

## VERFÜGUNG

vom 15. Februar 1999

**Dürnten.**     **Privater Gestaltungsplan "Alters- und Pflegeheim Nauengut"**  
**(Aufhebung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 5. Juni 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Dürnten der ersatzlosen Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Alters- und Pflegeheim Nauengut" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Bezirkskanzlei Hinwil vom 26. Januar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Februar 1999 ersucht die Gemeinde Dürnten um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2675/1985 wurde der private Gestaltungsplan Nauengut genehmigt. In der Folge wurde das Alters- und Pflegeheim gebaut und im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Mit der Aufhebung des heute noch rechtsgültigen Gestaltungsplans sollen betrieblich erforderliche bauliche Veränderungen an den bestehenden Bauten und Anlagen ermöglicht werden. Aus planungsrechtlicher Sicht steht diesem Anliegen nichts entgegen.

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

Die Baudirektion   v e r f ü g t :

- I.     Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Alters- und Pflegeheim Nauengut", der die Gemeindeversammlung Dürnten am 5. Juni 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II.    Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Dürnten, Rütistr. 1, Postfach, 8935 Dürnten)

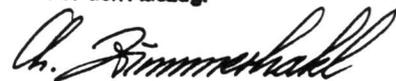
Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	364.00	(Konto 3013.01.4310.015)

---

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Dürnten sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 15. Februar 1999  
981206/Oca/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



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

Sitzung vom 10. Juli 1985

### **2675. Gestaltungsplan Dürnten**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Dürnten wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 793/1983 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone zugeteilte Gebiet Nauengut ist vom Grundeigentümer, nämlich der Politischen Gemeinde Dürnten, ein privater Gestaltungsplan erlassen worden. Am 26. April 1985 stimmte diesem auch die Gemeindeversammlung Dürnten zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 29. Mai 1985 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. Mai 1985 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Dürnten mit Schreiben vom 4. Juni 1985 um die Genehmigung der Vorlage.

Im Gebiet des privaten Gestaltungsplans Nauengut soll ein Alters- und Pflegeheim realisiert werden, für das bereits konkrete Pläne bestehen. Vorgesehen sind drei viergeschossige Bauten. Da das Baugebiet der Gemeinde Dürnten gemäss regionalem Gesamtplan dem Gebiet mit ländlicher Überbauung zugeteilt ist, sind mehr als dreigeschossige Bauten nur im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen möglich (§ 277 PBG).

Die projektierten viergeschossigen Bauten können in diesem Gebiet hingenommen werden, so dass einer Genehmigung dieses Gestaltungsplans nichts entgegensteht.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Dürnten vom 26. April 1985 betreffend die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans für das Gebiet Nauengut wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Dürnten wird eingeladen, diesen Beschluss gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Dürnten, 8635 Dürnten (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 10. Juli 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



Exemplar des Kreisplaners ARP

Kanton Zürich  
Gemeinde Dürnten

# Privater Gestaltungsplan Alters- u. Pflegeheim Nauengut

Situation 1:500

Unterschrift des Grundeigentümers am 26 APR 1985

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *[Signature]*  
Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am: 26 APR 1985

