

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. November 1995

3240. Privater Gestaltungsplan Poststrasse Winterberg, Lindau

Am 26. Juni 1995 stimmte die Gemeindeversammlung Lindau dem privaten Gestaltungsplan Poststrasse Winterberg zu. Dagegen wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 22. September 1995 ersuchte die Gemeindeverwaltung Lindau um die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan dient der Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung. Das Areal gehört der Politischen Gemeinde Lindau und liegt in der Wohnzone W 2. Das Vorhaben geht über den Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung hinaus.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Poststrasse in Winterberg, dem die Gemeindeversammlung Lindau am 26. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Lindau, 8315 Lindau (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Privater Gestaltungsplan „Poststrasse“ Winterberg

Privater Gestaltungsplan „Poststrasse“ Winterberg

Bestimmungen

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Poststrasse“ ist im zugehörigen Plan 517/20, Massstab 1:500, dat. 09.02.1995, bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
- Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.
- Zweck**
Der Gestaltungsplan bezweckt:
 - die Erstellung von Alterswohnungen und Dienstleistungsbauten im Interesse der Öffentlichkeit
 - dem Grundeigentümer, bezw. der Genossenschaft für Alterswohnungen eine wirtschaftliche Überbauung im Sinne der Altersfürsorge zu ermöglichen
 - der Öffentlichkeit eine hohe Siedlungsqualität zu sichern
- Zahl, Lage, äussere Abmessung der Gebäude**
 - Die bestehenden Alterswohnungen dürfen umgebaut werden. Die einspringenden Balkonflächen dürfen zur Wohnfläche zugeschlagen werden.
 - Der maximale Baubereich für neue Gebäude ist als Mantellinie im Plan dargestellt.
 - Im Plan sind die neuen Baubereiche mit den Geschossen bezeichnet. Im Baubereich A sind zwei Vollgeschosse und ein sichtbares Untergeschoss, im Baubereich B ein Vollgeschoss erlaubt.
 - Die maximale Gebäudelänge ist auf 55 m festgelegt.
 - Im Baubereich A beträgt der Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag max. 9 m.
 - Die maximal zulässigen Erdgeschoss-, Gebäude- und Firsthöhen sind im Plan festgelegt.
 - Unterniveau-Bauten haben zur Poststrasse einen Abstand von 1.5 m für Werkleitungen einzuhalten.
 - Die gegen den Raindlweg orientierten Balkone dürfen im Abstandsbereich abgestützt werden.
 - Maximal zulässig ist eine Überbauung mit einer Ausnützung von 50 % und eine Baumasse von 2.0. Die Fläche vom Raindlweg gehört zur Grundstücksfläche.
- Nutzweise**
Im Baubereich A sind Wohnungen sowie Spitex-Dienste und im Baubereich B Dienstleistungsbetriebe im öffentlichen Interesse zulässig.
- Gestaltung**
 - Im Baubereich A sind Steildächer, im Baubereich B Steildächer oder Flachdächer mit Aufbauten erlaubt.
 - Die Bauten und die Umgebung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als Ganzes gut zu gestalten.

- Erschliessung**
 - Oberirdische Parkplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
 - Die Zu- und Wegfahrt zur Unterniveau-Garage ist im Plan festgelegt.
- Umgebung**
 - Der Raindlweg wird an die Grundstücksgrenze verlegt.
 - Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung soll mehrheitlich mit einheimischen Pflanzen erfolgen.
 - Für die Wohnungen sind innerhalb der Grünflächen Ruheplätze zu erstellen.
 - Längs der Poststrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.
 - Der Hauptzugang zu den neu zu planenden Bauten soll als zentraler Begegnungsplatz gestaltet werden.
 - Anstelle des Dorfladen-Bauprovisoriums können Bedürfnisse der Öffentlichkeit erstellt werden.
- Kompostierplatz**
Es ist ein Kompostierplatz vorzusehen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe**
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan „Poststrasse“ tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „POSTSTRASSE“ WINTERBERG

