

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Juni 1995

1915. Privater Gestaltungsplan Grindel, Volketswil

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

Für das gemäss Zonenplan der Wohnzone W3 zugeteilte Gebiet Grindel ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 31. März 1995 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Volketswil zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 30. Mai 1995 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Mai 1995 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Volketswil ersucht mit Schreiben vom 30. Mai 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Grindel eine verdichtete Wohnüberbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein Gestaltungsplan mit Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Grindel, dem die Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 31. März 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil, 8604 Volketswil (unter Beilage je eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplares des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Privater Gestaltungsplan

Grindel 1 : 500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom : 31. März 1995

Namens der Gemeindeversammlung

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

Vom Regierungsrat am **23. Juni 1995**

mit Beschluss Nr. *1915*

Vor dem Regierungsrate,

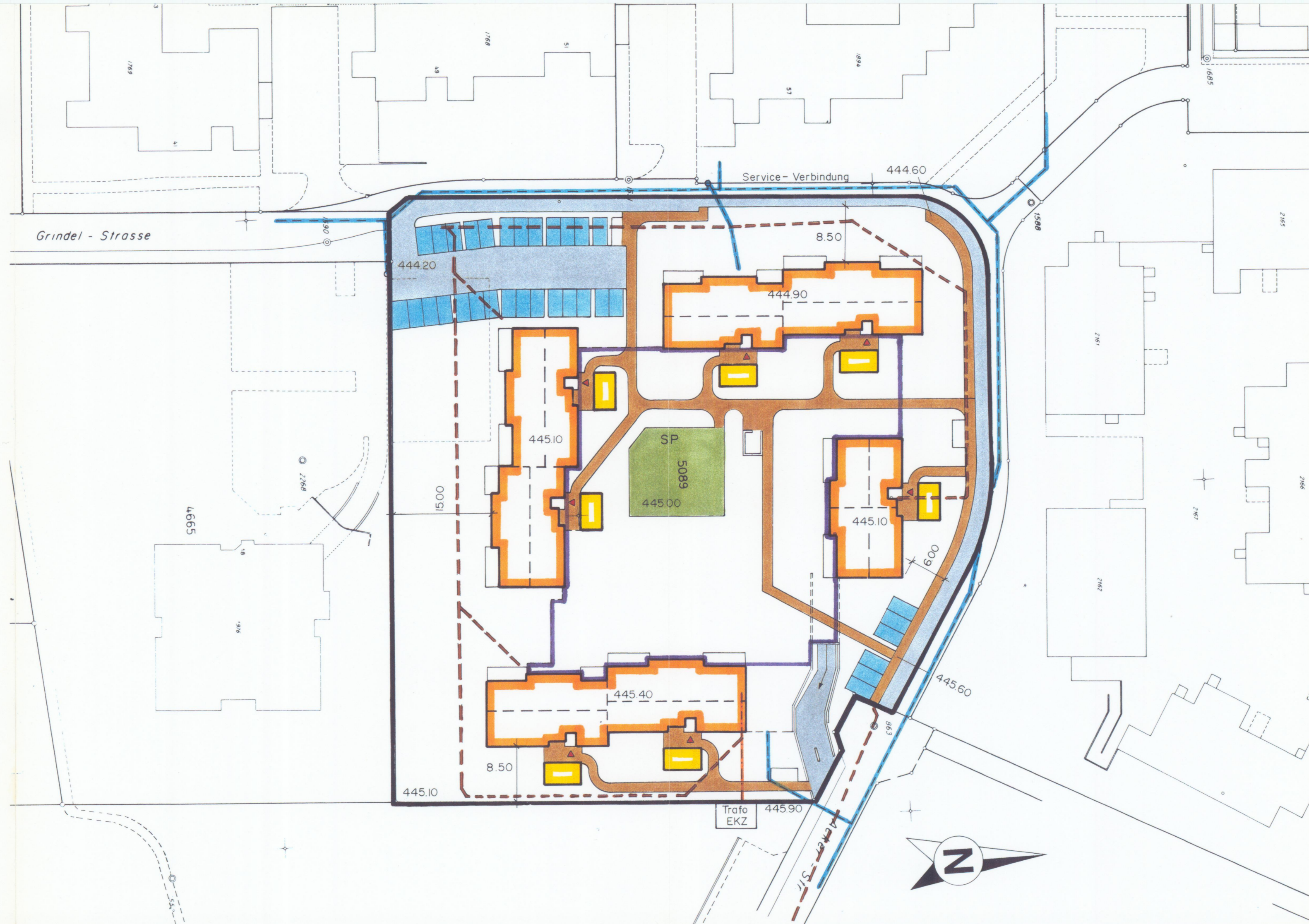
Der Staatsschreiber: *[Signature]*



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.		
Pfinggröße	gez.	Datum
30/84	AW	31.3.95
Änderungen		



