

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 1. Juli 1992

**2012. Privater Gestaltungsplan Iltisrain, Weisslingen**

Am 13. Dezember 1991 stimmte die Gemeindeversammlung Weisslingen dem privaten Gestaltungsplan Iltisrain zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Mai 1992 ersucht der Gemeinderat um die Genehmigung der Vorlage. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W1. Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, die nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept verwirklicht werden soll. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

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 Iltisrain, dem die Gemeindeversammlung Weisslingen am 13. Dezember 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Weisslingen, 8484 Weisslingen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 1. Juli 1992

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**

Weisslingen



Kanton Zürich

Gemeinde Weisslingen

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

# Privater Gestaltungsplan

Mst. 1:500

## Iltisrain

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung: 13. Dez. 1991

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am 1. Juli 1992  
mit Beschluss Nr. 2012 genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:



Verfasser:

Datum:

Plan Nr.

Cerv + Wachtl  
Dipl. Arch.-Planer ETH/NDS/SIA  
Gotthardstrasse 55, 8002 Zürich

26.11.1991

Archiv Nr.

Artikel 1

- Inhalt
- 1 Der Gestaltungsplan regelt:
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
  - Art und Mass der Nutzung einzelner Arealteile
  - Grenz- und Gebäudeabstände
  - Freiflächen, Bepflanzungen, Abstellplätze und Garagen
  - Abgrenzung zwischen halböffentlichem und privatem Eigentum

- Bestandteile des Gestaltungsplanes
- 2 Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Plänen und verbalen Vorschriften zusammen:
- a) Uebersichtsplan (Gestaltungs- und Baubereichplan) Mst. 1:500
  - b) Vorschriften zum Gestaltungsplan

Artikel 2

- Geltungsbereich
- Der Gestaltungsplan und die Bauvorschriften gelten für das Areal Kat. Nr. 538, Iltisrain.

Artikel 3

- Vorbehalt anderen Rechts
- Soweit die Bauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Weisslingen und die des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich.

Artikel 4

- Nutzweise
- 1 In dem Areal sind Wohnbauten und Bauten mit nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
- 2 Die Bebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Bauten mit nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

- 3 Im Sektor Nord/West sind Eigentumsobjekte, im Sektor Süd/Ost Mietobjekte vorgesehen.
- 4 Als Richtwert für die Grösse der Mietwohnungen gilt folgende Aufteilung:  
 - 10% 2 1/2-Zimmer-Wohnungen  
 - 40% 3 - 3 1/2-Zimmer-Wohnungen  
 - 50% 4 - 4 1/2-Zimmer-Wohnungen
- 5 Die Nettowohnfläche der Eigentumswohnungen soll als Richtwert zwischen 90 und 135 m<sup>2</sup> liegen. Die Zimmerzahl soll zwischen 3 1/2- und 5 1/2-Zimmer pro Einheit betragen.
- 6 Es sind wenigstens 5% der Nettowohnfläche als Wohnungen zu erstellen, die den Anforderungen von Behinderten und Gebrechlichen genügen.
- 7 In bezeichneten Bereichen sind Gemeinschafts-/Hobbyräume im Maximum von 10% der Nettowohnfläche zu erstellen.

#### Artikel 5

- Nutzungsmasse 1 Die maximal zulässige Anzahl Voll-, Dach- und anrechenbare Untergeschosse sowie die First- bzw. Flachdachkoten sind im Uebersichtsplan festgehalten.
- Es werden Bereiche ausgeschieden für:  
 - Ueberbauung bis zu zwei Vollgeschossen mit Flachdach  
 - Ueberbauung bis zu zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Satteldach  
 - Ueberbauung bis zu zwei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss und einem Dachgeschoss mit Satteldach  
 - Freihaltefläche
- 2 Die Bestimmungen über die Berechnung der Ausnützungsziffer (Paragraph 255 revidiertes Planungs- und Baugesetz) sind bereits anwendbar.
- Die Ausnützungsziffer für das Gesamtareal beträgt 0.45.
- Von der Gesamtausnützung entfallen auf Sektor Nord/West 40% und auf Sektor Süd/Ost 60%.
- 3 Die Baubegrenzungslinien umgrenzen die überbaubaren Flächen des Areals. Dachvorsprünge, Vordächer und Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie um 2.0 m überragen.

- 4 Innerhalb eines Baubereiches ist die geschlossene Bauweise im Sektor Süd/Ost bis zu einer Gesamtlänge von 30 m, im Sektor Nord/West in der ersten Bautiefe von 25 m und in der zweiten Bautiefe von 45 m gestattet.
- 5 Im Sektor Nord/West darf der Gebäudeabstand unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse auf 2.0 m reduziert werden.
- 6 Von der Freihaltezone ist nord-westlich und süd-östlich ein Abstand vom 5 m einzuhalten. Der nord-östliche Bereich bis zur Strasse Steinacher ist freizuhalten bzw. als Kinderspiel- und Ruheflächenbereich auszugestalten.
- 7 Die Waldabstandslinie im Sektor Nord/West darf teilweise bis zu 5 m unterschritten werden.
- 8 Sichtkorridore A und B müssen bis zu einer Bautiefe vom 25 m ab Strassengrenze gemessen ab Kote 602.0 frei gehalten werden. Sichtkorridore C und D müssen ab Kotenhöhe 606.0 freigehalten werden.

