

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. März 1992

826. Privater Teilgestaltungsplan, Affoltern a. A.

Mit Beschluss Nr. 4394/1984 genehmigte der Regierungsrat den öffentlichen Gestaltungsplan Sonnenberg. Am 7. Mai 1991 stimmte der Gemeinderat Affoltern a. A. dem Teilgestaltungsplan 2 betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 4265 und 4266 zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen bei der Kanzlei der Baurekurskommissionen keine Rekurse ein.

Gemäss Art. 4 des öffentlichen Gestaltungsplans Sonnenberg sind die einzelnen Überbauungsetappen durch private Teilgestaltungspläne zu ergänzen. Diese dürfen nur mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom öffentlichen Gestaltungsplan abweichen. Im Teilgestaltungsplan 2 fehlt die im öffentlichen Gestaltungsplan Sonnenberg festgesetzte Wegverbindung, welche in südöstlicher Richtung von der Steinacherstrasse zur Rinderweidstrasse führt. Bei diesem Wegstück handelt es sich um eine heute bestehende sehr steile Zufahrt zu einem einzelnen Haus. Im Neuzuteilungsentwurf, der gleichzeitig mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Sonnenberg erstellt wurde, ist die Absicht dokumentiert, dass diese Zufahrt aufgehoben werden kann, sobald die neuen Erschliessungsstrassen erstellt sind. Bei dieser Sachlage steht der Genehmigung des privaten Teilgestaltungsplans 2 für die Parzellen Kat.-Nrn. 4265 und 4266 im Sonnenberg nichts entgegen.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung von Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufen (ES) zuzuordnen (Art. 43 und 44 LSV). Dem Gestaltungsplan ist gemäss Art. 43 lit. c LSV die Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen, da der Gestaltungsplan keine mässig störenden Betriebe zulässt.

Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

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 Teilgestaltungsplan 2, Sonnenberg, dem der Gemeinderat Affoltern a. A. am 7. Mai 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

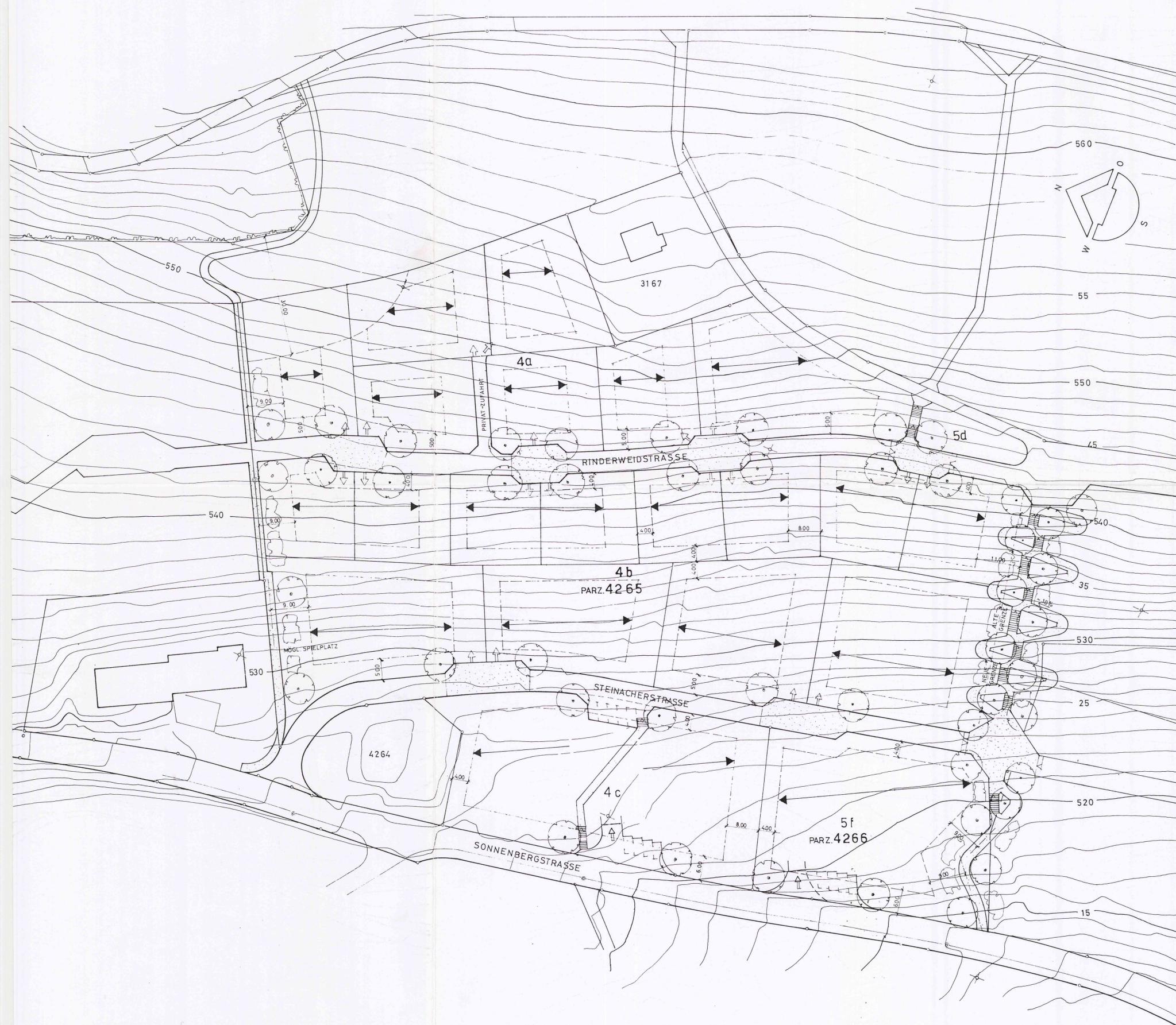
II. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a. A., 8910 Affoltern a. A. (unter Rücksendung von zwei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 18. März 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller



GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 4265

H. Ziefle *A. Kappeler-Jauffen*
J. Heier-Jauffen *R. Bolliger*

GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 4266

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

- LEGENDE
- Erschliessungsstrasse
 - Platzgestaltung öffentlicher Bereich
 - Garagezufahrt
 - vertikaler Versatz
 - Baubereich Gebäude mit Hauptfirstrichtung
 - Neue Parzellengrenze (unverbindliche Festlegung)
 - Fussweg öffentlich
 - Hochstämmiger Baum als Element des Strassenraumes

Festgesetzt durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 185 vom -7. Mai 1991

Der Präsident: *T. Bortoluzzi* Der Schreiber: *Hs. Bolliger*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 826 genehmigt 18. März 1992

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



GRUNDEIGENTÜMER: 4265 A. ZURFLUH'S ERBEN, 8910 AFFOLTERN a.A.
4266 GEMEINDE AFFOLTERN a.A.

TEILGESTALTUNGSPLAN 2 PARZ. 4265/4266
SONNENBERG

Architekturgruppe
 für architekturplanung
 Architekten + Ingenieure
 K. Hinstermann Arch. THK
 W. Weidmann Arch. HTL
 A. Tagliabue Arch. HTL
 M. Unseld Ing. ETH
 8048 Zürich Freihofstr. 14
 Telefon 01/4912255

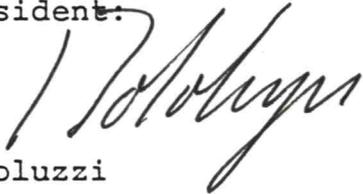
Geschnitz	Rev.	Grösse	Blatt	Blatt
25.9.90	11.12.90	84/60	286	003
9.4.91		MST1:500		

Affoltern a.A. /Sonnenberg

Besondere Bestimmungen zum Teilgestaltungsplan 2 für
die Parzellen Kat. Nr. 4265/4266 im Sonnenberg

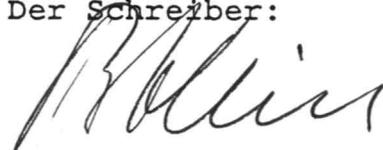
Festgesetzt durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. ¹⁸⁵ vom ^{7.} Mai 1991

Der Präsident:



T. Bortoluzzi

Der Schreiber:



Hs. Bollier

18. März 1992

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. ⁸²⁶ genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



9. April 1991

In Ergänzung des Gestaltungsplanes Sonnenberg vom 7. Mai 1984 und mit Bezug auf Art. 4 der besonderen Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes setzt der Gemeinderat Affoltern für den Teilbereich der Parzellen Kat. Nr. 4265/4266 den folgenden Teilgestaltungsplan fest:

1. Massgebender Plan und Geltungsbereich

Für die planlichen Festlegungen ist der Teilgestaltungsplan im Masstab 1:500, festgelegt vom Gemeinderat am 7. Mai 1991, massgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kataster Nr. 4265/4266.

2. Parzellierungen

Im Zusammenhang mit Parzellierungen sind die Abstandsvorschriften der Bau- und Zonenordnung zu beachten.

3. Baubereiche für Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Teilgestaltungsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Wo diese nicht vermasst sind, gilt eine Toleranz von +/- 1.00 Meter.

Oberirdische Garagen sind auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zulässig. Es gelten die Bestimmungen für "besondere Gebäude" (Art. 273 und 288 PBG).

4. Höhenlage der Bauten, Firstrichtung

1) Die zulässige Höhenlage der Bauten (Erdgeschossfussboden und Firsthöhe) ergibt sich aus den Baubereichen und Art. 13 der besonderen Bestimmungen für den Gestaltungsplan "Sonnenberg".

2) Die Hauptfirstrichtung gemäss Teilgestaltungsplan ist mit einer Toleranz von +/- 10° einzuhalten.

5. Strassen, Zufahrten, Garagen, Strassengestaltung

1) Die genaue Lage der Strassen und Plätze richtet sich nach den Detailprojekten.

- 2) Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind grundsätzlich gemäss Teilgestaltungsplan anzuordnen, bzw. zusammenzufassen. Die Planeintragung ist eine generelle Festlegung, die im Rahmen der Projektierung sinngemäss zu interpretieren ist.
- 3) Die im Gestaltungsplan angedeutete "Platzgestaltung im Strassenbereich" ist eine generelle Festlegung, die erst im Zusammenhang mit der Detailprojektierung der Garagezufahrten präzisiert und verwirklicht wird. Diese Plätze sind in Bezug auf Details und Materialwahl zusammen mit den Garagevorplätzen einheitlich zu gestalten, wobei Verschiebungen und Anpassungen, die eine bessere Gesamtlösung ermöglichen, zulässig sind.

6. Bepflanzung

Die vorgeschriebenen Baum- und Heckenpflanzungen gemäss öffentlichem Gestaltungsplan "Sonnenberg" sind sinngemäss auszuführen. Massgebend ist Art. 16 der besonderen Bestimmungen und die Plandarstellung.

7. Projektierungsspielraum

Wo der Teilgestaltungsplan keine masslich bestimmten Aussagen macht, ist er bei der Detailprojektierung sinngemäss so zu interpretieren, dass eine möglichst gute Ueberbauung entsteht.

A. Meyer-Jurfluh
J. Heier-Jurfluh
Rudolf
H. B. Zapp