

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

Sitzung vom 5. März 1997

499. Privater Gestaltungsplan Bus-Garage, Maur (Revision)

Der private Gestaltungsplan Bus-Garage wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2598/1987 genehmigt. Da innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine neue Bus-Haltestelle erstellt werden musste, mussten die Festlegungen des Gestaltungsplans überarbeitet werden. Am 11. November 1996 stimmte der Gemeinderat Maur diesen Änderungen zu. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Maur ersuchte am 6. Februar 1997 um die Genehmigung der Vorlage. Die Festlegungen des Gestaltungsplans weichen nicht von der Bau- und Zonenordnung ab.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Bus-Garage, der der Gemeinderat Maur mit Beschluss vom 11. November 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. August 1987

2598. Privater Gestaltungsplan «Bus-Garage», Maur

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Maur wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 788/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeberleicherung zugeteilte Gebiet «Bus-Garage» in Binz ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 18. Mai 1987 stimmte diesem der Gemeinderat Maur zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 29. Juni 1987 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Juli 1987 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Maur mit Schreiben vom 8. Juli 1987 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Erstellung einer Busgarage sowie von zwei Wohnhäusern in Etappen ermöglicht werden. Der private Gestaltungsplan hält die Vorschriften für die Arealüberbauung gemäss kommunaler Bauordnung ein (§ 86 lit. a PBG). Der Genehmigung steht somit 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 «Bus-Garage», Binz, mit Zustimmung des Gemeinderates Maur vom 18. Mai 1987, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Maur, 8124 Maur (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 12. August 1987

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

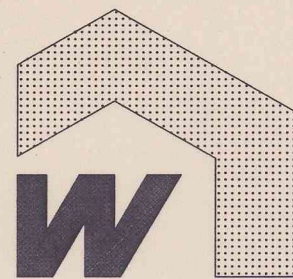
Exemplar des
Antrags für Raumplanung

OBJEKTNUMMER **BUSGARAGE GEBR. GUT**
8122
8122 BINZ / MAUR

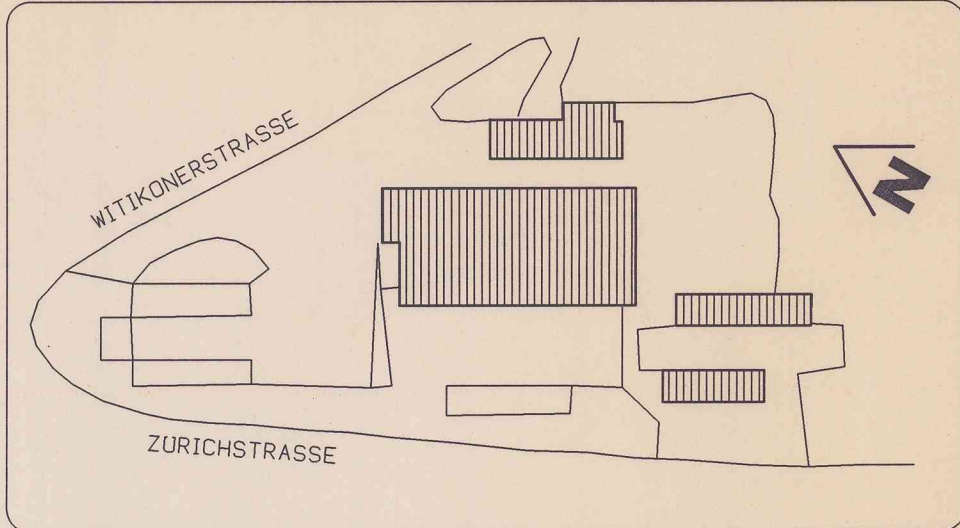
PLANNUMMER **ABAENDERUNG PRIVATER**
102b **GESTALTUNGSPLAN**

MST. 1:500

DATUM: 18.7.1995
GEZEICHNET: LUEP
PLANFORMAT: 63x30
REVIDIERT: b: 11.9.1996



Tel. 01 - 383'43'47
Fax. 01 - 383'17'66



wohnbau zürich ag
Ottenweg 16, 8008 Zürich

GEZEICHNET MIT DEM CAD-SYSTEM **ALLPLAN** VON FIDES INFORMATIK TB 300-308 PZ 309

DATUM **29. JAN. 1997**
DIE GRUNDEIGENTUEMER:
ADOLF GUT, EBMATINGEN / KAT.-NR. 6303
EMIL GUT, BINZ / KAT.-NR. 6303

Zustimmung des Gemeinderates Maur
gemäss Beschluss vom **11. NOV. 1996**

NAMENS DES GEMEINDERATES MAUR
Der Präsident: **Dr. U. Büchi**
Der Schreiber: **M. Gossweiler**

