

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. August 1992

2605. Privater Gestaltungsplan, Volketswil (Giessen)

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

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone K2 zugeteilte Gebiet Giessen in Volketswil ist vom Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 12. Juni 1992 stimmte ihm die Gemeindeversammlung zu.

Gegen diesen Beschluss ist laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 14. Juli 1992 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juli 1992 kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Volketswil ersucht mit Schreiben vom 13. August 1992 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Giessen eine Mehrfamilienhausüberbauung ermöglicht werden. Da diese von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dies nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich. Der 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 :

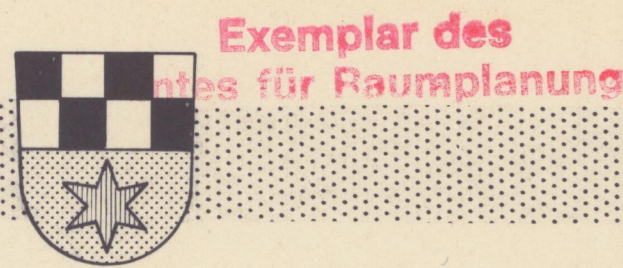
I. Der private Gestaltungsplan Giessen, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 12. Juni 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil, 8604 Volketswil (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. August 1992

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Gemeinde
VOLKETSUIL
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan „Giessen“ 1:500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: *12. Juni 1992*

Namens der Gemeindeversammlung,

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

Vom Regierungsrat am **26. Aug. 1992**
mit Beschluss Nr. *2605* genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: *[Signature]*



Planungsbüro Emil Stierli
Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz
Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Scheu

Plan Nr.:	11-19-5	
Plangrösse:	gez.:	Datum:
41 x 105	P1	17. Feb 1992
Änderungen:	P1	23. März 1992

- Geltungsbereich
- Verkehrsflächen
- Gehwegflächen
- Hauszugänge
- Parkplätze oberirdisch
- Parkplätze unterirdisch
- Baubereiche 2 Geschosse
- Baubereich 1 Geschoss
- Firstrichtung
- Baulinie
- Grenze Schutzzone II
- Bäume
- Spielplatz
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip
- Terraintoten
- Mindestmasse

Bezeichnung der Bauten	Anrechenbare Flächen max. m ²		massgebliche Grundfläche m ²
	Vollgeschosse	Dachgeschosse	
Haus A1, A4 B2, B3	1745	975	6'632
Haus C5, C6	845	455	
Haus C7, C8	790	430	
Total	5'240 m²		6'632

Für die aufgeführten anrechenbaren Flächen gilt eine Toleranz von +/- 3% pro Haus.



- Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Giessen", Volketswil
- Art. 1 Geltungsbereich**
Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan und in der Tabelle enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
 - Art. 2 Nutzweise**
Es sind Wohnungen und mässig störende Gewerbe, wie Büros, Ateliers und dergleichen, zulässig.
 - Art. 3 Bauweise, Masse**
Für die Situierung der Bauten ist der Gestaltungsplan massgebend. Unter der Voraussetzung, dass die Baulinien, die Grenze zur Schutzzone II und die im Plan eingetragene Mindestmasse beachtet werden, gilt gemäss dem Projektierungs-Spielraum von +/- 1,0 m. Ausserhalb der Schutzzone II sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 m² Gebäudegrundfläche aufweisen. Die im Plan eingetragenen EG-Koten gelten als verbindliche Richtwerte; vorbehalten bleibt eine Toleranz von +/- 0,3 m.
 - Art. 4 Gestaltung der Bauten**
Für alle Bauten gelten die Kernzonenvorschriften (Zone KII) der Bauordnung Volketswil; vorbehalten bleibt die Ausnutzung; es sind die anrechenbaren Flächen gemäss Tabelle auf dem Plan massgebend.
Für die Häuser A1, A4, B2, B3 gelten:
 - Quergiebelvorbauten max. 6,4 m breit;
 - Giebellukarnen (auf den Ost-, Süd- und Westseiten der Baute) max. 1/3 der äusseren Gebäude-Abwicklung, exklusive nördliche Stirnseiten;
 - Dachaufbauten auf der Innenhofseite (mit oberem waagrechten Abschluss) max. 1/3 der inneren Gebäude-Abwicklung;
 - Dacheinschnitte:
Ost- und Westseite im Innenmass max. 4,0 m
Südseite im Innenmass max. 5,2 m
(die Sparren über den Einschnitten müssen durchgehend gestaltet werden);
 Für die Häuser C5-C8 gelten:
 - Quergiebelvorbauten max. 8,1 m breit;
 - Giebellukarnen auf beiden Längsseiten zulässig; max. 1/4 der jeweiligen Fassadenlängen;
 - Dacheinschnitte im Innenmass max. 4,3 m (die Giebelpartien müssen geschlossen ausgebildet und die Sparren über den Einschnitten durchgehend gestaltet werden).
 - Art. 5 Firstrichtungen, Dachmaterial**
Die Haupt- und Nebenfirstrichtungen haben die Angaben im Plan zu entsprechen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.
 - Art. 6 Erschliessung**
Die gesamte Erschliessung hat über die Hinterbergstrasse zu erfolgen. Ausser der erwähnten Quartierstrasse und der Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage, sind innerhalb des Gestaltungsplan-Areales keine zusätzlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen bleiben Notzufahrten; solche dürfen nicht asphaltiert werden.
 - Art. 7 Abstellplätze**
3/4 der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in den Sammelgaragen unterzubringen. Die im Plan bezeichneten, oberirdischen Parkplätze sind mit Rasengittersteinen zu belegen.
 - Art. 8 Umgebungsgestaltung**
Für die im Plan angegebenen Knoten (Strassenanschlüsse und Terraintöhen) gilt eine Toleranz von +/- 30 cm. Im ganzen Areal ist die Terraingestaltung grossflächig auszuführen. Gegenüber den Strassen sowie den Nachbargrundstücken sind möglichst fließende Übergänge zu gewährleisten. Innerhalb der Schutzzone II (Bauverbot) sind Terrainveränderungen (Aufschüttungen mit sauberem Erdmaterial) bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Bauten und Anlagen für die Herrichtung eines Spiel- und Ruheplatzes sind zulässig, sofern die Bestimmungen des Schutzzoneenreglementes der Grundwasserfassung Giessen beachtet werden. Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Neupflanzung sind ausschliesslich einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.
 - Art. 9 Empfindlichkeitsstufen**
Gemäss Art. 43 LSV wird das ganze Plangebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
 - Art. 10 Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan "Giessen", Volketswil tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.