

VERFÜGUNG

vom 17. November 1998

Winterthur. Privater Gestaltungsplan Chaletsiedlung Wolfensberg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 15. Juli 1998 stimmte der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Chaletsiedlung Wolfensberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Oktober 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. August 1998 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung der Struktur und des Erscheinungsbildes der Chaletsiedlung Wolfensberg und deren sinnvolle Erweiterung.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

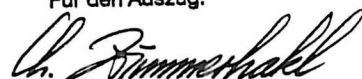
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Chaletsiedlung Wolfensberg, dem der Stadtrat Winterthur am 15. Juli 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Das Baupolizeiamt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 17. November 1998
981478/Obl/Zst

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



STADT WINTERTHUR

-

KANTON ZÜRICH

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
CHALETSIEDLUNG WOLFENSBERG**

MIT ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 24. Februar 1998

Die Grundeigentümer:

- | | | | |
|-----|------------------|---|--|
| 1. | Kat. Nr. 5/1430: | H. und Ch. Metzger-Luettge | <i>Hans Metzger</i> <i>Ch. Metzger</i> |
| 2. | Kat. Nr. 5/1431: | R. und B. Hofer-Graf | <i>Brigitte Hofer-Graf</i> <i>R. Hofer</i> |
| 3. | Kat. Nr. 5/3171: | W. und A. Zollinger-Hasler | <i>Wolfgang Zollinger</i> <i>A. Zollinger</i> |
| 4. | Kat. Nr. 5/5139: | A. Reichlin | <i>A. Reichlin</i> |
| 5. | Kat. Nr. 5/3170: | M. und M. Dahinden-Stadler | <i>M. Dahinden</i> <i>M. Stadler</i> |
| 6. | Kat. Nr. 5/3168: | A. Scheib-Kellermüller
Ch. Kellermüller Scheib | <i>A. Scheib</i>
<i>Ch. Kellermüller Scheib</i> |
| 7. | Kat. Nr. 5/3167: | A. Hoessly | <i>A. Hoessly</i> |
| 8. | Kat. Nr. 5/5138: | F. Ems-Dietz
R. Dietz Ems | <i>F. Ems-Dietz</i>
<i>R. Dietz Ems</i> |
| 9. | Kat. Nr. 5/3166: | M. und C. Burla | <i>M. Burla</i> <i>C. Burla</i> |
| 10. | Kat. Nr. 3169: | H. und Y. Graf | <i>H. Graf</i> <i>Y. Graf</i> |

ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR VOM 15.07. 1998

Der Stadtpräsident:

Dr. M. Haas

Der Stadtschreiber:

Dr. P. Saile

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM:

Von der Baudirektion
genehmigt am 17. Nov. 1998

BDV Nr. 1354 98

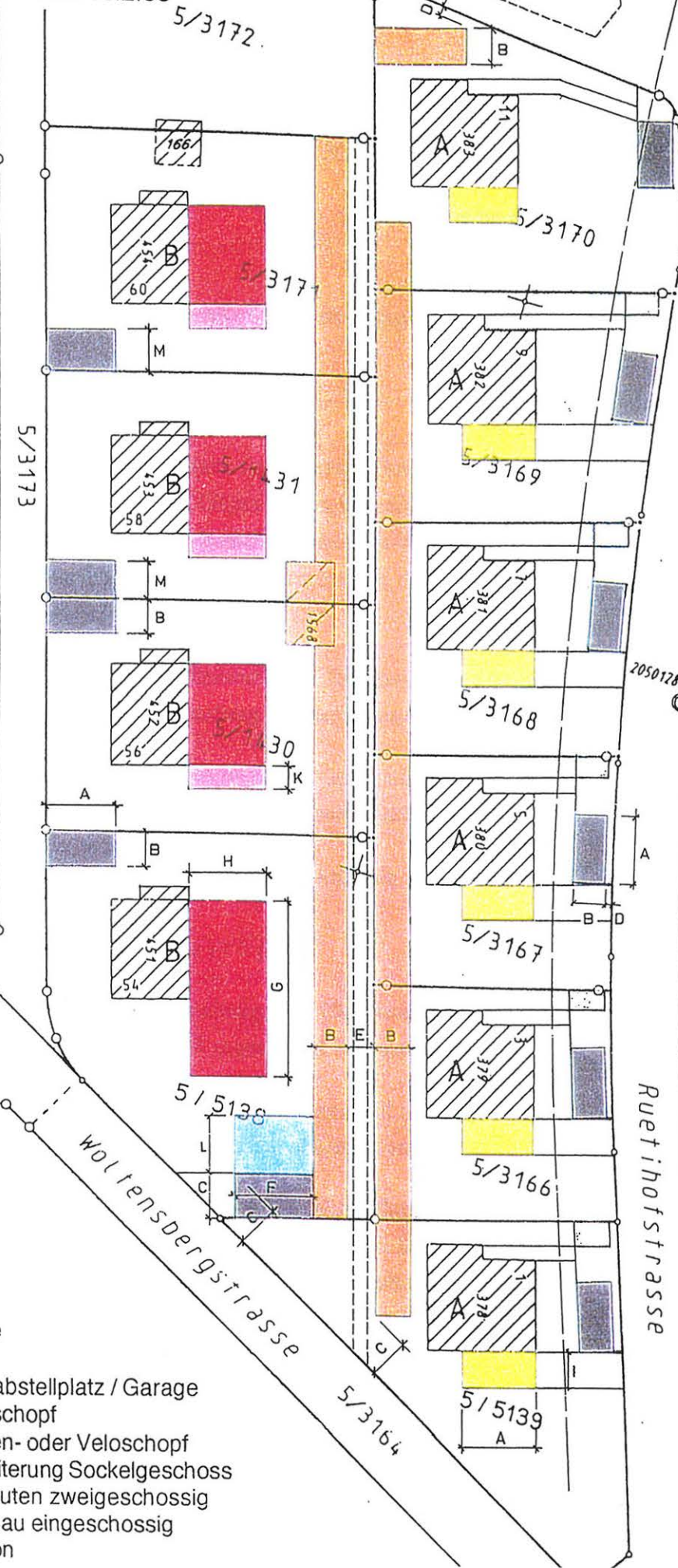
Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhals

