

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

Sitzung vom 1. März 1989

614. Privater Gestaltungsplan Bölli, Rafz

Am 12. Dezember 1988 stimmte die Gemeindeversammlung Rafz dem privaten Gestaltungsplan Bölli zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Er ist recht- und zweckmässig.

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 Bölli, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Rafz vom 12. Dezember 1988, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz, 8197 Rafz (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 1. März 1989

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller

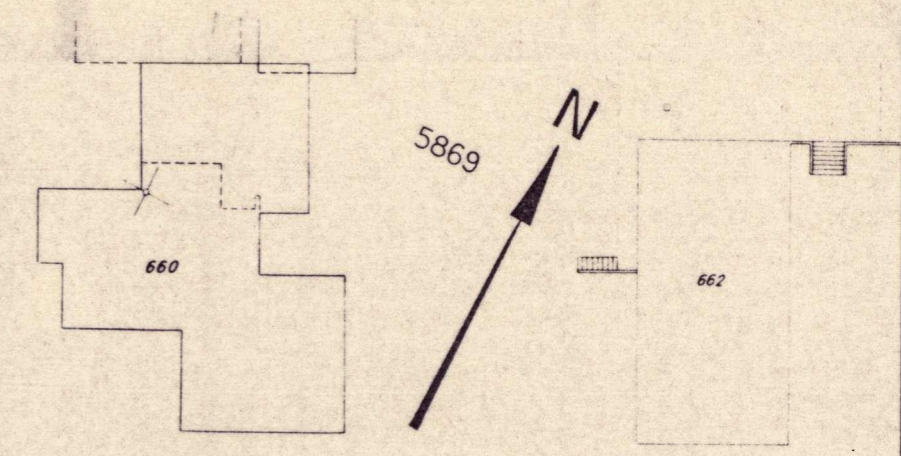
OBJEKT : ÜBERBAUUNG	MST. 1 : 500
BÖLLI, 8197 RAFZ	PL. GR. 42/30
BAUHERR: A.GRAF A.NEUKOM H.RUTSCHMANN	DAT. 1.3.88
	REV.
GESTALTUNGSPLAN ÜBERSICHT	REV.
	REV.
	REV.
	REV.
	GEZ. STG

