

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. September 1995

2872. Privater Gestaltungsplan Im Gütsch, Maur

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Maur wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2469/1994 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Zone W2 45% zugeteilte Gebiet Gütsch in Binz ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 19. Juni 1995 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Maur zu.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 28. Juli 1995 ist dort kein Rekurs gegen diesen Beschluss erhoben worden; gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. September 1995 ist der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs als durch Rückzug erledigt abgeschlossen worden. Der Gemeinderat Maur ersucht mit Schreiben vom 29. August 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Gütsch eine anspruchsvolle Überbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Im Gütsch, dem die Gemeindeversammlung Maur mit Beschluss vom 19. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Maur, 8124 Maur (unter Beilage je eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan "Im Gutsch Blinz"

Gestaltungsplan 1:500

Der Grundeigentümer:

Datum: 20.7.95

Kant. Tiefbauamt Zürich
Büro für Landerwerb

Der Leiter:

Dr. H. Bopp

Der Gesuchssteller:

M.H. Höhn

Datum: 18.7.95

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

..... 30. JUNI 1995

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2872 vom 27. Sep. 1995

Vor dem Regierungsrate:
Der Staatsschreiber

HÖHN

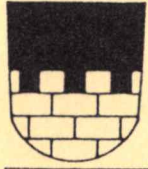
HÖHN + PARTNER, DIPL. ARCHITEKTEN ETH/SIA
BETTLISTR. 35, 8600 DÜBENDORF

TEL.01/820 14 45
FAX.01/820 14 47



Objekt Nr.: 9308

Datum: 31.10.1994
Rev. : 05.12.1994
Rev. : 26.01.1995



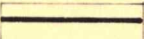
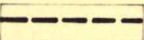
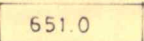


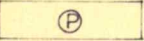

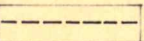
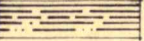


Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan "Im Gutsch Blinz"

Gestaltungsplan 1:500

LEGENDE

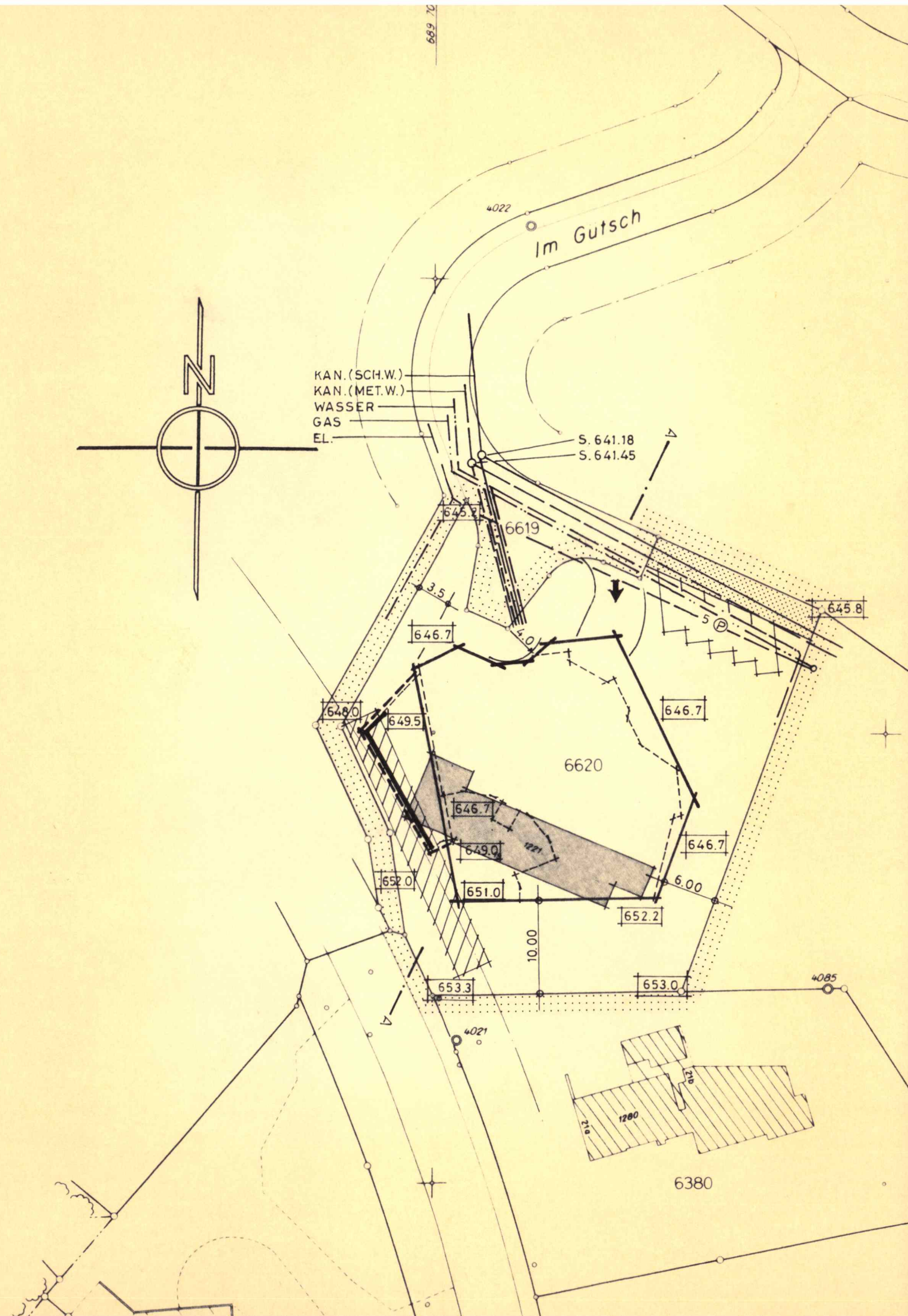
	gemäss Ziffer der Bestimmungen
	Geltungsbereich 1
	Bestehende Gebäude 3.1
MANTELLINIEN	
	Mantellinie für Vollgeschosse 3.2
	Mantellinie für eingeschossige Anbauten
	Terrainhöhen 3.4
	Lärmschutzvorrichtung / Lärmschutzwand 4.3/5.2
	Einfahrt unterirdische Parkplätze 6.1
	(oberirdische) Parkplätze 6.2
	Res. für Erschliessung 6.3
INFORMELLE ANGABEN	
	Umriss Konzeptplan 3.2
	Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrisch) 6.4



