

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. Februar 1995

471. Privater Gestaltungsplan Alte Gasse, Volketswil

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

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet an der Alten Gasse ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 2. Dezember 1994 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Volketswil zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 12. Januar 1995 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1995 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Volketswil ersucht mit Schreiben vom 27. Januar 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet an der Alten Gasse 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.

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 Alte Gasse, dem die Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 2. Dezember 1994 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:

Roggwiller

Hegnau

Privater Gestaltungsplan
Alte Gasse 1: 500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: - 2. Dez. 1994

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

J. B. ...

I. ...

Vom Regierungsrat am **15. Feb. 1995**
mit Beschluss Nr. 471

genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatschreiber:

...



Planungsbüro Emil Stierli
Dipl. und Quaterplaner, Beratung in allen Fragen der Raumplanung
Poststrasse 7, 8604 Volketswil, Tel. 041 861 11 11, Fax 041 861 11 12

Per. Nr.	11-19-6
Projekt	30x 84 SBü - Aug. 1994
Andere	



- Geltungsbereich des Gestaltungsplanes
- Areal 1
- Areal 2
- Baubereich Hauptbauten 1 - 6
- Baubereich Nebenbauten
- Hauptfirstrichtung
- Mindestabstand
- Hauszugänge
- Kanalisationsprinzip (Trennsystem)
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip
- Parkplätze oberirdisch
- Zufahrten Tiefgaragen
- Parkplätze unterirdisch
- Erschliessungsfläche bei Tiefgaragen
- Gehweg / Hofbereich
- Spielplatz
- Grünflächen

Bezeichnung der Bauten	Anrechenbare Flächen, inkl. Dachgeschosse max. m ²	massgebliche Grundfläche m ²
Areal 1:		
Haus 1	1605	
Haus 2	1505	
Total	3110	3660
Areal 2:		
Haus 3	1110	
Haus 4	1110	
Haus 5	1110	
Haus 6	810	
Total	4140	4875

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Alte Gasse", Hegnau-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.
In den Untergeschossen sind keine anrechenbaren Räume zulässig.
- Art. 3 **Bauweise, Masse**
Für die Situierung der Bauten ist der Gestaltungsplan massgebend. Unter der Voraussetzung, dass die im Plan eingetragenen Mindestmasse 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 Balkonaustragung hinausragen und max. 5,0 m Gesamthöhe aufweisen.
Die im Plan eingetragenen EG-Koten gelten als Richtwerte; vorbehalten bleibt eine Toleranz von +/- 0,3 m.
- Art. 4 **Gestaltung der Bauten, Ausnützung**
Für alle Bauten sowie die Umgebungsgestaltung gelten die Kernzonenvorschriften Zonen KI und KII der Bauordnung Volketswil; vorbehalten bleibt die Beachtung der nachstehenden Masse:

Für die Hauptbauten gelten:
- Gebäudehöhe max. 7,5 m
- Firsthöhe max. 6,5 m (Schnittstelle Fassade Dachhaut bis First)
- Gebäudelänge max. 30 m; vorbehalten Art. 4, Abs. 3 BO

Bei Balkonüberdachungen, die als Quergiebel ausgebildet sind, ist eine Gebäudehöhe von max. 9,0 m zulässig.

Für die Nebenbauten gelten:
- Gebäudehöhe max. 2,7 m
- Firsthöhe max. 1,3 m (Schnittstelle Fassade Dachhaut bis First)

Hinsichtlich der Ausnützung gelten die anrechenbaren Flächen gemäss Tabelle auf dem Plan. Für die aufgeführten anrechenbaren Flächen gilt eine Toleranz von +/- 5%. Vorbehalten bleibt die Beachtung einer maximalen Ausnützung von 85%, inkl. Dachgeschossausbau, je innerhalb der beiden Areale 1 und 2.
- Art. 5 **Dachgestaltung, Dachaufbauten, Firstrichtungen**

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, 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 Haupterschliessungen haben über den Gartenweg sowie über die Stichstrasse (Kat.Nr. 5711) zu erfolgen. Über die Alte Gasse dürfen lediglich die im Plan eingetragenen Besucherparkplätze erschlossen werden.
Ausser diesen Strassen, den Zufahrten zu den Tiefgaragen 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 den unterirdischen Tiefgarage unterzubringen.
Oberirdische Parkplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.

Art. 8 **Umgebungsgestaltung**

Für die Terraingestaltung gelten die Schemaschnitte 1:500 als wegleitend.
Die im Plan bezeichneten Fusswege sowie die Spielplätze und Grünflächen sind wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplanes; geringfügige Anpassungen sind - via Umgebungsplan - zulässig.
Betonmauern sind lediglich im Bereich der Zufahrten zu den Tiefgaragen zulässig. Terrainunterschiede sind im übrigen 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 "Alte Gasse" tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.