

## VERFÜGUNG

vom 18. April 2007

### **Volketswil. Privater Gestaltungsplan Lindenbüel - Änderung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Volketswil hat am 20. September 1996 dem privaten Gestaltungsplan Lindenbüel zugestimmt. Eine Änderung des Gestaltungsplans genehmigte der Regierungsrat mit RRB Nr. 2587/1997. Am 31. Oktober 2006 stimmte der Gemeinderat Volketswil einer weiteren Änderung des Gestaltungsplans zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Januar 2007 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Februar 2007 ersucht die Bauabteilung Volketswil um Genehmigung der Vorlage.

Die geänderten Vorschriften regeln die Zulässigkeit von Verglasungen der Balkone und Terrassen der Dachgeschosse der Mehrfamilienhäuser im Gebiet des Gestaltungsplans Lindenbüel, Hegnau. Diese Mehrfamilienhäuser weisen auf der Hauptwohnseite grosse, vorstehende Balkone und Terrassen auf. Die Benutzungsmöglichkeiten sind eingeschränkt, da die Bauteile stark exponiert sind und ein Witterungsschutz gegen Wind und Regen fehlt.

Art. 13 der Bauvorschriften zum Gestaltungsplan wird deshalb so ergänzt, dass für die Dachwohnungen Witterungsschutzverglasungen bei den Balkonen und Terrassen zulässig sind.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Lindenbüel, welcher der Gemeinderat Volketswil am 31. Oktober 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Stierli + Scheu, Büro für Raumplanung AG, Hölzliwisenstrasse 5,  
8604 Volketswil

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 83120.40.210

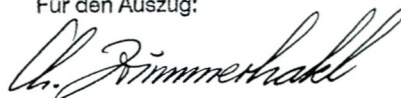
- III. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 18. April 2007  
070145/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 3. Dezember 1997

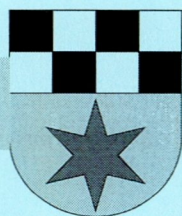
### **2587. Privater Gestaltungsplan Lindenbüel, Volketswil**

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Volketswil wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3306/1995 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der Zentrumszone zugeteilte Gebiet Lindenbüel ist durch die Grundeigentümerin ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 20. September 1996 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Volketswil zu. Über den einzigen gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs wurde mit BRKE III Nr. 0118/1997 rechtskräftig entschieden. Die durch diesen Entscheid notwendigen Ergänzungen des Gestaltungsplans nahm der Gemeinderat Volketswil mit Beschluss vom 16. September 1997 vor. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Oktober 1997 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Volketswil ersucht mit Schreiben vom 14. November 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Lindenbüel 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. Der Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Lindenbüel, dem die Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 20. September 1996 zugestimmt hat, wird mit den vom Gemeinderat Volketswil mit Beschluss vom 16. September 1997 getroffenen Änderungen genehmigt.



Gemeinde

**VOLKETSUIL**

Kanton Zürich

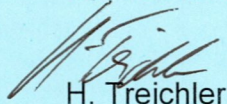
# Privater Gestaltungsplan

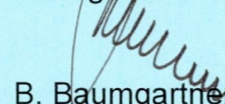
## Lindenbüel, Hegnau

### Besondere Bestimmungen: Ergänzungen

Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft Lindenbüel an ordentlicher Eigentümerversammlung vom 16. März 2006

für die Stockwerkeigentümergeinschaft:  
Die Verwaltung: Tuwag Immobilien AG

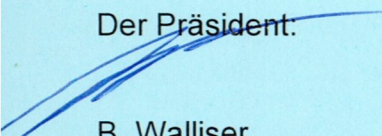
  
H. Treichler

  
B. Baumgartner

Mit Zustimmung des Gemeinderats vom 31. Oktober 2006

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

  
B. Walliser

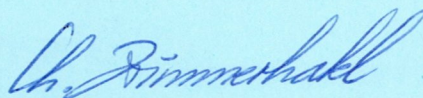
Der Schreiber:

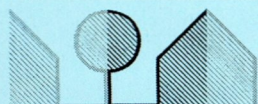
  
B. Grob

Von der Baudirektion genehmigt am  
18. April 2007

BDV Nr. 61 / 07

Für die Baudirektion:





## **Privater Gestaltungsplan Lindenbüel, Hegnau**

### **Besondere Bestimmungen: Ergänzungen**

---

Die Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Lindenbüel, die am 3.12.1997 vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2587 genehmigt worden sind, werden wie folgt ergänzt:

