

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

Sitzung vom 26. August 1992

### **2604. Privater Gestaltungsplan, Fehraltorf (Am Burenbüel)**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Fehraltorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 336/1984 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Zone W2 zugeteilte Gebiet Burenbüel ist vom Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 27. Januar 1992 stimmte ihm die Gemeindeversammlung Fehraltorf zu. Mit Beschluss vom 15. Juni 1992 stimmte der Gemeinderat Fehraltorf den aufgrund der Vorprüfung erforderlichen Änderungen zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 10. Juli 1992 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juli 1992 sind gegen diese Beschlüsse keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Fehraltorf ersucht mit Schreiben vom 31. Juli 1992 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Burenbüel die Erstellung einer Mehrfamilienhaussiedlung, die der Lärmsituation Rechnung trägt, ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Der Genehmigung steht 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 private Gestaltungsplan Am Burenbüel, dem die Gemeindeversammlung Fehraltorf mit Beschluss vom 27. Januar 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf, 8320 Fehraltorf (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. August 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AM BURENBÜEL"

Situation 1:200

Durch den Grundeigentümer festgesetzt 15. NOV. 1991 / 1. JUNI 1992  
Fehraltorf, den

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung: 27. JUNI 1992  
Gemeindeversammlung Fehraltorf  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Substitut:  
Dr. W. Wiesendanger B. Kistner

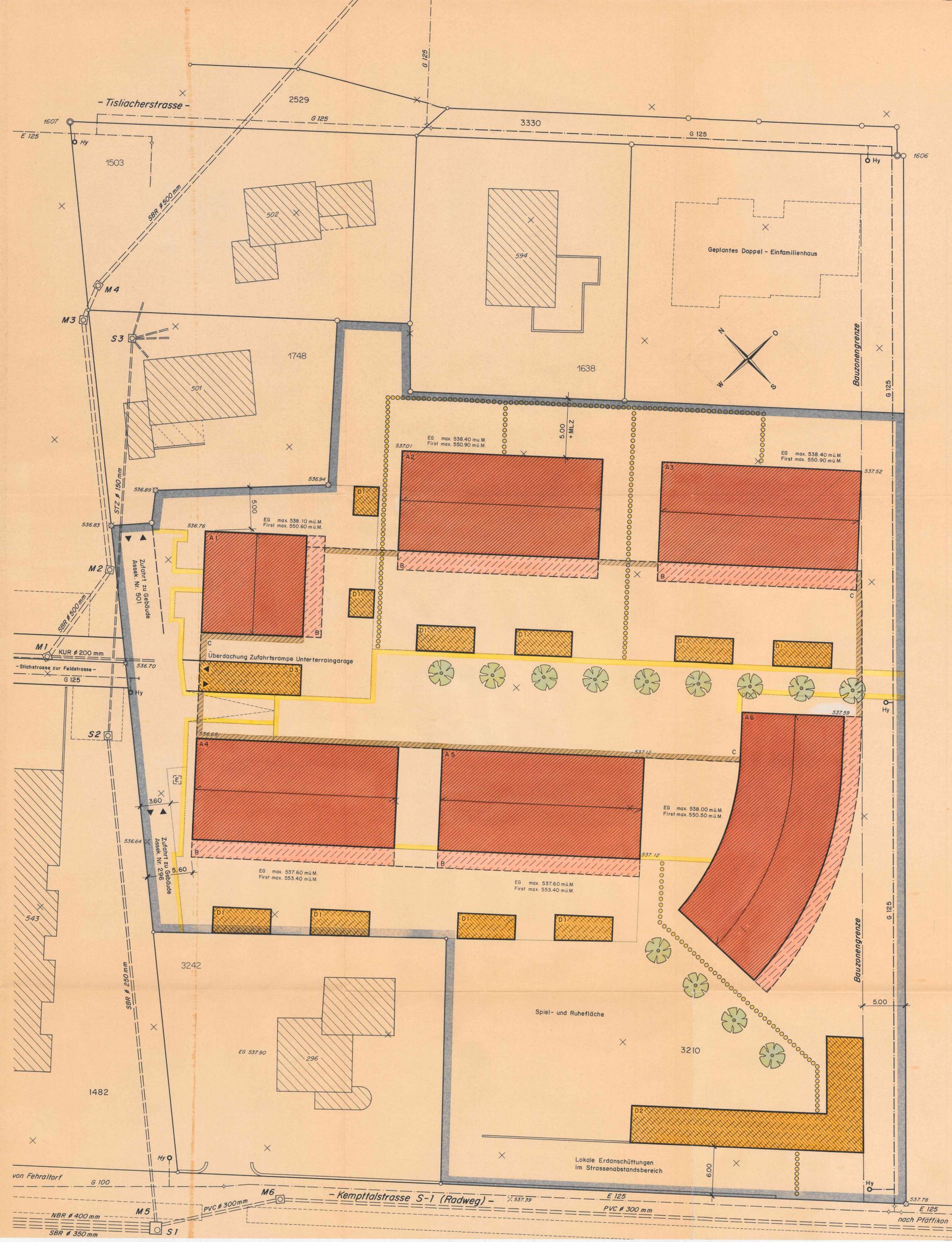
Zustimmung zu den Änderungen aufgrund der Vorprüfung,  
in Ermächtigung der Gemeindeversammlung  
Fehraltorf, den 15. JUNI 1992  
Gemeinderat Fehraltorf  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schriftführer:  
Dr. W. Wiesendanger H.R. Scherrer

