

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Januar 1989

112. Privater Gestaltungsplan Schafschür (Hombrechtikon)

Die Gemeinde Hombrechtikon besitzt eine mit RRB Nr. 870/1985 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilte Gebiet Schafschür in Feldbach ist durch die Grundeigentümerin, die Familienstiftung Heinrich Steinfels-Saurer, ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 24. Juni 1988 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Hombrechtikon zu. Da gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 27. Juli 1988 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Oktober 1988 gegen diesen Beschluss keine Rekurse erhoben wurden, ersucht der Gemeinderat Hombrechtikon mit Schreiben vom 10. Oktober 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das zwischen Bahnhofstrasse und Seestrasse gelegene Gebiet Schafschür in Feldbach eine Überbauung nach einheitlichen Kriterien ermöglicht werden. Da gegenüber der geltenden Bau- und Zonenordnung geringfügige Abweichungen beansprucht werden, ist die Verwirklichung dieser Überbauung nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Der Gestaltungsplan grenzt an die Seestrasse, Staatsstrasse S-1. Der Nachweis über die Einhaltung von Grenzwerten für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung ist erbracht. Einer Genehmigung steht somit 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 von der Gemeindeversammlung Hombrechtikon am 24. Juni 1988 verabschiedete private Gestaltungsplan Schafschür 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 Grundeigentümerin), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. Januar 1989

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiler

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN SCHAFSCHÜR
MIT ÖFFENTLICHRECHTLICHER WIRKUNG GEM. § 85 PBG

SITUATION 1:500

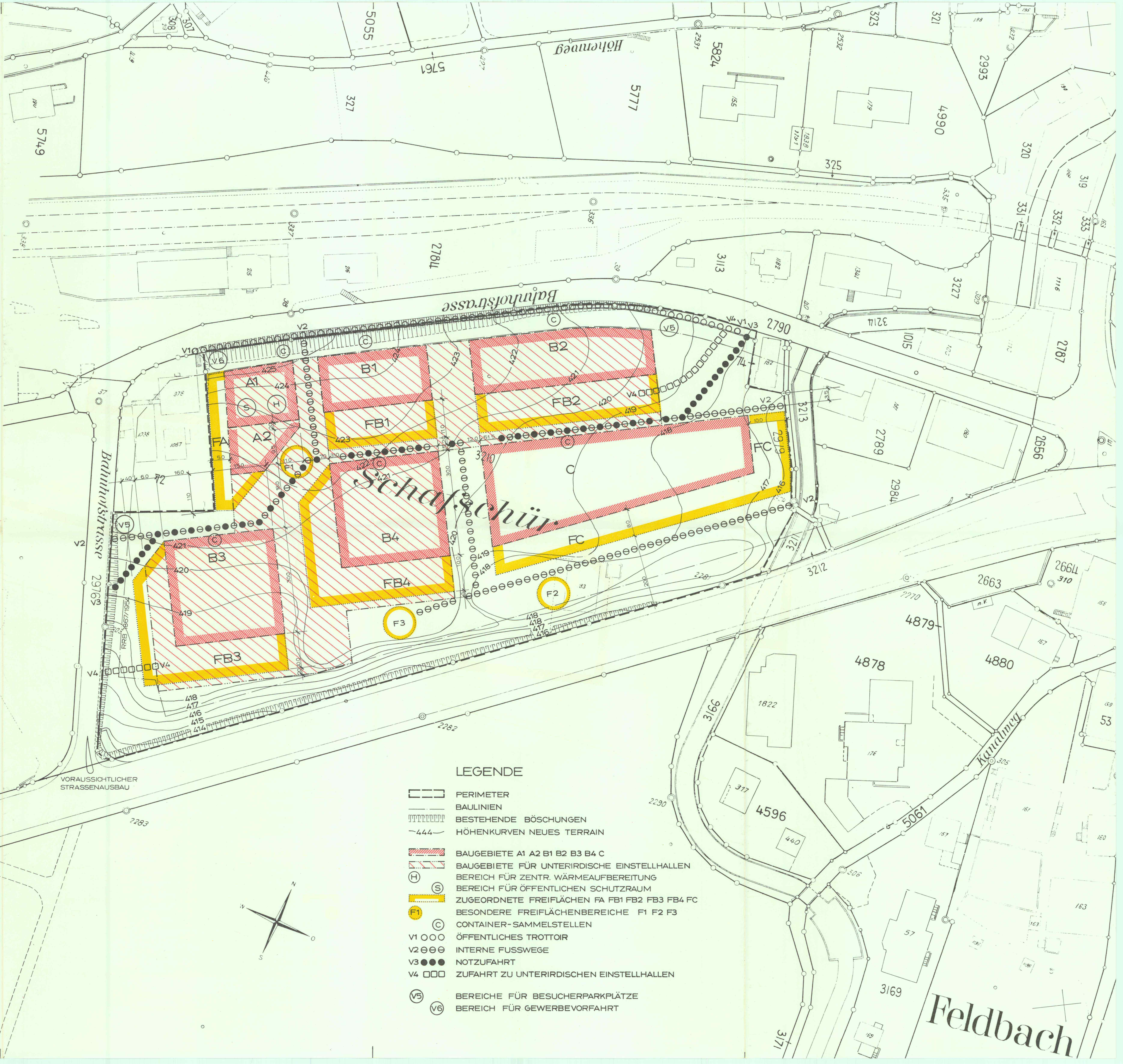
VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN
FAMILIENSTIFTUNG HEINRICH STEINFELS-SAURER
FESTGESETZT AM 5. Okt. 1991 *K. Knutti G. Stauder*

