

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. August 1985

3233. Gestaltungsplan Hittnau

Für das gemäss gleichzeitig zur Genehmigung eingereichtem Zonenplan der zweigeschossigen Einfamilienhauszone in empfindlichem Gebiet zugeeilte Areal Luri am Zimberg in Hittnau ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan erlassen worden. Am 29. März 1985 stimmte diesem auch die Gemeindeversammlung Hittnau zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 29. Juli 1985 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Juli 1985 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Hittnau mit Schreiben vom 11. Juni 1985 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

Das Gebiet Luri liegt in einer landschaftlich empfindlichen Lage am Zimberg. Überdies grenzt es an einen Waldrand, von welchem die Aussicht auf das Dorf Hittnau gewahrt bleiben soll. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll diesen Randbedingungen Rechnung getragen werden. Einer Genehmigung der Vorlage steht, soweit ersichtlich, nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Hittnau vom 29. März 1985 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan für das Gebiet Luri wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Hittnau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Hittnau (unter Beilage von drei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), den Bezirksrat Pfäffikon, die Baurekurskommission III sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. August 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



KANTON ZUERICH
GEMEINDE HITTNAU

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "LURI" BAUVORSCHRIFTEN

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 16. Januar 1985

Schulgemeinde Hittnau

B. Leutenegger / Dr. O. Schmid

[Handwritten signatures]

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 29. März 1985

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

[Handwritten signature]

Der Schreiber

[Handwritten signature]

21. AUG. 1985

Vom Regierungsrat am
genehmigt.

mit Beschluss Nr. 3233

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber

.....

[Handwritten signature]



Materielle Erarbeitung:

B. Leutenegger, Architekt HTL
Friedenstrasse 15, 8304 Wallisellen
Tel. 01/830 46 87

Redaktionelle Uebearbeitung:

GLS, Büro für Orts- und Regionalplanung
Neptunstrasse 20, 8032 Zürich
Tel. 01/252 74 80

GESTALTUNGSPLAN "LURI"

INGRESS

Die Grundeigentümer

- . Schulgemeinde Hittnau
(Parzellen Kataster-Nr. 2158)
- . B. Leutenegger / Dr. O. Schmid
(Parzellen Kataster-Nr. 2132)

setzen, gestützt auf §§ 85-87 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), folgenden privat aufgestellten Gestaltungsplan "Luri", Hittnau, fest:

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.1 Geltungsbereich

Die Bauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan Mst. 1:500 eingetragenen Perimeter.

1.2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan "Luri" besteht aus dem Gestaltungsplan Mst. 1:500 und den zugehörigen Bauvorschriften.

2. BAUVORSCHRIFTEN FUER DIE UEBERBAUUNG

2.1 Zahl und äussere Abmessungen der Bauten

Die maximal zulässige Anzahl Bauten, die maximal zulässige Anzahl Voll- und Dachgeschosse, die maximal erlaubte Bruttogeschossfläche sowie die maximalen Höhenkoten der Firste für die Baubereiche 1-4 sind im Gestaltungsplan festgehalten. In den Baubereichen 5-8 dürfen die Höhenkoten der Firste das jeweilige Niveau des Huebacherweges (Lage gemäss Gestaltungsplan) um maximal 6.8 m überschreiten.

GESTALTUNGSPLAN "LURI"

2.2 Lage der Bauten

Die Baugestaltungslinien begrenzen den möglichen überbaubaren Teil der Grundstücke. Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch ausserhalb dieser Linien zulässig.

2.3 Abstände

Werden innerhalb der Baugestaltungslinie mehrere freistehende Gebäude erstellt, beträgt der minimale Gebäudeabstand 7,0 m.

2.4 Waldabstandslinie

Die Waldabstandslinie wird im Gestaltungsplan den Baugestaltungslinien angepasst.

2.5 Bauweise und Fassadengestaltung

2.5.1 Die geschlossene Ueberbauung ist gestattet.

2.5.2 Um eine optisch einheitliche Gesamtwirkung der Ueberbauung erzielen zu können, sind für die Fassade folgende Materialien zu verwenden:

- verputztes Mauerwerk
- Sichtmauerwerk
- Holz, Glas und dgl.

2.5.3 Reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig.

2.6 Dachgestaltung

2.6.1 Die Dächer sind als Schrägdächer auszugestalten und müssen eine Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad alter Teilung aufweisen. Das Dach von Hauptgebäuden hat beidseitig die gleiche Dachneigung aufzuweisen. Die Hauptfirstrichtung ist in der Fallinie des Hanges anzuordnen.

2.6.2 Es sind nur kleinvolumige Dachaufbauten erlaubt, die sich harmonisch in die Dachflächen einfügen müssen. Einzelne, in die Dachfläche eingelassene Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von maximal 0,40 m² zulässig, sofern sie unter sich einen Abstand von minimal 6,0 m einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.6.3 Die Schrägdächer sind mit tonfarbenen Ziegeln einzudecken.

GESTALTUNGSPLAN "LURI"

2.7 Umgebungsgestaltung

- 2.7.1 Die Durchblicke zwischen den Baubereichen vom Huebacherweg zum Waldrand müssen im wesentlichen gewährleistet sein.
- 2.7.2 Zur Erzielung zusammenhängender Grünflächen soll die Anzahl von Stützmauern zwischen den einzelnen Baubereichen auf das Notwendigste beschränkt werden. Stützmauern sind zu begrünen.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Strasse

Die Strassenerschliessung ist abweichend vom Quartierplan Zimberg, gemäss Linienführung im Gestaltungsplan zu projektieren. Geringe Abweichungen der Lage bleiben aufgrund der Bauausführung und der anschliessenden genauen Vermessung vorbehalten.

3.2 Parkierung

- 3.2.1 Pro Wohnung sind 2 unterirdische Abstellplätze zu erstellen. Zusätzlich sind 15 % von der erstellten Anzahl unterirdischer Abstellplätze als oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen und als solche zu bezeichnen.
- 3.2.2 Die Andordnung und Zahl der unterirdischen Fahrzeugabstellplätze hat innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Dabei ist die Zahl der erforderlichen Ein- und Ausfahrten zu den Unter-niveaugaragen auf ein Minimum zu beschränken.
- 3.2.3 Für den Baubereich 8 sind auch Einzelgaragen zulässig.
- 3.2.4 Die unterirdischen Abstellplätze für die Schulgemeinde Hittnau im Grundstück Kat. Nr. 2132 werden privatrechtlich gesichert.

3.3 Fusswege

Es ist ein öffentlicher Fussweg vom Aussichtspunkt "Luri" zum Kehrplatz Huebacherweg und weiter zum westlich liegenden Kehrplatz Bänkliholzweg anzulegen.

GESTALTUNGSPLAN "LURI"

4. NEBENANLAGEN

4.1 Spielplatz

Es ist an dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich ein Spielplatz zu errichten.

4.2 Pünten/Pflanzplätze

Innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Landstreifens entlang der Waldgrenze können Pünten/Pflanzplätze ohne Gartenhäuser hergerichtet werden.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

5.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Luri" tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.