



## **VERFÜGUNG**

**vom 30. November 2010**

**Volketswil. Privater Gestaltungsplan „Brunnwis“, Kindhausen**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Volketswil hat mit Beschluss vom 18. Mai 2010 dem privaten Gestaltungsplan „Brunnwis“ in Kindhausen zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rechtsmittel ergriffen. Mit Entscheid der Baurekurskommission III des Kantons Zürich vom 9. November 2010 wurde der Rekurs als durch Rückzug erledigt abgeschlossen. Mit Schreiben vom 22. November 2010 ersucht die Gemeinde Volketswil um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Brunnwis“.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss revidierter Bau- und Zonenordnung von 2007 in der Wohnzone W2/35 und ist mit der Gestaltungsplanpflicht belegt. Zielsetzung für den Gestaltungsplan ist die gute Einordnung der Überbauung in das Landschaftsbild, die Gewährleistung eines passenden Übergangs von der Bebauung in die offene Landschaft sowie die Einhaltung der Planungswerte der ES II bzw. ES III gemäss Lärmschutzverordnung LSV. Die Verfasser des dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Überbauungskonzepts haben sich zudem zum Ziel gesetzt, eine Wohnsiedlung nach einheitlichem Konzept zu schaffen, eine zentrale Verkehrserschliessung direkt ab der Landenbergstrasse zu erstellen sowie das Areal vom motorisierten Fahrzeugverkehr freizuhalten. Fahrzeugabstellplätze sollen überdeckt werden.

Geplant ist eine Überbauung mit 7 Mehrfamilienhäusern, welche insgesamt 42 Wohnungen aufweisen. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Landenbergstrasse, wobei in der Staatsstrasse eine Linksabbiegespur in Fahrrichtung Volketswil vorgesehen ist.

Der Gestaltungsplan beinhaltet im Situationsplan Baubereiche für die Mehrfamilienhäuser. Nach den Bauvorschriften sind freistehende Mehrfamilienhäuser gestattet. Die Hauptgebäude sind innerhalb der vorgegebenen Baubereiche zu erstellen.

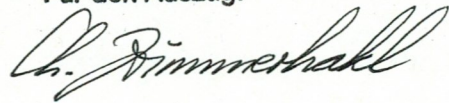
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Brunnwis“ in Kindhausen, dem der Gemeinderat Volketswil am 18. Mai 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr 808.00 (104 103 / 83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten ADT INNOVA AG, Lindenstrasse 12, 6340 Baar.

Zürich, den 30. November 2010  
101821/BLI/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





# Privater Gestaltungsplan

## Brunnwis, Kindhausen

Situation 1:500

Grundeigentümer: *Walliser* Bauherrschaft: *Walliser*  
Ort, Datum: *Grossmünster, 12.11.10* Ort, Datum: *Grossmünster, 12.11.10*

Zustimmung des Gemeinderats vom 18. Mai 2010

Namens des Gemeinderats

Der Präsident: *B. Walliser* Der Schreiber: *B. Grob*

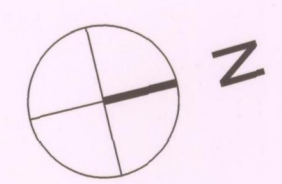
Von der Baudirektion genehmigt am 30. Nov. 2010 BDV Nr. 1241 10

Für die Baudirektion:  
*Ch. Zimmerhald*  
STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG  
HÖLZLIWIENSTR. 5, 8604 VOLKETSUIL, TEL. 044 945 55 60, FAX. 044 945 56 16



### Legende:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereiche Mehrfamilienhäuser
- Baubereich Vordach Zufahrt/Kehrplatz
- Baubereich Tiefgarage, inkl. Zufahrt/Zugang
- Bereich Besucher-Parkplätze in Tiefgarage
- Zufahrt motorisierter Verkehr
- Wichtigste Wegverbindungen für Fussgänger und Radfahrer (schematisch)
- Bereich Kinderspiel-/Freizeitplatz (schematisch)
- 6.00 Mindestabstand
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungspinzip
- Stromversorgungspinzip
- Gasversorgungspinzip
- Hinweise:**
- Baulinie
- Waldabstandslinie
- 15 m hinter Waldabstandslinie (§ 259 PBG)
- Veloabstellplätze bei Hauseingängen





