

VERFÜGUNG
DER BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH

vom 24. März 1998

Volketswil. Privater Gestaltungsplan Ziegelhütten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Volketswil wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3306/1995 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung zugeteilte Gebiet Ziegelhütten ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 12. Dezember 1997 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Volketswil zu. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 23. Februar 1998 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Februar 1998 kein Rekurs erhoben worden. Der Gemeinderat Volketswil ersucht mit Schreiben vom 5. März 1998 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Ziegelhütten eine nach einheitlichen Gesichtspunkten gestaltete Überbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein Gestaltungsplan mit Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

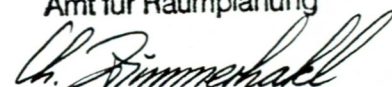
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Ziegelhütte, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 12. Dezember 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil, 8604 Volketswil (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), sowie an die Kanzlei der Baurekurskommissionen.

Zürich, den 24. März 1998
980463/P2/K5

Für den Auszug:
Amt für Raumplanung





Privater Gestaltungsplan Ziegelhütten Kindhausen

Situation 1:500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 12.12.1997.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

J. Meier B. Grob

Von der Baudirektion
genehmigt am 24. März 1998

BDV Nr. 347 198

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG POSTSTRASSE 17, 8604 VOLKETSWIL TELEFON 01 945 55 60 TELEFAX 01 945 56 16	Plan Nr.:		
	Plangröße:	60/84	Gez.: MS 15. Juli 1997
	Änderungen:	Pl 28. Juli 1997	Datum:
		A.W. 22.12.1997	

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich 3 Vollgeschosse Wohnbauten
- Baubereich 1 Vollgeschoss Gewerbebauten
- Tiefgarage
- Zufahrt Tiefgarage
- Parkplätze oberirdisch
- Verkehrsfläche
- Gehwegfläche
- Hauszugang
- SP Spielplatz
- Grünfläche
- Bäume
- 501.70 EG - Kote
- 4.50 Mindestmass
- Hauptfirstrichtung
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip
- Gasversorgungsprinzip

Hinweise:

Bezeichnung der Bauten	Max. anrechenbare Fläche, gemäss § 255 PBG	Massgebliche Grundfläche	Nutzflächen in EG und 1.OG	Nutzflächen in allen Geschossen
Haus A	1000 m ²	Kat. Nr. 5741, ohne 155 m ²	680 m ²	1160 m ²
Haus B	1000 m ²		680 m ²	1160 m ²
Haus C	1000 m ²	Landwirtschaftszone	680 m ²	1160 m ²
Gewerbe	260 m ²		5250 m ²	260 m ²
Total	3260 m²	5250 m²	2040 m²	3740 m²
Ausnutzung	62.1%	(100%)	38.9%	71.20%



Besondere Bestimmungen

- 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 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften**
Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Zone WG2/45) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
- Art. 3 Nutzweise**
Es sind Wohnungen und maximal mässig störende Gewerbe zulässig. Anrechenbare Nutzungen in den Untergeschossen dürfen lediglich gewerblich sein.
- Art. 4 Empfindlichkeitsstufe Lärm**
Das Areal des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- Art. 5 Bauweise, Masse**
- Baubereiche**
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 Projektierungs-Spielraum von +/- 1,0 m.
Die zulässigen Balkone sind im Gestaltungsplan ausserhalb der Baubereiche eingetragen.
Vordächer dürfen entsprechend § 260 Abs. 3 PBG über die Baubereiche hinausragen.
Wintergärten oder Sitzplatz-Verglasungen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht über die Balkonauskragung hinausragen.
Ausserhalb der Baubereiche sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG nur zulässig, sofern sie nicht mehr als 15 m² Gebäudegrundfläche aufweisen.
 - Geschosse, Gebäudehöhen**
Grundsätzlich haben die Wohnbauten mit max. 2 Vollgeschossen und zusätzlich 2 Dachgeschossen in Erscheinung zu treten. Die Gebäudehöhe darf - von den nachstehend aufgeführten Ausnahmen abgesehen - 10,1 m nicht übersteigen.
Die mittleren Hausteile dürfen nordseits (Treppenhäuser) dreigeschossig ausgebildet sein und max. 11,7 m Gebäudehöhe aufweisen.
Auf der Südseite sind bei den äusseren Balkonen Gebäuderücksprünge von 2,5 m vorgesehen. Zur Bemessung der Gebäudehöhe wird § 280 PBG diesbezüglich nicht angewendet.
Die Wohnbauten dürfen baurechtlich 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss (Kehlboden) aufweisen.
Die Tiefgaragen dürfen westseitig voll in Erscheinung treten.
Die im Plan eingetragenen EG-Koten gelten als verbindliche Richtwerte; vorbehalten bleibt eine Toleranz von +/- 0,3 m.
 - Gebäuelängen**
Die maximale Gebäuelänge für die Wohnbauten beträgt 28,8 m.
Die Länge der eingeschossigen Gewerbebauten und der mit diesen zusammengebauten Tiefgaragen darf höchstens 60 m betragen.
 - Ausnutzung**
Hinsichtlich der Ausnutzung 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 Ausnutzung von 3260 m² inkl. Gewerbenutzung.
- Art. 6 Gestaltung der Bauten**
Für alle Bauten gelten bezüglich der Gestaltung die Projektpläne Nr. 5741 als wegweisend. Es ist auf eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild zu achten.
- Art. 7 Dachgestaltung**
Die Firstrichtungen der Satteldächer haben den Angaben im Plan zu entsprechen. Im Mittelteil der Wohnbauten ist südseitig ein Quergiebel zulässig. Dachaufbauten sind nur im unteren Dachgeschoss (baurechtlich: im obersten Vollgeschoss) gestattet. Sie sind als Schleppgauben auszubilden und auf das Dach abzustimmen.
- Art. 8 Erschliessung**
Die Zufahrt hat von der Geerenstrasse über die Stichstrasse westlich der Überbauung zu erfolgen.
Die Verkehrsfläche bleibt auf das im Plan bezeichnete Gebiet beschränkt. Oberirdische Parkplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Art. 9 Abstellplätze**
Von den 13 oberirdischen Parkplätzen sind mind. 8 für Besucher und Kunden zu reservieren.
In den Tiefgaragen sind 42 Auto-Abstellplätze bereitzustellen.
Die Abstellplätze für Zweirad-Fahrzeuge haben der Verordnung über Fahrzeug-Abstellplätze zu entsprechen.
- Art. 10 Umgebungsgestaltung**
Die im Plan bezeichneten Fusswege sowie die Spielplätze, Grünflächen und Bäume sind wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplanes; geringfügige Anpassungen sind - via Umgebungsplan - zulässig. Die Kinderspiel- und Ruhefläche hat Art. 42 der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen.
Terrainunterschiede sind mittels Böschungen, Blocksteinen und dergleichen auszugleichen. Besonderes sorgfältig zu gestalten sind die aus kanalisations-technischen Gründen unumgänglichen, hohen Auffüllungen westlich und südlich von Haus A sowie westlich und nördlich von Haus C. Die Niveaufifferenzen sind mehrstufig zu überwinden. Eine einzelne Stufe darf nicht höher als 1,5 m sein. Mauern sind zu bepflanzen.
Die Terraingestaltung ist grossflächig auszuführen und gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge zu gewährleisten.
Für die Bepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden; diese ist in einem verbindlichen Umgebungsplan darzustellen.
- Art. 11 Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan „Ziegelhütten“, Kindhausen, tritt mit der regierungsrechtlichen Genehmigung in Kraft.