

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. Februar 1994

456. Privater Gestaltungsplan Fälländerstrasse (Schwerzenbach)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Schwerzenbach wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2140/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone KA zugeteilte Gebiet Fälländerstrasse ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 3. Dezember 1993 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirkskanzlei Uster vom 12. Januar 1994 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Januar 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Schwerzenbach ersuchte am 28. Januar 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Fälländerstrasse eine Überbauung an landschaftlich empfindlicher Lage am Rande des alten Dorfkerns Schwerzenbach ermöglicht werden. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Fälländerstrasse, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach mit Beschluss vom 3. Dezember 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

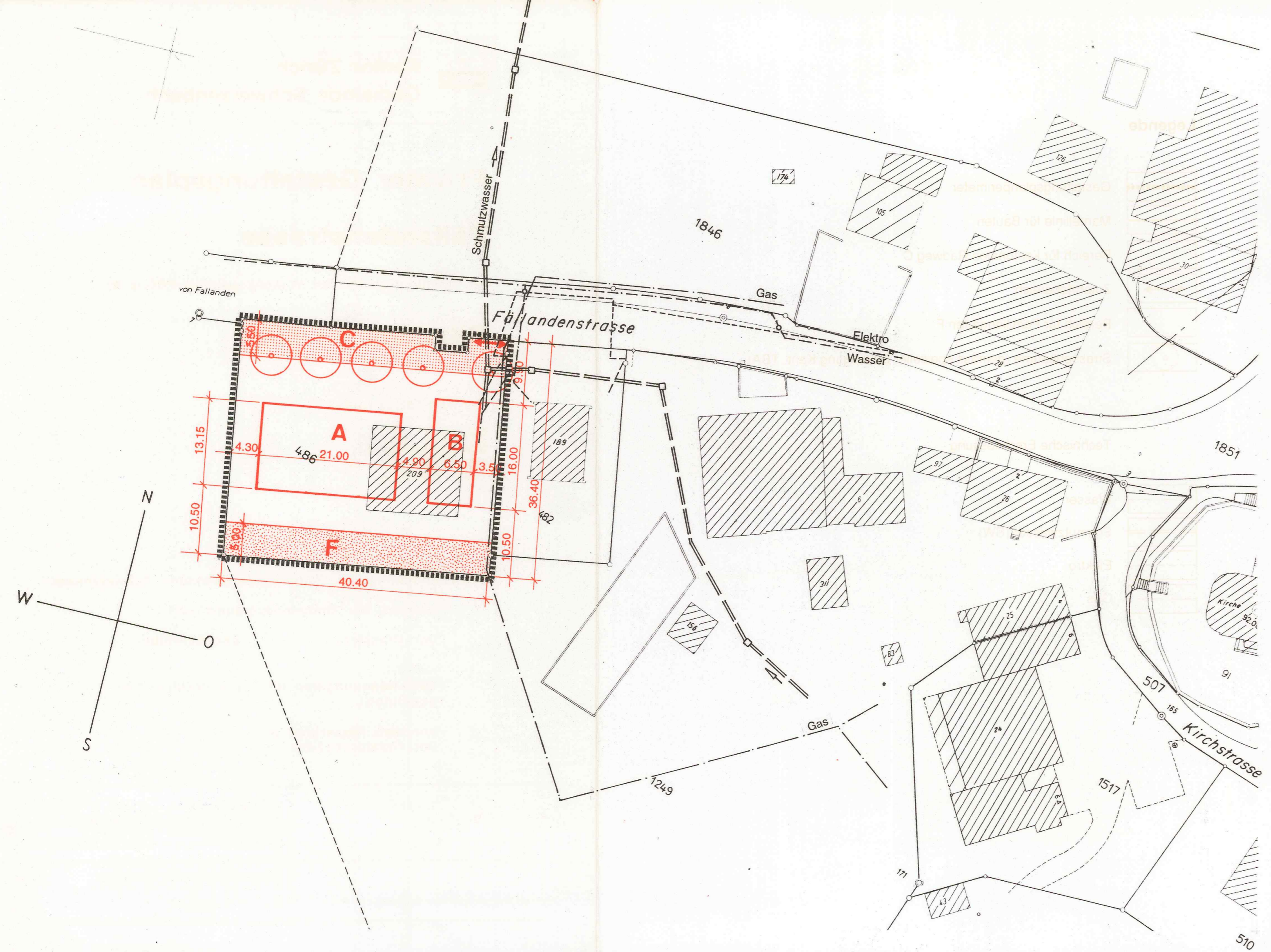
II. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach, 8603 Schwerzenbach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. Februar 1994



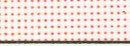
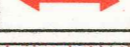




Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

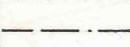
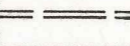
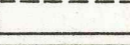

Roggwiller



Legende

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Mantellinie für Bauten
-  Bereich für kantonalen Radweg C
-  Zufahrtbereich
-  Bereich für Familiengärten F
-  Strassenbäume (gemäss spezieller Bewilligung Kant. TBA)

Technische Erschliessung

-  Wasser
-  Schmutzwasser (SW)
-  Elektro
-  Gas

Privater Gestaltungsplan

Fällandenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situation 1 : 500

Der Grundeigentümer:

Puricelli
Maschinenbau AG
Industriestrasse 36
8117 Fällanden

Puricelli

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Schwerzenbach:

Namens der Gemeindeversammlung, - 3. DEZ. 1993

Der Präsident:

Der Schreiber:

16. Feb. 1994

Vom Regierungsrat am
genehmigt.

