

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. März 1985

866. Privater Gestaltungsplan Loorain, Rüschnikon

Am 4. Dezember 1984 stimmte die Gemeindeversammlung Rüschnikon dem privaten Gestaltungsplan Loorain zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommission und des Bezirksrates Horgen keine Rekurse ein.

Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Realisierung einer besonders gruppierten Überbauung. Der Plan regelt mit verschiedenen Baubereichen die zulässigen Bauten samt Nebenanlagen.

Der vorliegende private Gestaltungsplan und die dazugehörigen Vorschriften bilden eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines öffentlichen Gestaltungsplans erfüllt. Sie ersetzt für den Geltungsbereich des Plans die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Rüschnikon vom 4. Dezember 1984 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Loorain wird genehmigt.

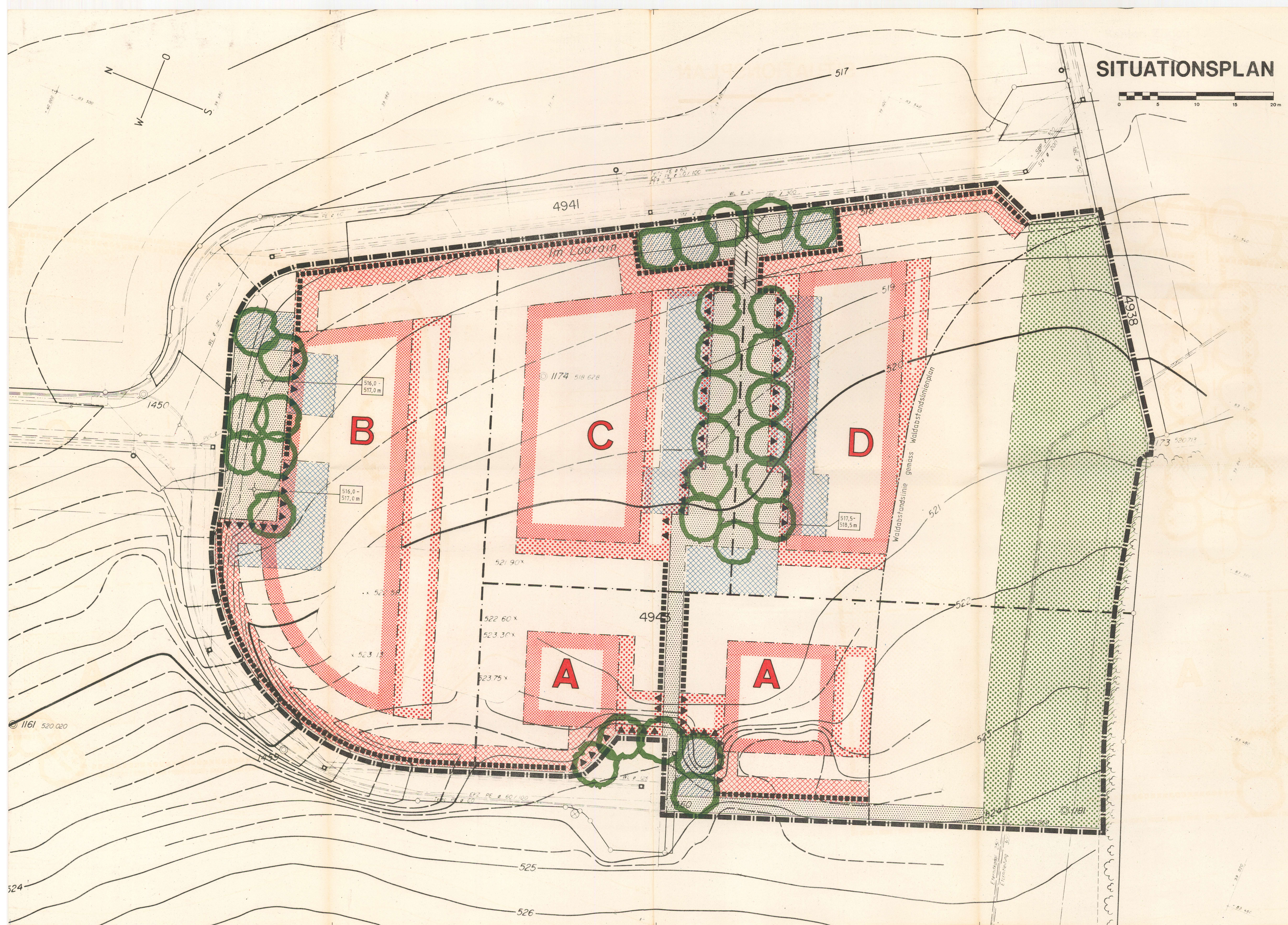
II. Der Gemeinderat Rüschnikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben.