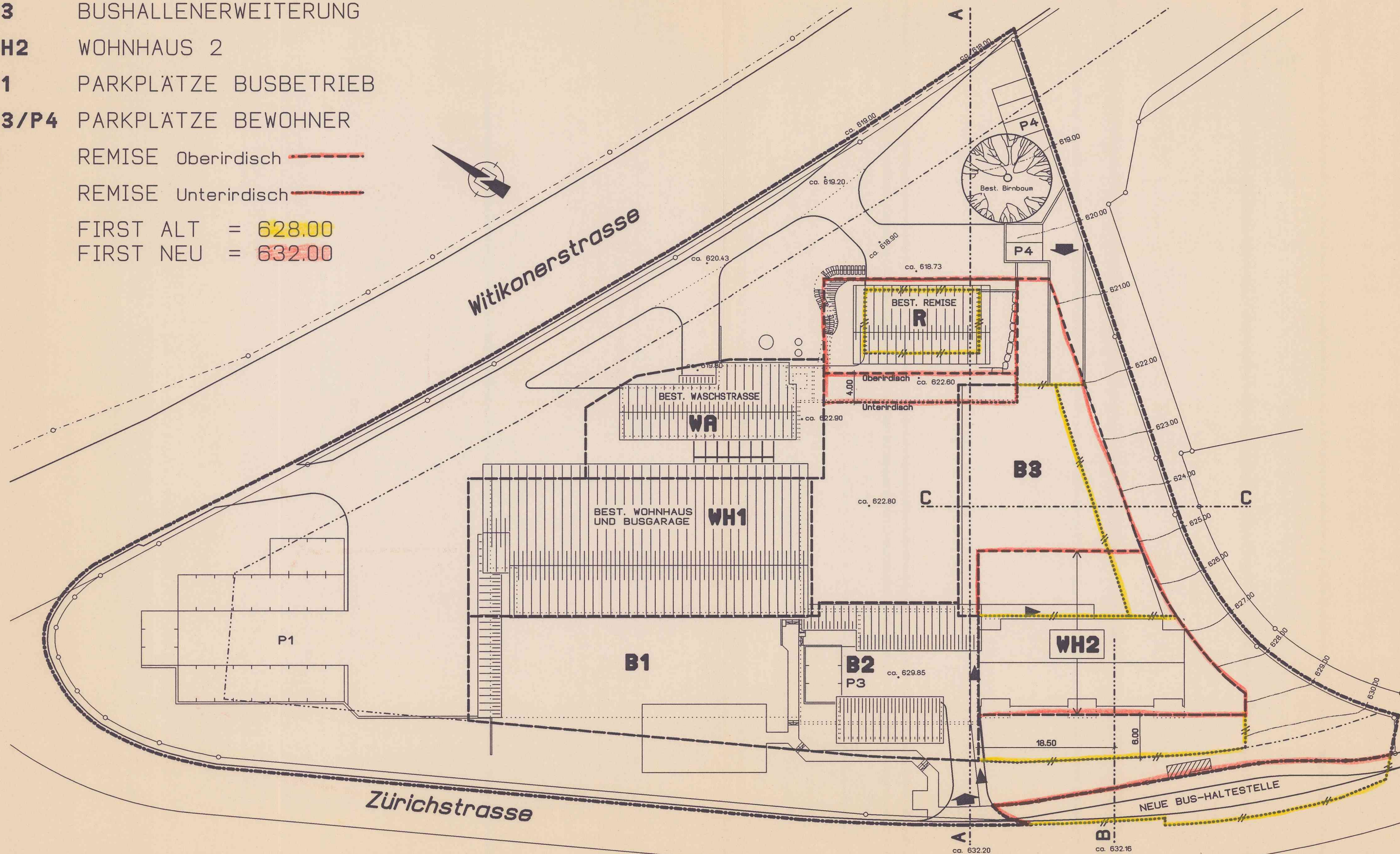
Zustimmung des Regierungsrates
gemäss Beschluss vom **499 5. März 1997**



