



VERFÜGUNG

vom 15. Oktober 2004

Volketswil. Privater Gestaltungsplan Wohnpark Gries

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 18. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Volketswil dem privaten Gestaltungsplan Wohnpark Gries zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. August 2004 und des Bezirksrates Uster vom 13. August 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. September 2004 ersucht der Gemeinderat Volketswil um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan Wohnpark Gries wird die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit vorwiegender Wohnnutzung bezweckt. Zudem wird die Möglichkeit für einen grosszügigen Freiraum geschaffen, welcher auch die Funktion eines Dorfplatzes übernimmt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wohnpark Gries, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 18. Juni 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Volketswil, Zentralstr. 20b, 8604 Volketswil)

| | | |
|---------------------|-----|--------|
| Staatsgebühr | Fr. | 560.00 |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 40.00 |
| <hr/> | | |
| Total | Fr. | 600.00 |

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

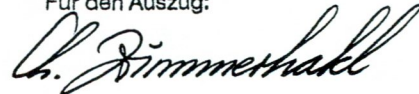
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 15. Oktober 2004
041835/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Wohnpark Gries
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85
Situationsplan 1: 500

Die Grundeigentümer:

Politische Gemeinde, Volketswil
(vertreten durch Bruno Walliser und Beat Grob)

Gemeinderat Volketswil
B. Walliser
Gemeindepräsident
B. Grob
Gemeindevizepräsident

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2004

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Okt. 2004

BDV Nr. 10351/04

Für die Baudirektion
[Signature]

PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTBAU ENTWICKLUNG
HOFFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH
TEL +41 (0) 252 58 80 FAX +41 (0) 252 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

18. Juni 2004

Dokument: 25726_058_40714_GP Wpark.mxd
Ebene: Grundlage: AV 93

Festlegungen

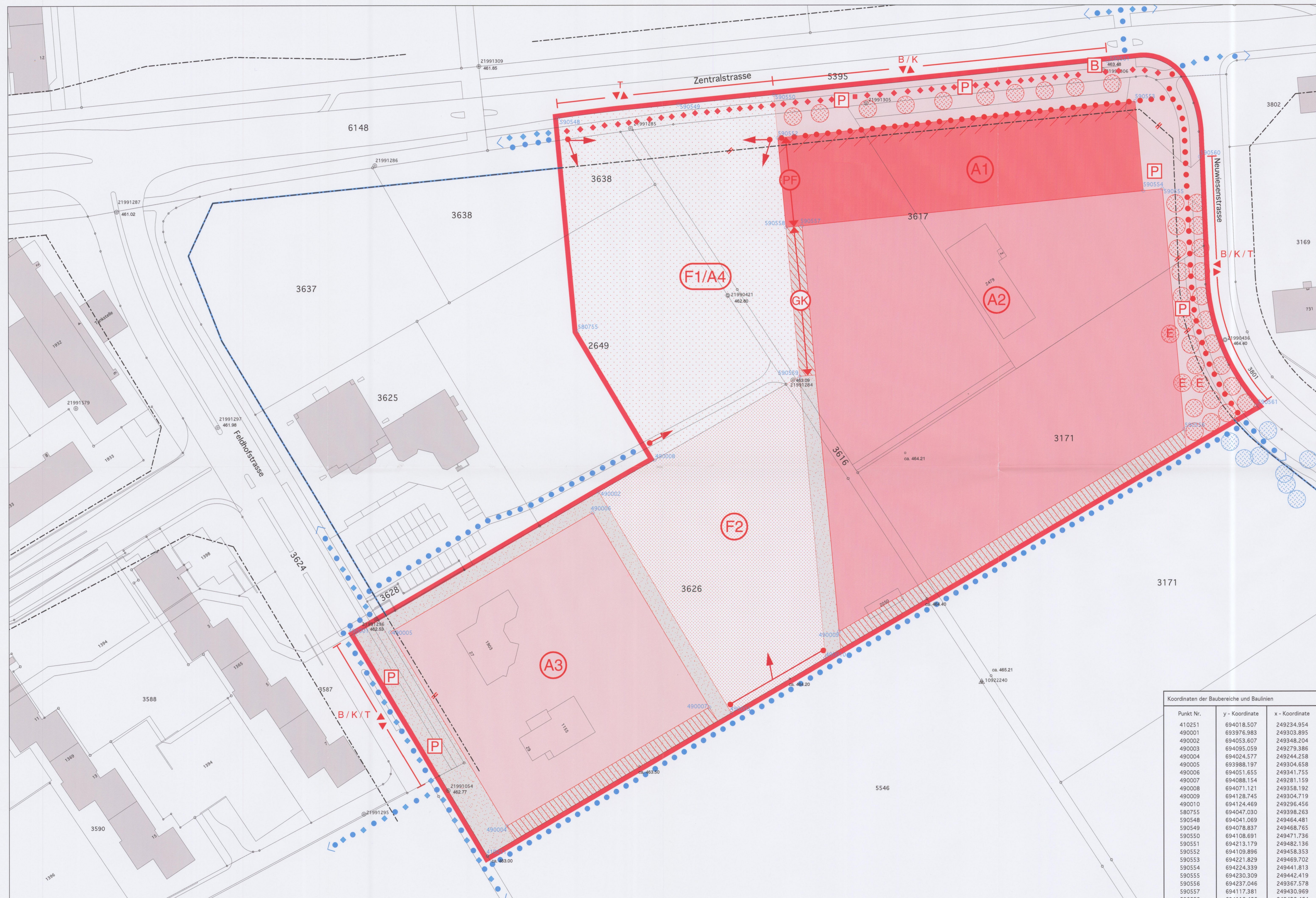
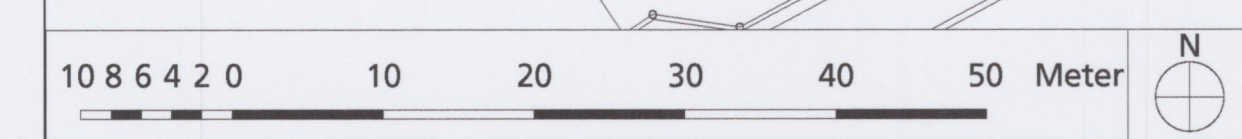
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich A1
- Baubereich A2
- Baubereich A3
- Alleebereich
- Vorgarten-/ Erschliessungsbereich
- Vorgarten-/ Erschliessungsbereich gem. Art. 5 Punkt 6
- Freiraumbereich F1 / Baubereich A4
- Freiraumbereich F2
- Arkadenbereich
- Platzfassade
- Gestaltungskante
- oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Bushaltestelle (Lage schematisch)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt (B: Besucher; K: Kunden; T: Tiefgarage)
- Fussgänger Verbindung F1/A2 und F2 (Lage schematisch)
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- Bepflanzung, Bestand mit Ziel Erhaltung (Lage schematisch)