Gemeinde

**VOLKETSWIL**

Kanton Zürich

# Privater Gestaltungsplan

## Brunnwis, Kindhausen

### Vorschriften zum Gestaltungsplan

Grundeigentümer:

*Kallm*

Bauherrschaft:

*Kallm*

Ort, Datum:

*Gossau, 12. M. 10*

Ort, Datum:

*Gossau, 12. M. 10*

Zustimmung des Gemeinderats vom

18. Mai 2010

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

*B. Walliser*

B. Walliser

Der Schreiber:

*B. Grob*

B. Grob

Von der Baudirektion genehmigt am

30. Nov. 2010

BDV Nr. *1241 10*

Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmerhald*



# Privater Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen

## Vorschriften zum Gestaltungsplan

---

### Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Vorschriften gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

### Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Wohnzone W2/35, Arealüberbauung) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen (Art. 36 BO) werden ausgeschlossen.

### Art. 3 Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Die Erfüllung der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Gestaltungsplanpflicht.
- b) Die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild.
- c) Die Gewährleistung eines passenden Übergangs von der Bebauung in die offene Landschaft, unter anderem durch diskrete Erscheinungsweise und keine hohen Dächer.
- d) Die Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte der ES II bzw. ES III gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung LSV.
- e) Die Realisierung einer Wohnsiedlung nach einheitlichem Konzept.
- f) Eine direkte, zentrale Erschliessung für den motorisierten Verkehr, verbunden mit einer Freihaltung des Areals von motorisiertem Fahrzeugverkehr und einer Überdeckung der Fahrzeugabstellplätze.

**Art. 4 Nutzweise**

Die mögliche Nutzweise bestimmt sich analog der Regelung für die Wohnzone W2/35. Entlang der Landenbergstrasse wären in der 1. Bautiefe (bis gerade Verlängerung Brunnwisstrasse) auch mässig störende Betriebe gestattet. Es werden aber nur Wohnungen erstellt.

**Art. 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutz**

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe ES II massgebend, entlang der Landenbergstrasse kommt jedoch in der 1. Bautiefe (bis gerade Verlängerung Brunnwisstrasse, entsprechend Zonenplan) für gewerbliche Betriebe die Empfindlichkeitsstufe III zur Anwendung. In lärmempfindlichen Räumen müssen die Planungswerte eingehalten sein.

An den direkt zur Landenbergstrasse hin exponierten Fassaden der ersten Bautiefe (Gebäude A und B des Richtprojektes) dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden.

An den übrigen Fassaden und Baubereichen sind Lärmschutzmassnahmen für lärmempfindliche Wohnräume zu treffen, sodass die Summe aller Dämpfungen - bezogen auf die Landenbergstrasse - im offenen Lüftungsfenster einen Wert von 24 dB(A) erreicht.

Im Baubewilligungsverfahren ist anhand eines Lärmgutachtens nachzuweisen, dass die hier aufgeführten Bestimmungen eingehalten sind.

**Art. 6 Bauweise, Masse**a) Überbauungsart

Entsprechend der Bezeichnung im zugehörigen Plan sind 7 freistehende Mehrfamilienhäuser gestattet.

b) Baubereiche Hauptgebäude

Die 7 Hauptgebäude sind innerhalb der vorgegebenen Baubereiche zu erstellen. Vordächer, Terrassen und Balkone dürfen entsprechend den kantonalen baurechtlichen Bestimmungen zu den Abständen über den Baube-

reich hinausragen. Lichtschächte im gestalteten Terrain dürfen höchstens 1,0 m über den Baubereich hinausragen.

Gegenüber benachbarten Grundstücken bleiben zusätzliche Mehrlängenzuschläge und erforderliche grosse Grundabstände vorbehalten.

c) Baubereich Vordach Zufahrt

Zur Überdeckung der Zufahrt, des Kehrplatzes und des Entsorgungsbereichs kann im betreffenden Baubereich ein Vordach erstellt werden.

d) Baubereich Tiefgarage

Für die Parkierung ist im entsprechend bezeichneten Baubereich eine Tiefgarage zu erstellen. Das offen zugängliche Eingangsabteil ist für Besucher-Parkplätze vorzusehen.

e) Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden.

f) Grundmasse, grösste Höhe

Es kommen die Grundmasse der Wohnzone W2/35 zur Anwendung. Eine Arealüberbauung im Sinne von §§ 69 ff. PBG ist zulässig. Es gelten die besonderen Vorschriften gemäss Art. 33 BO.

