

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Juni 1995

1916. Privater Gestaltungsplan Unterdorf, Volketswil

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

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone K II zugeteilte Gebiet Unterdorf (Gutenswil) 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 Unterdorf eine gemischte Überbauung 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 Unterdorf, 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



Gutenswil

Privater Gestaltungsplan

Unterdorf 1 : 500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 31. März 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

J. Bieri

Der Schreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat am 28. Juni 1995

mit Beschluss Nr. 1916

genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

[Signature]

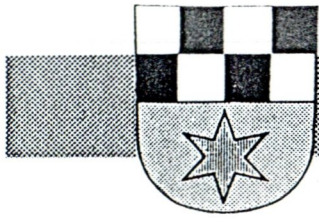


Plan Nr.:	
Plangröße:	gez.: Datum:
30/84	SBü 16.9.94
Anderungen:	Pi 29.9.94
	Pi 21.10.94
	AW 31.3.95



- Geltungsbereich des Gestaltungsplanes
- Hauptbauten
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Parkplätze (Besucher)
- Parkplätze (Gewerbe)
- Tiefgarage
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Strassenfläche
- Gehweg
- Grünfläche
- Spielplatz
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip
- Gewerbe im UG

Bezeichnung der Bauten	Anrechenbare Fläche inkl. Dach- und Untergeschossen m ²	massgebliche Grundfläche m ²
Haus 1	670	Kat. Nr. 5560 1287
Haus 2	670	Kat. Nr. 5561 1287
Haus 3	410	
Gewerbe G	210	
Total	1960	2574



Gemeinde

VOLKETSWIL

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Unterdorf, 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. **1916**

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber :



 Planungsbüro Emil Stierli Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild, Natur- und Landschaftsschutz Poststrasse 17, 8004 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Scheu	Plan-Nr.		
	Plangrösse	gez.	Datum:
			31.3.95
	Änderungen:		

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan „Unterdorf“, Gutenswil

- 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.
Im Untergeschoss neben Haus 3 sind gewerblich genutzte Räume gestattet. Im übrigen dürfen in den Untergeschossen 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 Baulinie beachtet werden, gilt lagemässig ein Projektierungs-Spielraum von +/- 1,0 m. Ausserhalb der Baubereiche sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG nur zulässig, sofern sie nicht mehr als 15 m² Gebäudegrundfläche und 3,5 m Gesamthöhe aufweisen.
Wintergärten oder Sitzplatz-Verglasungen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht mehr als 0,8 m über die Balkonauskragung hinausragen und max. 4,0 m Gesamthöhe aufweisen.
- Art. 4 **Gestaltung der Bauten, Ausnützung**
Für alle Bauten sowie die Umgebungsgestaltung gelten die Kernzonenvorschriften der Zone KII der Bauordnung Volketswil.
Das Untergeschoss darf nur gegen den Zuntwis-Weg in Erscheinung treten; es ist als Sockelgeschoss zu gestalten.
Hinsichtlich der Ausnützung gelten die anrechenbaren Flächen gemäss Tabelle auf dem Plan. Für die aufgeführten anrechenbaren Flächen gilt eine Toleranz von +/- 4%. Vorbehalten bleibt die Beachtung einer maximalen Ausnützung von 1'960 m² inkl. Dachgeschossausbau und Gewerbenutzung.
- Art. 5 **Dachgestaltung, Dachaufbauten, Firstrichtungen**
Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellarkarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und müssen in Form, Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden. Im zweiten Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.
Pro 50 m² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von 0,5 m² Glasfläche zulässig.
Die Firstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen.
- Art. 6 **Erschliessung**
Die Haupterschliessung hat ausschliesslich über den Zuntwis-Weg zu erfolgen. Ausser dieser Strasse, den Zufahrten zu der Tiefgarage und dem Gewerberaum sowie den oberirdischen Parkplätzen, 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 wasserdurchlässig auszubilden.
- Art. 8 **Umgebungsgestaltung**
Für die Terraingestaltung gilt der Schnittplan A-A, 1:100 als begleitend.
Die im Plan bezeichneten Fusswege sowie die Spielplätze und Grünflächen sind begleitende Bestandteile des Gestaltungsplanes; geringfügige Anpassungen sind - via Umgebungsplan - zulässig.
Terrainunterschiede sind mit Ausnahme des Sockelgeschosses mittels Böschungen, Böschungssteinen, Eisenbahnschwellen und dergleichen auszugleichen.
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 III zugeordnet.
- Art. 10 **Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan „Unterdorf“, Gutenswil, tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Volketswil, 21. Oktober ES/Is