

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. November 1991

3847. Privater Gestaltungsplan Riedmühle (Dietlikon)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Dietlikon wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 868/1985 genehmigt.

Für das gemäss Plan über die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet Riedmühle ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 13. Juni 1991 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Gegen diesen Beschluss sind laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Bülach vom 30. September 1991 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Oktober 1991 keine Rekurse eingegangen.

Der Gemeinderat Dietlikon ersucht mit Schreiben vom 13. September 1991 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Umnutzung der Häusergruppe Riedmühle von einer zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung in eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht werden. Da sich heute das fragliche Gebäude in der Landwirtschaftszone befindet, ist die vorgesehene Nutzungsänderung nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

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 Riedmühle, dem die Gemeindeversammlung Dietlikon am 13. Juni 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Dietlikon, 8305 Dietlikon (für sich und zuhanden des Grundeigentümers; unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. November 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Gemeinde Dietlikon

Areal Riedmühle

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

Von den Grundeigentümern festgesetzt am **13. Mai 1991**

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **13. Juni 1991**

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident

J. Püntener
.....

Der Schreiberin

[Signature]
.....

Vom Regierungsrat genehmigt am **13. Nov. 1991**

RRB Nr. **3847**

Der Staatsschreiber

[Signature]
.....



Art. 1 Geltungsbereich
Bestandteile des Gestaltungsplans

1 Für das Grundstück Kat.-Nr. 4922 an der Riedmühle-
strasse 21 in Dietlikon wird ein privater Gestaltungsplan
im Sinne der §§ 85 f des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
festgesetzt.

2 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den
nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan
im Massstab 1 : 500.

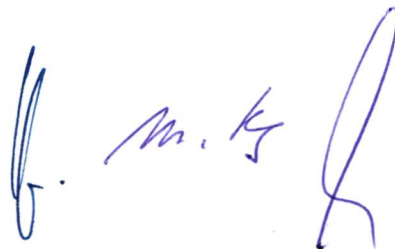
3 Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungs-
bereich, für die überbaubaren Flächen sowie für Elemente
der Gestaltung und der Erschliessung.

Art. 2 Ergänzendes Recht
Verhältnis zur allgemeine Zonenordnung

1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abwei-
chendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG.

2 Die allgemeine Zonenordnung gilt im Plangebiet
nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

3 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plan-
gebiet die dazumalige Zonenordnung.



Art. 3 Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Bewahrung des schutzwürdigen Bildes der Riedmühleüberbauung.

2 Er zielt insbesondere auf eine gute Ergänzung der durch Brand teilweise zerstörten Gebäudegruppe ohne Verpflichtung zur historisierenden Gestaltung.

3 Vorbehalten bleiben Anordnungen über Unterschutzstellungen.

Art. 4 Bestandteile der Ueberbauung

Der Gestaltungsplan umfasst im wesentlichen:

- a) das Hauptgebäude A
- b) die Nebenbauten B
- c) den Pavillon C

Art. 5 Profil Hauptgebäude A

1 Für das bestehende Wohngebäude A 1.1 und für den nordöstlichen Anbau A 2 sind das bisherige Gebäudeprofil und das bisherige Erscheinungsbild verbindlich.

2 Der Ergänzungsbau hat im Bereich A 1.3 die Fluchten der Längsfassaden und des Daches des bestehenden Wohngebäudes A 1.1 zu übernehmen.

3 Im Bereich A 1.4 ist der Ergänzungsbau südöstlich an die schräge Baubegrenzungslinie zu stellen, und er ist mit Ausnahme seiner Südostfassade volumetrisch vom Bereich A 1.3 abzuheben.

4 Im Bereich A 3 dürfen unter dem Vordach Anbauten erstellt werden, die jedoch dem Hauptgebäude A 1.1/A 1.3 architektonisch unterzuordnen sind.

Art. 6 Profil Nebenbauten B

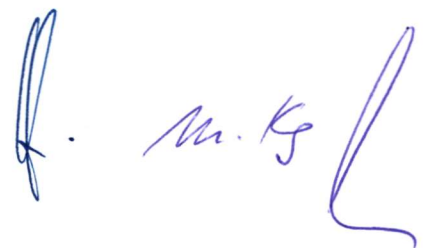
Die Nebenbauten B haben sich bei einer Neuerstellung an das Profil und das wesentliche Erscheinungsbild der bisherigen Bauten zu halten.

