

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. September 1990

2934. Privater Gestaltungsplan Würzhalde (Rüti)

Die Gemeinde Rüti besitzt eine mit RRB Nr. 792/1986 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der Einfamilienhauszone im empfindlichen Gebiet zugeteilte Gebiet Würzhalde ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan, der gegenüber der Bauordnung nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abweicht, aufgestellt worden. Am 26. Juni 1990 stimmte diesem der Gemeinderat Rüti zu. Da gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. August 1990 gegen diesen Beschluss kein Rekurs erhoben wurde, ersucht der Gemeinderat Rüti mit Schreiben vom 14. August 1990 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Überbauung des Gebietes Würzhalde, das im Besitz von vier Grundeigentümern ist, geregelt. In Art. 12.2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird die Rechtswirkung des Gestaltungsplans auf zehn Jahre limitiert. Wohl sieht § 82 PBG vor, dass Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden können. Für eine automatische Aufhebung fehlt hingegen eine Rechtsgrundlage. Art. 12.2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Im übrigen steht der Genehmigung 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 Würzhalde, dem der Gemeinderat Rüti am 26. Juni 1990 zugestimmt hat, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird Art. 12.2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ausgenommen.

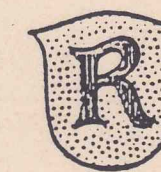
III. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti, 8630 Rüti (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. September 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



**KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI**

**PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN WÜRZHALDE**

SITUATION 1 : 500

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

H. Gohl *H. Gohl* R. Kaspar *R. Kaspar*
M. Schaufelberger *M. Schaufelberger* O. Wolfensberger *O. Wolfensberger*

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: **26. Juni 1990**
IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: **29. Juni 1990**



NAMENS DES GEMEINDERATES:

DER PRÄSIDENT: *R. Jeker* DER SCHREIBER: *H. Jeker*
VOM REGIERUNGSRAT AM: **5. Sep. 1990**
MIT BESCHLUSS NR. **2934** GENEHMIGT:

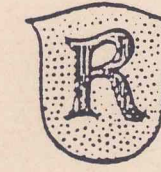
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



8. Feb. 1990

DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECH., DIP. ING. ETH-ISA - PAT. ING. GEOMETR.