HÖHN + PARTNER, DIPL. ARCHITEKTEN ETH/SIA TEL.01/820 14 45
BETTLISTR. 35, 8600 DÜBENDORF FAX.01/820 14 47

Objekt Nr.: 9308

Datum: 31.10.1994
Rev. : 05.12.1994
Rev. : 26.01.1995



1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "im Gütsch", Binz, ist im zugehörigen Plan im Mst. 1:500 vom 31.10.94 festgehalten und erstreckt sich über die Parzelle Kat.Nr. 6620. Dieser Plan ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

2. BAURECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur vom 14. Februar 1994 massgebend.

3. LAGE, ÄUSSERE ABMESSUNGEN UND AUSNÜTZUNG DER GEBÄUDE

3.1 Oberirdische Gebäude sind vollflächig gekennzeichnet.

3.2 Die Lage sowie die maximalen Grundrissabmessungen und Abstände sind mit Mantellinien festgelegt. Folgende Mantellinien werden verwendet:

- Mantellinie für Vollgeschosse bezeichnet die maximal zulässigen Abmessungen der Vollgeschosse.
- Mantellinie für eingeschossige Anbauten bezeichnet die maximal zulässigen Abmessungen im Untergeschoss.

Im Anhang 1 sind die Abmessungen aller Geschosse festgelegt.

3.3 Besondere Abstände (die im Grundregister eingetragen sind: siehe Anhang 2)

10 Meter Grenzabstand gegenüber Parzelle Kat.Nr. 6380
6 Meter Grenzabstand auf eine Tiefe von 17 m gegenüber Kat.Nr. 6621.

Weitere besondere Abstände:

4.0 Meter gegenüber dem Kehrplatz Kat.Nr. 6619.
Lärmschutzwand gegenüber Fussweg gemäss Gestaltungsplan Mst. 1:500.

3.4 Die zulässigen Terrainhöhen sind im Plan festgelegt. Die maximal zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Anhang 3 + 4 (Schnittplan und Fassadenplan im Mst. 1:100) festgelegt.

3.5 Die maximal zulässigen Geschosshöhenkoten sind im Anhang 1 festgelegt.

3.6 Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss Schnittplan (Anhang 3) festgelegt.

3.7 Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 659.00 Meter über Meer festgelegt und im Grundregister eingetragen. Davon ausgenommen sind Liftaufbauten (siehe Anhang 2 + 3).

3.8 Die maximal zulässige Geschossfläche auf 2 Vollgeschossen beträgt 890 m².

Für die maximal zulässige Geschossfläche in Dach- und Untergeschoss ist PBG § 255 Abs. 2 massgebend.