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
FESTGESETZT AM 24. Juni 1988
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:
DER PRÄSIDENT *Baumgartner* DER SCHREIBER *Stauder*

VOM REGIERUNGSRAT
AM 11. JAN. 1988 MIT BESCHLUSS NR. 112 GENEHMIGT
VOR DEM REGIERUNGSRAT
DER STAATSSCHREIBER *[Signature]*

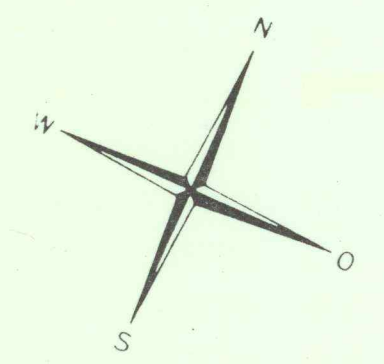


Φ BÜHLER KUENZLE GERBER ARCHITEKTEN AG
MÜNCHSTEIG 10 8008 ZÜRICH 01 55 40 44



LEGENDE

- PERIMETER
- BAULINIEN
- BESTEHENDE BÖSCHUNGEN
- ~444~ HÖHENKURVEN NEUES TERRAIN
- BAUGEBIETE A1 A2 B1 B2 B3 B4 C
- BAUGEBIETE FÜR UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLEN
- (H) BEREICH FÜR ZENTR. WÄRMEAUFBEREITUNG
- (S) BEREICH FÜR ÖFFENTLICHEN SCHUTZRAUM
- ZUGEORDNETE FREIFLÄCHEN FA FB1 FB2 FB3 FB4 FC
- (F1) (F2) (F3) BESONDERE FREIFLÄCHENBEREICHE
- (C) CONTAINER-SAMMELSTELLEN
- V1 ○○○ ÖFFENTLICHES TROTTOIR
- V2 ○○○○ INTERNE FUSSWEGE
- V3 ●●●● NOTZUFABRT
- V4 ○○○ ZUFAHRT ZU UNTERIRDISCHEN EINSTELLHALLEN
- (V5) (V6) BEREICHE FÜR BESUCHERPAKPLÄTZE
- BEREICH FÜR GEWERBEVORFAHRT



