

VERFÜGUNG

vom 12. Juli 1999

Maur. Privater Gestaltungsplan Tiergärtli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 22. März 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Maur einer geringfügigen Änderung des mit RRB Nr. 1465/1994 genehmigten privaten Gestaltungsplans Tiergärtli zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. Mai 1999 und des Bezirksrates Uster vom 1. Mai 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Juni 1999 ersucht der Gemeinderat Maur um Genehmigung der Vorlage.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Tiergärtli, dem die Gemeindeversammlung Maur am 22. März 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Architekturbüro Hans Hermann, Seeblickstrasse 17, 8610 Uster)

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	364.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

- IV. Die Gemeinde Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers), und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 12. Juli 1999
991067/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Mai 1994

1465. Privater Gestaltungsplan Tiergärtli, Maur

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Maur wurde mit RRB Nr. 1788/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Zone W2 30% mit Gestaltungsplanverpflichtung zugeteilte Gebiet Tiergärtli ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 21. März 1994 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 5. Mai 1994 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. April 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Maur ersucht mit Schreiben vom 13. Mai 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Tiergärtli eine anspruchsvolle Wohnüberbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Das Gebiet Tiergärtli ist gemäss Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 3. März 1994 der Zone VII (Siedlungsrandzone) zugeteilt; das Meldeverfahren für die Bauprojekte nach § 18 der Bauverfahrensverordnung ist deshalb vorzubehalten. Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

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 Tiergärtli, dem die Gemeindeversammlung Maur mit Beschluss vom 21. März 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

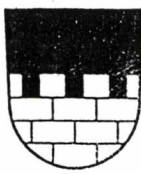
II. Mitteilung an den Gemeinderat Maur, 8124 Maur (unter Beilage je eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. Mai 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Privater Gestaltungsplan
"Tiergärtli"

Gestaltungsplan 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: - 9. FEB. 1994

Erbengemeinschaft Zollinger (Kat.Nr. 5653)

E. Zollinger H. Zollinger
A. Schaufelberger G. Freimüller

Erbengemeinschaft Schaufelberger (Kat.Nr. 5652)

K. Hamann W. Schaufelberger
M. Nanni H. Künzler J. Landegger

Unterhaltgenossenschaft Maur (Kat.Nr. 5808)

Louis Piller (Kat. Nr. 5868)

Paul Oetiker (Kat.Nr. 5893)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. MRZ. 1994

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: Der Schreiber:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 31. MRZ. 1994

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1465
vom: 25. Mai 1994

Vor dem Regierungsrat:
Der Staatsschreiber:



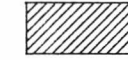
Kuhn Fischer Partner Architekten AG
Uetlibergstrasse 147, 8045 Zürich

Tel. 01/463 19 10
Fax 01/463 19 49

LEGENDE

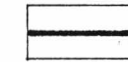


Geltungsbereich

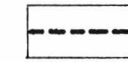


Bestehendes Bauernhaus "Tiergärtli"

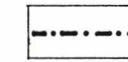
MANTELLINIEN



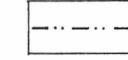
Mantellinien für Vollgeschosse



Mantellinien für eingeschossige Zwischenbauten



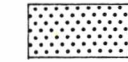
Bauverbotslinie



Zonengrenze



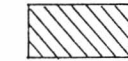
Hauptfirstrichtung



Fussgängerbereich (Notzufahrt Sanität)



Bepflanzung



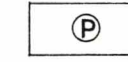
Lärmschutzwall



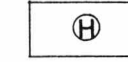
Zufahrt



Unterirdische Parkplätze

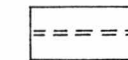


Besucherparkplätze

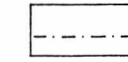


Hydrant

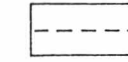
WERKLEITUNGEN



Kanalisation



Wasser (Ringleitung)



Elektrizität (Leerrohr vorhanden)

Privater Gestaltungsplan
"Tiergärtli"

Gestaltungsplan 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Erbengemeinschaft Zollinger (Kat.Nr. 5653)

i.V. M. Zollinger

Erbengemeinschaft Schaufelberger (Kat.Nr. 5652)