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

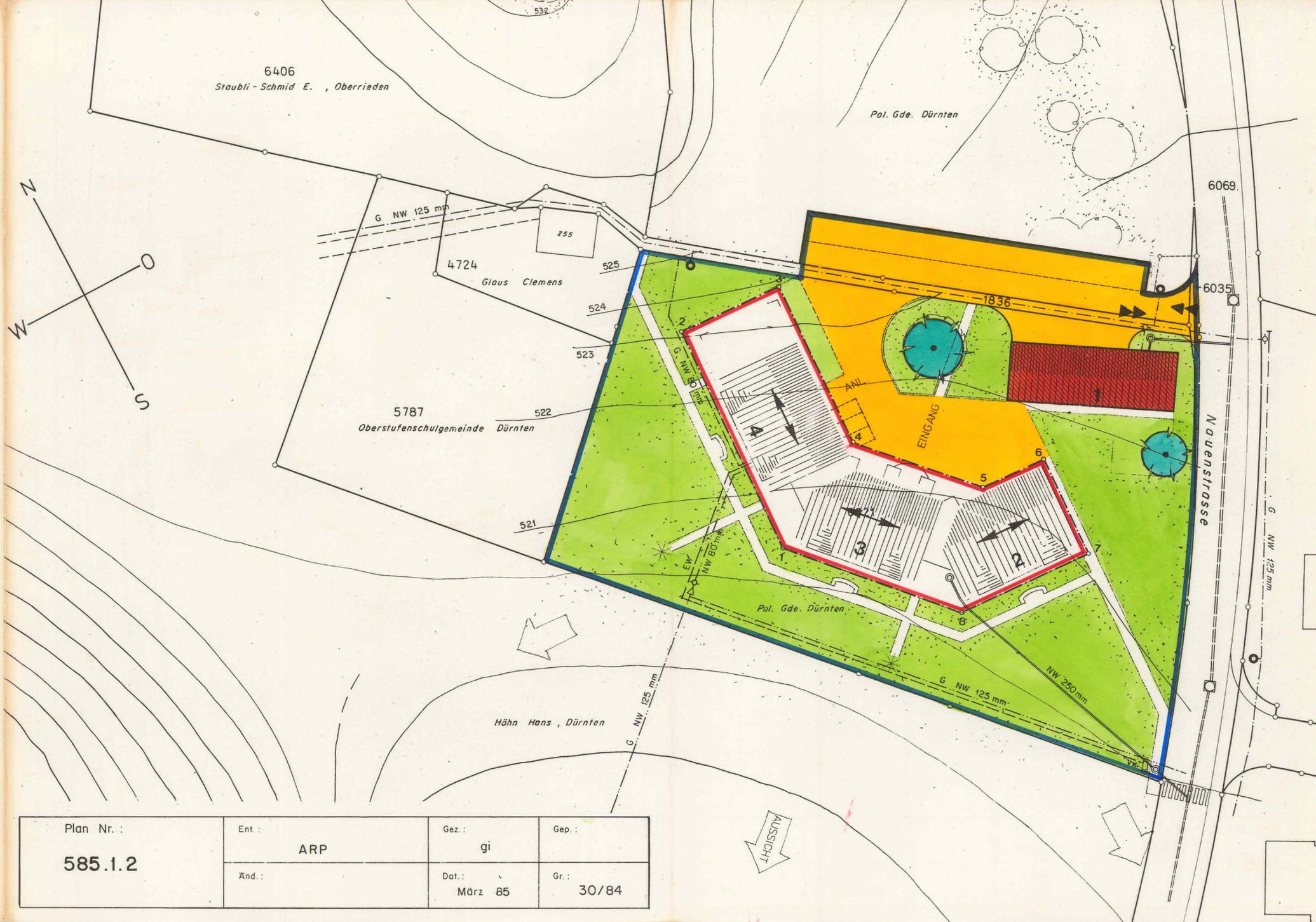
Vom Regierungsrat am 10. Juli 1985  
mit Beschluss Nr. 2675 genehmigt

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber: *[Signature]*



Plan Nr. 2  
Verfasser: A. Meili und E. Gisler  
Ingenieurbüro für Planung Hoch- u. Tiefbau  
Mettlenstrasse 12  
8330 Pfäffikon / ZH

Archiv Nr.



Plan Nr.:	Ent.:	Gez.:	Gep.:
585.1.2	ARP	gi	
	And.:	Dat.:	Gr.:
		März 85	30/84

## Legende

- Grenze Gestaltungsplan
- Bestehende Gebäude
- Zufahrt, Parkierung
- Grünflächen
- Kanalisation
- Elektrisch
- Baugestaltungslinie
- Hauptfirstrichtung
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Hochstämmige Bäume
- Wasser
- Gas

Gebäude Nr.	Max. Vollgeschosszahl	Max. Dachgeschosszahl	Max. Untergeschosszahl	Max. Bruttogeschossfläche
1 best.	2	2	1	240 m <sup>2</sup>
2 neu	4	-	1	1'060 m <sup>2</sup>
3 neu	4	-	1	1'110 m <sup>2</sup>
4 neu	4	-	1	1'540 m <sup>2</sup>

## Koordinatenverzeichnis

Pkt.	X	Y	Pkt.	X	Y
1	707'135.38	236'828.10	5	707'168.06	236'822.34
2	136.32	866.48	6	178.72	821.94
3	153.86	865.84	7	178.08	804.90
4	152.84	838.75	8	156.12	805.72