#### Artikel 6

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Gestalterische Grundsätze | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Durch Stellung und kubische Gliederung der Bauten, durch variierende Geschoszahl und Dacharten einzelner Gebäude, ist die kubische Gliederung der Ueberbauung zu unterstützen.</li> <li>2 Die halböffentlichen und privaten Bereiche sind klar zu trennen.</li> </ol>  |
| Dächer                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>3 Die Dächer sind in vorgegebenen Bereichen auszubilden als:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 43° a.T.,</li> <li>- Begrünte Flachdächer,</li> <li>- Satteldächer mit gleicher Neigung wie Hauptdächer bei Nebenbauten,</li> </ul> </li> <li>4 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Einzelne Dachunterbrüche mit einer Höchstbreite von 4.0 m pro Unterbruch sind gestattet. Die Gesamtbreite aller Dachunterbrüche darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen. Zwischen zwei Dachunterbrüchen muss die Schrägdachfläche mindestens über 1/4 der Fassadenlänge durchlaufen.</li> </ol> |

- 5 Liegende Dachfenster können bis zu einer Breite von maximal 0.6 m pro Fenster einzeln und zur Gruppe zusammengefasst bewilligt werden.
- 6 Der Dachfirst muss in der im Uebersichtsplan festgelegten Richtung verlaufen. Kreuzfirste sind nicht gestattet.
- 7 Allfällige Sonnenkollektoren müssen architektonisch in die Fassaden- und Dachflächen integriert werden und sich gut in die Gesamtgestaltung einfügen.
- Materialien 8 Es sind folgende Materialien zu verwenden:  
 - Aussenwände hell verputzt, Abweichungen sind nur in flächenmässig untergeordneten Teilen zulässig.  
 - Die Dächer sind mit Tonziegeln, die einen Farbton von braun bis rot besitzen, einzudecken.
- 9 Materialwahl und Farbgebung haben innerhalb eines Sektors unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes der Gesamtüberbauung einer einheitlichen Gestaltung zu entsprechen.

#### Artikel 7

- Umgebungs-  
gestaltung
- 1 Die Umgebung der Bauten ist mit einer ausreichenden Anzahl von hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Dabei darf im Bereich der Sichtkorridore die für Bauten festgelegten Koten höchstens um 1.5 m überschritten werden. Es sind vorzugsweise einheimische, standortsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 2 Die Flachdachbauten sind mindestens zu 50% zu begrünen (Rasenflächen). Im Dachrandbereich ist überhängende Bepflanzung vorzusehen.
- 3 Bei den Gartensitzplätzen ist die Erstellung eines Sichtschutzes bis auf eine Tiefe von 6.0 m gestattet. Die Höhe darf 1.8 m nicht übersteigen.
- 4 Ausserhalb der Baubegrenzungslinien dürfen erstellt werden:  
 a) Eingeschossige Gemeinschaftsbauten,  
 b) Gartenhäuser und Schöpfe, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup> und deren Gebäudehöhe 2.7 m nicht übersteigen.  
 Insgesamt dürfen sie höchstens eine Gebäudefläche von 5% der zugehörigen Grundstückfläche aufweisen.

Artikel 8

- Zufahrten
- 1 Die Zu- und Ausfahrten für unterirdische Einstellhallen sind nur in bezeichneten Gebieten zulässig.
  - 2 Ausgenommen sind eventuelle Notzufahrten für Sanität und Feuerwehr.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- 3 Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Weisslingen.
  - 4 Die Pflichtparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze können als oberirdische Abstellplätze ausgestaltet werden. Sie sind dezentral entlang der Strassenzüge anzuordnen.
- Fusswege
- 5 Die in dem Uebersichtsplan eingetragenen Fusswegverbindungen haben einen generellen Charakter. Die genaue Linienführung ist mit dem Baugesuch festzulegen.
  - 6 Das Wegnetz, das den Wohnungen für Behinderte und Gebrechliche zugeordnet ist, muss rollstuhlgängig sein. In übrigen Bereichen, wo Treppen nicht vermeidbar sind, müssen zusätzlich Rampen für Kinderwagen und Velos erstellt werden.
- Kinderspiel- und Ruheflächen
- 7 Mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Nettowohnfläche sind im Freien als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten.

Artikel 9

- Energiekonzepte
- 1 Baueingaben haben Heizkonzepte mit Einbezug von Alternativ-Energien in Varianten zu enthalten. Allfällige konventionelle Heizanlagen sind höchstens in zwei zentralen Anlagen zusammenzufassen.
  - 2 Wintergärten zu passiver Energiegewinnung sind erwünscht.