Information

- Bestehende Bauten
- Rechtskräftige, verbleibende Baulinie
- Rechtskräftige Baulinie gem. Art. 3 Abs. 3 GP ausser Kraft gesetzt
- Fussgänger Verbindung (Lage schematisch)
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- Höhenkoten
- Koordinatenpunkte des Perimeters und der Baubereiche

Koordinaten der Baubereiche und Baulinien

| Punkt Nr. | y - Koordinate | x - Koordinate |
|-----------|----------------|----------------|
| 410251 | 694018.507 | 249234.954 |
| 490001 | 693976.983 | 249303.895 |
| 490002 | 694053.607 | 249348.204 |
| 490003 | 694095.059 | 249279.386 |
| 490004 | 694024.577 | 249244.258 |
| 490005 | 693988.197 | 249304.658 |
| 490006 | 694051.655 | 249341.755 |
| 490007 | 694088.154 | 249281.159 |
| 490008 | 694071.121 | 249358.192 |
| 490009 | 694128.745 | 249304.719 |
| 490010 | 694124.469 | 249296.456 |
| 580755 | 694047.030 | 249398.263 |
| 590548 | 694041.069 | 249464.481 |
| 590549 | 694078.837 | 249468.765 |
| 590550 | 694108.691 | 249471.736 |
| 590551 | 694213.179 | 249482.136 |
| 590552 | 694109.896 | 249458.353 |
| 590553 | 694221.829 | 249469.702 |
| 590554 | 694224.339 | 249441.813 |
| 590555 | 694230.309 | 249442.419 |
| 590556 | 694237.046 | 249367.578 |
| 590557 | 694117.381 | 249430.969 |
| 590558 | 694112.406 | 249430.464 |
| 590559 | 694116.578 | 249384.116 |
| 590560 | 694242.075 | 249452.380 |
| 590561 | 694259.726 | 249374.961 |





Privater Gestaltungsplan Wohnpark Gries

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Der Grundeigentümer:

politische Gemeinde Volketswil
(vertreten durch Bruno Walliser und Beat Grob)

Gemeinderat Volketswil

B. Walliser
Gemeindepräsident

B. Grob
Gemeindeschreiber

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2004

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **15. Okt. 2004**

BDV Nr. *1085 104*

Für die Baudirektion:

H. Zimmerhake

18. Juni 2004

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH

TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

Dokument: 25726_05A_40714_GP_Vorschr.doc
Ebene: 01
Titelblatt: 25726_05A_40714_TB_Vorschr.mcd



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan Wohnpark Gries bezweckt:

- die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit vorwiegender Wohnnutzung;
- die Freihaltung eines besonders gut gestalteten Freiraums, welcher die Funktion des künftigen Dorfplatzes und einer offenen Mitte als allmendartige Freifläche übernimmt.