BÜRO: OBSTGARTENSTRASSE 19, 8006 ZÜRICH, TELEFON 01 361 70 50 HALDENSTRASSE 36, 8105 WATT BRIEFADRESSE: 8006 ZÜRICH



**KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI**

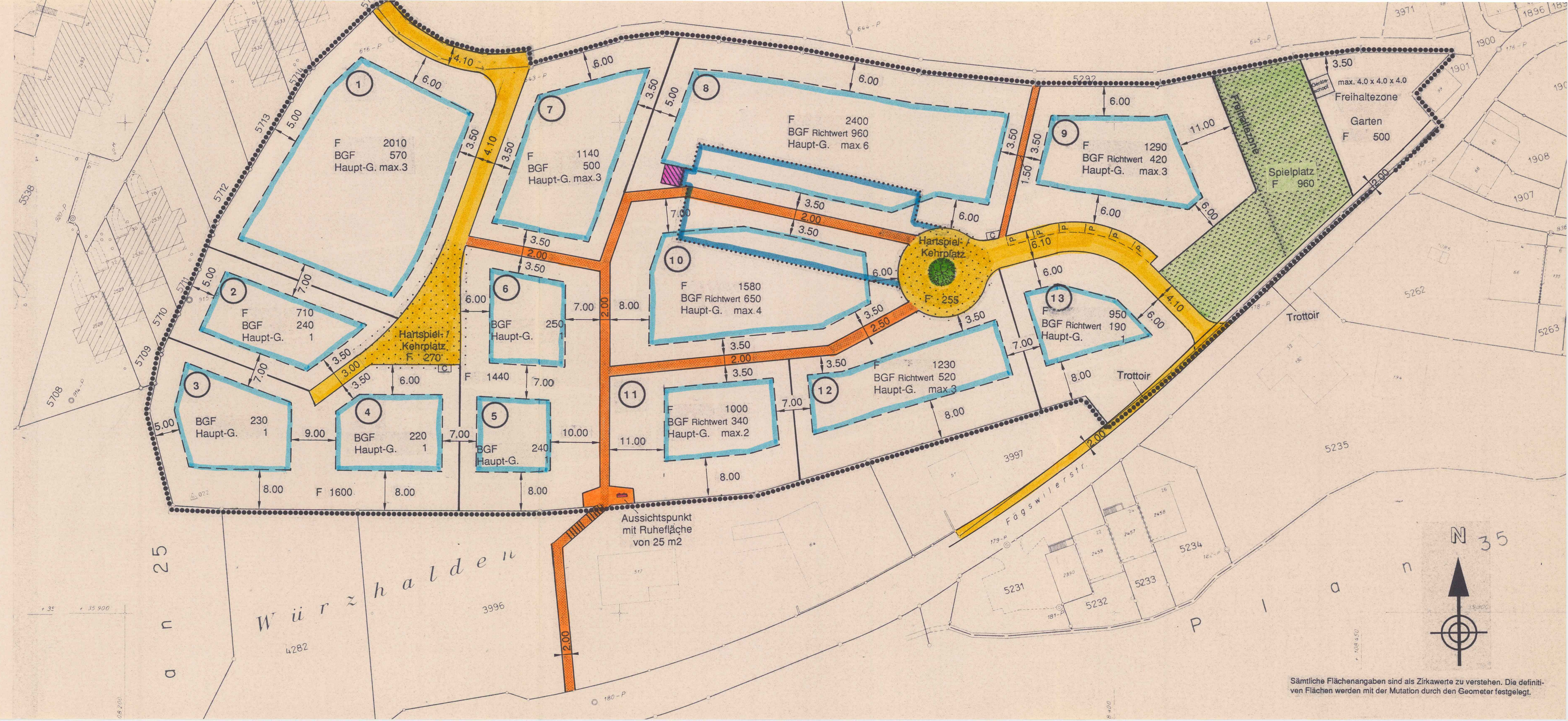
**PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN WÜRZHALDE**

SITUATION 1 : 500

LEGENDE

- Perimetergrenze
- Fusswegverbindung
- Baubereich
- Baubereich Nr.
- Baubereich gemeinsame Unterniveaugarage
- Ausgang Unterniveaugarage
- Platzgestaltung
- Spielplatz mit Wiese
- Container-Standort
- Aussichtspunkt mit Ruhebank
- Parzellenfläche (m2)
- Bruttogeschossfläche (m2)
- Anzahl Hauptgebäude

Sämtliche Flächenangaben sind als Zirkawerte zu verstehen. Die definitiven Flächen werden mit der Mutation durch den Geometer festgelegt.



Sämtliche Flächenangaben sind als Zirkawerte zu verstehen. Die definitiven Flächen werden mit der Mutation durch den Geometer festgelegt.



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN WÜRZHALDE

ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
SITUATION 1 : 500

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

H. Gohl *H. Gohl* R. Kaspar *R. Kaspar*
M. Kaufmann *M. Kaufmann* O. Wolfensberger *O. Wolfensberger*
M. Schaufelberger

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: **26. Juni 1990**
IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: **29. Juni 1990**

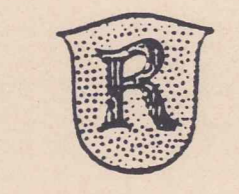
NAMENS DES GEMEINDERATES:
DER PRÄSIDENT: *R. Kaspar* DER SCHREIBER: *H. Gohl*

VOM REGIERUNGSRAT AM: **5. Sep. 1990**
MIT BESCHLUSS NR. **2934** GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE
DER STAATSSCHREIBER:



8. Feb. 1990
DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECH. DPL. ING. ETH-BA - PAT. ING. GEOMETR.



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN WÜRZHALDE

ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
SITUATION 1 : 500

LEGENDE:

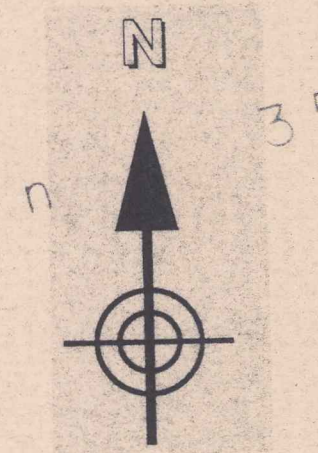
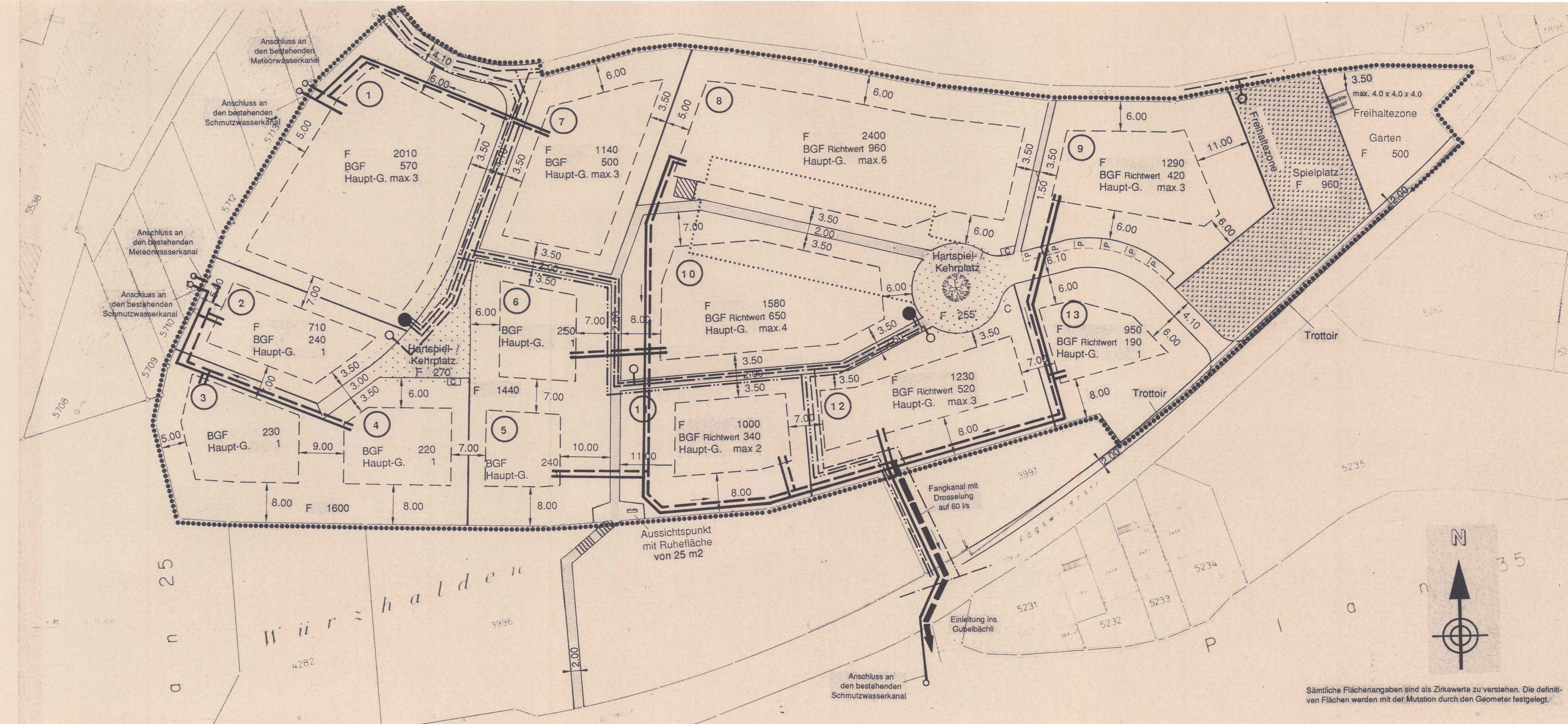
..... Perimetergrenze

ABWASSER:
--- Meteorwasserkanäle
--- Schmutzwasserkanäle

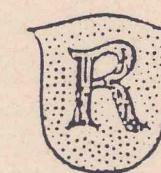
WASSER:
--- Wasserleitung
○ Hydrant

ELEKTRIZITÄT:
--- elektrische Leitung
● Verteilkasten

GAS:
--- Gasleitung



Sämtliche Flächenangaben sind als Zirkwerte zu verstehen. Die definitiven Flächen werden mit der Mutation durch den Geometer festgelegt.