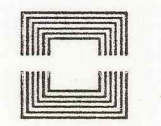
mit Beschluss Nr. 456

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:



Planpartner AG
M. Steiger+L. Huber
dipl. Arch. ETH/SIA
Planer BSP

Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28



Archiv Nr.	Datum: 13.08.1993	Auftrag Nr. 4128
Rev.:		Grösse: 84 x 30



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

Privater Gestaltungsplan Fällandenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Der Grundeigentümer:

Puricelli
Maschinenbau AG
Industriestrasse 36
8117 Fällanden

Puricelli
.....

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Schwerzenbach:

Namens der Gemeindeversammlung, - 3. DEZ. 1993

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature] 6. Feb. 1994

Vom Regierungsrat am
genehmigt.

mit Beschluss Nr. 456

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:



Planpartner AG
M. Steiger+L. Huber Klausstrasse 26
dipl. Arch. ETH/SIA 8034 Zürich
Planer BSP Telefon 01 383 28 28



Archiv Nr. Datum: 13.08.1993

Auftrag Nr. 4128

Die Gemeinde Schwerzenbach erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan im Massstab 1 : 500 vom 13.08.1993 mit nachfolgenden Bestimmungen:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Grundlage

Der Private Gestaltungsplan "Fällandenstrasse" bezweckt die Schaffung von preisgünstigen Familienwohnungen auf einer Kernzonenparzelle an der Fällandenstrasse an landschaftlich empfindlicher Lage am Rande des alten Dorfkerns Schwerzenbach.

Art. 2 Bestandteile

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

Art. 3 Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan gilt für die GBP Nr. 486, in der Gemeinde Schwerzenbach.

Art. 4 Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

B. Bereiche

Art. 5 Einteilung in Bereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in die folgenden Bereiche eingeteilt:

- Baubereiche A, B
- Bereich für den öffentlichen Radweg C
- Gartenbereich für Familiengärten F

Art. 6 Äussere Abmessungen, Bauweise

- 1 Der Gebäudemantel für die oberirdischen und die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die in den Vorschriften aufgeführten Gebäude- und Firsthöhen bestimmt.

- 2 Es dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Mantellinien und Höhenkoten hinausragen, ausser:
 - Dachaufbauten gemäss Bauordnungsbestimmungen der Kernzone A
 - Balkone oder Lauben innerhalb der traufseitigen Vordachbereiche auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge
 - Vordächer, Kamine, technisch bedingte Dachaufbauten, sowie Brüstungen und Geländer
- 3 Ausserhalb der Mantellinien für die Baubereiche dürfen erstellt werden:
 - Pergolen bis zu einer Höhe von 3.50 m
 - Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m, gemessen ab gestaltetem Terrain
 - Offene und gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas

Art. 7 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen A und B gelten folgende Grundmasse:

	Gebäudehöhe	Firsthöhe	max. zulässige Gesamtnutzfläche (GNF) m ²
A	7.70	6.10	800
B	3.50	2.10	

- 2 Die zulässige anrechenbare Gesamtnutzfläche (GNF) ohne Aussen- und Brandmauern in den oberirdischen Geschossen, inklusive Dachgeschosse, beträgt insgesamt 800 m². Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitär-räume samt inneren Trennwänden.
- 3 Es sind zwei Voll- und zwei Dachgeschosse zulässig.

Art. 8 Nutzweise

- 1 Im Baubereich A sind Wohnnutzung, sowie nicht störende Betriebe auf maximal 20 % der Gesamtnutzfläche, zulässig.
- 2 Im Baubereich B ist eine überdeckte Parkierung zulässig.

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit dem Ortsbild und der landschaftlichen Umgebung im ganzen und in den einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

C. Erschliessung

Art. 10 Verkehrserschliessung und Parkierung

- ¹ Die Verkehrserschliessung erfolgt in dem im Plan bezeichneten Bereich über die Fällandenstrasse.
- ² Die Parkplatzzahl richtet sich nach den kommunalen Bestimmungen.
- ³ Die Parkierung ist im Bereich der überdeckten Parkierung B und auf Parkfeldern zwischen dem Bereich für den öffentlichen Radweg und dem Gebäude A zulässig.

Art. 11 Öffentlicher Radweg

Für den geplanten öffentlichen Radweg (Fällanden - Schwerzenbach - Greifensee) wird entlang der Fällandenstrasse ein Radwegbereich C von 5.50 m Breite ausgeschieden und freigehalten.

Art. 12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Planeinträgen.

D. Aussenraum

Art. 13 Strassenbäume

Entlang des Radwegs dürfen die im Plan eingetragenen Strassenbäume (gemäss spezieller Bewilligung kantonales Tiefbauamt) gepflanzt werden. Ihre Lage kann leicht verschoben werden.

Art. 13 Umgebung

- ¹ Vor Baubeginn ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die Bepflanzung und übrige Aussenraumgestaltung enthält.
- ² Im Gartenbereich F sind Familiengärten vorzusehen.

E. Lärmschutz

Art. 15 Empfindlichkeitsstufe

Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV vom 15. Dezember 1986.

G. Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.