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

Zürich, den 6. März 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



SITUATIONSPLAN

Kanton Zürich
Gemeinde Rüschlikon

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Privater Gestaltungsplan Loorain

mit öffentlich - rechtlicher
Wirkung gemäss PBG § 85

Situation 1:200

Vom Regierungsrat am 6. März 1985
mit Beschluss Nr. 866 genehmigt



Der Grundeigentümer: *Widlovoll*

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:
4. Dez. 1984

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Präsident: *Widlovoll*
Der Schreiber: *G. Käser*

Vom Regierungsrat genehmigt:

Plan Nr. 4983.01
Archiv Nr. 60/105
Verfasser: Planpartner AG
M. Steiner + L. Huber
dipl. Arch. ETH SIA
Planer BSP
Klausstrasse 26
8030 Zürich
Tel. 01 252 28 28
August 1984

- | | |
|----------------|--|
| A B C D | Baugebiete |
| | Verkehrsflächen |
| | Bereiche mit gemeinsamem Benützungsrcht |
| | Baubereiche: |
| | für ein- und zweigeschossige Gebäude mit einem Dachgeschoss sowie An- und Nebenbauten (Art. 6.1) |
| | für eingeschossige Bauten sowie An- und Nebenbauten (Art. 6.2) |
| | für Pergolen und nicht bewilligungspflichtige Kleinbauten (Art. 6.3) |
| | Autoabstellflächen: |
| | Bereiche für das Erstellen von Doppelgaragen (Art. 6.4, 9.4) |
| | Bereiche für das Erstellen von Besucherparkplätzen im Freien (Art. 7) |
| | Höhenlage der Eingangs- und Spielhöfe (Art. 9.3) |
| | Bereiche für Hauszugänge (Art. 9.4) |
| | Erstellen von Einfriedungen (Art. 9.5) |
| | Standorte für Bäume (Art. 9.8) |
| | Bereich für einen gemeinsamen Schlittelweg (Art. 10.2) |
| | Wald |
| | Perimeter (Art. 1) |



GEMEINDE RÜSCHLIKON
Tel. 01/724 25 50/8803 Rüschnikon

Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 1984

3. Antrag

des Gemeinderates auf Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan im Quartierplangebiet Loorain.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- I. Gestützt auf die §§ 83 - 89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) und in Anwendung von Art. 9e) der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan zugestimmt und im Sinne von § 85, Abs. 2 PBG als allgemein verbindlich erklärt:

Vorschriften für den privaten Gestaltungsplan Loorain,
Franz Lienhardt, Kat.Nr. 4943, mit öffentlich-rechtlicher
Wirkung gemäss § 85 PBG

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan Nr. 1 bezeichneten Perimeter.

Art. 2 Nutzweise

Neben Wohnen ist nicht störendes Gewerbe zulässig; es darf höchstens 1/3 der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 3 Grundmasse

Vollgeschosse	2
Dachgeschosse	1
Gebäudehöhe	7,5 m
Gebäudelänge max.	gemäss Plan Nr. 1, aber max. 35 ml
Ausnützungsziffer	35%
Freiflächenziffer	30%
Grenz- und Gebäudeabstände	gemäss Plan Nr. 1, zweigeschossige Gebäudeteile in benachbarten Gebieten gemäss Art. 5 haben unter sich einen Mindestgebäudeabstand von 12,0 m einzuhalten.