Privater Gestaltungsplan Chaletsiedlung Wolfensbergstrasse

Baubereichsplan

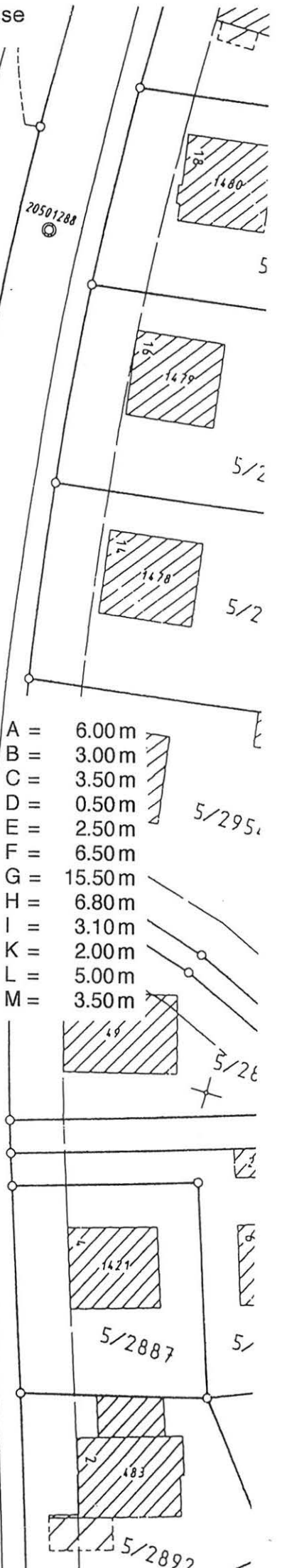
Mst 1:500
dat. 15.2.98



- A = 6.00 m
- B = 3.00 m
- C = 3.50 m
- D = 0.50 m
- E = 2.50 m
- F = 6.50 m
- G = 15.50 m
- H = 6.80 m
- I = 3.10 m
- K = 2.00 m
- L = 5.00 m
- M = 3.50 m

Baubereiche

- Autoabstellplatz / Garage
- Veloschopf
- Garten- oder Veloschopf
- Erweiterung Sockelgeschoss
- Anbauten zweigeschossig
- Neubau eingeschossig
- Balkon



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN CHALETSIEDLUNG WOLFENSBERG

MIT ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR

BAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Chaletsiedlung Wolfensberg ist im Baubereichsplan im Mst. 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

Art. 2 Inhalt

Der private Gestaltungsplan Chaletsiedlung Wolfensberg besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften und dem Baubereichsplan im Mst. 1:500 vom 15.2.1998.

Art. 3 Ergänzendes Recht - Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Ziel des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung der Struktur und des Erscheinungsbildes der Chaletsiedlung Wolfensberg sowie deren sinnvolle Erweiterung.