3.9 Die Hauptwohnseite (Aussichtsseite) ist gegen das Glattal gerichtet.

4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

4.1 Als Hauptdächer sind nur Satteldächer zulässig. Flachdachteile sind als Terrassen oder Gartensitzplätze auszubilden.

4.2 Die Fassadengestaltung sowie der gesamte Gebäudekörper haben sich gut in den Hang einzufügen.

4.3 Der Fassade gegen die Kantonsstrasse ist besondere Beachtung zu schenken und es sind bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärmeinwirkungen vorzusehen.

5. UMGEBUNGSGESTALTUNG

5.1 Die Umgebungsgestaltung hat in Absprache mit dem Gemeindeorgan zu erfolgen.

5.2 Gegen die Kantonsstrasse ist eine Lärmschutzvorrichtung vorzusehen.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Die Einfahrt zu den unterirdischen Parkplätzen ist im Plan festgelegt.

6.2 Für die oberirdischen Parkplätze sind die Angaben im Plan für den Standort wegleitend.

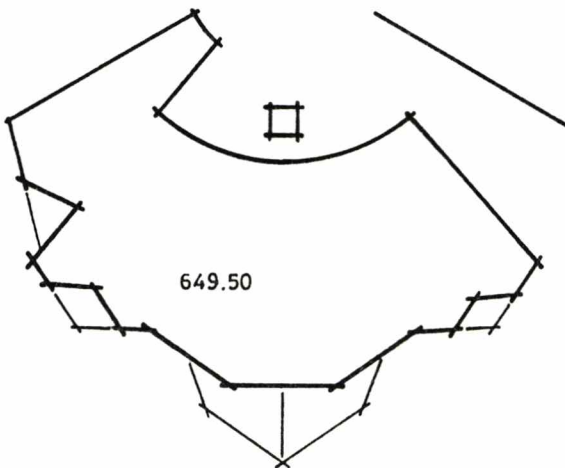
6.3 Für die Erschliessung der Parzellen Kat.Nr. 6618 und 6621 ist ein 3,5 Meter breiter Streifen zu reservieren, gemäss genehmigtem Wegprojekt "Zufahrtsweg im Gütsch" Plan Nr. 2023 vom 23.10.94, Ing. Büro Heinz Bünzli.

6.4 Für die Ver- und Entsorgung sind die Angaben im Plan wegleitend. Der detaillierte Anschluss an die Werkleitungen richtet sich nach den Werkreglementen und den Weisungen des zuständigen Gemeindeorgans.
(Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrisch).

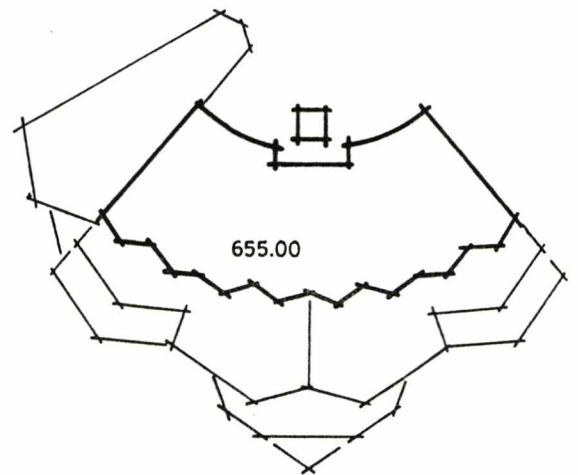
7. INKRAFTTRETEN

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

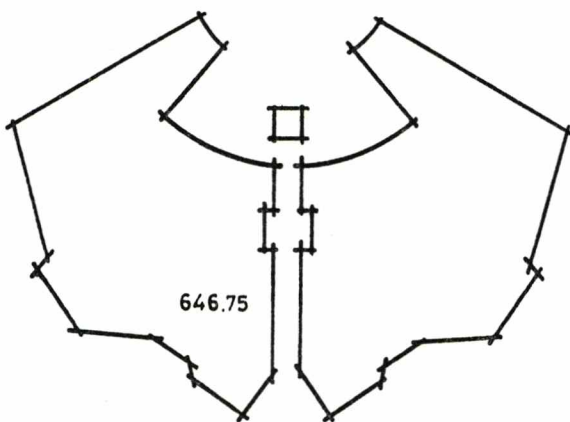
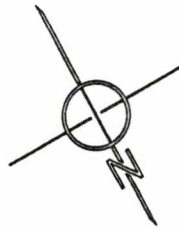
GRUNDRISSE UND HÖHENKOTEN WOHNGESCHOSSE