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WÜRZHALDE

PLATZGESTALTUNG UND BEPFLANZUNGEN
SITUATION 1 : 500

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

H. Gohl *H. Gohl* R. Kaspar *R. Kaspar*
M. Schaufelberger *M. Schaufelberger* O. Wolfensberger *O. Wolfensberger*
26. Juni 1990



Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]* Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

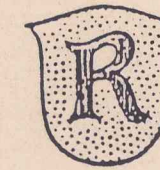
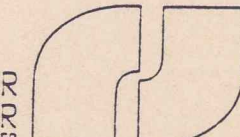
Vom Regierungsrat am 5. Sep. 1990
mit Beschluss Nr. 2934 genehmigt



Der Staatschreiber: *[Signature]*

8. Feb. 1990

DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
SR SE TECHN. CHL. INC. ETH-SIA PAT. INC. GEOMETR.



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WÜRZHALDE

PLATZGESTALTUNG UND BEPFLANZUNGEN
SITUATION 1 : 500

LEGENDE:

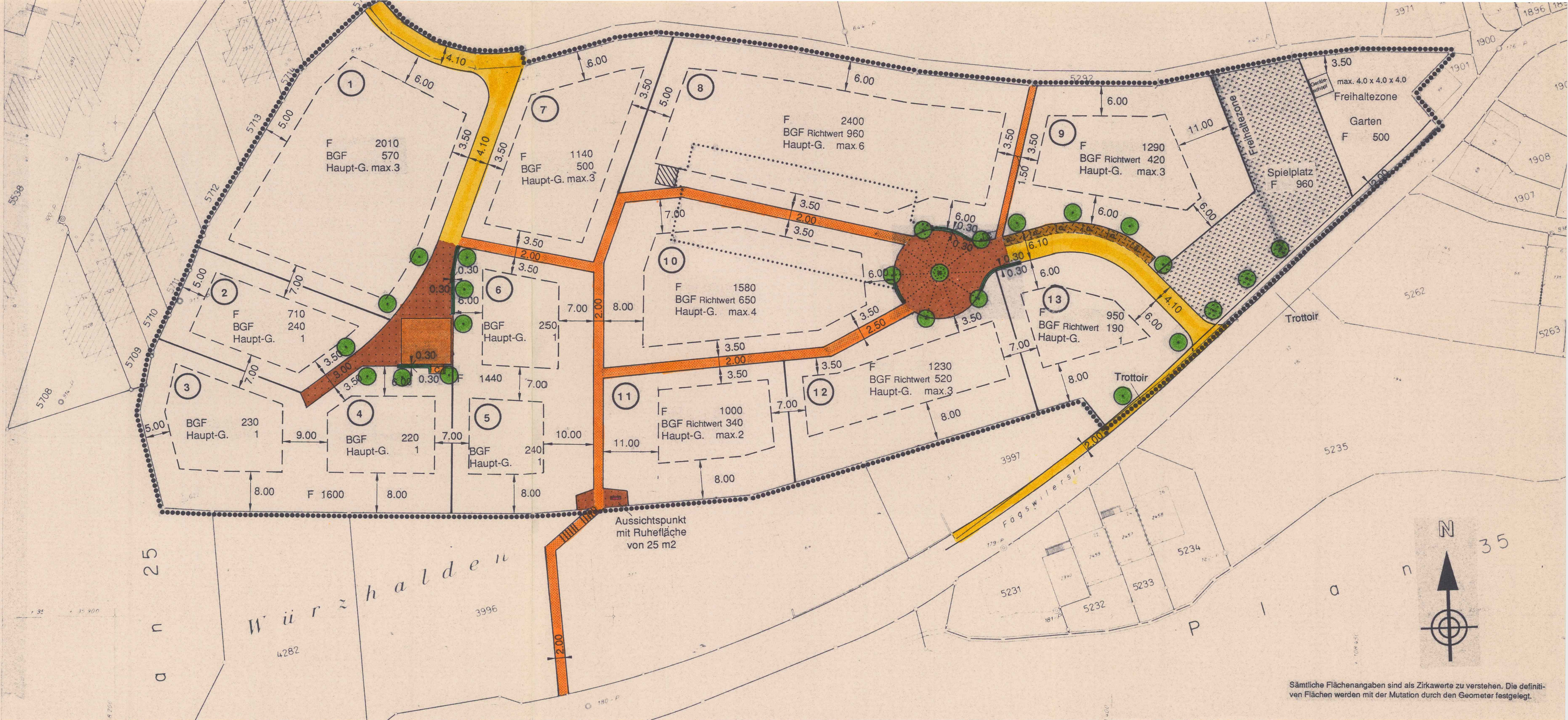
..... Perimetergrenze

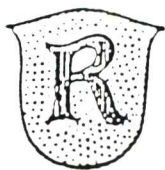
BEPFLANZUNGEN:

Einheimische Bäume
 Hecken / Buschwerk

BELÄGE:

HMT Heissmischtragschicht
 Hartbelag Radiussteine
 Hartbelag Pflastersteine (Natur- oder Kunststeine)
 Hartbelag Verbundsteine
 Wasserdurchlässiges Material (z.B. Rasengittersteine, Kies)
 Blockstufen
 Ruhebänk





KANTON ZÜRICH

GEMEINDE RÜTI

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WÜRZHALDE

BESTIMMUNGEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT

AM:

H. Gohl

R. Kaspar-Vontobel

M. Schaufelberger

O. Wolfensberger

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT

AM: 26. Juni 1990

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN

AM: 29. Juni 1990



