

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. März 1988

795. Privater Gestaltungsplan Dörfli, Hombrechtikon

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Hombrechtikon wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 870/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Zentrumszone zugeteilte Gebiet Dörfli ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan festgesetzt worden, dem auch die Gemeindeversammlung Hombrechtikon vom 25. März 1983 zustimmte. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 23. Februar 1988 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. November 1985 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Hombrechtikon ersucht deshalb mit Schreiben vom 28. Januar 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll eine Zentrumsüberbauung mit angegliederten Wohnbauten ermöglicht werden. Im gleichzeitig zur Genehmigung eingereichten Quartierplan werden die auf den Gestaltungsplan ausgerichtete Erschliessung sowie die notwendigen Landumlegungen geregelt. Der Gestaltungsplan stimmt mit der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung überein. 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 Dörfli mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Hombrechtikon vom 25. März 1983 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hombrechtikon, 8634 Hombrechtikon (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. März 1988

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller

Quartierplan
Dörfli

SITUATION 1 : 500

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Von der Gemeinderatsammlung am 25.3.1983 genehmigt. Veröffentlicht am 5. April 1983.

Namens der Gemeinde, Der Präsident: *Bauer*
 Der Schreiber: *Dür*

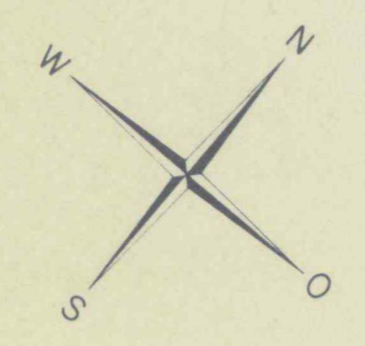


Vom Reglement am 16. März 1988 mit Beschluss n. 795 genehmigt.

Vor dem Reglementsrat der Stabschreiber:
 Architekturbüro Tobias J. Gersbach dipl. Arch. SIA / SA
 Architekten und Planer
 Cornenstrasse 25, 8032 Zurich, Tel. 01 / 47 57 55

Archiv Nr. 471.1.10
 Überarbeitung und Ergänzungen
 W. Christen, Architekt SIA
 Dümmerstrasse 19, 8340 Hinwil, Tel. 01 / 93745 51
 REV. 20.7.1982 j b, 5.8.1982 j b, 29.9.1982 j b

- LEGENDE:**
- PERIMETER-LINIE DES GESTALTUNGSPLANES
 - ZONENGRENZEN
 - BEGRENZUNGS-LINIE BAUBEREICHE
 - ZWINGENDE BAUBEGRENZUNGS-LINIE FÜR ERDGESCHOSSE
 - ZWINGENDE BAUBEGRENZUNGS-LINIE FÜR DACH- UND OBERGESCHOSSE BEI ARKADE DORFPLATZ
 - BAUBEGRENZUNGS-LINIE FÜR EINGESCHÖSSIGE BAUTEN MIT GEWERBENUTZUNG
 - BAUBEGRENZUNGS-LINIE FÜR OFFENE PARKPLATZÜBERDACHUNG
 - RECHTSKRÄFTIGE VERKEHRSBAULINIE
 - PROJ. VERKEHRSBAULINIE (GEGENSTAND EINER ANDEREN VORLAGE)
 - GRÜN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN



DIE GRUNDEIGENTÜMER

- HAUSHEER-KESSLER FRITZ ERBEN *F. Broder Hausheer*
Felix Hausheer
Ruth Hausheer
- SPARKASSE STAFA *Sifa*
Hans Kappeler
W. Schmid
- PAT. PROPRIÉTÉ À TOUS SA H. ZAUGG *Adalberto*
H. Zaugg
- STAAT ZÜRICH FINANZDIREKTION ZÜRICH *Sigma*
- ARCHITEKT / PLANER *W. Christen*

Verbannt den 31. Jan 1952
F. J. J.

Exemplar des Amtes für Raumplanung

Vorschriften zum Gestaltungsplan «Dörfli» Hombrechtikon

Zweck

Art. 1

Der Gestaltungsplan «Dörfli» bezweckt die Realisierung eines Zentrums mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen.

Geltungsbereich

Art. 2

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Massstab 1:500 vom 5.8.1982 umgrenzte Gebiet.

Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG.

Umfang

Art. 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Gestaltungsplan 1:500 vom 5.8.1982
(nachfolgend kurz als Gestaltungsplan bezeichnet)
- Vorschriften zum Gestaltungsplan
- Koordinationsverzeichnis

Nutzung

Art. 4

Die im Gestaltungsplan bezeichnete Ausscheidung von privater Bodennutzung ist verbindlich.