#### **Art. 13 Witterungsschutzverglasungen Dachterrassen**

- 1 Auf den obersten Balkonen und Terrassen der Überbauung sind für die Dachwohnungen Witterungsschutzverglasungen gestattet.
- 2 Die maximalen Gebäudehöhen für die Gebäude A – H gemäss Art. 3 Abs. 4 der Vorschriften werden für Witterungsschutzverglasungen um je 2,0m erhöht.
- 3 Für die Dachteile von Witterungsschutzverglasungen auf den obersten Balkonen und Terrassen wird die Breitenbeschränkung für Dachaufbauten gemäss § 292 PBG aufgehoben.
- 4 Die Verglasung muss zumindest auf einer Seite offen sein. Sie hat zur Balkonbrüstung (Aussenkante), die parallel zur Gebäudelängsseite verläuft, bei den Mittelbalkonen (an den Quergiebeln) einen Abstand von mindestens 0,8m einzuhalten, bei den übrigen Balkonen einen Abstand von mindestens 1,8m. Über die Brüstungen, die quer zum Gebäude verlaufen, dürfen die Verglasungen nicht hinausragen.
- 5 Zur Wahrung der gestalterischen Qualität hat die Verglasung der obersten Balkone und Terrassen nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Die Projektskizzen vom 30.1.2006 im Massstab 1:100 sind für das Prinzip der Ausgestaltung massgebend.
- 6 Es ist auf eine filigrane, transparente, leichtwirkende Detailausgestaltung zu achten. Die Profile sind in farblos eloxiertem Aluminium auszuführen. Es sind klare, farblose Gläser zu verwenden.

Art. 14 **Inkrafttreten**

Die Ergänzungen der Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Lindenbüel, Hegnau, treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE VOLKETSWIL

---

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
"LINDENBÜEL"

---

VORSCHRIFTEN

---

Zustimmung des Gemeinderates vom:

16. Sep. 1997

GRB Nr.: ..... 218 .....

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident / Die Präsidentin:

Der Sekretär / Die Sekretärin:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

3. Dez. 1997

RRB Nr.: ..... 2587 .....

vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber / Die Staatsschreiberin:

Der Grundeigentümer / Die Grundeigentümerin:

Volketswil, den .....



# Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Lindenbüel

---

Soweit die nachstehenden Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die rechts-gültige Bau- und Zonenordnung (inkl. Parkplatz-Verordnung) der Gemeinde Volketswil, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juni 1994 und vom Regierungsrat genehmigt am 8. November 1995.

## Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile / Verbindlichkeit

- 1 Die Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan gelten für das im Situationsplan M. 1:500 schwarz umgrenzte Gebiet.
- 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan M. 1:500 und dem Richtprojekt zusammen.
- 3 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Verbindlicher Planinhalt bezeichneten Planelemente sowie die Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan sind verbindlich.
- 4 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Orientierender Planinhalt bezeichneten Planelemente sowie das Richtprojekt mit folgenden Plänen sind wegleitend:

- Situation	M. 1 : 500	Plan-Nr. 14-1	dat. 03.07.1996
- 1. Untergeschoss	M. 1 : 200	Plan-Nr. 14-2	dat. 03.07.1996
- Erdgeschoss	M. 1 : 200	Plan-Nr. 14-3	dat. 03.07.1996
- 1. Obergeschoss	M. 1 : 200	Plan-Nr. 14-4	dat. 03.07.1996
- Schnitte / Fassaden	M. 1 : 200	Plan-Nr. 14-5	dat. 03.07.1996

## Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine Überbauung mit guter Wohnqualität, ansprechender Umgebungsgestaltung und Konzentration des verminderten Gewerbeanteils im Sockelgeschoss der Häuser A und B, welche sich optimal in das Ortsbild einfügt;
- eine gute volumetrische und architektonische Gestaltung der Bauten nach einem einheitlichen Projekt;
- eine flächensparende interne Verkehrserschliessung mit vorwiegend unterirdischen Parkplätzen.

## Art. 3 Überbauungsvorschriften

- 1 Innerhalb der Mantellinien Hauptbauten dürfen Mehrfamilienhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung erstellt werden, wobei die max. anrechenbare Vollgeschossfläche von 10'040 m<sup>2</sup> für Wohnen und Gewerbe nicht überschritten werden darf. Dies entspricht einer Ausnützung von 83.6 % (exkl. Dachgeschossflächen).