Feldbach



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE HOMBRECHTIKON

PRIVATER

GESTALTUNGSPLAN SCHAFFSCHÜR
MIT ÖFFENTLICHRECHTLICHER WIRKUNG GEM § 85 PBG

VORSCHRIFTEN

VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN

FAMILIENSTIFTUNG HEINRICH STEINFELS-SAURER

FESTGESETZT AM

5. Nov. 1988

H. Krawinkel

H. Stauden

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

FESTGESETZT AM 4. Juni 1988

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER PRÄSIDENT

Baumgartner

DER SCHREIBER

Stauden

VOM REGIERUNGSRAT

AM

11. JAN. 1989

MIT BESCHLUSS NR.

112

GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT

DER STAATSSCHREIBER

Regard



BÜHLER KUENZLE GERBER ARCHITEKTEN AG
MÜNCHSTEIG 10 8008 ZÜRICH 01 55 40 44



Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 1.1 Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften, aus dem Situationsplan 1:500 und aus dem Verkehrs- und Werkleitungsplan 1:500.
- 1.2 Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst die Parzelle 3210 zwischen der Seestrasse und der Bahnhofstrasse in Feldbach, Gemeinde Hombrechtikon und ist im Situationsplan 1:500 eingezeichnet.
- 1.3 Der Gestaltungsplan bezweckt eine überdurchschnittlich gute Gesamtwirkung der Ueberbauung. Bauten, Anlagen und Freiräume sind in ihren Teilen, besonders aber im Zusammenhang mit ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung entsprechend sorgfältig zu gestalten.
- 1.4 Wo die Gestaltungsplanvorschriften keine besondere Regelung vorsehen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung bzw. des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 2 Nutzweise

In den Baugebieten A1 und A2 sind mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Baugebieten sind grösstenteils Wohnnutzungen zu planen.

Art. 3 Grundmasse für Hauptgebäude

- 3.1 Die Geländesituation im Perimeter entlang der nördlichen Bahnhofstrasse ist geprägt durch die steile Böschung zur künstlich aufgeschütteten Strasse. Zum Ausgleich und zur Erreichung der angestrebten Wirkung - 2-geschossig in Erscheinung tretende Bauten entlang der Bahnhofstrasse - werden in den Baugebieten nachfolgende Vollgeschosse gemäss § 275 ff PBG gestattet.

| Baugebiete | A1 | A2 | B1 | B2 | B3 | B4 | C |
|-------------------------|------|-----|------|------|-----|-----|----|
| Vollgeschosse | 4 | 1 | 4 | 4 | 3 | 3 | 2 |
| Dachgeschosse | 1 | - | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| Gebäudehöhe in m; max. | 10,5 | 4,0 | 10,5 | 10,5 | 7,5 | 7,5 | 5 |
| Gebäudelänge in m; max. | - | - | - | - | - | - | 20 |

- 3.2 In den Baugebieten A1, B1, B2, muss das vierte Vollgeschoss im Dachbereich liegen und darf eine Kniestockhöhe von max. 1,3 m aufweisen. Das erste Vollgeschoss muss unter dem gestalteten Terrain liegen und darf nicht für Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecke genutzt werden.
- 3.3 In den Baugebieten B3 und B4 muss das dritte Vollgeschoss im Dachbereich liegen und darf eine Kniestockhöhe von max. 1,30 m aufweisen.

- 3.4 Die Ausnützungsziffer beträgt max. 44 %
- 3.5 Die Gebäude haben folgende Abstände einzuhalten:
- gegen Nachbargrundstücke gemäss Bauordnung.
 - innerhalb des Perimeters gemäss PBG.