PROJEKTVERFASSER:
SCHAER RHINER THALMANN AG ARCHITECTEN SIA, 8044 ZÜRICH

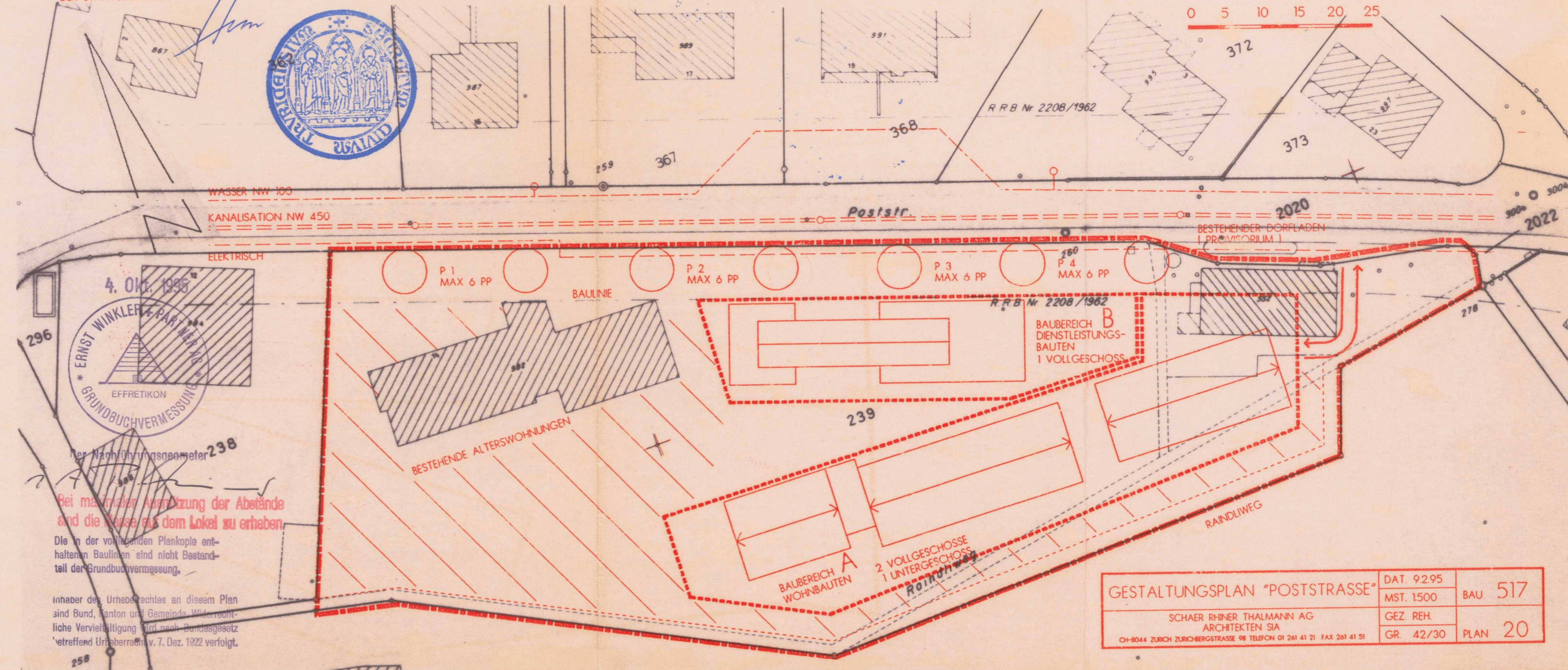
VON DER GEMEINDE ALS GRUNDEIGENTUMERIN FESTGESETZT AM: - 7. März 1995
DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

VON DER GENOSSENSCHAFT FÜR ALTERSWOHUNGEN IN LINDAU FESTGESETZT AM: 10.12.94
DER PRÄSIDENT: DER VERWALTER:

VOM GEMEINDERAT LINDAU GENEHMIGT AM: - 7. März 1995
DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM: 26. Juni 1995
DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT MIT BESCHLUS NR. 3240 VOM: 1. Nov. 1995
VOR DEM REGIERUNGSRAT DER STAATSSCHREIBER:



GRUNDBUCHPLANKOPIE LINDAU WINTERBERG 1:500

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- MANTELLINIE OBERIRDISCHE GEBÄUDE MIT ANGABE DER GESCHOSSE
- GEPLANTE BAUTEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- P1 - P4 BEREICH FÜR OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- GRÜNFLÄCHEN
- ZUFAHRT UNTERNIVEAU-GARAGE
- BEPFLANZUNG MIT HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN
- KANALISATION
- WASSER
- ELEKTRISCH

GESTALTUNGSPLAN „POSTSTRASSE“		DAT. 9.2.95	BAU 517
		MST. 1500	
SCHAER RHINER THALMANN AG ARCHITECTEN SIA		GEZ. REH.	PLAN 20
CH-8044 ZÜRICH ZÜRCHERSTRASSE 98 TELEFON 01 261 41 21 FAX 261 41 51		GR. 42/30	