- WA WASCHSTRASSE
 - WH1 WOHNHAUS 1
 - B1 BUSHALLE 1
 - B2 UNTERSTAND
 - B3 BUSHALLENERWEITERUNG
 - WH2 WOHNHAUS 2
 - P1 PARKPLATZE BUSBETRIEB
 - P3/P4 PARKPLATZE BEWOHNER
 - R REMISE Oberirdisch
 - R REMISE Unterirdisch
- FIRST ALT = **628.00**
FIRST NEU = **632.00**

- BESTEHEND
- ALT
- NEU

- FUSSGÄNGERZUGANG
- ZUFAHRT BEWOHNER-PARKPLATZE
- GELTUNGSBEREICH



Gemeinde Maur

Aenderung Rev. 11.9.1996

Privater Gestaltungsplan

gemäss Art. 86 PBG

Busgarage Gebr. Gut
8122 Binz-Maur

Zustimmung des Gemeinderates Maur
gemäss Beschluss vom1.1. NOV. 1996..

.....

NAMENS DES GEMEINDERATES MAUR
Der Präsident: Der Schreiber:


Dr. U. Büchi


M. Gossweiler

Zustimmung des Regierungsrates
gemäss Beschluss vom 4.9.97... 5. März 1997

.....



Privater Gestaltungsplan "Busgarage" Binz im Sinne von § 86 PBG

Die Grundeigentümer der Grundstücke Kat.Nr. 4571 und 5106 setzen gestützt auf §§ 84 - 87 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den privat aufgestellten Gestaltungsplan Busgarage, Binz, fest.

Art. 1

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Kat.Nr. 6303. Die entsprechende Landfläche beträgt total:

Kat.Nr. 6303 (Binz)	<u>10'154 m²</u>
Total	10'154 m ² =====

Art. 2

Das Bauvorhaben

Das Bauvorhaben umfasst folgende Bauten:

- WH1 - Werkstatt, Umkleide,
Aufenthalt und Büros
im Unter- und Erdgeschoss
- Wohnungen
in den Obergeschossen und Dachgeschossen
- B1 - Bushalle
- G - Gartenbau im Untergeschoss
- WA - Waschstrasse mit seitlichem Unterstand
- B2 - Bushallenunterstand

- P1 - Parkplätze für den Busbetrieb
- P3 - Parkplätze für das Wohnhaus WH1
- E - Erdwall als Schallschutz
- K - Kinderspielplatz
- B3 - Bushallenerweiterung
- WH2 - Wohnhaus
- P4 - Parkplätze für das Wohnhaus WH2
- R - Remise **mit darüberliegender Dienstwohnung**

Art. 3

Geschosszahl
Gebäudehöhe

Die einzelnen Baukörper sind hinsichtlich Höhe durch die Geschosszahl oder durch die Gebäudehöhe wie folgt definiert:

Die Gebäude WH1 + WH2 dürfen dreigeschossig erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe darf bei der Traufe nicht mehr als **11.40 m** über dem gewachsenen Terrain betragen.

Bei der Waschstrasse liegt die maximale Höhe der Traufe bei 629.00 m und bei First bei 632.00 m ü.M.

Der höchste Punkt **der Remise** darf die Kote **632.00 m** ü.M. nicht übersteigen.

Für die Flachdachbauten gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

G 623.00 m ü.M.
B1 629.50 m ü.M.
B2 630.50 m ü.M.
B3 629.00 m ü.M.

Die Bewohnerparkplätze P3 über dem Unterstand dürfen mit einem Pultdach überdeckt werden.

Art. 4

Mantellinien

Der äussere Rand der Mantellinie stellt die äusserste Grenze der Baubereiche dar.

Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, wie Erker, Vordächer und Balkone, dürfen bis zu 1.50 m über die Mantellinie hinausragen.

Wo Mantellinie und Baulinie zusammenfallen, gelten die einschlägigen baupolizeilichen Bestimmungen.

Besondere Gebäude gemäss § 273 und 288 sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig. Sie dürfen jedoch über das gesamte Areal 5 % der Grundstückfläche im Gestaltungsplanperimeter nicht übersteigen.