Artikel 10

Ausnahmen

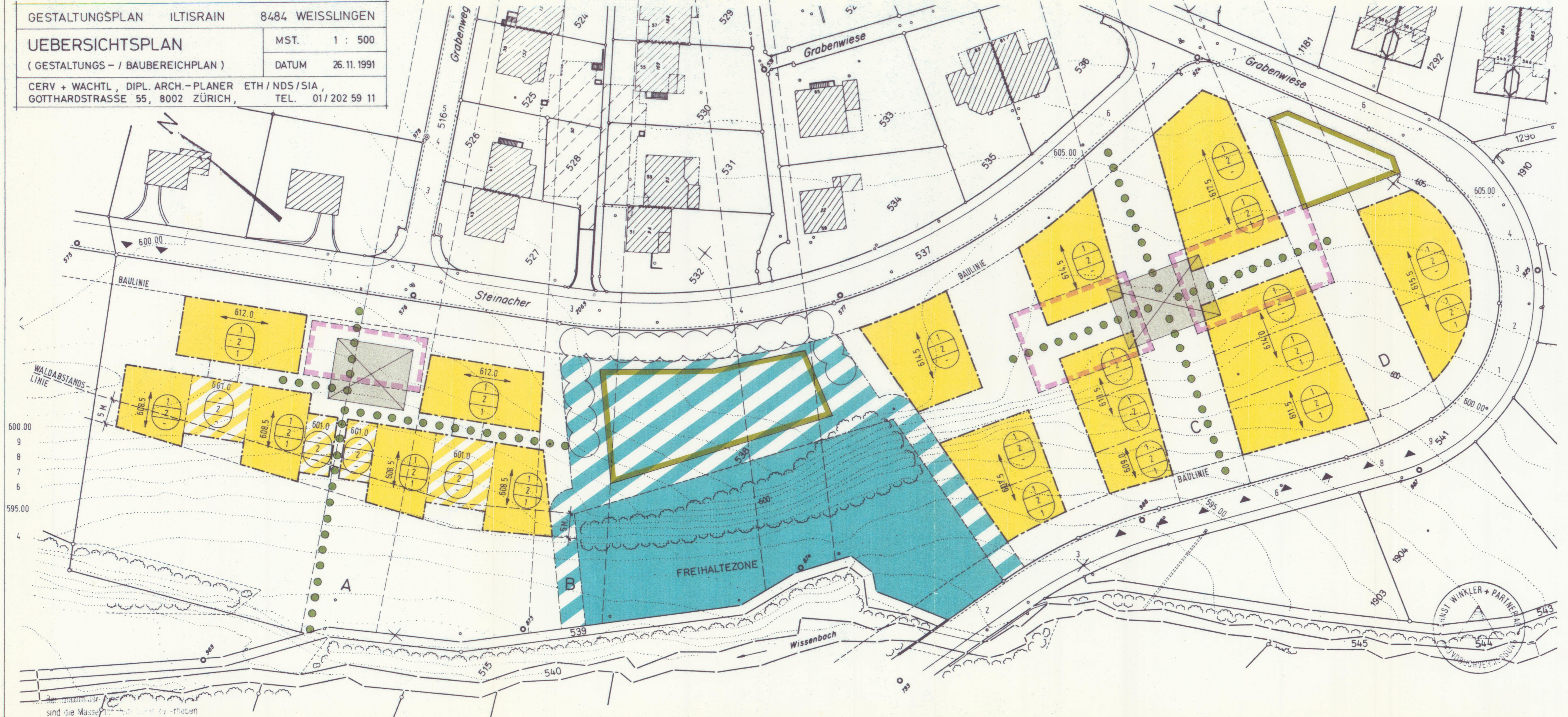
<sup>1</sup> Ausnahmen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern Zweck und Inhalt dieser Spezialbauvorschriften gewahrt bleiben und wenn dadurch für die Verwirklichung des Gestaltungsplanes eine Verbesserung erreicht wird.

Inkrafttreten

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

GESTALTUNGSPLAN ILTISRAIN 8484 WEISSLINGEN  
 UEBERSICHTSPLAN (GESTALTUNGS- / BAUBEREICHPLAN)  
 CERV + WACHTL, DIPL. ARCH.-PLANER ETH / NDS / SIA,  
 GOTTHARDSTRASSE 55, 8002 ZÜRICH, TEL. 01 / 202 59 11

MST. 1 : 500  
 DATUM 26.11.1991



- KOTE HAUPTFIRSTRICHTUNG FIRSTKOTE
- KINDERSPIELFLÄCHEN
- FREIHALTEZONE
- FREIZUHALTENDE ZONE
- KOTE FLACHDACH
- BEREICH GEMEINSCHAFTSRÄUME
- BAUBEGRENZUNGSLINIE (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)
- PLATZBILDUNG
- ANZAHL DACHGESchosSE  
ANZAHL VOLLGESchosSE  
ANZAHL ANRECHENBARE UNTERGESchosSE
- BEREICH ZUFahrt UT. EINSTELLHALLE
- FUSSWEGE (HAUPTVERBINDUNGEN)

Bei maximaler Auslastung sind die Wasserleitungen zu prüfen



WALDABSTAND 30M

600.00  
9  
8  
7  
6  
595.00  
4

Bei maximaler ... sind die Masse ... Lokal zu erhalten