PLAN-NR.
555/7



Hans Rutschmann, Architekt FSAI/SIA
Scheidwäg 22, 8197 Rafz, Telefon 01 869 0090

RAFZ
1:500



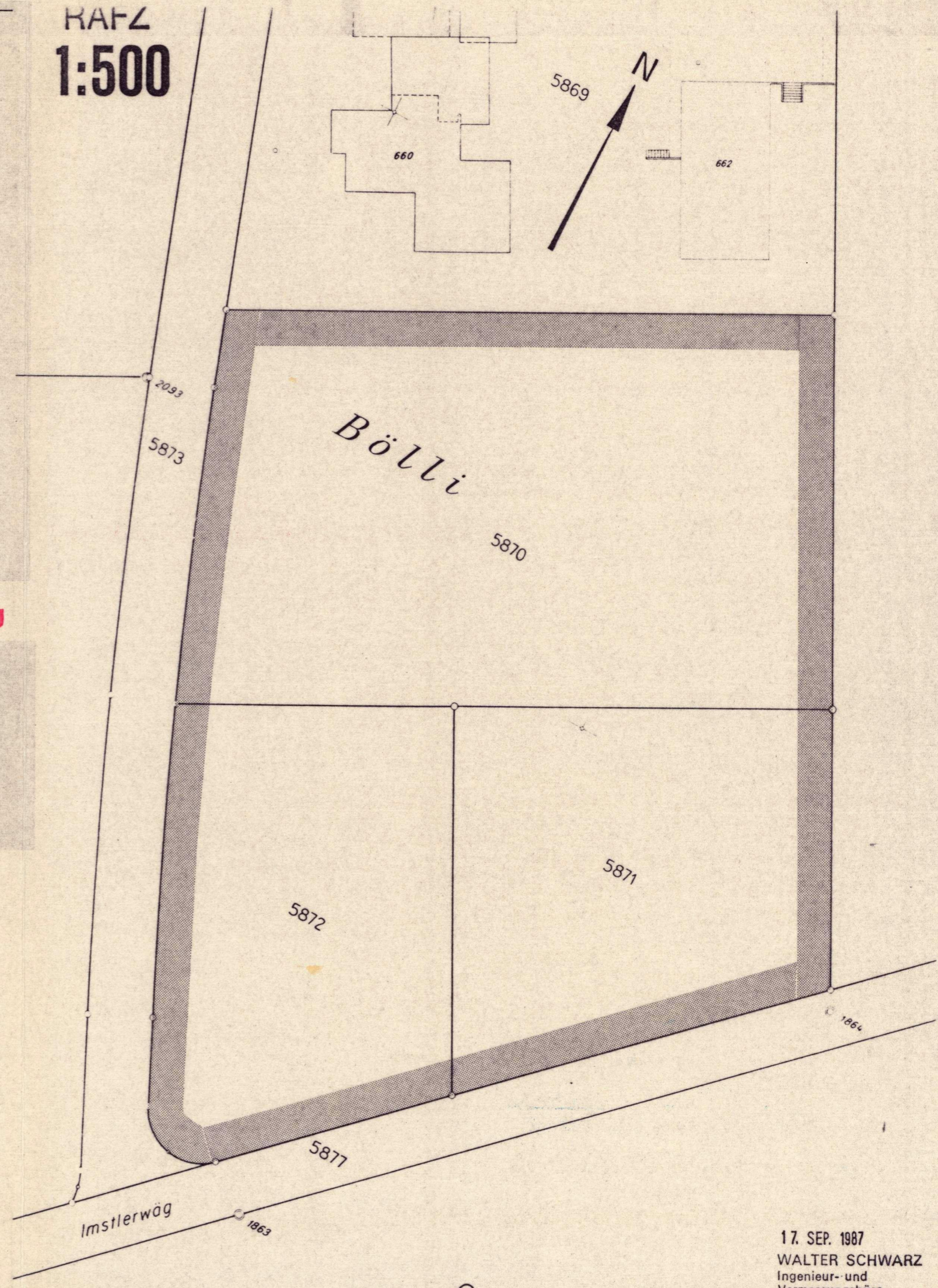
**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Vom Gemeinderat genehmigt am : 05. Okt. 1988
 Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 12. Dez. 1988
 Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident : *[Signature]* Der Schreiber : *[Signature]*
 Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. vom

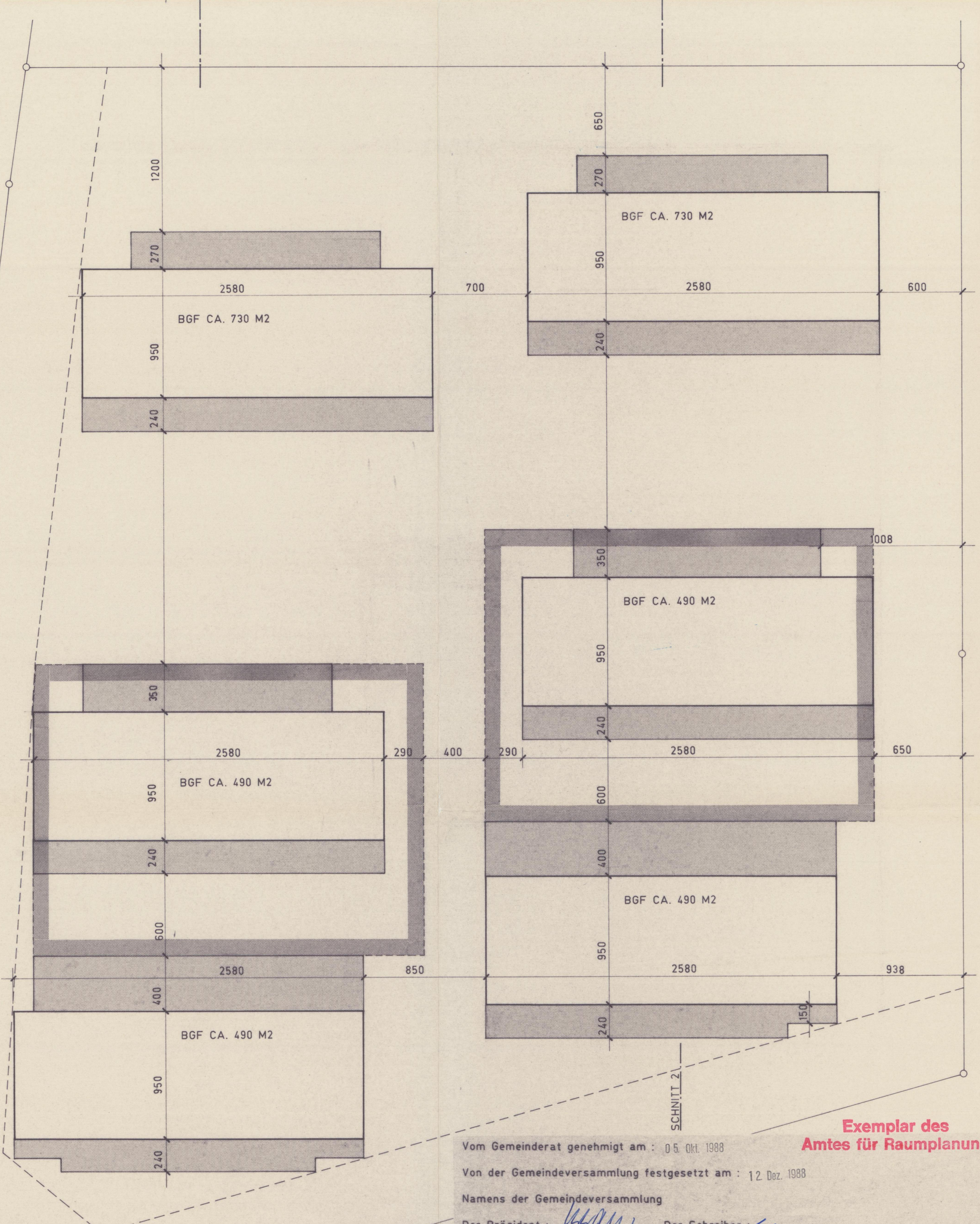
Vom Regierungsrat am 1. März 1989
 mit Beschluss Nr. 614 genehmigt