Art. 5

Anrechenbare
Landfläche

Die Grundstückfläche beträgt total 10'154 m². **Nicht anrechenbare Landflächen sind die Busein- und -ausfahrt mit 354 m²**

Die anrechenbare Landfläche beträgt demnach:

Grundstückfläche	10'154 m ²
Busein- und -ausfahrt ./.	<u>354 m²</u>
Total anrechenbare Landfläche	9'800 m ² =====

Bruttogeschossfläche Die Bruttogeschossfläche beträgt bei einer zonengemässen Ausnützung von 45 % und einem Gewerbebonus von 9 % - bezogen auf die an-rechenbare Grundstückfläche - maximal:

Wohnen	9'800 m ² x 0.45 =	4'410 m ²
Gewerbe	9'800 m ² x 0.09 =	<u>882 m²</u>
Total		5'292 m ² =====

Ausnutzungs-
verteilung

Die Bruttogeschossfläche teilt sich wie folgt auf:

- Busgarage, Waschstrasse, Büro Zwischengeschoss	1'640.00 m ²
- Wohntrakt WH1 1. + 2. Wohn- und Dachge- schoss	1'116.00 m ² (WF)
- Bushalle B3	1'000.00 m ²
- Wohnhaus WH2	1'386.00 m ² (WF)
- Dienstwohnung über Remise	<u>150.00 m²</u> (WF)
	5'292.00 m ² =====

Innerhalb des Gestaltungsplanes kann die oben erwähnte Bruttogeschossfläche um max. 300 m² verschoben werden.

Die gesamte Wohnfläche (WF) darf jedoch das Mass von 4'410 m² nicht überschreiten.

Art. 6

Erscheinungsbild

Die Baukörper B1, B2 und B3 sind mit einem Flachdach zu erstellen und insoweit zu begrünen und zu bepflanzen, als dies die Nutzungsweise zulässt.

Die Wohnhäuser, die Waschstrasse **und die Remise** haben Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 40°a.T. aufzuweisen.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind zulässig und sollen auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden.

Das Wohnhaus WH2 hat sich hinsichtlich Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Form gut dem Wohntrakt WH1 anzupassen.

Art. 7

Erdwall

Mit der 3. Bauetappe wird der Erdwall überflüssig, resp. eliminiert.

Art. 8

Parkplätze

Massgebend für die Parkplatzanzahl ist die Gemeindebauordnung.

Busbetrieb

Die Parkplätze für den Busbetrieb werden auf den mit P1 punktierten Flächen ebenerdig angeordnet. Die erforderlichen Parkplätze für die Erweiterungshalle B3 sind in der Unter-niveaugarage von WH2 vorgesehen.

Wohnhäuser

Die zum Wohntrakt WH1 gehörigen Parkplätze werden im Parkfeld P3 untergebracht. Parkplätze, die mit dem Bau des Wohnhauses WH2 aufgehoben werden, sind zu kompensieren. Die für das Wohnhaus WH2 notwendigen Parkplätze werden mit Ausnahme des Parkplatzes P4 grösstenteils in der Unterniveaugarage von WH2 angeordnet.

Art. 9

Erschliessung

Busbetrieb

Der Busverkehr ist vom Bewohnerverkehr strikte zu trennen. Die Einfahrt ins Busareal und die Ausfahrt erfolgen über die Witikonerstrasse. **Die Angestelltenparkplätze P1 werden ebenfalls von der Witikonerstrasse her erschlossen.**

Wohnhäuser

Die Parkplätze P3 für das Wohnhaus WH1 werden über die Zürichstrasse erschlossen, jene für das Wohnhaus WH2 über die Hausacherstrasse.

Die Fussgängerverbindungen zu den Wohnungen erfolgen über die Zürichstrasse.

Art. 10

Werkleitungen

Die Werkleitungen werden wie folgt angeschlossen:

Kanalisationsanschluss an die Witikonerstrasse

Wasseranschluss von der Ostseite des Grund-
stückes her

TV + Elektro entlang der Zürichstrasse

Art. 11

Bepflanzung

Die Bepflanzung bei der Kreuzung Zürich-
strasse/Witikonerstrasse und bei der Aus-
fahrt von den Bewohnerparkplätzen in die
Zürichstrasse ist so zu wählen, dass die im
Strassengesetz vorgeschriebene Sichtfrei-
heit gewährleistet ist.

Art. 12

Schlussbestimmungen

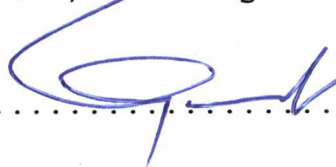
Der Gestaltungsplatz setzt sich aus dem
Situationsplan 1 : 500 und den oben er-
wähnten Vorschriften zusammen.

Art. 13

Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan tritt mit der
Publikation der regierungsrätlichen Ge-
nehmigung in Kraft.

Die Grundeigentümer: Adolf Gut, **Ebmatingen** (Kat.Nr. 6303)

.....


Emil Gut, **Binz** (Kat.Nr. 6303)

.....
