

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. Mai 1995

### 1523. Öffentlicher Gestaltungsplan Sonnenberg, Affoltern a. A.

Am 28. November 1994 setzte die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. den revidierten Gestaltungsplan Sonnenberg fest. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Januar 1995 und des Bezirksrates Affoltern vom 3. Februar 1995 sind keine Rekurse eingereicht worden.

Mit Beschluss Nr. 4394/1984 genehmigte der Regierungsrat den öffentlichen Gestaltungsplan Sonnenberg. Entsprechend der Regelung in Art. 4 der Bestimmungen wurden für zwei Überbauungsetappen detailliertere private Teilgestaltungspläne ausgearbeitet und nach Zustimmung durch den Gemeinderat Affoltern a. A. vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nrn. 2450/1989 und 826/1992). Aufgrund der Erfahrungen in der Handhabung der Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Sonnenberg und gestützt auf das inzwischen geänderte Planungs- und Baugesetz hat die Gemeindeversammlung einen revidierten öffentlichen Gestaltungsplan festgesetzt. Gemäss Art. 1 der Bestimmungen zum revidierten öffentlichen Gestaltungsplan Sonnenberg wird der Teilgestaltungsplan 2 Sonnenberg (RRB Nr. 826/1992) aufgehoben.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der revidierte öffentliche Gestaltungsplan Sonnenberg gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Affoltern a. A. vom 28. November 1994 samt Aufhebung des Teilgestaltungsplans 2 Sonnenberg wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a. A., 8910 Affoltern a. A. (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), 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 21. November 1984**

---

**4394. Oeffentlicher Gestaltungsplan.** Am 7. Mai 1984 setzte die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. den öffentlichen Gestaltungsplan Sonnenberg fest. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Juni 1984 keine Rekurse ein.

Der Gestaltungsplan Sonnenberg bildet die Grundlage für die Realisierung einer Ueberbauung nach besonderen Grundsätzen entsprechend der empfindlichen Hanglage. Der Plan regelt mittels Baubegrenzungslinien und Bauvorschriften die Ueberbaumungsmöglichkeiten. Ferner sind längs des Waldrandes bedeutende Freiflächen ausgeschieden, die Erschliessung geregelt und Bereiche für Bepflanzung zur Gliederung des Gebietes ausgeschieden. Für die Projektierung der Bauten wird ein angemessener Spielraum offengelassen.

Art. 4 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan schreibt vor, dass der vorliegende Gestaltungsplan später jeweils nach Bedürfnis für einzelne Ueberbauungsetappen durch detailliertere private Teilgestaltungspläne zu ergänzen ist. In Abweichung zu Abs. 4 bedürfen diese privaten Teilgestaltungspläne nicht nur bei wesentlichen, sondern bei allen Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung und ausserdem in allen Fällen der Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 86 Abs. 2 und § 89 PBG).

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst inhaltlich eine Aenderung des kommunalen Verkehrsplans, indem eine Sammelstrasse aufgehoben und durch eine Quartierstrasse ersetzt wird.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Affoltern a. A. vom 7. Mai 1984 betreffend die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Sonnenberg wird genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird die in Art. 4 Abs. 4 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan vorgesehene Beschränkung der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung auf «wesentliche» Abweichungen ausgenommen.

III. Der Gemeinderat Affoltern a. A. wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss § 6 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben.

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

Zürich, den 21. November 1984

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiler**

Plan 60

Plan 60

Plan 46

Plan 41

Plan 2

Exemplar des Amtes für Raumplanung

Gemeinde Affoltern a.A.

### Oeffentlicher Gestaltungsplan Sonnenberg

revidiert 1994

Masstab 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 28. Nov. 1994

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

*[Signature]*

*[Signature]*

24. Mai 1994

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 1523 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

*[Signature]*



LPW

Leckebusch, Püntener + Werdler - Ingenieur- und Vermessungsbüro, Obstgartenstrasse 12 - 8010 Affoltern a.A., Telefon 01 761 38 41 - Fax 761 99 92