Der Staatsschreiber:
[Signature]



17. SEP. 1987
 WALTER SCHWARZ
 Ingenieur- und
 Vermessungsbüro



- GESCHLOSSENE BAUKÖRPER
- LAUBEN, VORDÄCHER, WINTERGÄRTEN (BESONDERE GEBÄUDE)
- TIEFGARAGE

Exemplar des Amtes für Raumplanung

Vom Gemeinderat genehmigt am : 05. Okt. 1988

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 12. Dez. 1988

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident : *[Signature]* Der Schreiber : *[Signature]*

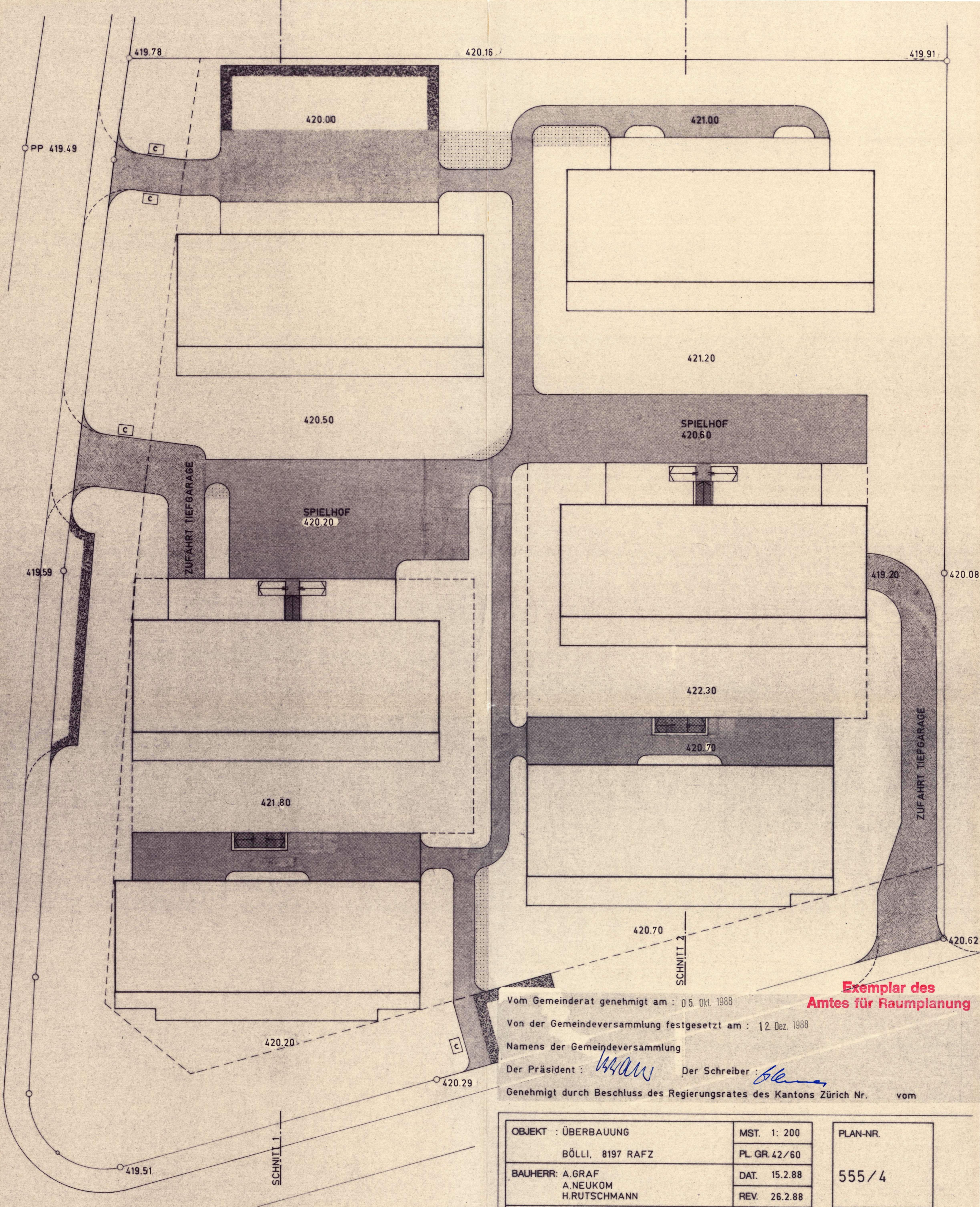
Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. vom