Art. 5 Bestehende Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind in ihrem Erscheinungsbild so zu erhalten, dass sie auf das Gesamtbild der bestehenden Siedlung Rücksicht nehmen. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Dachflächenfenster sind bis zu je 0,6 m² Fensterfläche (d.h. Flügelmass) zulässig.

Art. 6 Ausbau und Erweiterung der Hauptgebäude

¹ Das Sockelgeschoss darf in allen Hauptgebäuden ausgebaut und beim Haustyp A nach Massgabe des Baubereichsplans (gelb bezeichnet) erweitert werden.

² Beim Haustyp B sind zweigeschossige Anbauten nach Massgabe des Baubereichsplans (rot bezeichnet) zulässig. Die Anbauten sind durch eine Fuge vom bestehenden Hauptgebäude zu trennen und in bezug auf Volumetrie und Materialisierung klar von diesem abzuheben. Der Sockel ist massiv und das Obergeschoss in Leichtbauweise zu erstellen. Die Dachterrasse kann begehbar ausgestaltet werden und ist in diesem Fall über einen Ausgang aus der östlichen Dachaufbaute des bestehenden Hauptgebäudes zu erschliessen.

³ Beim Haustyp B kann der früher vorhandene Balkon im 1. Obergeschoss in ursprünglicher Grösse (Breite: 3,5m; Tiefe: 1 m) und Gestaltung stützenfrei angebaut werden.

⁴ Fenster und Fenstertüren haben in Anzahl, Grösse und Gestaltung auf den bestehenden Gebäudecharakter und die bestehende Befensterung Rücksicht zu nehmen.

Art. 7 Baubereich für eingeschossiges Hauptgebäude auf Kat. Nr. 5/5138

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 5/5138 darf gemäss Baubereichsplan (blau bezeichnet) ein eingeschossiges Hauptgebäude erstellt werden, wenn der gemäss Baubereichsplan (rot bezeichnet) mögliche Anbau das für die übrigen Hauptgebäude des Typs B zulässige Mass (unter Einschluss des Terrassenbereichs) nicht übersteigt. Der Sockel des Gebäudes ist massiv, das Erdgeschoss in Leichtbauweise mit Flachdach auszuführen und in der Materialisierung klar vom bestehenden Hauptgebäude abzuheben.

Art. 8 Parkierung

¹ Beim Haustyp A ist im Baubereich Autoabstellplatz (im Baubereichsplan dunkelgrau bezeichnet) ein offener Autoabstellplatz oder ein Autounterstand gestattet. Auf der Liegenschaft Rütihofstrasse 11 darf im Baubereich Autoabstellplatz (im Baubereichsplan dunkelgrau bezeichnet) eine Garage erstellt werden. Auf den Liegenschaften Rütihofstrasse 1 bis 9 darf anstelle des Autoabstellplatzes gemäss Baubereichsplan eine Garage unter der Veranda (Erweiterung Sockelgeschoss; im Baubereichsplan gelb bezeichnet) erstellt werden. Auf der Liegenschaft Rütihofstrasse 1 darf der Baubereich Garten-/Veloschopf gemäss Art. 9 (im Baubereichsplan ocker bezeichnet) für eine Garage oder einen Autoabstellplatz genutzt werden.

² Beim Haustyp B darf im Baubereich Autoabstellplatz (im Baubereichsplan dunkelgrau bezeichnet) eine Garage oder ein Autoabstellplatz erstellt werden.

³ Beim Haustyp A (ausgenommen die Liegenschaft Rütihofstrasse 11) ist ein Veloschopf (im Baubereichsplan hellgrau bezeichnet) zulässig.

⁴ Alle der Parkierung dienenden Bauten sind in Leichtbauweise mit Flachdach auszuführen.

Art. 9 Gartenschöpfe

Pro Liegenschaft und Baubereich Garten-/Veloschopf (im Baubereichsplan ocker bezeichnet) darf ein Garten- oder Veloschopf von maximal 2,2 m Höhe und 15 m² Bo-

denfläche mit Flachdach erstellt werden. Bei der Liegenschaft Wolfensbergstrasse 54 darf ein zusätzlicher Garten- oder Veloschopf mit Flachdach erstellt werden.

Art. 10 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

Art. 11 Generelle Gestaltungsanforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind - unter Beachtung des Zwecks des Gestaltungsplans gemäss Art. 4 - gut zu gestalten.

Art. 12 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Chaletsiedlung Wolfensberg tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.