- Geltungsbereich
- Verkehrsfläche
- Gehwegflächen
- Hauszugänge
- Parkplätze oberirdisch
- Parkplätze unterirdisch
- Baubereich 4 Vollgeschosse
- Baubereich Nebenbauten
- Firstrichtungen
- Spielplatz
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip
- 445.70 Terrainkoten / EG - Koten
- 8.50 m Mindestmasse

Bezeichnung der Bauten	Anrechenbare Fläche inkl. Dachgeschosse m ²	Anrechenbare Fläche inkl. Dachgeschosse m ²
Haus A	1'070	(Kat. Nr. 5'089)
Haus B	2'010	
Haus C	2'010	
Haus D	2'010	
Total	7'100	9'038



Gemeinde

VOLKETSWIL

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Grindel, Bestimmungen

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom : 31. März 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident :

Der Schreiber :

Vom Regierungsrat am

28. Juni 1995

mit Beschluss Nr. **1915**

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber :



 Planungsbüro Emil Stierli Oris- und Quartierplanung Beratung Ortsbild- Natur und Landschaftsschutz Poststrasse 17 8604 Volketswil Tel 01 945 55 60, Mitarbeiter Paul Scheu	Plan Nr.:		
	Plangrösse:	gez.:	Datum:
			31.3.95
	Anderungen:		

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan „Grindel“, Hegnau

- 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 Arbeitsräume zulässig, soweit die Gesamtfläche der letztern 1/8 der zulässigen Gesamtnutzfläche - gemäss den Angaben in der Tabelle - nicht überschreitet.
In den Untergeschossen dürfen keine anrechenbaren Räume untergebracht werden.
- Art. 3 **Bauweise, Masse**
Für die Situierung der Bauten ist der Gestaltungsplan massgebend. Unter der Voraussetzung, dass die gesetzlichen Abstandsvorschriften sowie die im Plan eingetragenen Mindestmasse beachtet werden, gilt lagemässig ein Projektierungsspielraum von +/- 1,0 m.
Ausserhalb der Baubereiche sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG nur zulässig, sofern sie nicht mehr als 15 m² Gebäudegrundfläche und 3,0 m Gesamthöhe aufweisen.
Wintergärten oder Sitzplatz-Verglasungen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht mehr als 0,8 m über die Balkonaustragung hinausragen und max. 4,0 m Gesamthöhe aufweisen.
Die im Plan eingetragenen EG-Koten gelten als verbindliche Richtwerte; vorbehalten bleibt eine Toleranz von +/- 0,3 m.
- Art. 4 **Gestaltung der Bauten, Ausnützung**
Für alle Bauten gelten bezüglich der Gestaltung die Projektpläne Nr. 9202 als wegweisend.
Die zulässige Ausnützung richtet sich gemäss den in der Tabelle aufgeführten anrechenbaren Flächen; pro Haus gilt eine Toleranz von +/- 4%. Vorbehalten bleibt die Beachtung einer maximalen Ausnützung von 7'100 m², inklusive Dachgeschossausbau.
- Art. 5 **Dachgestaltung, Dachaufbauten, Firstrichtungen**
Quergiebel sind zulässig; sie dürfen nicht breiter als 40% der betreffenden Fassadenlänge sein.
Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Lukarnen auszubilden und müssen in Form, Grösse und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden.
Die Firstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen.
- Art. 6 **Erschliessung**
Die Haupterschliessung hat über die Acker-Strasse zu erfolgen. Eine Sekundärererschliessung ist über die Grindel-Strasse zulässig.
Ausser den im Plan bezeichneten Verkehrsflächen, der Zufahrt zur Tiefgarage und

zum oberirdischen Parkplatz, sind innerhalb des Areals keine zusätzlichen Verkehrsflächen (Fusswege ausgenommen) zulässig.

Art. 7 **Abstellplätze, Beläge**

70% der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in der unterirdischen Tiefgarage unterzubringen.

Oberirdische Parkplätze und Wege sind - wo immer möglich - wasserdurchlässig auszubilden.

Art. 8 **Umgebungsgestaltung**

Für die Terraingestaltung gelten die im Plan eingetragenen Terrainkoten als wegleitend.

Fusswege und Spielplatz sind wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplan; geringfügige Anpassungen sind zulässig.

Die Terraingestaltung ist grossflächig auszuführen und gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge zu gewährleisten.

Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische Gehölze zu verwenden; diese ist in einem verbindlichen Umgebungsplan darzustellen.

Art. 9 **Empfindlichkeitsstufe**

Gemäss Art. 43 LSV wird das ganze Plangebiet der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Art. 10 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan „Grindel“, Hegnau, tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.