

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

Sitzung vom 11. Oktober 1989

### **3060. Privater Gestaltungsplan Chalberweidli, Grüningen**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Grüningen wurde mit RRB Nr. 266/1984 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Gewerbe- und der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilte Gebiet Chalberweidli ist durch die Grundeigentümerin ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 23. Juni 1989 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Grüningen zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 2. August 1989 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. August 1989 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Grüningen ersucht deshalb mit Schreiben vom 1. September 1989 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das Gebiet Chalberweidli eine Wohnüberbauung nach einheitlichen Grundsätzen ermöglicht werden. Der besonderen Lage zwischen Stedtli und Dorfkern Binzikon kann damit gebührend Rechnung getragen werden. Der 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 Chalberweidli, dem die Gemeindeversammlung Grüningen am 23. Juni 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Grüningen, 8627 Grüningen (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümerin), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. Oktober 1989

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

**Hirschi**



Privater Gestaltungsplan Chalberweidli

Situation

1: 500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 16. Juni 1989  
Der Grundeigentümer **ALBRECHT + MORGEN AG**  
CH-9100 HERSAU

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 23. Juni 1989  
Im Amtsblatt ausgeschrieben am -7. Juli 1989

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident *R. Fawc*  
Der Schreiber *[Signature]*

Vom Regierungsrat am 11. Okt. 1989  
mit Beschluss Nr. 3060 genehmigt

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber

In Vertretung

*[Signature]*

Hirschi



Zürich, 15. Februar 1989

Inhalt

Gestaltungsplan

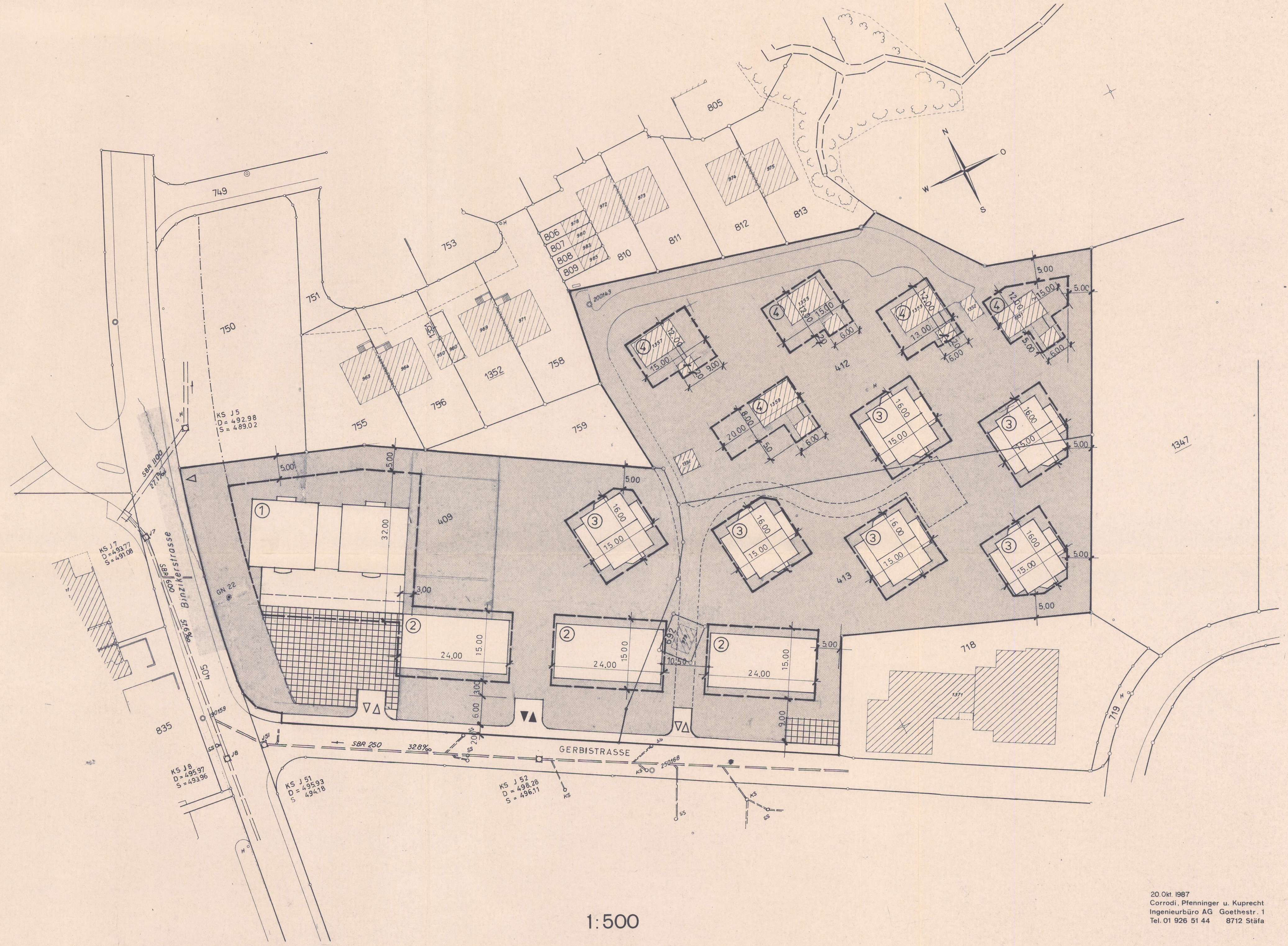
- Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- Baulinie
- Begrenzung oberirdischer Baubereich für Hauptgebäude
- Baubereich Nr.
- Kanalisation (bestehend)