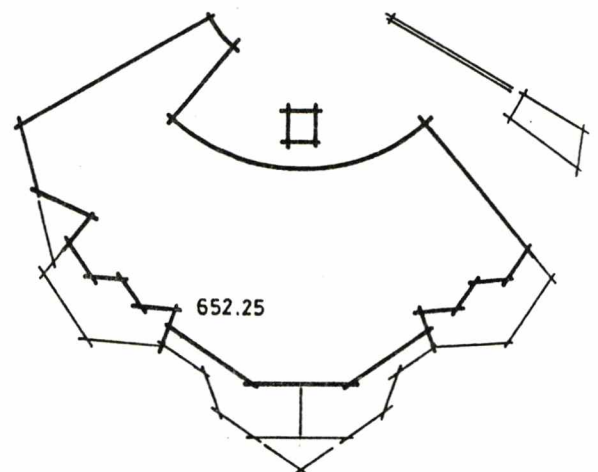
BELETAGE 1



PENTHOUSE



GARTENGESCHOSS



BELETAGE 2

1 8 5 3

AUSZUG AUS DEM GRUNDREGISTER

Baubeschränkung

Der jeweilige Eigentümer von

Kat. Nr. 6620

GR 4222

unterlässt zugunsten des jeweiligen Eigentümers von

Kat. Nr. 6380

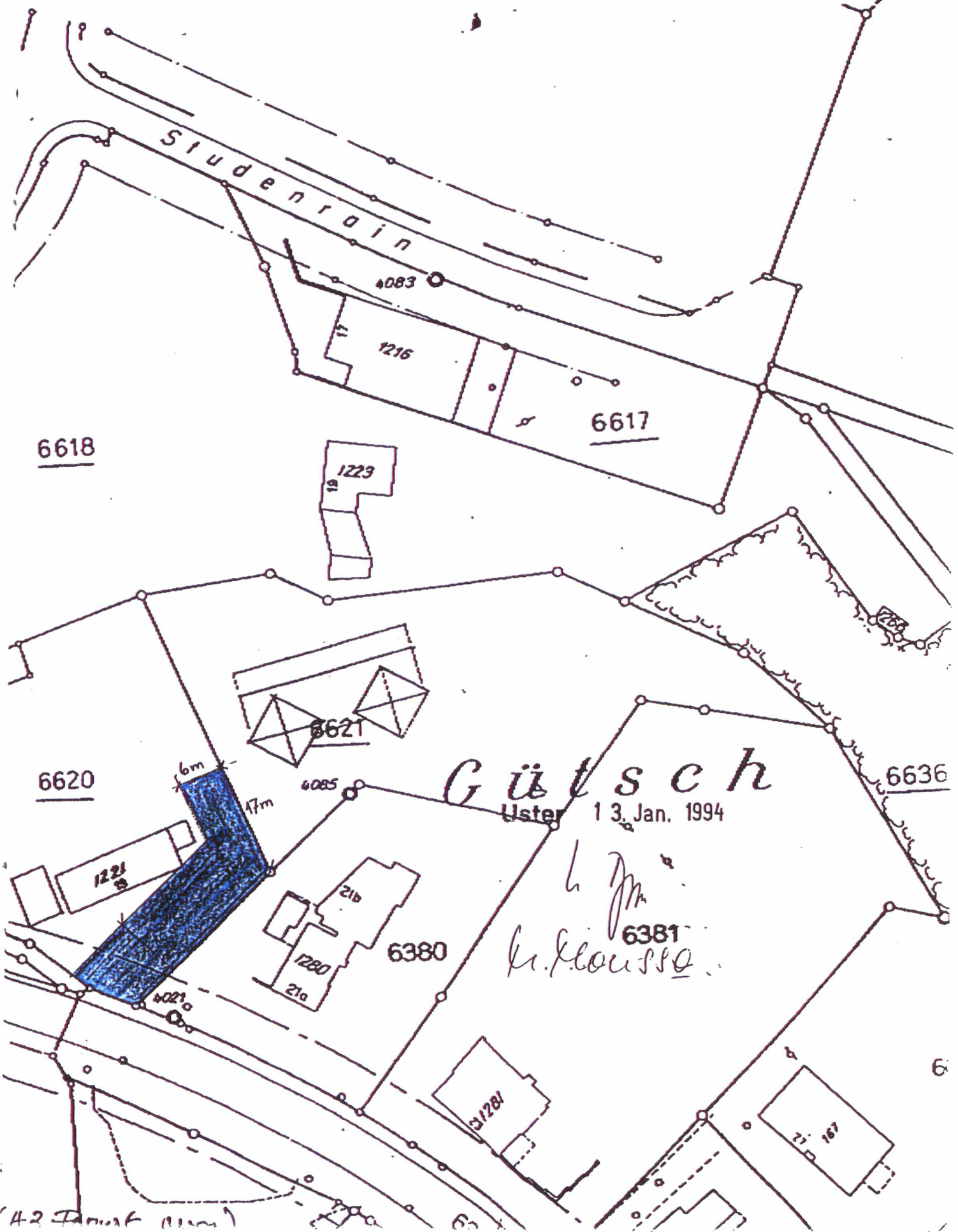
GR 63

auf der ganzen Liegenschaft Kat. Nr. 6620 Gebäude zu erstellen, welche eine Firsthöhe von 659.00 m über Meer überschreiten (davon ausgenommen sind Liftaufbauten