Art. 5

Zulässige Nutzweise der einzelnen Zonen

- a) **Zentrumszone A** (Dorfplatz bzw. unmittelbar daran anschliessende Gebäude).
Es sind mässig störende Betriebe, insbesondere Läden, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe usw. zulässig. Das gesamte Erdgeschoss muss gewerblich genutzt werden.
- b) **Zentrumszone B** (östlich und westlich der Zentrumszone A).
Es sind mässig störende Betriebe, wie Läden, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe usw. zulässig. Mindestens 50% des gesamten Erdgeschosses muss gewerblich genutzt werden.
- c) **Wohnzone**
Neben dem Wohnen sind auch nicht störende Betriebe wie Büros, Ateliers, Praxen usw. zulässig.

Art. 6

Die zulässige Bruttogeschossfläche in der Zentrumszone A ergibt sich aus den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen, den zulässigen Geschosshöhen sowie den Vorschriften über die Dachgestaltung.

Die zulässige Bruttogeschossfläche in der Zentrumszone B und in der Wohnzone ist für die einzelnen Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt.

Erschliessung

Art. 7

Für die Erschliessung mit Strassen und Fusswegen sind die Eintragungen im Gestaltungsplan sowie der Quartierplan Dörfli massgebend.

Parkierung

Art. 8

Die Lage der oberirdischen Abstellflächen und der Tiefgaragen richtet sich unter Beachtung des vorhandenen Anordnungsspielraumes nach dem Gestaltungsplan.

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl Abstellplätze sind die Vorschriften der jeweils gültigen Gemeindebauordnung anzuwenden.

Mindestens 50% der für die Wohnzone erforderlichen Abstellplätze sind in geschlossenen Räumen anzulegen.

Geschosshöhe / Gebäudehöhe

Art. 9

Hauptgebäude dürfen höchstens drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen. In den im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Bereichen sind eingeschossige Gebäude zulässig.

Art. 10

In den Zentrumszonen A und B kann das Untergeschoss gewerblich genutzt werden.

Art. 11

Die Gebäudehöhe beträgt

- a) in den Zentrumszonen A und B für Hauptgebäude max. 11,0 m und für eingeschossige Gebäude max. 5,0 m,
- b) in der Wohnzone max. 10,50 m.

Gebäuelänge / Gesamtlänge / Grenzabstände

Art. 12

Die geschlossene Bauweise ist innerhalb der Baubereiche bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Innerhalb der Baubereiche beträgt die max. Gebäuelänge 50 m.

Art. 13

Massgebend für die minimalen Grenzabstände und Gebäudeabstände sind die Umrisse der Baubereiche.

Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Gebäudeabstände:

- a) bei zwei Giebelfassaden: 7 m
- b) bei einer Giebel- und einer Trauffassade: 10 m
- c) bei zwei Trauffassaden: 12 m

Gestaltung

Art. 14

Das Erdgeschoss darf höchstens 1,20 m über der Strassennivelette liegen. Abgrabungen längs Strassen und Plätzen sind nicht gestattet.

Die Gebäude am Dorfplatz müssen mit der an den Dorfplatz grenzenden Erdgeschossfläche dem Niveau des Dorfplatzes angepasst sein.

Art. 15

Es sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung erlaubt.

Für die im Gestaltungsplan bezeichneten eingeschossigen Gebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Art. 16

Es muss eine Dachneigung von 44 bis 50° eingehalten werden (neue Teilung). Das Bedachungsmaterial soll aus gebrannten, braun engobierten Dachziegeln bestehen.

Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet. Sie sind mit dem gleichen Material einzudecken wie das Dach. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Liegende Dachfenster sind in der Zentrumszone A nicht erlaubt. In der Zentrumszone B und in der Wohnzone sind einzelne liegende Dachfenster bis zu einer Fläche von max. 0,7 m² zulässig.

Die Dächer der einzelnen Bauten sind mehrheitlich mit Dachvorsprüngen auszugestalten.

Art. 17

Die Häuser sind in der Farbgebung und in der Fassadengestaltung der örtlichen Bauweise anzupassen (Mauerwerk verputzt, teilweise Holz- oder Riegelbau).

Art. 18

Reklametafeln, Leuchtreklamen und Anschriften müssen dem dörflichen Charakter des Zentrums angepasst sein.

Umgebung

Art. 19

Die Lage und Grösse der Grün-, Erholungs- und Kinderspielflächen richtet sich nach dem Gestaltungsplan.

Radio- und Fernsehempfang

Art. 20

Für den Radio- und Fernsehempfang sind die Gebäude ausschliesslich den Kabelleitungen anzuschliessen.

Schlussbestimmungen

Art. 21

Die im Gestaltungsplan dargestellte Überbauung hat nur richtungsweisenden Charakter.

Art. 22

Im Falle der Aufhebung des Gestaltungsplanes gilt die dannzumalige Bau- und Zonenordnung.

Art. 23

Die vorliegenden Vorschriften bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Sie treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Grundeigentümer

Hausheer-Keller Fritz Erben

Sparkasse Säfa

PAT Propriété à tous SA

H. Zaugg

Staat Zürich (Finanzdirektion)