Art. 2

Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1 : 500.
- 1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 2649 (teilweise), 3171 (teilweise), 3616 (teilweise), 3617, 3624 (teilweise), 3624 (teilweise), 3626, 3638 (teilweise) und 5395 (teilweise).

Art. 3

Geltendes Recht

- 1 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.
- 1 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 21. November 1997/7. Dezember 2001 der Gemeinde Volketswil.
- 1 Für die Dauer des Gestaltungsplanes sind die Baulinien ausser Kraft gesetzt.



B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4

Lärmschutz-
bestimmungen

Es gelten die Immissionsgrenzwerte gemäss ES III. Längs der Zentralstrasse ist für die Wohnnutzung ein konzeptioneller Lärmschutz vorzusehen.

Art. 5

Baubereiche,
Grundmasse

- 1 Die Baubereiche A1 – A3 werden durch die im Situationsplan 1: 500 eingetragenen Koordinaten und die folgenden Koten für die Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) bestimmt:
 - Baubereich A1: max. 478.00 m.ü.M
 - Baubereich A2: max. 478.00 m.ü.M
 - Baubereich A3: max. 477.50 m.ü.M
- 2 Die zulässige Geschossezahl in den Baubereichen A1 – A3 beträgt entweder 4 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss und/oder 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss. In den Baubereichen A1 und A2 ist zudem ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- 2 Im Baubereich A4 sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 5 m ab geplanten Terrain und einem Abstand von min. 20 m zu den Baubereichen A2 und A3 zulässig. Untergeschosse dürfen bis an die Baubereichsgrenze gestellt werden.
- 3 Die Bruttogeschossfläche (BGF) in Dach-, Voll- und Untergeschoss beträgt:
 - Baubereich A1 max. 4'500 m² BGF
 - Baubereich A2 max. 10'600 m² BGF
 - Baubereich A3 max. 6'500 m² BGF
 - Baubereich A4 max. 200 m² BGF
- 4 Es dürfen max. 500 m² BGF zwischen den Baubereichen A1 und A2 verschoben werden.
- 5 Hauptgebäude sind in den im Gestaltungsplan schraffierten Vorgarten- und Erschliessungsbereichen zulässig, sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt ist. Hauptgebäude mit Wohnnutzung sind in den schraffierten Bereichen ebenfalls zulässig, sofern ein ausreichender Vorgartenbereich mit entsprechendem Sichtschutz für Hauptwohnräume gewährleistet ist.

- 6 Entlang der Zentralstrasse ist im Baubereich A1 eine Arkade mit einer Tiefe von min. 2.5 m zu erstellen. Die öffentliche Zugänglichkeit ist dauernd zu gewährleisten.
- 7 Die Festlegungen bzgl. Grenzabstand, Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag gem. Art. 21 BO, § 260 und § 270 Abs. 1+2 PBG finden keine Anwendung.
- 8 Das gewachsene Terrain darf infolge der Vorbelastung des Standorts bis max. 1.5 m erhöht werden.

Art. 6

Abweichungen vom
Baufeld

Ausserhalb der Baubereiche und Koten dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 1 % der jeweils festgelegten BGF. Zusätzlich ist die Erstellung eines Bushäuschens zulässig;
- Überdeckungen der Anlieferung;
- Ein- und Ausfahrten einer unterirdischen Parkierungsanlage;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Geländer, Vordächer und dergleichen;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens;
- Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.

Art. 7

Nutzweise:
A1-A4, F1-F2,
Alleen-, Vorgarten-
und Erschliessungs-
bereich

- 1 Der Baubereich A1 darf zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden. Neben Wohnungen sind Büros, Handels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe mässig störender Art zulässig.
- 2 Die „Nicht-Wohnnutzung“ ist vorwiegend im Sockelgeschoss entlang der Zentralstrasse anzuordnen.
- 3 Die Baubereiche A2 und A3 dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Mit Ausnahme eines Familienzentrums sind nur nicht störende Betriebe (z.B. Arztpraxis) zulässig, solange deren Gesamtfläche max. 15% der jeweils festgelegten BGF nicht übersteigt.
- 4 Der Freiraum-/Baubereich F1/A4 dient der öffentlichen Nutzweise (z.B. Dorfplatz). Zulässig sind zweckgebundene Gebäude und Untergeschosse für öffentliche Nutzungen (z.B. Parkhaus).
- 5 Der Freiraumbereich F2 dient der öffentlichen Nutzung. Es sind keine anrechenbaren Nutzflächen zulässig.