Datum 26. Mai 1994

Plan Nr. 16.11.117

### Legende

#### Abgrenzung

- Perimeter Gestaltungsplan
- 15 m Waldabstand
- Baubegrenzungslinie

#### Nutzung

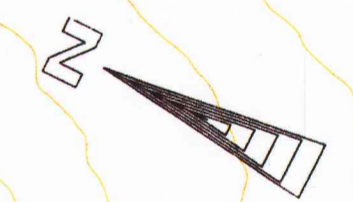
- Waldabstand, Fläche nicht anrechenbar
- Freihaltebereich, Ausnützung nach unten verlagert, nicht mehr ausnützungsberechtigt
- zusätzliche anrechenbare Fläche
- Bauweise gemäss Vorschriften W 2 c

#### Erschliessung

- Übergeordnete Strasse
- Quartierstrasse
- Fussweg
- Weggebiet ausgeschieden
- Fussweg, ausgeschieden, Lage von Parzellierung abhängig
- Fussweg, in Form eines öffentlichen Fusswegrechtes

#### Grünflächen

- Wald
- Grüngürtel im Bereich Fussweg
- Trockenmauer erhalten



17/100

Gemeinde Affoltern a.A.

**Oeffentlicher Gestaltungsplan Sonnenberg**  
revidiert 1994

**Besondere Bestimmungen**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. November 1994.

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

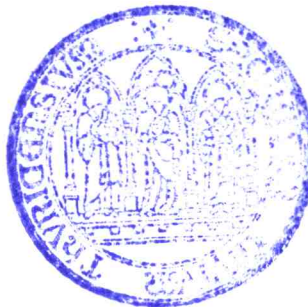


24. Mai 1994

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 15 23 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



## **Art. 1 Allgemeines**

Der öffentliche Gestaltungsplan Sonnenberg vom 7. Mai 1984, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4394 vom 21. November 1984, wird revidiert. An seine Stelle tritt der geänderte öffentliche Gestaltungsplan Sonnenberg vom

Der private Teilgestaltungsplan 1 vom 11. April 1989, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2450 vom 16. August 1989, bleibt, auf der Grundlage des revidierten öffentlichen Gestaltungsplanes, bestehen.

Der private Teilgestaltungsplan 2 vom 7. Mai 1991, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 826 vom 18. März 1992, wird gemäss Beschluss des Gemeinderates Nr. 39 vom 24. Januar 1995 und mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer aufgehoben.

## **Art. 2 Geltungsbereich**

- 1) Der revidierte Gestaltungsplan Sonnenberg gilt für das im Plan vom mit dem Gestaltungsplanperimeter bezeichnete Gebiet.
- 2) Der rechtsgültige Plan liegt im Bausekretariat auf. Zur Information abgegebene Verkleinerungen dieses Planes sind nicht rechtsverbindlich.
- 3) Soweit der Plan Festlegungen trifft, gehen diese den nachstehenden Bestimmungen vor.
- 4) Soweit der Gestaltungsplan keine Anordnungen trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. Juni 1993, insbesondere die Bestimmungen für die Zweigeschossigen Wohnzonen W2a und W2c (mit Ausnahme der Ausnützungsmasse) sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. September 1991.

## **Art. 3 Teilgestaltungspläne**

- 1) Nach Bedarf können durch die Grundeigentümer über frei wählbare Gebiete Teilgestaltungspläne aufgestellt werden.
- 2) Der Gemeinderat kann im Rahmen dieses Gestaltungsplanes Teilgestaltungspläne aufstellen oder die Aufstellung verlangen.

## **Art. 4 Baubereiche**

- 1) Es werden keine Baubereiche ausgeschieden. Entlang der Quartierstrassen gelten bergseits Strassenabstände von 6 m, talseits solche von 4 m. Für Grenz- und Wegabstände gilt der kleine Grundabstand gemäss Art. 3 BZO.

- 2) Nebenbauten im Sinne von § 18 Besondere Bauverordnung II (Gartenhäuser, Schöpfe, Gartensitzplätze) sowie Einzel- oder Doppelgaragen, können mit einem Abstand von mindestens 2 m an die Quartierstrassengrenzen gestellt werden. In diesem Falle muss die Zufahrt zu Garagen seitlich angelegt werden, d.h. der Garagenvorplatz darf nicht auf der Strassenseite der Garage liegen.

#### **Art. 5 Bestehende Gebäude**

Die im Gestaltungsplan schraffierten Gebäude dürfen, auch wenn sie einzelnen Bauvorschriften widersprechen, weiterbestehen oder ersetzt werden.

