

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Februar 1993

464. Privater Gestaltungsplan Geeren, 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 Geeren in Kindhausen ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 11. Dezember 1992 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu.

Gegen diesen Beschluss ist laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 20. Januar 1993 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Januar 1993 kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Volketswil ersucht mit Schreiben vom 22. Januar 1993 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Geeren eine Einfamilienhausüberbauung 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 Geeren, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 11. Dezember 1992 zugestimmt hat, 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 10. Februar 1993

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi



Gemeinde
VOLKETSWIL
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan „Geeren“ 1:500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 11. Dezember 1992

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: *J. Reizel* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am **10. Feb. 1992**
mit Beschluss Nr. **464** genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatschreiber:
in Vertretung
Hirschi



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.	gezeichnet	Datum
42 x 105	PI	3. 9. 1992
Änderungen	PI	29. 9. 1992
	PI	16. 12. 1992

Bezeichnung der Bauten	Anrechenbare einzel m ²	Fläche* insgesamt m ²	Massgebliche Grundfläche m ²
21	240	240	530 **
1, 2, 7, 8, 20, 30	200	1'200	2'640 **
3/4, 5/6, 22/23, 24/25, 26/27, 28/29	170	2'040	4'490 **
9 - 13	160	800	1'760 **
14 - 16, 17 - 19	170	1'020	2'250 **
Total		5'300 m ²	11'670 m ²

* Geschossflächen in Unter-, Voll- und Dachgeschossen, exklusive Aussenwände und Brandmauern

** In diesen Teilflächen sind die allgemeinen Areale (Spielplatz / Spielwiese) inbegriffen



- Geltungsbereich des Gestaltungsplanes
- Baulinien
- 4.0 m Mindestmasse
- Baubereich Einzel- und Doppelhäuser
- Baubereich Reihenhäuser
- Firstrichtungen
- Hauptschliessung
- Nebenschliessung
- Fusswege
- Parkplätze oberirdisch
- Parkplätze unterirdisch
- G Garagen
- Spielplatz
- Kanalisationsprinzip (Trennsystem)
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Geeren", Kindhausen

- 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 nicht störende Betriebe, wie Büros, Ateliers und dergleichen, zulässig.
- Art. 3 Bauweise, Abstände**
Für die Situierung der Hauptbauten ist der Gestaltungsplan massgebend. Unter der Voraussetzung, dass die Baulinien, die Zonengrenze, ein Gebäudeabstand von mind. 8.0 m und die im Plan eingetragenen Mindestmasse beachtet werden, gilt lagenmässig ein Projektierungs-Spielraum von +/- 2.0 m. Ausserhalb der eingezeichneten Baubereiche für Hauptbauten sind besondere Gebäude sowie Wintergärten verglaste Balkone etc. zulässig, sofern sie nicht mehr als 18 m² Gebäudegrundfläche aufweisen.
- Art. 4 Grundmasse, Ausnützung**
Es gelten folgende Grundmassen:
- Vollgeschosse max. 2 *
- Dachgeschosse max. 1
- Gebäudehöhe max. 7.5 m
- Firsthöhe max. 12.8 m
* Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
Hinsichtlich der Ausnützung gelten die anrechenbaren Flächen gemäss Tabelle auf dem Plan. Für die aufgeführten anrechenbaren Flächen gilt eine Toleranz von +/- 10%. Vorbehalten bleibt die Beachtung einer maximalen Ausnützung von 5'300 m².
- Art. 5 Gestaltung**
Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie ausgefallene Farben sind unzulässig.
Die Fenster haben in der Regel hochrechteckige oder quadratische Form aufzuweisen.
Es sind lediglich Satteldächer mit einer minimalen Dachneigung von 32° neuer Teilung zulässig.
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebelkarnen oder Schleppegäuben zulässig.
- Art. 6 Firstrichtungen, Dachmaterial**
Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.
- Art. 7 Erschliessung**
Die Hauptschliessung sowie die Nebenschliessung haben den Angaben im Plan zu entsprechen.
Ausser diesen Strassen, den Garage-Zufahrten sowie den oberirdischen Parkplätzen, sind innerhalb des Areals keine zusätzlichen Verkehrsflächen (Fusswege ausgenommen) zulässig.
Oberirdische Parkplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Art. 8 Parkierung**
3/4 der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in Garagen unter Terrain oder in Gebäuden unterzubringen.
Die im Plan mit "G" bezeichneten Garagen müssen ab Fahrband einen Abstand von mind. 5.0 m beachten. Sie dürfen tausteitig 1-geschossig in Erscheinung treten.
Es sind nur die im Plan bezeichneten, oberirdischen Abstellplätze zulässig.
- Art. 9 Umgebungsgestaltung**
In der im Plan bezeichneten Spielplatzfläche ist ein Gemeinschaftsraum sowie eine Gartenhalle zulässig. Die angegebenen Grössen gelten als Richtlinie. Die grösste Höhe der Bauten darf 9 m nicht übersteigen.
Für die Terraingestaltung gelten die Schemanschnittpläne 1 und 2 als wegleitend. Für die angegebenen Noten gilt eine Toleranz von +/- 0.5 m.
Betonmauern sind lediglich im Bereich von Garage-Zufahrten zulässig. Terrainunterschiede sind im übrigen mittels Böschungsteinen, Eisenbahnschwellen und dergleichen auszugleichen.
Die Terraingestaltung ist grossflächig auszuführen und gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Uebergänge zu gewährleisten.
Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische Gehölze zu verwenden.
- Art. 10 Empfindlichkeitsstufe**
Gemäss Art. 43 LSV wird das ganze Plangebiet der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
- Art. 11 Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan "Geeren", Kindhausen tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.