Die grösste Höhe der Hauptgebäude darf folgende Koten (m ü. M.) nicht übersteigen:

| Gebäude | Unterer Gebäudeteil | Oberer Gebäudeteil |
|---------|---------------------|--------------------|
| A       | 496,7               | 498,2              |
| B       | 496,9               | 498,3              |
| C       | 497,2               | 498,6              |
| D       | 497,2               | 498,6              |
| E       | 498,1               | 499,6              |
| F       | 501,2               | 502,7              |
| G       | 501,1               | 502,6              |

Die Dachbegrünung und kleinere technisch bedingte Aufbauten sind davon ausgenommen.

## Art. 7 **Gestaltung der Bauten**

Die Gestaltung der Bauten hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Zur Steigerung der Qualität sind jedoch leichte Variationen von den in Erscheinung tretenden Materialien und Farben zulässig.

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer gestattet.

Es ist auf eine diskrete Erscheinungsweise zu achten. Die Überbauung hat sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Bezüglich der Gestaltung gelten die Vorprojektpläne vom 14.3.2010 als wegweisend.

## Art. 8 **Erschliessung, Parkierung**

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr (Typ B gemäss Verkehrssicherheitsverordnung) hat direkt ab der Landenbergstrasse (inkl. Linksabbiegespur) zu erfolgen, sodass die ganze Überbauung verkehrsfrei bleibt. Davon ausgenommen ist lediglich eine Notzufahrt ab der Bergstrasse für den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei).

An der Zufahrt ist für die Entsorgung ein ausreichend dimensionierter Kehrsplatz zu erstellen. Die Besucher-Parkplätze sind an dieser Zufahrt freizugänglich vor der eigentlichen Tiefgarage zu platzieren. Ab den Besucher-Parkplätzen ist eine Wegverbindung zum oberirdischen Wegnetz zu schaffen. Von der Einstellhalle aus sind direkte Hauszugänge zu erstellen. Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Parkplatz-Verordnung.

## Art. 9 **Umgebungsgestaltung**

Die im Plan schematisch bezeichneten wichtigsten Wegverbindungen sind wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes. Die Bestimmung der Detailausgestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Der Zugang für die Fussgänger und die Radfahrer hat hauptsächlich über die Brunnwisstrasse oder über den Flurweg Kat. Nr. 6442 als Verlängerung der Bergstrasse zu erfolgen.

Im Raum des Waldabstandsbereichs ist ein Kinderspiel- und Freizeitplatz zu erstellen, der allen Siedlungsbewohnern zur Verfügung steht. Es ist eine zweckdienliche Ausrüstung vorzunehmen.

Terrainveränderungen sind vertikal möglichst gering zu halten und grossflächig auszuführen. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge anzustreben. Besonders sorgfältig ist der exponierte Bauzonenrandbereich auf der Südseite zu gestalten. In den empfindlichen Bereichen ist auf hohe Mauern und hohe geschlossene Einfriedungen zu verzichten.

Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen (keine Feuerbrand-Träger).

#### Art. 10 **Behinderte und Betagte**

Bei den Mehrfamilienhäusern sind Zugänge sowie mit Lift erschlossene Geschosse so auszuführen, dass sie für Besuche durch Behinderte und Betagte geeignet sind. Bei Bedarf müssen sie so angepasst werden können, dass sie für Behinderte und Betagte dauernd benützbar sind.

Für Behinderte muss zumindest 1 geeigneter Auto-Abstellplatz in der Tiefgarage und 1 geeigneter Besucher-Parkplatz zu Verfügung stehen.

#### Art. 11 **Energiekonzept**

Die Überbauung hat den Anforderungen des jeweiligen Standes des Minerergie-Standards zu genügen.

Als Energieträger sind entweder Erdgas (bestehende Versorgungsleitung in Brunnewisstrasse) oder nachhaltige, erneuerbare schadstoffarme Alternativ-Energien zu wählen.

#### Art. 12 **Vorprojekt**

Für die grundlegenden Elemente der Überbauung sind die Vorprojekte vom 14.3.2010 wegweisend.

**Art. 13 Inkrafttreten**

Der Private Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.