Art. 4 Gestaltung der Bauten

- 4.1 Die Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gliedern und zu gestalten und in ihren formalen Elementen aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Die Bauten in den Baugebieten B1, B2, B3 und B4 sind so zu gliedern, dass darin einzelne Kuben ablesbar sind. In diesen Gebieten sind durchgehende Firsthöhen nicht erlaubt.
- 4.3 Die Fassaden sind hauptsächlich in Mauerwerk (offen oder verputzt) oder in Holz auszuführen, die Dächer mit braunen Ziegeln zu decken. Weitere Materialien, die an der Gebäudehülle verwendet werden, sind auf die Hauptmaterialien abzustimmen. Imitationsmaterialien sind nicht zulässig.
- 4.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit symmetrischen Dachneigungen zwischen 30° und 45° auszubilden. Die Firste in den Baugebieten A1, B1 und B2 sind parallel zur nördlichen Bahnhofstrasse auszurichten.
- 4.5 Dacheinschnitte auf der ganzen Dachfläche sowie Dachaufbauten und Dachflächenfenster im Dachgeschoss sind nicht erlaubt.
- 4.6 Im Baugebiet A2 ist ein Flachdach möglich, auch wenn der eingeschossige Bau als Hauptgebäude bezeichnet werden muss.
- 4.7 Besondere Gebäude (§ 273 PBG) können mit Pult-, Zelt- oder Flachdächern gedeckt werden.

Art. 5 Heizung

Die Wärmeaufbereitung mit Brennstoffen, die Luftverschmutzungen bewirken, (§ 295 PBG) ist für die gesamte Ueberbauung im Gestaltungsplan-Perimeter zentral zu organisieren. Der Bereich ist im Situationsplan bezeichnet (H). Sofern sich aus einer Etappierung ein anderer Standort als günstiger erweist, kann der Bereich verschoben werden. Davon ausgenommen sind Cheminéebauten.

Art. 6 Oeffentlicher Schutzraum

Im Gestaltungsplan-Perimeter ist ein öffentlicher Schutzraum mit ca. 150 Schutzplätzen einzuplanen. Der Bereich ist im Situationsplan bezeichnet (S).

Art. 7 Freiflächengestaltung

- 7.1 In den Freiflächen FA, FB1 bis FB4, FC können einzelne Bereiche den entsprechenden Wohneinheiten zur individuellen Nutzung zugeordnet werden.
Eingeschossige Anbauten, die als Terrassen, Veranden oder Wintergärten ausgebildet werden, sowie Besondere Gebäude (§ 273 PBG) dürfen max. 2,50 m in diese Freiflächen hineinragen.
- 7.2 Die übrige Freifläche ist für Nutzungen, die der gesamten Ueberbauung dienen, zu planen.
Darin sind besonders folgende Bereiche zu gestalten:
F1; Platz mit Hartbelag als Treffpunkt und Spielplatz;
min. 230 m².
F2; naturnahe Grünanlage als Spiel- und Ruhefläche; min 240 m²
F3; Rasenanlagen für Spielfelder; total min. 400 m², wovon ein Rechteck von 12 x 24 m als Mehrzweckfeld festzusetzen ist.
An geeigneter Stelle sind ein Kompostierplatz und ein Hundever-säuberungsplatz anzuordnen.
- 7.3 In den im Situationsplan bezeichneten Verkehrsbereichen sind folgende Funktionen anzuordnen.
V1: Oeffentliches Trottoir an der nördlichen Bahnhofstrasse.
V2: Interne Fusswegverbindungen, die der gesamten Ueberbauung dienen.
V3: Interne Erschliessung als Notzufahrt und Zufahrt für spezielle Zulieferdienste. (Breite 3,50 m). Im Uebrigen besteht hier ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge.
V4: Zufahrt zu den unterirdischen Autoeinstellhallen.
V5: Besucherparkplätze.
V6: Vorfahrt für Gewerbezwecke.
- 7.4 Die im Situationsplan mit Höhenkurven vorgegebene Geländeform darf nur unwesentlich verändert werden. Die Geländekante entlang der Seestrasse ist so auszubilden, dass für sämtliche Wohngeschosse der Ueberbauung die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 eingehalten werden.

Art. 8 Autoabstellplätze

Die Anzahl der Autoabstellplätze berechnet sich nach der Bauordnung.

Art. 9 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.