- 6 In den Freiraumbereichen F1 und F2 sind temporäre Nutzungen wie Zirkus, Wochenmarkt u. ä. zulässig. Über die Erteilung einer Bewilligung entscheidet die Gemeinde.
- 7 Der Alleebereich dient der privaten und öffentlichen Erschliessung und der Bepflanzung. Die Erstellung von Parkplätzen und von Bushaltestellen ist zulässig.
- 8 Die im Plan bezeichneten Vorgarten- und Erschliessungsbereiche sind Teil des Siedlungsfreiraumes und für Garten- oder Erschliessungsanlagen zu nutzen.

Art. 8

Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird.
- 2 Der Alleebereich entlang der Zentral- und Neuwiesenstrasse erfordert eine besonders gute Gestaltung und den schonenden Umgang mit dem bestehenden erhaltenswerten Baumbestand. Massnahmen in diesem Bereich sind mit der Gemeinde zu koordinieren.
- 3 Die Westfassade des Baubereiches A1 ist als Platzfassade auszugestalten.
- 4 Die Kante entlang der Grenze der privaten Wohnüberbauung A2 und des Freiraumbereiches F1 ist durch ein gut gestaltetes, trennendes Element auszubilden.
- 5 Die im Plan bezeichneten Garten- und Erschliessungsbereiche sind als Übergang zum Nachbargrundstück bzw. zur benachbarten Nutzung zu gestalten.
Im Baubereich A3 dürfen Mauern bis 1.5 m und Rankgerüste (inkl. oberirdischer Sockel) auf die Bereichsgrenze gestellt werden, wenn deren Erscheinung das gewachsene Terrain nicht über 3.7 m überragen.

Art. 9

Bepflanzung

- 1 Der bestehende, erhaltenswerte Baumbestand entlang der Zentral- und Neuwiesenstrasse ist in das Pflanzkonzept einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Die Bepflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Situationsplan 1: 500.

- 2 Die im Situationsplan mit E (rot) bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.
- 3 Entlang der Zentralstrasse ist indem im Situationsplan bezeichneten Abschnitt eine Baumallee zu pflanzen.
- 4 Entlang der Neuwiesenstrasse ist der heutige Baumbestand zu erhalten oder in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.
- 5 Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung ist ein Aussenraumkonzept über den jeweilig ganzen Baubereich zu erstellen.

Art. 10

Dachbegrünung /
Versickerung

- 1 Horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden sowie kleineren Dachaufbauten, Oblichter etc. sind zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.
- 2 Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes, Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dem AWEL einzureichen.
- 3 Im Zusammenhang mit der Planung „Offenlegung Dorfbach“ ist zu prüfen, ob die Einleitung des Meteorwassers in das öffentliche Gewässer bewilligungsfähig ist. Für die Projektierung sind die Empfehlungen „Kleine Bauliche Veränderungen an Gewässern“ des AWEL vom November 2001 zu berücksichtigen.

Art. 11

Erschliessung für
Motorfahrzeuge

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt für Bewohner und Beschäftigte des Baufeldes A1 und A2 von der Neuwiesenstrasse her; Kunden und Besucherparkplätze dürfen, unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Bushaltestelle, auch von der Zentralstrasse erschlossen werden. Das Baufeld A3 wird von der Feldhofstrasse und das Baufeld A4 von der Zentralstrasse her erschlossen.

Art. 12

Parkierung

- 1 Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in Tiefgaragen anzuordnen.
- 2 Besucher-, Kunden- und Kurzzeitparkplätze dürfen auch oberirdisch erstellt werden.

- 3 Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze kommt die jeweils gültige Parkplatzverordnung der Gemeinde Volketswil zur Anwendung.

Art. 13

Fussweg- und
Velowegverbindung

Die im Situationsplan 1: 500 bezeichneten Fuss- und Velowegverbindungen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit öffentlich zugänglich sind und eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Art. 14

Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vgl. Beilage im Planungsbericht).

Art. 15

Abfallbewirtschaftung

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

Art. 16

Etappierung

- 1 Die etappenweise Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen Erschliessung und ortsbaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung der einzelnen Baufelder voraus.
- 2 Der Gemeinderat ist bevollmächtigt, bei einer etappenweise Überbauung besondere Regelungen zu treffen.

C Schlussbestimmungen

Art. 17

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.