OBJEKT : ÜBERBAUUNG	MST. 1 : 200	PLAN-NR. 555/3
BÖLLI, 8197 RAFZ	PL. GR. 42/60	
BAUHERR: A.GRAF A.NEUKOM H.RUTSCHMANN	DAT. 12.2.88	
	REV.	
	REV.	
	REV.	
	REV.	
	REV.	
	REV.	
	GEZ. STG	

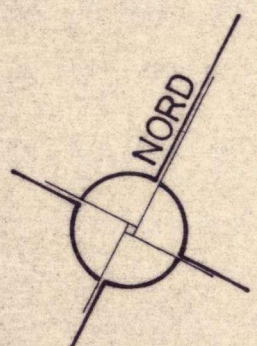
GESTALTUNGSPLAN

Vom Regierungsrat am 1. März 1989
mi. Beschluss Nr. 614 genehmigt

Der Staatschreiber:
Hans Rutschmann, Architekt FSAI/SIA
Scheidwäg 22, 8197 Rafz, Telefon 01 869 0090



- FUSSGÄNGERBEREICH
- VERKEHRSBEREICH
- BESUCHERPARKPLÄTZE
- ZUGÄNGE TIEFGARAGE
- NOTZUFABRTEN

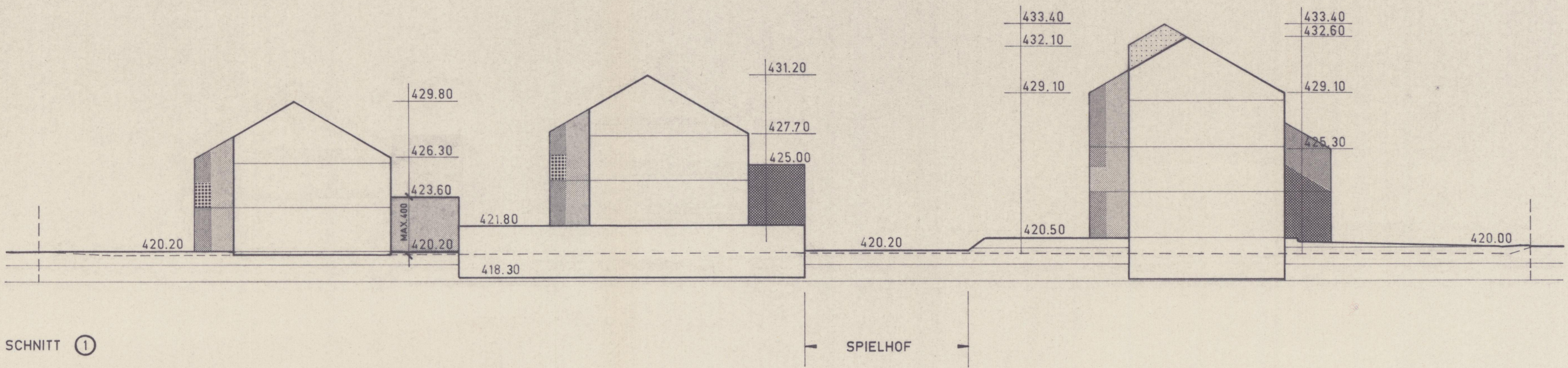


Exemplar des Amtes für Raumplanung

Vom Gemeinderat genehmigt am : 05. Okt. 1988
 Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 12. Dez. 1988
 Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident : *W. W.* Der Schreiber : *Blum*
 Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. vom