# Privater Gestaltungsplan Alters- u. Pflegeheim Nauengut

Situation 1:500

Unterschrift des Grundeigentümers am 26 APR 1985

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *[Signature]* Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am: 26 APR 1985

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

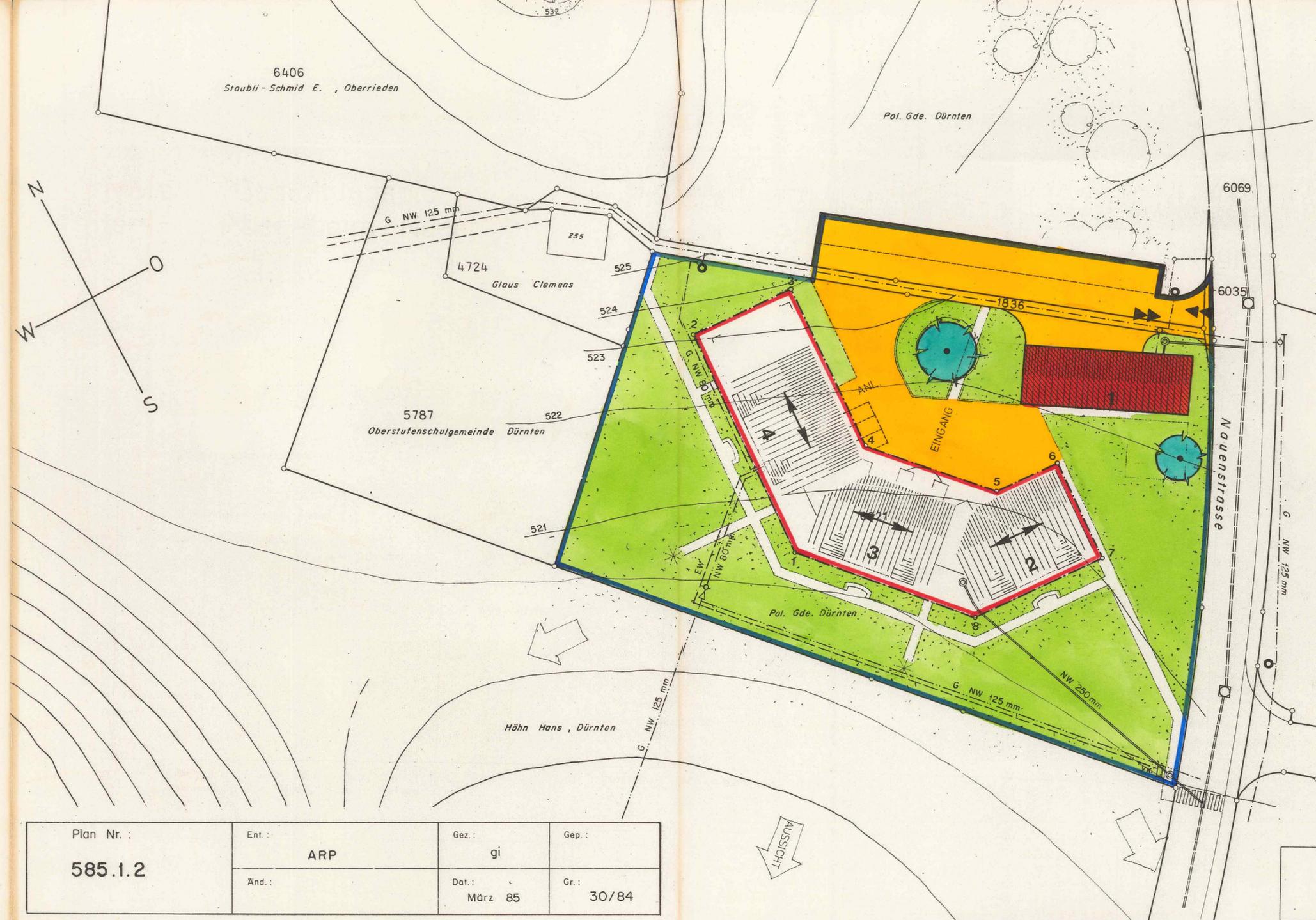
Vom Regierungsrat am 10. Juli 1985  
mit Beschluss Nr. 2675 genehmigt

Vor dem Regierungsrate,  
Der Stadtschreiber: *[Signature]*



Plan Nr. 2  
Verfasser: A.Meili und E.Gisler  
Ingenieurbüro für Planung Hoch- u. Tiefbau  
Mettlenstrasse 12  
8330 Pfäffikon / ZH

Archiv Nr.



