten Teilen zulässig, jedoch unter Ausschluss reflektierender Materialien.  
Fenster haben in der Regel hochrechteckige oder quadratische Form aufzuweisen.  
Balkone sind traufseitig anzubringen.  
Es sind Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger Dachneigung zwischen 32 und 36° neuer Teilung zulässig; ausgenommen bleiben Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Die Firsthöhe der Letztern ist auf 5 m beschränkt.  
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen zulässig.  
Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Art und Farbe einzudecken.
- Art. 5 Firstrichtungen**  
Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen. Bei An- und Nebenbauten sowie besonderen Gebäuden ist die Firstrichtung auf das Gesamtbild abzustimmen.
- Art. 6 Projektierungs-Spielraum**  
Sofern die Angaben im Plan und die Abstandsvorschriften des PBG und der Bauordnung beachtet werden, gelten als Projektierungs-Spielraum
  - im Areal 1 +/- 1,0 m
  - im Areal 2 +/- 1,5 m
Für die in der Tabelle aufgeführten Bruttogeschossflächen gilt eine Toleranz von +/- 7%. Vorbehalten bleibt die Beachtung der maximalen Ausnützung pro Areal.
- Art. 7 Umgebungsgestaltung**  
Für die Terraingestaltung gelten die Schemaschnittpläne 1-3 als begleitend. Für die angegebenen Koten gilt eine Toleranz von +/- 40 cm.  
Mauern sind lediglich im Bereich der Unterniveau-Garage zulässig. Zur Ausgleichung von Terrainunterschieden sind im übrigen Böschungssteine, Eisenbahnschwellen und dergleichen zulässig.  
Im ganzen Areal ist die Terraingestaltung grossflächig auszuführen. Gegenüber den angrenzenden Liegenschaften sind fließende Übergänge zu gewährleisten.  
Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische Gehölze zu verwenden.
- Art. 8 Abstellplätze**  
Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in der unterirdischen Einstellhalle oder in Garagen unterzubringen. Die Zweiradfahrzeuge sind in den speziell bezeichneten Nebenbauten unterzubringen.
- Art. 9 Erschliessung**  
Für die strassenmässige Erschliessung gilt:
  - Areal 1 ab Püntstrasse
  - Areal 2 ab verbreitertem Flurweg, Kat.Nr. 928.
- Art. 10 Empfindlichkeitsstufe**  
Gemäss Art. 43 LSV wird das ganze Plangebiet der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
- Art. 11 Inkrafttreten**  
Der private Gestaltungsplan "Sunnematte", Kindhausen tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.