bis maximal einen Meter über die Firsthöhe von 659.00 m über Meer) und unterlässt auf der im Situationsplan ad acta blau gemalten und vermassten Fläche von Kat. Nr. 6620 irwendwelche Bauten zu erstellen.

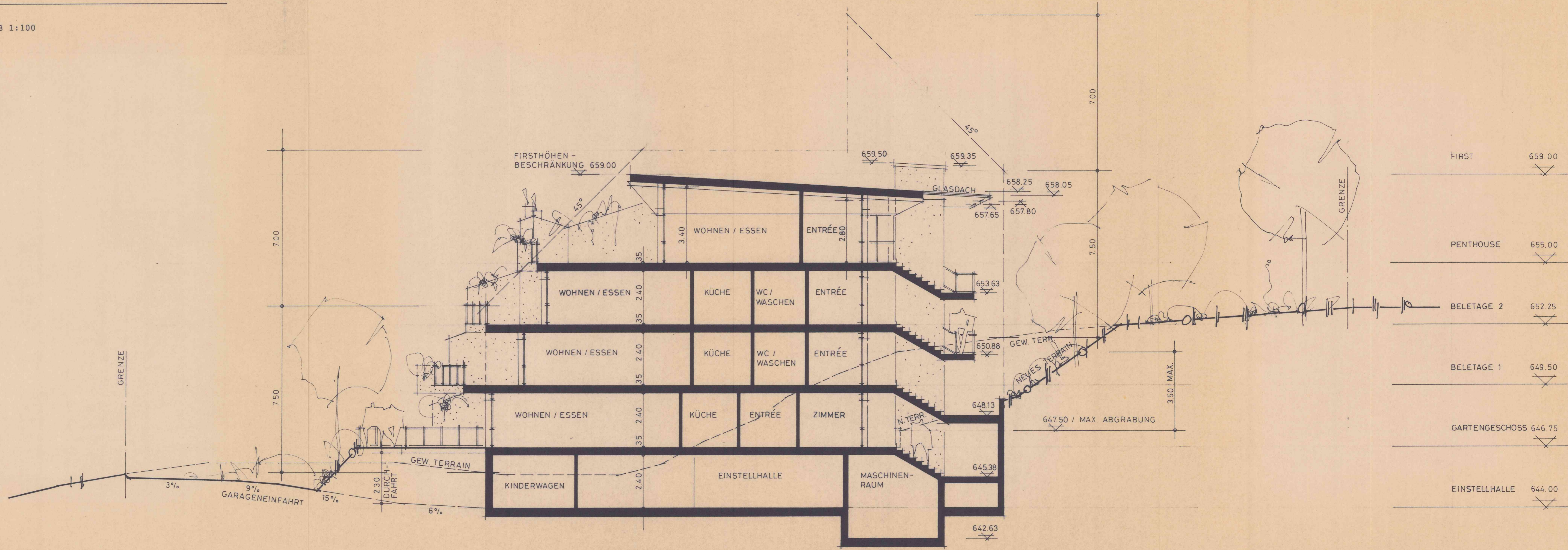
8610 Uster, 13. Januar 1994

Beleg Maur 1994 Nr. 21
mit Situationsplan

Die blau unterstrichenen
Katastrernummern sind im Grundbuch
noch nicht eingetragen.



SCHNITTPLAN IM MASSSTAB 1:100



SCHNITT A - A

FASSADENPLAN IM MASSSTAB 1:100