Art. 7 Baubereich Pavillon C

1 Der Pavillon im Baubereich C darf höchstens eine Grundfläche von 40 m² erreichen.

2 An der im Plan bezeichneten Stelle darf eine Flügelmauer erstellt werden.

3 Die maximale Höhe des Pavillons unter Einschluss eines allfälligen Firstes beträgt 4 m.



Art. 8 Weitere Gestaltungsvorschriften

1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig, ausgenommen Kamine.

2 Dachfenster sind im Bereich A 1.2 und A 1.3 gestattet; sie sind jedoch beim Hauptgebäude im Bereich A 1.2 und A 1.3 an der Südwestseite auf 5 % und an der Nordostseite auf 10 % der Dachfläche beschränkt.

3 Die Südostfassade des Ergänzungsbaus A 1.4 ist als weitgehend geschlossene Scheibe auszubilden.

4 Die Südwestfassade des Ergänzungsbaus A 1.3 kann im Bereich A 1.2 baulich als Zäsur gestaltet werden.

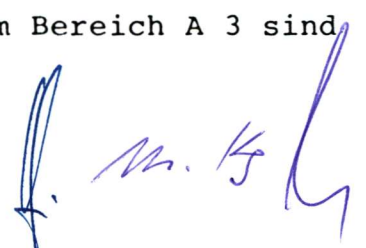
5 Die Vordächer des Ergänzungsbaus A 1.3 sind unterhalb des Hauptgesimses anzusetzen.

6 Der südwestliche Vorplatzbereich ist parkähnlich zu gestalten. Die Gestaltung des nordöstlichen Umschwungs ist auf den Charakter der angrenzenden Landwirtschaftszone auszurichten.

Art. 9 Besondere Vorschriften über die Materialien

1 Das Dach des Ergänzungsbaus A 1.3 ist entsprechend dem Dach des bisherigen Wohngebäudes A 1.1 einzudecken.

2 Soweit der Ergänzungsbau A 1.3 im Bereich der bisherigen Fassaden in Erscheinung tritt, ist er in Massivbauweise auszubilden. Für die Anbauten im Bereich A 3 sind andere Materialien gestattet.



Art. 10 Geschosshzahl und Ausnützung

Die Geschosshzahl und die Ausnützung sind für den Gebäude-
teil A 1.2 und A 1.3 im Rahmen dieser Bauvorschriften
frei.

Art. 11 Nutzweise

1 Mindestens die folgenden Anteile der Voll- und der
Dachgeschosshflächen müssen Wohnzwecken dienen:

- a) im Hauptgebäude A 80 %
- b) in den Nebenbauten B 50 %

2 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeits-
stufe III zugewiesen (Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom
15. Dezember 1986)

3 Mässig störende Betriebe sind gestattet.

Art. 12 Parkierung

1 Für die Parkplatzzahl sind die Vorschriften der je-
weiligen Allgemeinen Bauordnung sowie die von der Kommu-
nalbehörde angewandten Wegleitungen oder Empfehlungen
massgebend.

2 Oberirdische offene Parkplätze dürfen nur in jenen
Bereichen erstellt werden, die im zugehörigen Plan mit
"P" bezeichnet sind.

3 Die oberirdischen Parkplätze sind mit einem wasser-
durchlässigen Belag auszustatten.

Art. 13 Erschliessung

1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge darf nur an jenen Stellen erfolgen, die im zugehörigen Plan mit "Hauptzufahrt" und "Nebenzufahrt" bezeichnet sind.

2 Die Erschliessung über die Nebenzufahrt setzt die Zustimmung des betroffenen Eigentümers der Nachbarliegenschaft Kat.-Nr. 4717 voraus.

3 Der mit "Hauptzugang Fussgänger" bezeichnete Bereich dient in erster Linie der Fussgängerschliessung. Er darf höchstens als Notzufahrt ausgestaltet werden.

4 Die Werkleitungen werden an den Stellen in das Gestaltungsplangebiet geführt, die im zugehörigen Plan mit "WL" bezeichnet sind.

Art. 14 Inkraftsetzung

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

Dietlikon, den **13. Mai 1991**.....

Die Grundeigentümer:

M. Kiraly-Straub
.....

(M. Kiraly-Straub)

H. Straub
.....

(H. Straub)

H.U. Straub
.....

(H.U. Straub)