X *M. Felmann, H. Nanni-Semann
W. Schaufelberger
H. Hinder, G. Rindler
Agensa AG i.V. Straubler*

Unterhaltgenossenschaft Maur (Kat.Nr. 5808)

L. Piller, Ch. Bader

Louis Piller (Kat.Nr. 5868)

Paul Oetiker (Kat.Nr. 5893)

P. Oetiker

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Von der Baudirektion mit Beschluss Nr.
genehmigt am: 12. Juli 1999

BDV Nr. 868 / 99

Vor dem Regierungsrat

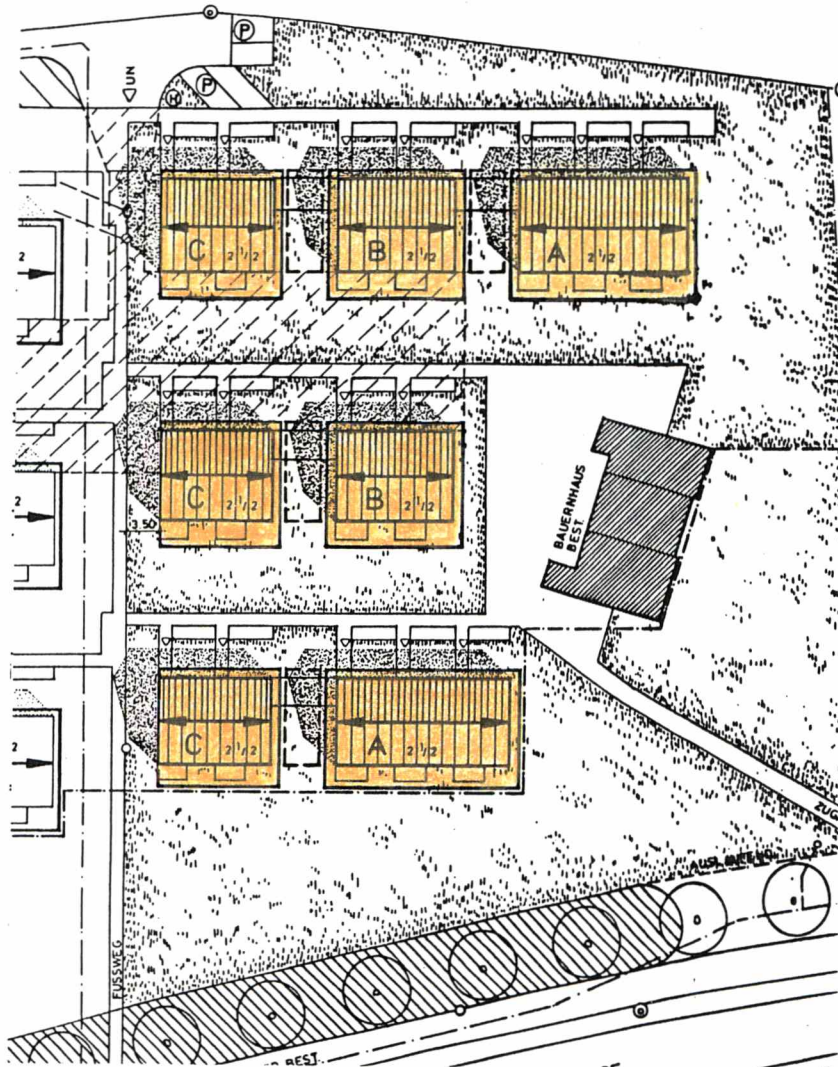
Für die Baudirektion

Der Staatsschreiber:

Ch. Dimmerhall

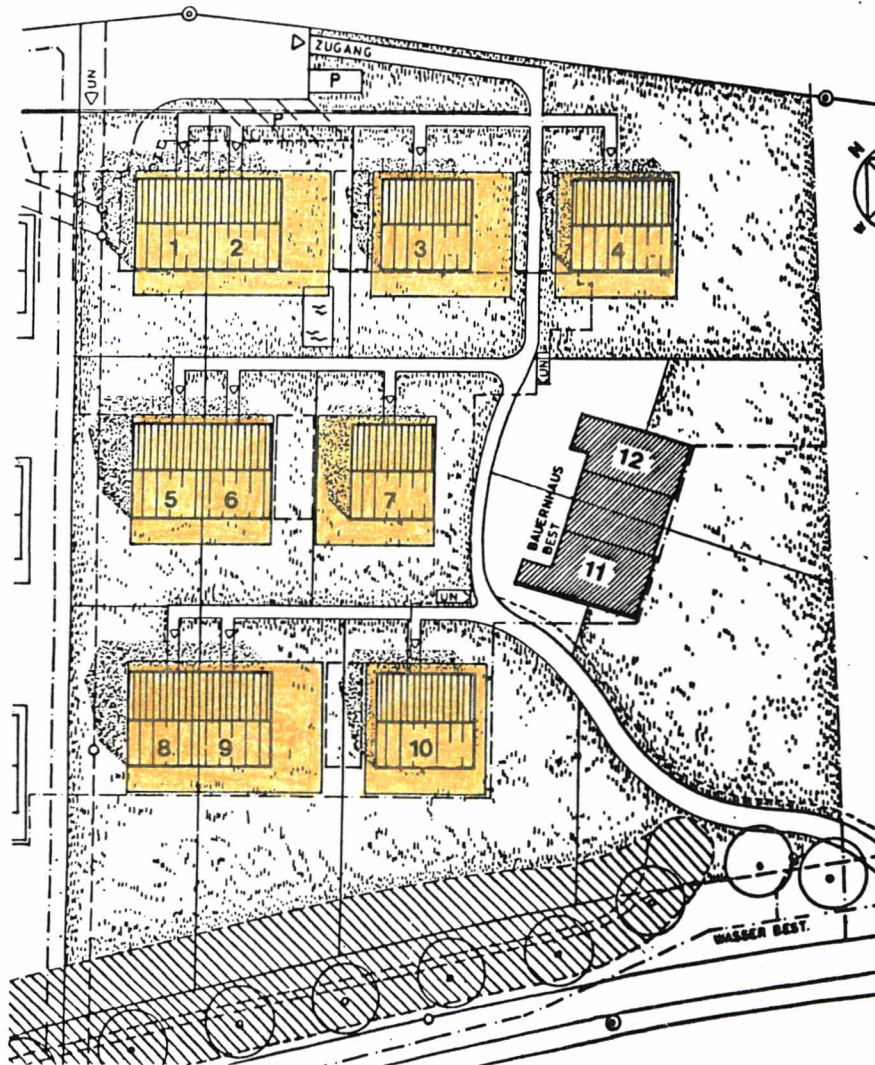


1994 Mantellinie-Flächen



C	3 x 14.50 x 15.00 =	652.50
B	2 x 15.50 x 15.00 =	465.00
A	2 x 22.00 x 15.00 =	<u>660.00</u>
	EG Zollinger	1777.50
	EG Schaufelberger	<u>990.00</u>
	Total	2767.50