OBJEKT : ÜBERBAUUNG	MST. 1: 200	PLAN-NR. 555/4
BÖLLI, 8197 RAFZ	PL. GR. 42/60	
BAUHERR: A.GRAF A.NEUKOM H.RUTSCHMANN	DAT. 15.2.88	
	REV. 26.2.88	
GESTALTUNGSPLAN	REV. 7. 3.88	
	REV. 29.3.88	
	REV.	
	REV.	
	REV.	
Vom Regierungsrat am <u>1. März 1989</u> mit Beschluss Nr. <u>614</u> genehmigt	GEZ. STG	

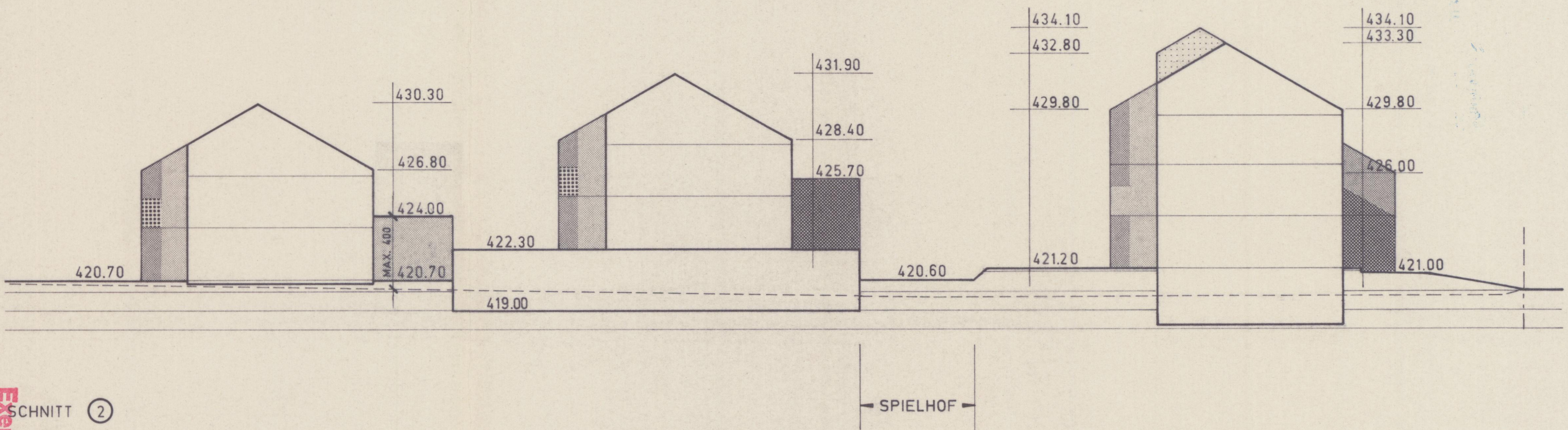
Der Staatschreiber: *Hans Rutschmann*
 Hans Rutschmann, Architekt FSIA/SIA
 Scheidwäg 22, 8197 Rafz, Telefon 01 869 00 90



SCHNITT ①

SPIELHOF

- LAUBEN, VORDÄCHER, WINTERGÄRTEN (BESONDERE GEBÄUDE)
- 40 - 100 % DER GEBÄUDELÄNGE
 - 40 - 60 %
 - MAX. 80 %
 - MAX. 60 %
 - DACHAUFBAUTEN



SCHNITT ②

SPIELHOF

Exemplar des Amtes für Raumplanung

Vom Gemeinderat genehmigt am : 05. Okt. 1988
 Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 12. Dez. 1988
 Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident : *H. Müller* Der Schreiber : *Stenon*
 Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. vom

OBJEKT : ÜBERBAUUNG	MST. 1 : 200
BÖLLI, 8197 RAFZ	PL GR. 42/60
BAUHERR: A. GRAF A. NEUKOM H. RUTSCHMANN	DAT. 17.2.88
	REV. 26.2.88
	REV. 7.3.88
	REV. 29.3.88
	REV.
	REV.
	GEZ. STG