#### **Art. 6 Bauweise**

- 1) Arealüberbauungen sind im ganzen Gebiet des Gestaltungsplanes Sonnenberg nicht zulässig.
- 2) Für das Gestaltungsplangebiet, ausser dem speziell bezeichneten Gebiet zwischen der Sonnenbergstrasse und dem Steinacherstrasse, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2a.
- 3) Im speziell bezeichneten Gebiet zwischen Sonnenbergstrasse und Steinacherstrasse gelten die Vorschriften der Wohnzone W2c.
- 4) Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 7 Baumasse**

Für die bauliche Ausnützung gilt eine Ausnützungsziffer von 30% gemäss Art. 3 BZO.

Das Mass der ausnützungsberechtigten Fläche im Freihaltbereich wird als zusätzlich anrechenbare Fläche im Gestaltungsplan definiert und den entsprechenden Grundstücken zugewiesen.

#### **Art. 8 Gestaltung**

- 1) Die Dachformen können frei gewählt werden.  
Bei Flachdächern kann strassenseitig ein Attikageschoss auch ausserhalb der Schrägdachebenen gemäss §§ 281, 292 PBG erstellt werden, sofern eine Garage im Dachgeschoss erstellt und unmittelbar von der Strasse her erschlossen wird.
- 2) Putzstrukturen, Farben und die Dacheindeckung sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat (anhand von Mustern) zu bestimmen.

## **Art. 9 Erschliessung**

- 1) Das im Gestaltungsplan festgelegte Strassen- und Wegnetz gilt nur im Sinne eines generellen Projektes.
- 2) Die Quartierstrassen dienen ausschliesslich der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes. Mit der Detailplanung ist dafür zu sorgen, dass auf den Quartierstrassen kein quartierfremder Durchgangsverkehr entstehen kann. Allenfalls sind strassenpolizeiliche Massnahmen zu ergreifen.
- 3) Detailfestlegungen der Erschliessungen und die Verlegung der Projektierungs- und Baukosten erfolgen nach den Grundsätzen und Bestimmungen über den Quartierplan, mit privatrechtlichen Erschliessungsverträgen, unter Mitwirkung des Gemeinderates. Kommt keine Einigung zustande, so ist das Quartierplanverfahren einzuleiten.
- 4) Allfällig erforderliche Trottoirs können auch separat, mit eigener Linienführung, angelegt und gestaltet werden.
- 5) In den im Gestaltungsplan speziell bezeichneten und ausgeschiedenen Weggebieten sind Fusswege anzulegen.
- 6) Entsprechend der Legende ist die Lage der weiteren anzulegenden Fusswege mit der Parzellierung zu bestimmen. Bei dieser Gelegenheit sind die Fusswege als Grundstücke auszuscheiden oder in Form eines öffentlichen Fusswegrechtes zu sichern.
- 7) Die Fusswege haben eine Breite von 2 m aufzuweisen.

## **Art. 10 Parkierung**

Die gemäss Art. 27 BZO erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sind in besonderen Garagebauten oder integriert im Hauptgebäude bereitzustellen.

Das maximal zulässige Vorplatzgefälle gemäss Verkehrssicherheitsverordnung muss nicht eingehalten werden.

## **Art. 11 Umgebungsgestaltung**

- 1) Die Bauten sind so ins Terrain zu stellen und die Gartenanlage ist so zu gestalten, dass möglichst wenig Veränderungen des bestehenden Terrains nötig werden.
- 2) Böschungen sind mit weich modellierten Uebergängen zu gestalten.
- 3) Stützmauern und Steilböschungen, die mehr als 1 m sichtbare Höhe aufweisen, sind intensiv zu begrünen.

- 4) Einfriedungen sind möglichst unauffällig in die Gesamtanlage einzuordnen. Mit offenen und geschlossenen Einfriedungen ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- 5) Die bezeichneten Grüngürtel im Bereich der Fusswege sind durch die Gemeinde und aufgrund der benachbarten Ueberbauungsabsichten zu begrünen.
- 6) Mit den baurechtlichen Bewilligungen kann gemäss § 238 PBG das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern verlangt werden.
- 7) Die im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte unter der Inv. Nr. 112 enthaltene Trockenmauer ist zu erhalten. Sie darf an höchstens einer Stelle für die Anlage eines Fussweges durchbrochen werden.