Art. 4 Dachform Dachaufbauten und -einschnitte

1. Die Gebäude sind mit Satteldächer einzudecken. Als Material sind Ziegel zu verwenden.
2. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG § 288 können auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet werden. Vorbehalten bleibt Art. 9, Abs. 9.

Art. 5 Stellung und Anzahl der Bauten

1. Im Gestaltungsplan werden gemäss Plan Nr. 1 vier Gebiete ausgeschieden.
2. Im Gebiet A sind 2 alleinstehende Einfamilienhäuser zulässig.
3. In den Gebieten B, C, und D ist je eine Reihenhauszeile mit höchstens zwei Unterbrüchen zulässig. Alternativ sind im Gebiet B drei und in den Gebieten C und D je zwei freistehende Einfamilienhäuser zulässig.
4. Für Bauten innerhalb der Gebiete B, C und D gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 3 m. In diesem Fall dürfen keine wichtigen Fensteröffnungen auf diese Seite hinaus führen.

Art. 6 Bereiche für Bauten

1. Innerhalb des Bereiches 1 sind Bauten mit einem oder zwei Geschossen und einem Dachgeschoss zulässig.
2. Innerhalb des Bereiches 2 sind eingeschossige Bauten zulässig, deren Firsthöhe 5 m nicht übersteigen darf, sowie Terrassen, Veranden, Balkone, Wintergärten.
3. Innerhalb des Bereiches 3 sind Pergolen und nicht bewilligungspflichtige Kleinbauten zulässig.
4. Innerhalb des Bereiches 4 sind nur Doppelgaragen zulässig. Zwischen zwei Doppelgaragen ist ein minimaler seitlicher Abstand von 1,50 m einzuhalten.
5. Zusammengebaute Häuser sind gleichzeitig zu erstellen.

Art. 7 Autoabstellflächen

In den im Plan Nr. 1 bezeichneten Bereichen sind Besucherparkplätze zu erstellen.

Art. 8 Parkplatzzahl

Pro Einfamilienhaus sind mind. 2 Autoabstellplätze in Garagen und 1 Besucherparkplatz im Freien zu erstellen.

Art. 9 Gestaltung

1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
2. Die Eingangs- und Spielhöfe (Garagen- und Hausvorplätze) und deren Zufahrten, die Fusswege, die Besucherparkplätze und Containerstandplätze sind pro Hof einheitlich zu gestalten (Belag, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung, Einfriedung).
3. Die Höhenlage der Höfe ist im Plan Nr. 1 festgelegt. Die Garagen sind entsprechend anzupassen.

4. Die Haupthauszugänge sind in den dafür bezeichneten Bereichen von den Eingangs- und Spielhöfen her anzulegen.
5. Die Einfriedung entlang der Strassen und Fusswege sind gut zu gestalten.
6. Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie Voraussetzung für eine befriedigende Gestaltung bilden.
7. Die Firstrichtungen der Bauten sind quer oder parallel zur Hangneigung Quartierstrasse im Loorain zu gestalten.
8. An den im Gestaltungsplan bezeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Diese sind unter Schnitt zu halten und bei Abgang zu ersetzen.
9. Dächer von Doppelgaragen sind, sofern die Garagen nicht unterirdisch angelegt werden oder in Hauptgebäuden integriert sind, zu überdecken und deren Dachfläche zugänglich zu machen.

Art. 10 Waldrandbereich

1. Als Waldabstandslinie gilt die im Plan Nr. 1 eingezeichnete Linie.
2. Im Bereich des gemeinsamen Schlittelweges sind keine Terrainveränderungen und keine Bepflanzungen und Einfriedungen vorzunehmen, welche die Benützung des Schlittelweges behindern würden.

II. Der private Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGT

Rüschlikon, - 4. Dez. 1984

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Hle.

Künzle



Rechtskraftbescheinigung
Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Bezirksrat kein Rechtsmittel ein-
gelegt worden.
Horgen,

27. Dez. 1984

Für den Bezirksrat
Der Ratsschreiber:

Künzle