Vom Regierungsrat genehmigt am  
mit Beschluss Nr. 2604  
26. Aug. 1992  
Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:

Architekturbüro  
Peter Hänni + Partner  
Rikonstrasse 30  
8307 Effretikon

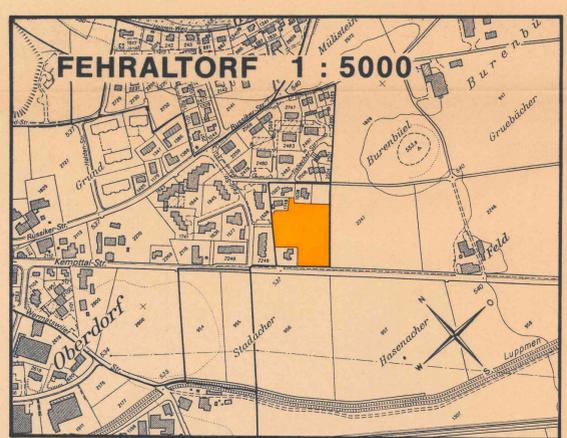
Ingenieurbüro  
Diebold AG  
Zweigbüro  
8332 Russikon

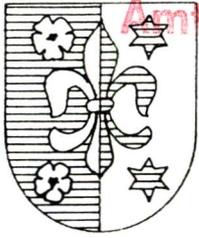
4020.02P / 6505 / Mai 1992



Legende:

	Gestaltungsbereich Perimeter	Art. 1
	Wohnbauten (A)	Art. 4
	Balkon / Sitzplätze (B)	Art. 5
	Garage (C)	Art. 6
	Nebengebäude (D)	Art. 7
	Firstanordnung	Art. 4
	Containerplatz	Art. 11
	Zugangswege	Art. 11
	Plätze	Art. 11
	best. Kanalisationen M = Regenwasser S = Schmutzwasser	Art. 18
	best. Wasserleitungen	Art. 18
	proj. Wasserleitungen	Art. 18





Kanton Zürich

Gemeinde Fehraltorf

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AM BURENBÜEL"

### Baubestimmungen

Durch den Grundeigentümer festgesetzt 15. NOV. 1991 / 1. JUNI 1992

Fehraltorf, den

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung: 27. JAN. 1992



Gemeindeversammlung Fehraltorf

Der Präsident:

