

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. März 1995

820. Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse, Turbenthal (Genehmigung)

Am 26. September 1994 stimmte die Gemeindeversammlung Turbenthal dem privaten Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. November 1994 ersucht der Gemeinderat Turbenthal um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine dem schutzwürdigen Ortskern angepasste, gegenüber der Regelbauweise freiere Gestaltung des an dieser Stelle geplanten Postneubaus. Die Vorlage wurde von der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission geprüft und als gutes Beispiel für eine architektonisch überzeugende Lösung für Neubauten in der Kernzone gewürdigt. Sie ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

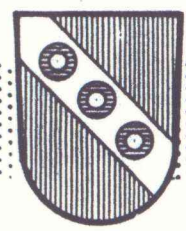
I. Der private Gestaltungsplan Bahnhofstrasse, Turbenthal, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Turbenthal vom 26. September 1994 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Turbenthal, 8488 Turbenthal (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Gemeinde
TURBENTHAL
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan 'Bahnhofstrasse' 1:250

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 26. Sep. 1994

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:  Der Schreiber: 

Vom Regierungsrat am 22. März 1995



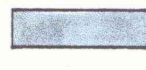
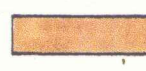
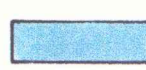





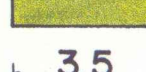




mit Beschluss Nr. 820 genehmigt,

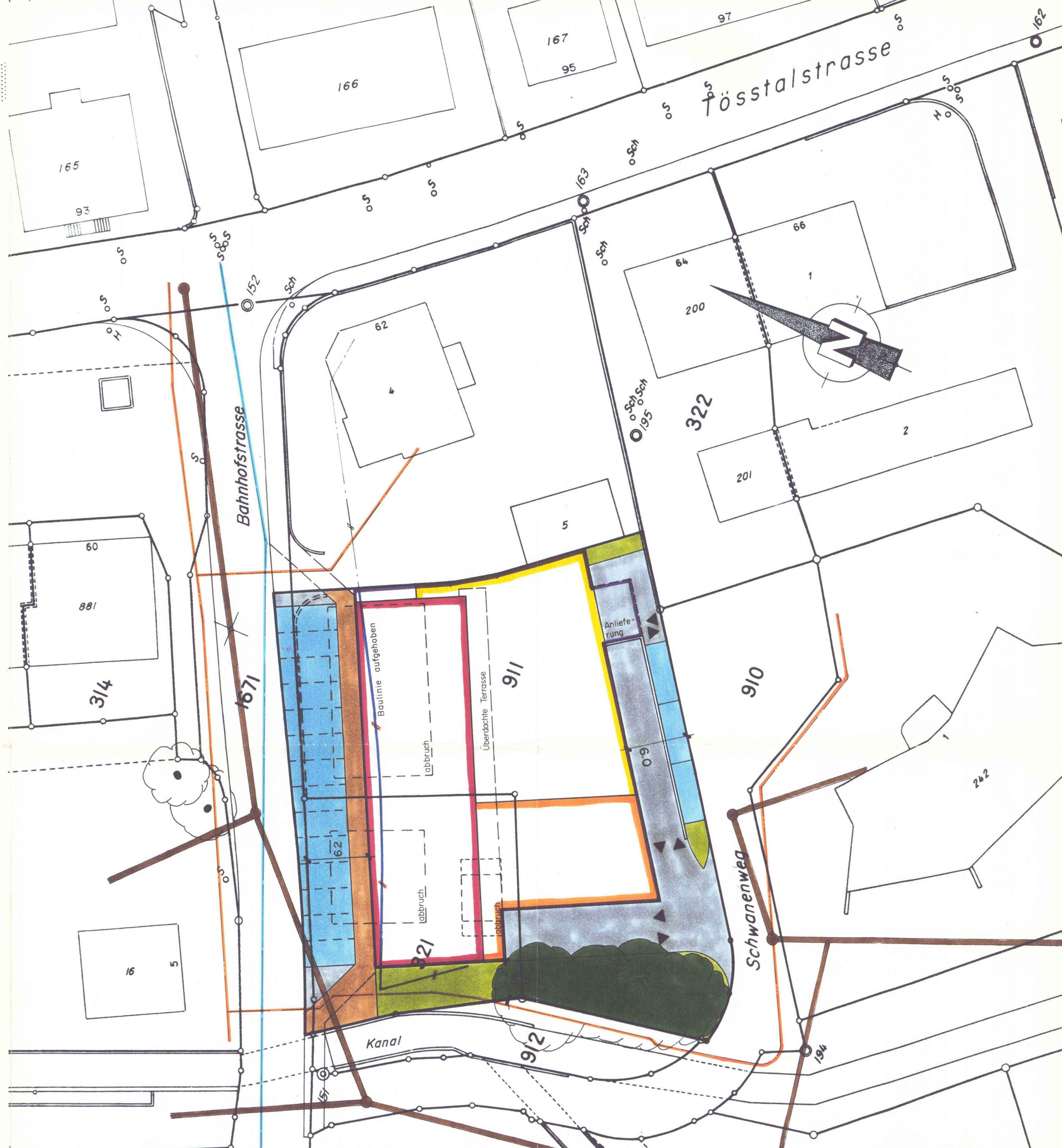
Vor dem Regierungsrat,

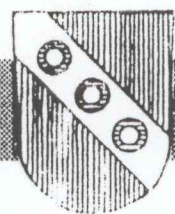
Der Staatsschreiber: 



 Planungsbüro Emil Stierli <small>Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Scheu</small>	Plan-Nr.		
	Plangrösse:	gez.	Datum:
	46/63	SBü	24.1.1994
	Anderungen	Pi	2.3.1994
		Pi	26.4.1994