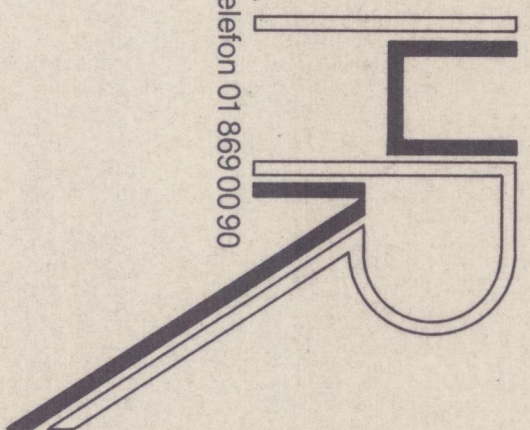
PLAN-NR.
555/5

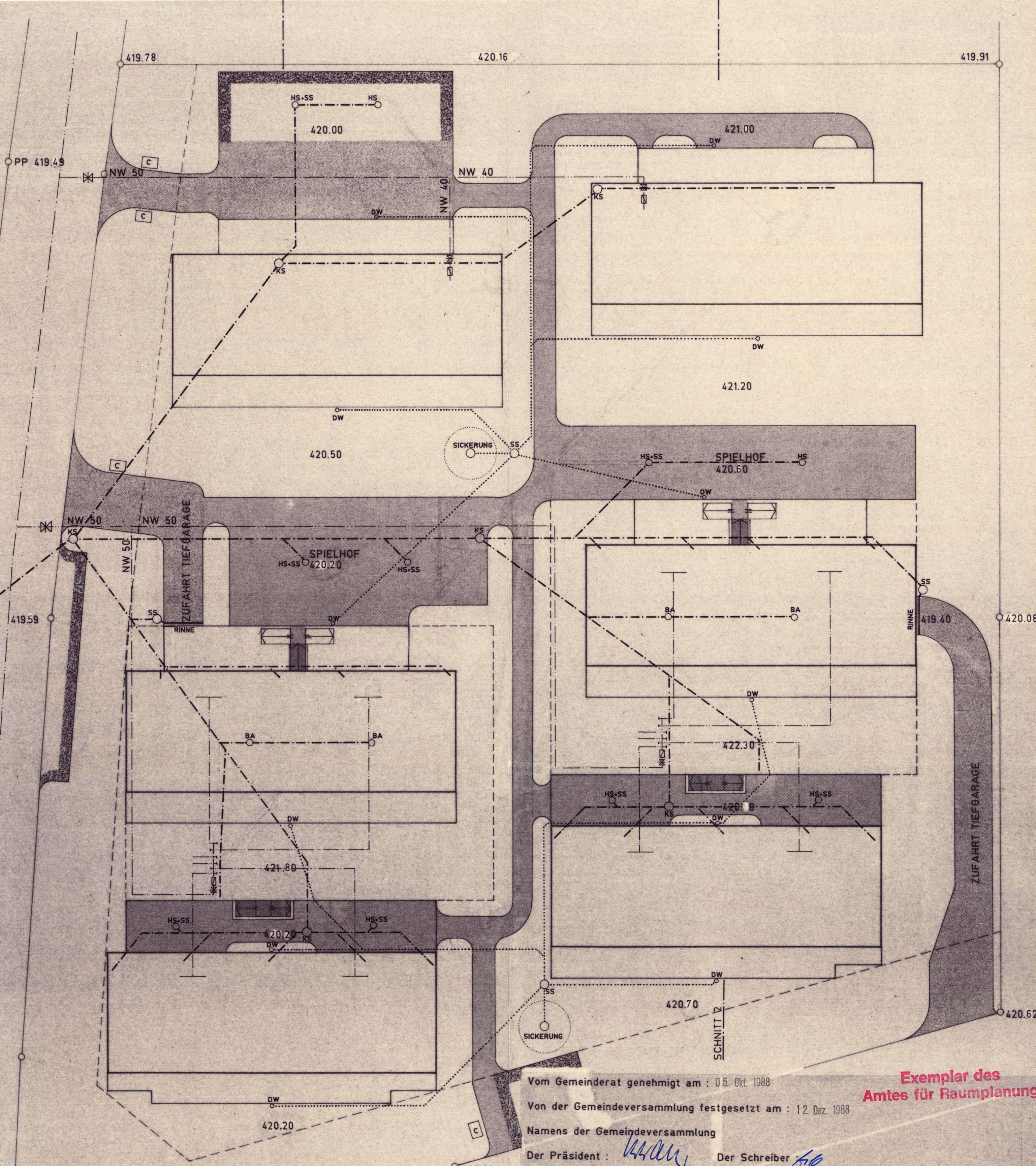
GESTALTUNGSPLAN

SCHNITTE 1+2
 Vom Regierungsrat am 1. März 1989
 mit Beschluss Nr. 614 genehmigt



Der Gutschreiber Hans Rutschmann, Architekt FSA/SIA
 Scheidwäg 22, 8197 Rafz, Telefon 01 869 00 90





Vom Gemeinderat genehmigt am : 05. Okt. 1988
 Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 12. Dez. 1988
 Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident : *[Signature]* Der Schreiber *[Signature]*
 Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. vom

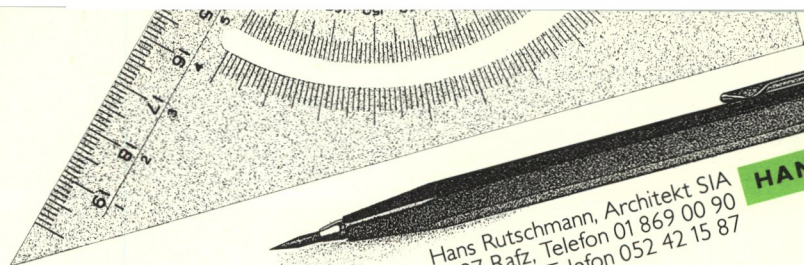
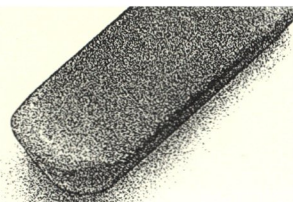
Exemplar des Amtes für Raumplanung

- FUSSGÄNGERBEREICH
- VERKEHRSBEREICH
- BESUCHERPAKPLÄTZE
- ZUGÄNGE TIEFGARAGE
- WASSERZULEITUNG
- SCHMUTZWASSER
- DACHWASSER

OBJEKT : ÜBERBAUUNG	MST. 1: 200	PLAN-NR. 555/6
BÖLLI, 8197 RAFZ	PL. GR. 42/60	
BAUHERR: A.GRAF A.NEUKOM H.RUTSCHMANN	DAT. 15.2.88	<div style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;">HR</div>
	REV. 26.2.88	
GESTALTUNGSPLAN		
KANALISATION		
Vom Regierungsrat am 1. März 1989 mit Beschluss Nr. 614 genehmigt		
REV. 29.3.88	GEZ. STG	

Der Staatsarchivar **Hans Rutschmann**, Architekt FSAI/SIA
 Scheidwäg 22, 8197 Rafz, Telefon 01 869 0090





Hans Rutschmann, Architekt SIA
 Scheidwäg 22, 8197 Rafz, Telefon 01 869 00 90