Der Substitut:

*W. Wiesendanger*  
Dr. W. Wiesendanger B. Kistner

Zustimmung zu den Änderungen aufgrund der Vorprüfung,  
in Ermächtigung der Gemeindeversammlung

Fehraltorf, den 15. JUNI 1992



Gemeinderat Fehraltorf

Der Präsident:

Der Schreiber:

*W. Wiesendanger*  
Dr. W. Wiesendanger H.R. Scherrer

Vom Regierungsrat genehmigt am 26. Aug. 1992  
mit Beschluss Nr. 2604

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber:



Architekturbüro  
Peter Hänni + Partner  
Rikonerstrasse 30

8307 Effretikon

Ingenieurbüro  
Diebold AG  
Zweigbüro

8332 Russikon

Im Sinne der Art. 85 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1985, resp. des revidierten Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991, werden für den privaten Gestaltungsplan "Am Burenbüel" folgende Baubestimmungen festgelegt:

**I. GELTUNGSBEREICH**

---

Art. 1

**Perimeter**

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:200 eingetragenen Perimeter.

**II. ZUSÄTZLICHE BAUBESTIMMUNGEN**

---

Art. 2

**Kantonale  
Abstandsverschärfungen**

Die Abstandsverschärfungen für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden finden innerhalb des Gestaltungsplangebietes keine Anwendung.

Art. 3

**Lärmschutz**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet. Massgebend sind die Auflagen der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.86.

In bezug auf Lärmschutzmassnahmen längs Staatsstrassen wird auf das vorliegende Gutachten im Anhang (Ingenieurbüro M. Ghielmetti, Winterthur) verwiesen.

Art. 4

**Wohnbauten (A)**

Für Wohnbauten sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Dachfirste sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan 1:200 anzuordnen.

- Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° n. T. zu erstellen.
- Auf den Traufseiten müssen Dachvorsprünge von mindestens 80 cm, auf den Giebelseiten solche von mindestens 60 cm erstellt werden. Die Häusergruppen A4 und A5 können mit einer durchgehenden, teilweise verglasten Bedachung baulich verbunden werden.
- Bei den Häusern A1/A2/A3/A6 können drei Vollgeschosse und ein Dach- resp. Galeriegeschoss realisiert werden. Das dritte Vollgeschoss ist traufseitig so abzuschrägen, dass sich Kniestockhöhen von maximal 1.50 m ergeben.
- Bei der Häusergruppe A4/A5 sind drei Vollgeschosse, sowie ein Dach- und ein Galeriegeschoss zugelassen.
- Die Bedachungen sind mit Tonziegeln auszuführen.
- Die Farbgebungen der Bedachungen und der Fassaden sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.

#### Art. 5

#### Balkone Sitzplätze (B)

In den im Gestaltungsplan 1:200 festgelegten Bereichen können seitlich eingefasste Balkone resp. Sitzplätze erstellt werden.

Die Sitzplatzbereiche im Erdgeschoss können als Wintergärten ausgeführt werden.

#### Art. 6

#### Garage (C)

Im festgelegten Bereich ist eine gemeinsame Unterniveaugarage zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind auf Untergeschosebene vor dem Garagenbereich frei zugänglich anzuordnen.

Art. 7

**Nebengebäude (D1)** Innerhalb den festgelegten Bereichen können Gebäude erstellt werden, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Massgebend sind dabei die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, Revision 1991 (Paragraph 273).

Art. 8

**Nebengebäude (D2)** Die im Gestaltungsplan festgelegte Fläche dient der Errichtung von Gemeinschaftsräumen für die Überbauung. Einzuhalten sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, Revision 1991 (Paragraph 273).

Mit der Anordnung der Bauten sind die gemäss Lärmschutzgutachten zu erfüllenden Bedingungen zu berücksichtigen.