Plan Nr.:	Ent.:	Gez.:	Gep.:
585.1.2	ARP	gi	
	And.:	Dat.:	Gr.:
		März 85	30/84

## Legende

- Grenze Gestaltungsplan
- Bestehende Gebäude
- Zufahrt, Parkierung
- Grünflächen
- Kanalisation
- Elektrisch
- Baugestaltungslinie
- Hauptfirstrichtung
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Hochstämmige Bäume
- Wasser
- Gas

Gebäude Nr.		Max. Vollgeschosszahl	Max. Dachgeschosszahl	Max. Untergeschosszahl	Max. Bruttogeschossfläche
1	best.	2	2	1	240 m <sup>2</sup>
2	neu	4	-	1	1'060 m <sup>2</sup>
3	neu	4	-	1	1'110 m <sup>2</sup>
4	neu	4	-	1	1'540 m <sup>2</sup>

## Koordinatenverzeichnis

Pkt.	X	Y	Pkt.	X	Y
1	707'135.38	236'828.10	5	707'168.06	236'822.34
2	136.82	866.48	6	178.72	821.94
3	153.86	865.84	7	178.08	804.90
4	152.84	838.75	8	156.12	805.72



Kanton Zürich  
Gemeinde Dürnten

# Privater Gestaltungsplan Alters- u. Pflegeheim Nauengut

## VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Unterschrift des Grundeigentümer am 26 APR 1985

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 26 APR 1985

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Vom Regierungsrat am 10. Juli 1985  
mit Beschluss Nr. 2675 genehmigt

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber



Plan Nr

1

Febr. 1985

Verfasser

A.Meili und E.Gisler  
Ingenieurbüro für Planung Hoch- u. Tiefbau  
Mettlenstrasse 12  
8330 Pfäffikon / ZH

Archiv Nr.

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN ALTERS- UND PFLEGEHEIM NAUENGUT

Im Sinne der §§ 85 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wird ein privater Gestaltungsplan "Alters- und Pflegeheim Nauengut" mit folgenden Bestimmungen aufgestellt:

### **1. Geltungsbereich**

Das Gestaltungsplangebiet ist im Uebersichtsplan Mst. 1 : 500 vom Februar 1985 bezeichnet.

### **2. Bauvorschriften für das bestehende Gebäude Nr. 1**

#### 2.1 Mass der Nutzung

Das im Uebersichtsplan als "bestehende Baute" bezeichnete Gebäude darf unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

#### 2.2 Abbruch

Der Abbruch dieses Gebäudes und von Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

#### 2.3 Bewilligung

Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist.

### **3. Bauvorschriften für die übrigen Gebäude Nrn. 2, 3, 4**

#### 3.1 Grundmasse

Die maximal zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Gebäude Nrn. 2, 3 und 4 sind im Uebersichtsplan festgehalten.

#### 3.2 Baugestaltungslinien

Die Baugestaltungslinien begrenzen den möglichen überbaubaren Teil des Grundstückes. Dabei können Dachvorsprünge und frei auskragende Vordächer die Baugestaltungslinie um maximal 1 m überragen.

#### 3.3 Abstände

Werden innerhalb der Baugestaltungslinien mehrere freistehende Gebäude erstellt, kann der minimale Gebäudeabstand auf 2,5 m reduziert werden, sofern keine wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe dagegen sprechen.

### 3.4 Fassadengestaltung

Die äussere Gestaltung hat sich in Materialien und Farbgebung nach der herkömmlichen Bauweise zu richten.

### 3.5 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

## 4. Nutzweise

4.1 Im Gebäude Nr. 1 sind mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zugelassen.

4.2 Die Gebäude Nr. 2, 3 und 4 sind für ein Alters- und Pflegeheim bestimmt.

## 5. Fahrzeugabstellplätze

Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze bemisst sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Art. 7.3).

## 6. Erschliessung

Für die Erschliessung mit Energie, Wasser, Abwasser und Strassen sind die Eintragungen im Gestaltungsplan Mst. 1 : 500 massgebend.

## 7. Aufhebung des Gestaltungsplans

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Bau- und Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

## 8. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.