 Oberhof 110, 8416 Flaach, Telefon 052 42 15 87

HANS RUTSCHMANN

**Exemplar des
 Amtes für Raumplanung**

Vom Regierungsrat am 1. März 1989
 mit Beschluss Nr. 614 genehmigt



Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

Privater Gestaltungsplan "BÖLLI"

Vom Gemeinderat genehmigt am : 05. Okt. 1988

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 12. Dez. 1988

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident :

[Handwritten signature]

Der Schreiber :

[Handwritten signature]

Genehmigt durch Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich Nr. vom

Privater Gestaltungsplan B ö l l i

Art. 1 Geltungsbereich

Für das zwischen Imstler und Sonnefäld in Rafz im Uebersichtsplan 1:500 vom 1. März 1988 bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan mit den Rechtswirkungen im Sinne von § 85 f PBG erlassen.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Bölli setzt sich zusammen aus den nachstehenden Bauvorschriften sowie folgenden Plänen:

a) Uebersichtsplan	1:500	vom	1.3.88	(555.7)
b) Vermassungsplan	1:200	vom	12.2.88	(555.3)
c) Verkehrsplan	1:200	vom	7.3.88	(555.4)
d) Schnitte 1+2	1:200	vom	7.3.88	(555.5)
e) Kanalisation	1:200	vom	26.2.88	(555.6)
f) Umgebungsplan	1:200	vom	7.3.88	(555.8)

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplanbereich das Kantonale Planungs- und Baugesetz, gegenüber den Nachbargrundstücken die BZO Rafz.