1998 Mantellinie-Flächen

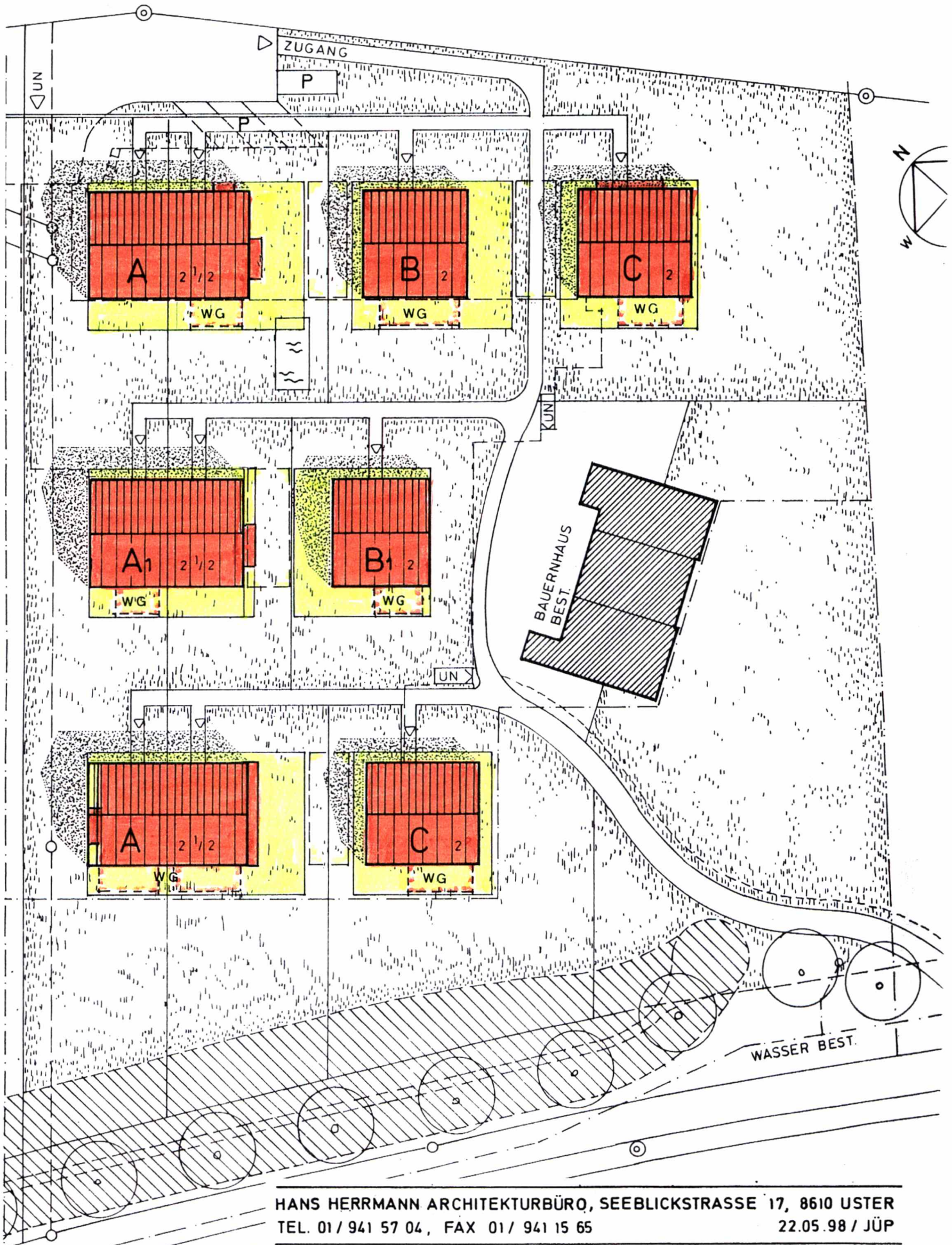


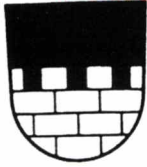
1 + 2	20,50 x 15,50	=	317,75	
3	14,00 x 15,50	=	217,00	
4	14,20 x 15,50	=	<u>220,10</u>	754,85
5 + 6	19,00 x 15,50	=	294,50	
7	13,00 x 15,50	=	<u>201,50</u>	496,00
8 + 9	19,00 x 15,50	=	294,50	
10	15,00 x 15,50	=	<u>232,50</u>	<u>527,00</u>
EG Zollinger				1777,85 m ²
EG Schaufelberger				990,00 m ²

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "TIERGÄRTLI" MAUR
ÄNDERUNG BAUFELDER

MST. 1:500

A	DEFH	Geb. Höhe	6.70
B+C	EFH		5.20





Privater Gestaltungsplan
"Tiergärtli"

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

- Erbgemeinschaft Zollinger (Kat.Nr. 5653)

M. Zollinger

Erbgemeinschaft Schaufelberger (Kat.Nr. 5652)

A.V. J. Randegger

~~- Unterhaltgenossenschaft Maur (Kat.Nr. 5808) -~~

Paul Oetiker (Kat.Nr. 5893)

P. Oetiker

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **22. März 1999**

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

[Signature]