NAMENS DES GEMEINDERATES:
DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER:

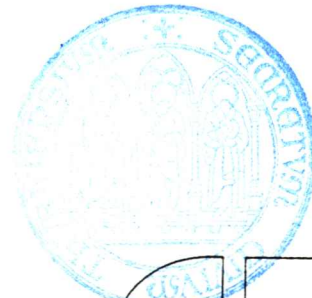
VOM REGIERUNGSRAT AM:

5. Sep. 1990

MIT BESCHLUSS NR. 2934

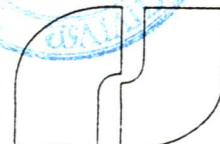
GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



8. Feb. 1990

DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECHN. DIPL. ING. ETH, SIA - PAT. ING. GEOMETER



Bestimmungen zum privatrechtlichen Gestaltungsplan

1. Geltungsbereich

- 1.1. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1 : 500 bezeichnete Gebiet.
- 1.2. Die in den beiliegenden Plänen enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes

2. Grundsatz

Der Gestaltungsplan bezweckt eine baulich, architektonisch und wohngygienisch gute Gesamtüberbauung sowie deren harmonische Einordnung in die landschaftlich empfindliche Lage mit ländlichem Charakter .

3. Grundmasse

- 3.1. Hauptgebäude dürfen, unter Vorbehalt von Art. 3.4, innerhalb der im Plan eingetragenen Gebäudeperimeter erstellt werden. Es sind maximal zwei Vollgeschosse und der Ausbau von maximal einem Dachgeschoss nach den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bauordnung zulässig.
- 3.2. Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne der §§ 273 und 288 PBG können arealintern, unter Vorbehalt von Art. 4.2, ungeachtet der Gebäudegrundrisse ohne nachbarliche Zustimmung nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden.
- 3.4. Für Gebäude, die gegen die Perimetergrenze gerichtet sind, sind die Grenzabstände (Grundabstand plus allfällige Mehrlängenzuschläge) der geltenden Bauordnung gemäss Regelüberbauung einzuhalten.