Interne Erschliessung

- Bereich für Besucherparkplätze
- Zufahrt unterirdische Garage
- Zufahrt Besucherparkplätze und interne Wege/  
Prov. Zufahrt Anlieferung

Informelle Angaben

- Vorgesehene Grünbereiche inkl. interne Erschliessungswege
- Geplante Überbauung
- Interne Zufahrtswege
- Bestehende Einfamilienhäuser



1:500



Privater Gestaltungsplan Chalberweidli

## Vorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am **16. Juni 1989**  
Der Grundeigentümer **ALBRECHT + MORGEN AG**  
**CH-9100 HERISAU**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 23. Juni 1989  
Im Amtsblatt ausgeschrieben am 7. Juli 1989

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Vom Regierungsrat am **11. Okt. 1989**  
mit Beschluss Nr. **3060** genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber

In Vertretung

Hirschi



1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan zeigt die Verteilung der zulässigen Baumasse auf den betroffenen Grundstücken (Kat.Nr. 409/412/413/692) auf. Ferner ist ersichtlich, in welchem Umfang die Baubereiche durch die geplante Ueberbauung ungefähr konsumiert werden sollen.

2. Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet ist im Uebersichtsplan 1:500 vom 21. November 1988 abgegrenzt.

3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo im Gestaltungsplan nichts besonderes geregelt ist, haben die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Gültigkeit. Für den Baubereich 1 gilt W3 mit Gewerbeerlaubnis, für die Baubereiche 2, 3 und 4 gilt W2.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

4.1 Die Baubereiche legen die maximalen Horizontalmasse für die oberirdischen Hauptgebäude fest. Die zulässigen Gebäudeabstände werden durch die Begrenzung der Baubereiche festgelegt.

4.2 Die pro Baubereich vorgesehene Bruttogeschossfläche beträgt:

Baubereich 1	1'900 m <sup>2</sup>
Baubereich 2	2'120 m <sup>2</sup>
Baubereich 3	1'980 m <sup>2</sup>
Baubereich 4	<u>750 m<sup>2</sup></u>
Total	6'750 m <sup>2</sup>

Nutzungsverschiebungen von Bereich zu Bereich bis zu 10 % des jeweiligen Masses sind zulässig.

Gesamthaft darf die zulässige Bruttogeschossfläche von 6'750 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Gesamtnutzung von 47 % über alle einbezogenen Parzellen.

4.3 Unterirdische und besondere Gebäude sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

## 5. Lärmtechnische Vorschriften

Im Sinne der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung ist das Gestaltungsplangebiet folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

Baubereich 1                      ES III  
Baubereiche 2, 3 und 4      ES II

## 6. Gestaltung

6.1 Der im Plan eingezeichnete Grünraum wird entweder auf natürlichem Terrain oder durch Aufschüttung über unterirdischen Bauten und Anlagen mit einer einheitlichen Neubepflanzung für die gesamte Ueberbauung gestaltet. Entlang der Binzikerstrasse ist eine Baumallee zu erstellen.

6.2 Zur Erreichung einer gestalterischen Einheit für die gesamte Ueberbauung werden alle Materialien, Farben und architektonische Details sorgfältig aufeinander abgestimmt.

## 7. Erschliessung

7.1 Ein- und Ausfahrten ins öffentliche Strassennetz erfolgen an den im Plan festgelegten Stellen.

7.2 Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über unterirdische Parkieranlagen.

Interne Zufahrtswege dienen als Erschliessung der bestehenden Häuser sowie als Notzufahrt.

7.3 Der Trottoirbau an der Gerbistrasse erfolgt zulasten der Ueberbauung.

7.4 Die Verlegung der Trafostation mit den bestehenden Hoch- und Niederspannungsleitungen erfolgt zulasten der Ueberbauung.

## 8. Inkrafttreten

8.1 Der öffentliche Gestaltungsplan "Chalberweidli" tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.