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: **1. April 1999**

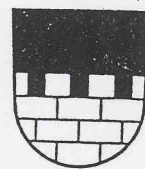
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.
 genehmigt am **12. Juli 1999**

Vor dem Regierungsrat:

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 868199



Privater Gestaltungsplan
"Tiergärtli"

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: - 9. FEB. 1994

Erbengemeinschaft Zollinger (Kat.Nr. 5653)

E. Zollinger *H. Zollinger*
Spanje *G. Freimüller*

Erbengemeinschaft Schaufelberger (Kat.Nr. 5652)

M. Bernemann *W. Schaufelberger*
M. Nanni *H. Hinder* *G. Landegger*

Unterhaltgenossenschaft Maur (Kat.Nr. 5808)

M. Piller

Louis Piller (Kat.Nr. 5868)

P. Oetiker

Paul Oetiker (Kat.Nr. 5893)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. MRZ. 1994

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

M. Piller

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 31. MRZ. 1994

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1465

vom: 25. Mai 1994

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:



Kuhn Fischer Partner Architekten AG
Uetlibergstrasse 147, 8045 Zürich

Tel 01/463 19 10
Fax 01/463 19 49

Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung für das Gebiet "Tiergärtli"
im Sinne von §§ 85 und 86 Abs. 2 PBG

(Entwurf)

Art. 1

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den nachstehenden Vorschriften:

Art. 2

Gestaltungsplan-Areal

Das Areal umfasst einen Teil des Grundstückes Kat.Nr. 5653 sowie die Grundstücke Kat.Nrn. 5652 und 5808. Für die Zufahrt wird ein Teil von Kat.Nr. 5893 beansprucht.

Art. 3

Mantellinien

Innerhalb der Mantellinien als äusserste Begrenzung der Umfassungsmauern können gemäss den im Plan enthaltenen und den nachstehenden Vorschriften Gebäude erstellt werden.

Art. 4

Erscheinung der Bauten

Neu- und Umbauten sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.

Art. 5

Stellung und Masse der Gebäude

1. Innerhalb der Mantellinien haben die Gebäude die vorgegebene Firstrichtung zu berücksichtigen.
2. Innerhalb des Gestaltungsplanareals kann der interne Grenzabstand auf das kantonale Mindestmass von 3.50 m herabgesetzt werden.
3. Das Bauernhaus "Tiergärtli" darf innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut werden, wobei seine äussere Erscheinung im Wesentlichen zu erhalten ist.
4. Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.
5. Auf dem Areal Kat.Nr. 5653 sind eingeschossige Zwischenbauten innerhalb der entsprechenden Mantellinie zulässig. Diese können mit Flachdächern, Pultdächern oder Satteldächern ausgebildet sein. Bei den Pult- und Satteldächern ist die Dachneigung der Hauptbauten zu übernehmen.

Art. 6

Höhenlage

Die Erdgeschossfussböden dürfen nicht mehr als 0.30 m über der höchsten Stelle des natürlichen Terrains längs der Gebäudeausenseite liegen.

Art. 7

Empfindlichkeitsstufe

Das ganze Gestaltungsplangebiet wird voraussichtlich der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet (im Entwurf).

Es kann ein Lärmschutzwall entlang der Rellikonstrasse aufgeschüttet werden.

Art. 8

Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung hat von der Seestrasse her zu erfolgen.

Art. 9

Fahrzeugabstellplätze

1. Die Parkplätze, mit Ausnahme derjenigen für die Besucher, sind unterirdisch anzuordnen.
2. Zur Erstellung unterirdischer Parkplätze kann die Bauverbotszone unterbaut werden.

Art. 10

Velos, Mopeds

Es sind an geeigneten Stellen genügend Abstellplätze für Velos und Mopeds vorzusehen.

Art. 11

Schlussbestimmung
(ergänzendes Recht)

1. Für das Gebiet Tiergärtli gilt die jeweilig gültige Bau- und Zonenordnung, soweit die Vorschriften des Gestaltungsplanes nichts anderes bestimmen.
2. Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Publikation seiner regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
3. Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dann zumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.