- 2 Im Sockelgeschoss der Häuser A und B sind mindestens 1000 m<sup>2</sup> Gewerbenutzung auszuweisen. Dies entspricht 10.0 % der max. anrechenbaren Vollgeschossfläche (exkl. Dachgeschossflächen).
- 3 Überschreitungen der im Gestaltungsplan bezeichneten Mantellinien Hauptbauten, Sockelgeschoss und Tiefgarage sind nicht zulässig. Unterschreitungen sind gestattet, sofern die für die architektonische Gestaltung wesentlichen Elemente (Stellung der Bauten, Volumetrie, Gliederung der Fassaden, usw.) gewahrt bleiben.
- 4 Innerhalb der Mantellinien Hauptbauten und Mantellinien Sockelgeschoss gelten nachfolgende Bestimmungen:

Kriterium	Mantellinien Hauptbauten und Mantellinien Sockelgeschoss							
	A	B	C	D	E	F	G	H
Häuser								
max. Vollgeschosszahl	4	4	4	4	3	3	4	4
max. Dachgeschosszahl	2	2	2	2	2	2	2	2
max. Gebäudehöhe [m ü.M.]	472.35	472.35	471.95	471.95	469.25	469.25	471.95	473.30
max. Firsthöhe [m ü.M.]	479.10	479.10	478.70	478.70	476.00	476.00	478.70	480.05
max. anrechenbare Vollgeschossfläche für Wohnen [m <sup>2</sup> ]	1'030	1'030	1'270	1'270	950	950	1'270	1'270
Mindestgeschossfläche für Gewerbe [m <sup>2</sup> ]	1'000 <sup>1)</sup>		-	-	-	-	-	-

<sup>1)</sup> Gewerbe im Sockelgeschoss Hauptbauten A und B

- 5 Balkone, Terrassen und Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind innerhalb der entsprechenden Mantellinien zulässig. Wintergärten mit heiztechnischen Installationen sind, sofern die max. anrechenbare Vollgeschossfläche eingehalten wird, ebenfalls erlaubt.
- 6 Besondere Gebäude gemäss Art. 41 Bau- und Zonenordnung sind ausserhalb der Mantellinien Hauptbauten und Sockelgeschoss zulässig, sofern sie sich in die Gesamtüberbauung einfügen.
- 7 Dachflächenfenster in Gruppen sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig, wobei deren Glasfläche auf max. 8 m<sup>2</sup> pro Dachseite der Häuser A bis H beschränkt ist.
- 8 Vordächer über dem Erdgeschoss dürfen auf der ganzen Fassadenlänge max. 1.50 m über die Mantellinie Hauptbauten hinaus ragen.
- 9 Das Flachdach über dem Sockelgeschoss der Häuser A und B kann als Terrasse, Sitzplatz oder Pergola für die dortigen Wohnungen im ersten Obergeschoss genutzt werden.
- 10 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die Firsthöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.
- 11 Der Strassenabstand im südlichen Bereich des Gestaltungsplanes darf an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle durch die Mantellinie Tiefgarage unterschritten werden.

- 12 Die Mehrlängenzuschläge gemäss Bau- und Zonenordnung finden im Gestaltungsplan-gebiet keine Anwendung.

#### **Art. 4 Architektonische Gestaltung**

- 1 Die Bauten haben sich bezüglich Gliederung, Volumisierung, Massstäblichkeit, Gestaltung, Dachform, Materialwahl und Farbgebung gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.
- 2 Die endgültige Materialwahl und Farbgebung der Fassaden- und Dachbauteile (inkl. Fenster und Sonnenschutz) bedürfen der Zustimmung der Bauabteilung. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Material- und Farbkonzept mit den entsprechenden Mustern zur Genehmigung einzureichen.

#### **Art. 5 Umgebungsgestaltung**

- 1 Für die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat Angaben zur Geländemodellierung und Rahmenbepflanzung sowie zur Gestaltung der Besucher- und Kundenparkplätze, der Grünflächen, des Spiel- und Begegnungsplatzes, der Kinderspielplätze, der internen Fusswege, der Velo- und Mofaabstellplätze, des Pavillion und der Entsorgungseinrichtungen zu enthalten.
- 2 Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu erfolgen. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind mit den entsprechenden Eigentümern vor Einreichung des Umgebungsplanes zu vereinbaren.
- 3 Der Spiel- und Begegnungsplatz und die internen Fusswege bzw. die Notzufahrt sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen mit dem Material- und Farbkonzept der Überbauung übereinstimmen, vgl. Art. 4 Abs. 2 dieser Vorschriften.

#### **Art. 6 Verkehrserschliessung**

- 1 Die Verkehrserschliessung hat hauptsächlich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- 2 Am Ende der internen Erschliessungsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Personewagen zu erstellen.