Art. 4 Abstände gegenüber Nachbargrundstücken.

Sämtliche Gebäude müssen gegenüber den Nachbargrundstücken die zonenkonformen Abstände inkl. Mehrlängenzuschläge gemäss BZO Rafz einhalten.

Art. 5 Gebäudemantel

Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Uebersichtsplan bezeichneten Baubereiche, masslich ergänzt durch die Eintragungen im Vermassungsplan, und innerhalb der im Schnitt dargestellten Profillinien erstellt werden. Sie dürfen von den Begrenzungen der Baubereiche und den Profillinien nach innen nicht um mehr als 1.50 m abweichen.

Art. 6 Ausnützung

Die im Vermassungsplan je Gebäude angegebene Bruttogeschossfläche gilt als Richtwert; insgesamt dürfen alle Gebäude zusammen die Ausnützungsziffer für die Regelbauweise nicht überschreiten.

Art. 7

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanbereiches hat über die Strassen Imstler und Sonnefäld zu erfolgen.

Die Pflichtabstellplätze sind grösstenteils in den im Verkehrsplan eingetragenen unterirdischen Sammelgaragen und die Besucherabstellplätze in den bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Weitere offene Abstellplätze dürfen nur für nachgewiesenen grundstücksinernen Gebrauch und im Baulinienbereich angelegt werden.

Die Zugänge bzw. Zufahrten zu den einzelnen Gebäuden, zur Unterniveaugarage und zu den Besucherparkplätzen sind entsprechend den im Verkehrsplan bezeichneten Fussgänger- und Verkehrsbereichen vorzusehen.

Die Entwässerung hat nach dem im Kanalisationsplan festgelegten Konzept zu erfolgen, das Dachwasser ist zu versickern. Vorbehalten bleiben notwendige Aenderungen infolge abweichender Höhen in den definitiven Strassen- und Kanalisationsplänen der Strassen Imstler und Sonnefäld.

Art. 8

Weitere Ausstattungen

Die Kehrrechtcontainer sind an den im Verkehrsplan bezeichneten Standorten zu situieren, die Containerplätze sind mit geeigneten Materialien, insbesondere mit Pflanzen zu kaschieren.

Die im Verkehrsplan vorgesehenen zentralen Gemeinschaftsplätze, verbunden mit Kinderspielmöglichkeiten sind in den vorgesehenen Bereichen mit Spielgeräten und Bepflanzung anzulegen und auszurüsten, Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Böschungen und Pflanzen zu kaschieren, ihre sichtbare Höhe soll im Allgemeinen 1.50 m nicht übersteigen.

Die Wärmeerzeugung hat durch zwei Heizzentralen zu erfolgen.

Art. 9

Gestaltung

Die einzelnen Gebäude sind nach einem durchgehenden Konzept und mit guter Gesamtwirkung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gestalten.

Zur Wahrung der Privatsphäre sind die privaten Gärten von den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen durch geeignete Massnahmen, insbesondere Bepflanzung zu trennen. Farbgebung und Materialwahl haben nach einem mit dem Gemeinderat besprochenen Konzept zu erfolgen.

Art. 10


Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Der Gestaltungsplan gilt nach der Inkraftsetzung gemäss § 87 in Verbindung mit § 82 PBG für mindestens 5 Jahre; innert dieser Frist kann er auch nicht geändert werden.

Der Gestaltungsplan Bölli ist nach dessen Inkraftsetzung im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

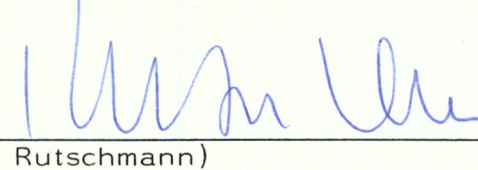
Die Grundeigentümer



(A. Graf)



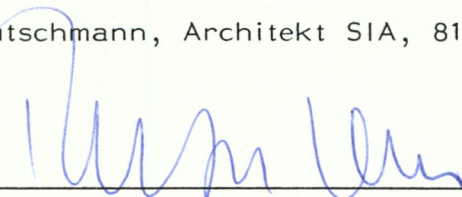
(A. Neukom)



(H. Rutschmann)

Der Projektverfasser

H. Rutschmann, Architekt SIA, 8197 Rafz



Rafz,

26. Sep. 1988