- Geltungsbereich 
- Ein- und Ausfahrten 
- Erschliessungsfläche 
- Gehweg 
- offene Abstellplätze 
- Baubereich : unterirdische Bauten 
- : 1-geschossige Bauten 
- : 2-geschossige Bauten 
- : 3-geschossige Bauten 
- Grünflächen 
- Mindestabstände 
- Bäume 
- Kanalisationsprinzip 
- Wasserversorgungsprinzip 
- Stromversorgungsprinzip 





Gemeinde

TURBENTHAL

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Bahnhofstrasse , Bestimmungen

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 26. Sep. 1994

Namens der Gemeindeversammlung

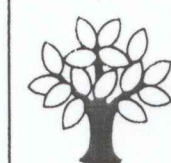
Der Präsident:  Der Schreiber: 

Vom Regierungsrat am 22. März 1995

mit Beschluss Nr. 820

Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber: 



Planungsbüro Emil Stierli

Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild, Natur und Landschaftsschutz.
Poststrasse 17 8604 Volketswil Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter Paul Scheu

Plan Nr.			
Plangröße	30/63	gez.	AW
		Datum	21.11.1994
Anderungen			

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Bahnhofstrasse", Turbenthal

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Projekt. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

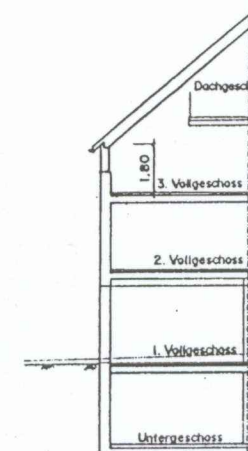
Art. 2 Nutzweise

Es sind neben Wohnungen, höchstens mässig störende Betriebe sowie öffentliche Bauten zulässig.

Art. 3 Bauweise, Masse

Für die Situierung der Bauten ist der Gestaltungsplan massgebend. Unter der Voraussetzung, dass die im Plan eingetragenen Mindestmasse beachtet werden, gilt lagemässig für die einzelnen Baubereiche ein Projektierungsspielraum von +/- 1,0 m.

Die Geschosshöhen sind zu berücksichtigen. Bei der 3-geschossigen Baute darf das 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,8 m errichtet werden. Im entstehenden kleinen Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen und Dachflächenfenster zulässig. Gegen den Schwanenweg sind max. 12 Dachflächenfenster mit max. 0,5 m² Lichtfläche zulässig; diese sind hochrechteckig anzuordnen.



Art. 4 Gestaltung der Bauten

Für alle Gebäude und Gebäudeteile gelten die Kernzonenvorschriften (KI) der Bauordnung Turbenthal; vorbehalten bleiben:

1. Art. 7: die Gebäudelängen und -breiten werden durch die Angaben im Plan ersetzt.
2. Die Gebäudehöhe der 3-geschossigen Baute beträgt im Maximum 9m.
3. Die Fensteröffnungsfläche auf den Gebäudelängsseiten gegen Bahnhofstrasse und Schwanenweg darf nicht mehr als 40% der Fassadenfläche ausmachen.
4. Auf der Seite des Schwanenwegs dürfen Terrassen über die ganze Fassadenlänge flach eingedeckt werden. Auf der östlichen Giebelseite dürfen die Terrassen max. 60 cm von der Fassade vorstehen und nicht mehr als 2,5 m in der Länge einnehmen.
5. Die Dachneigung der 3-geschossigen Baute darf im Maximum 40° (a.T.) betragen.

6. Die Dachaufbaute im 3. Vollgeschoss (Seite Bahnhofstrasse) darf nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein; sie darf flach eingedeckt werden.
7. Die 1- und 2-geschossigen Gebäudeteile dürfen ebenfalls flach eingedeckt werden.

Die Gebäude müssen architektonisch feinmassstäblich gestaltet werden. Besondere Sorgfalt und eine subtile Gestaltung ist bei den Flachdachpartien und deren oberen Abschlüssen notwendig.

Art. 5 Firstrichtung, Dachmaterial

Die Firstrichtung der 3-geschossigen Baute muss parallel zur Bahnhofstrasse angeordnet werden. Diese Baute ist mit Tonziegeln einzudecken. Die 2-geschossige Baute kann mit anderen - zum Hauptbau passenden - Materialien ausgeführt werden. Die Decke der 1-geschossigen Baute ist angemessen zu begrünen.

Art. 6 Erschliessung

Die Haupt-Erschliessung hat über den Schwanenweg zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten zur Unterniveaugarage, zur Anlieferung und zum Umschlagplatz der PTT haben an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Art. 7 Abstellplätze

Die erforderlichen Abstellplätze für den PTT-Betrieb, die Läden/Büros und die Bewohner sind unter den Bauten zu erstellen. Die im Plan bezeichneten offenen Abstellplätze an der Bahnhofstrasse sind für Besucher (Kurzparkierer) zu reservieren.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Ausser den im Plan bezeichneten sind keine weiteren Erschliessungs- und/oder Hartflächen zulässig. Gemäss Planbezeichnung ist ein Gehweg von 2,0 m Breite zu erstellen. Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen Gewächsen zu bepflanzen. Das geschützte Gehölz (Bäume) entlang des Kanals ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; eine Durchforstung ist zulässig.

Art. 9 Meteorwasser

Das anfallende Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder in den Tössgewerbe-Kanal abzuleiten.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Art. 43 LSV wird das Plangebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 11 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan "Bahnhofstrasse", Turbenthal tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.