#### **Art. 7 Parkierung und Abstellflächen**

- 1 Mit Ausnahme der im Gestaltungsplan bezeichneten Besucher- und Kundenparkplätze sind sämtliche Parkplätze als Einstellplätze in der Tiefgarage sicherzustellen. Parkplätze für die gleiche Wohnung und Parkplätze für die Gewerbenutzung dürfen in zwei Reihen hintereinander angeordnet werden. Die Parkplätze sind im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen.

- 2 Der gedeckte Velo- und Mofaabstellplatz für das Gewerbe im Sockelgeschoss Haus A und B ist an der im Gestaltungsplan markierten Stelle zu realisieren.
- 3 Die Abstellflächen für Velos, Mofas und Kinderwagen der Wohnungen sind gut zugänglich in den einzelnen Häusern einzurichten. Der entsprechende Nachweis ist Bestandteil des Baubewilligungsgesuches.

#### **Art. 8 Rücksicht auf Behinderte**

Die Umgebungsgestaltung sowie die Hauseingänge und die Zugänge zu den Personenaufzügen in die oberen Geschosse der Häuser A bis G müssen behindertengerecht erstellt werden.

#### **Art. 9 Kinderspielplatz**

In den im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen sind Kinderspielplätze mit der entsprechenden Ausstattung zu verwirklichen.

#### **Art. 10 Containerplatz**

- 1 An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind Containerabstellplätze einzurichten. Diese dürfen in den Strassenabstand hineinragen.
- 2 Der Containerplatz bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist mit dieser zu erstellen.

#### **Art. 11 Weitere Bestimmungen**

- 1 Für die gesamte Überbauung ist eine Gas-Gemeinschaftsheizanlage vorzusehen. Diese ist an das Gasnetz der Gemeinde Volketswil anzuschliessen.
- 2 Die Überbauung Lindenbüel ist an die Grossgemeinschaftsantennenanlage (GGA) Volketswil anzuschliessen.
- 3 Eine Etappierung bedarf der Zustimmung der Bauabteilung Volketswil.

#### **Art. 12 Inkraftsetzung**

Der Private Gestaltungsplan Lindenbüel Volketswil tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

---

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
"LINDENBÜEL"

SITUATION M. 1 : 500

Zustimmung des Gemeinderates vom: 16. Sep. 1997  
GRB Nr.: 218

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident / Die Präsidentin: *[Signature]*

Der Sekretär / Die Sekretärin: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt am: 3. Dez. 1997  
RRB Nr.: 2587

vor dem Regierungsrat:  
Der Staatsschreiber / Die Staatsschreiberin: *[Signature]*

Der Grundeigentümer / Die Grundeigentümerin: *[Signature]*  
Volketswil, den .....

dat. 03.07.1996 / rev. 22.08.97 Plan-Nr. 1878-1

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Geltungsbereich
- Baulinie (RRB Nr. 675 / 1971)
- Mantellinie Hauptbauten (Häuser A,B,C,D,E,F,G und H)
- Mantellinie Sockelgeschoss (Häuser A und B)
- Mantellinie Balkone, Terrassen und Wintergärten
- Mantellinie Tiefgarage
- Interne Erschliessungsstrasse
- Wendemöglichkeit für Personenwagen
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Tiefgaragenrampe
- Gedeckter Treppenaufgang Tiefgarage
- Besucher- und Kundenparkplätze
- Gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze
- Gedeckter Containerplatz
- Pavillon
- Kinderspielplatz
- Spiel- und Begegnungsplatz
- Grünfläche
- Vermassung
- Vollgeschosszahl gemäss Richtprojekt / Hausbezeichnung

Orientierender Planinhalt

- Notzufahrt
- Zu- und Wegfahrt Gestaltungsplangebiet
- Interne Fusswege
- Verbindung zu best. Fuss- und Radweg
- Hauszugänge
- Gewerbezugänge
- Rahmenbepflanzung
- Höhenkote gestaltetes Terrain (m ü.M.)
- Lage der Schnitte



# LINDENBÜEL

## Volketswil

3. Dez. 1997

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. 2577 genehmigt



Der Staatschreiber:

*[Signature]*

### PROJEKT 1:500

KATASTER

Bauherr  
M. Trindler Usterstrasse 29 8604 Volketswil

Wollerau, den 03. Juli 1996

Bauherr: *M. Trindler*

Architekt:



SONNENRAIN 2 CH - 8832 WOLLERAU  
TEL 01 - 786 14 16 • FAX 01 - 786 14 36  
Projektleiter: Linus Elsener

Plan-Nr.: 14/1 Pl.-Gr.: 70/60 Dat.: 03.07.96 Mst.: 1:500 Gez.: dh Rev.: 22.8.97hg