Art. 9

**Dachaufbauten** Bei den Häusergruppen A1-A6 können im Rahmen der massgeblichen Bauvorschriften im ersten Dachgeschoss einheitlich gestaltete Dachaufbauten erstellt werden.

Art. 10

**Dacheinschnitte** Im ersten Dachgeschoss können Dacheinschnitte ausgeführt werden. Dabei können maximal zwei Wohneinheiten zusammengefasst werden. In den Zwischenbereichen und in den Randgebieten zu den Giebelfassaden sind durchgehende Dachflächen von mindestens 1.60 m Breite zu erstellen.

Art. 11

**Zugangswege  
Platzgestaltungen  
Parkierung** Für die Erstellung der Zugangswege und Platzgestaltungen sind die entsprechenden Angaben im Gestaltungsplan massgebend.

Bei Bedarf können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Abstellplätze erstellt werden.

III.

**ANORDNUNG DER BAUTEN**

---

Art. 12

**Anordnung  
Situation**

Die überbaubaren Maximalbereiche sind im Gestaltungsplan 1:200 festgehalten.

Art. 13

**Anordnung  
Höhen**

Die für die Bauten maximal zulässigen Höhen der Erdgeschosse und Firstbegrenzungen sind im Gestaltungsplan 1:200 festgelegt.

IV.

**AUSNÜTZUNG**

---

Art. 14

**Aussenwände**

Bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen sind die Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte nicht zu berücksichtigen.

Art. 15

**Anrechenbare  
Geschossflächen**

In bezug auf die anrechenbaren Geschossflächen sind folgende Maximalfestlegungen zu beachten:

Haus A1

- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss  
(Kniestockhöhe max. 1.50 m)

max. 370 m<sup>2</sup>

Zusätzlich kann innerhalb des Dachprofils ein Galeriegeschoss ausgebaut werden.

Haus A2

- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss  
(Kniestockhöhe max. 1.50 m) max. 740 m2

Zusätzlich kann innerhalb des Dachprofils ein Galeriegeschoss ausgebaut werden.

Haus A3

- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss  
(Kniestockhöhe max. 1.50 m) max. 740 m2

Zusätzlich kann innerhalb des Dachprofils ein Galeriegeschoss ausgebaut werden.

Haus A4

- Erdgeschoss
- 1. + 2. Obergeschoss max. 740 m2

Zusätzlich können im Ausmass des 2. Obergeschosses ein Dach- und innerhalb des Dachprofils ein Galeriegeschoss ausgebaut werden.

Haus A5

- Erdgeschoss
- 1. + 2. Obergeschoss max. 740 m2

Zusätzlich können im Ausmass des 2. Obergeschosses ein Dach- und innerhalb des Dachprofils ein Galeriegeschoss ausgebaut werden.

Haus A6

- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss  
(Kniestockhöhe max. 1.50 m) max. 740 m<sup>2</sup>

Zusätzlich kann innerhalb des Dachprofils ein Galeriegeschoss ausgebaut werden.

Art. 16

**Ausnutzungs-  
verschiebungen**

Zugelassen sind Ausnutzungsverschiebungen unter den Häusergruppen bis maximal 10 % der festgelegten anrechenbaren Geschossflächen.

V.

**ERSCHLIESSUNG**

---

Art. 17

**Verkehrs-  
erschliessung**

Mit der Übernahme der Feldstrasse und der Stichstrasse zum Gestaltungsplangebiet durch die Öffentlichkeit, ist die hinreichende Zufahrt sichergestellt.

Die arealinterne Erschliessung hat entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan 1:200 zu erfolgen.

Art. 18

**Übrige  
Erschliessungen**

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes (Kanalisation, Wasserversorgung, elektr. Energieversorgung usw.) kann mit den ergänzenden Ausführungen gemäss Plan 1:200 gewährleistet werden.

Der zur Feinerschliessung des Areals erforderliche Netzausbau der Wasserversorgung ist Aufgabe des privaten Gestaltungsplanes.