4. Mass der Nutzung

- 4.1. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Neubauten beträgt insgesamt ca. 5330 m² (Ausnützungsziffer 33 %). Die Zuteilung der BGF auf jeden Gebäudeperimeter ist im zugehörigen Plan festgelegt. Von den angegebenen Werten darf mit Zustimmung der Grundeigentümer im Sinne eines Nutzungstransfers in benachbarte Parzellen um maximal 10 % abgewichen werden, sofern die Ausnützung über alles den Wert von 33 % nicht überschreitet.
- 4.2. Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 5%.

5. Dachgestaltung

- 5.1. Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 50° neuer Teilung gestattet.
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zugelassen.
Für besondere Gebäude (Nebengebäude) sind auch andere Schrägdachformen erlaubt.
- 5.2. Die Dächer sind mit Tonziegeln auszubilden.

6. Fassaden

Es sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden. Grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien, Blech- oder Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

7. Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

- 7.1. Die Umgebungsgestaltung für die einzelnen Parzellen und Baubereiche sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Gestaltungsgebiet erreicht wird.
- 7.2. In den Baubereichen 3 - 5 und 11 - 13 ist die Errichtung von Stützmauern, Schwellenwänden etc. gegen die Krete hin untersagt. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind im ganzen Perimetergebiet auf ein Minimum zu beschränken. Böschungen sind naturnah zu gestalten.
- 7.3. Das Bepflanzungskonzept gemäss Plan "Platzgestaltung und Bepflanzung" ist Bestandteil des Gestaltungsplanes.

8. Erschliessung

- 8.1. Die Erschliessung des gesamten Gebietes erfolgt gemäss den zugehörigen Plänen 1: 500. Die Detailprojekte sind durch die Gemeinde zu genehmigen.
- 8.2. Auf der Fusswegverbindung zwischen der Fägswilerstrasse und dem Kehrwiesen - Flurweg Nr. 114 ist zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüti unentgeltlich ein Fusswegrecht für die Öffentlichkeit einzuräumen und im Grundregister als Personaldienstbarkeit einzutragen.

9. Parkplätze

Die erforderlichen Pflichtparkplätze für die Baubereiche Nr. 8 - 13 sind gemäss zugehörigem Plan gemeinschaftlich und unterirdisch anzulegen. Für den Baubereich 13 ist wahlweise auch eine separate Garagierung möglich. Der im Plan eingezeichnete Bereich legt Lage und ungefähre Abmessung der gemeinsamen Unterniveaugarage mit Ausgang fest. Die genaue Abmessung wird im Bauprojekt der Bereiche 8 und 10 im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Oberirdisch sind für diese Bereiche lediglich die nach Bauordnung erforderlichen Besucherparkplätze gemäss Plan zulässig.

10. Spiel- und Ruheflächen

- 10.1. Die Spiel- und Ruheflächen sind in den im Plan angegebenen Bereichen anzulegen und mit Ruhebänken, Sandhaufen und geeigneten Spielgeräten auszurüsten. Ihre Fläche hat insgesamt mindestens 25 % der vorhandenen Bruttogeschossfläche zu betragen.
- 10.2. Die Kehrplätze sind in der Platzgestaltung in Form und Material als Hartspielplätze auszugestalten.
- 10.3. Zwischen den Baubereichen 5 und 11 ist ein Aussichtspunkt mit Ruhebänken gemäss Plan auszuscheiden. Die Minimalgrösse für diese Anlage beträgt 25 m². Die Benützung dieser Anlage durch die Öffentlichkeit ist durch die Einräumung eines unentgeltlichen Benützungsrechtes zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüti im Grundregister sicherzustellen.

11. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Die vorstehenden Bestimmungen, welche von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für Regelüberbauungen abweichen, kommen nur dann zur Anwendung, wenn die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss §§ 70 ff. PBG beim späteren Bauprojekt erfüllt werden.

12. Inkrafttreten/Aufhebung

12.1. Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

12.2. Die Rechtswirkung des Gestaltungsplanes fällt dahin, wenn innert 10 Jahren nach dessen Inkrafttreten keine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat. Nach dem allfälligen Ablauf dieser Frist ohne wesentliche Bautätigkeit treten ausschliesslich die Vorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts wieder in Kraft.