

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. März 1989

856. Privater Gestaltungsplan Wilgibel, Affoltern a. A.

Mit Beschluss Nr. 1744/1986 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Affoltern a. A. Am 8. Juli 1986 stimmte der Gemeinderat Affoltern a. A. dem privaten Gestaltungsplan Wilgibel zu. Gegen diesen Beschluss wurde bei der Baurekurskommission II ein Rekurs eingereicht, welcher mit Entscheid Nr. 308 vom 8. November 1988 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben wurde. Mit Schreiben vom 15. Februar 1989 ersucht der Gemeinderat Affoltern a. A. um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

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 Wilgibel, dem der Gemeinderat Affoltern a. A. am 8. Juli 1986 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 22. März 1989

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

LEGENDE:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Waldabstandslinie
- A. ERSCHLISSUNG**
- ▤ Bestehende öffentliche Strassenflächen, Ausbau in bestehender Breite und bestehendem Längenprofil mit lokalen Anpassungen
- ▥ Zusätzliche, neu zu erstellende öffentliche Strassenflächen
- ▧ Zusätzliche neu zu erstellende private Strassenflächen
- ➔ Zufahrt zu Einzel- oder Sammelgarage
- ▨ Bestehender Fussweg, Fahrverbot
- ▩ Bestehender Flurweg, Fahrverbot für nicht landw. Verkehr
- B. ÜBERBAUUNG UND BEPFLANZUNG**
- Baubereich für Neubauten
- Zulässige Gebäudearten:
- ⓔ Einzelhäuser
- ⓓ Zusammengebaute Häuser
- ▨ Baubereich (Vorderkante) für überdeckte Garagen
- Hecken erhalten bzw. neu anpflanzen
- ▩ nicht überbaubarer Bereich der Parzelle Kat. Nr. 4199
- ▩ Ausnutzung darf auf der Restfläche kompensiert werden
- ⓔ Bauperbot für oberirdische Bauten innerhalb der Baubereiche der Parzellen 4199 bzw. 3257+3258 (vergl. Art. 4.1 Abs. 2 der besonderen Bestimmungen)

Beschlossen durch die beteiligten Grundeigentümer am

Kat. Nr.	Eigentümer	Unterschrift des Vertreters
4199	Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung	Hochbauinspektorat der Stadt Zürich Der Hochbauinspektor <i>[Signature]</i>
3260	Eleonorenstiftung	<i>[Signature]</i>
3258	H. Hochuli, Zürich	<i>[Signature]</i>
3257	E. Grüter, Zürich	<i>[Signature]</i>
3254 4507	Schatt + Schneider, Hedingen	<i>[Signature]</i>
4508	Pro Domo AG, Hedingen	<i>[Signature]</i>
4509	A. Lukas, Affoltern a/A	<i>[Signature]</i>
3436/3937 4373/4374	H. Nägeli, Affoltern a/A	<i>[Signature]</i>
3256	R. Schmid-Nägeli, Zug	<i>[Signature]</i>
3252	Gemeinde Affoltern	<i>[Signature]</i>
3259	Plurgenosenschaft Affoltern a/A	<i>[Signature]</i>
3261		<i>[Signature]</i>

* unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat

Zustimmung durch den Gemeinderat Affoltern a/A mit Beschluss vom **- 8. Juli 1986**

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Genehmigt vom Regierungsrat am **22. März 1989** mit Beschluss Nr. **856**

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:

in Vertretung

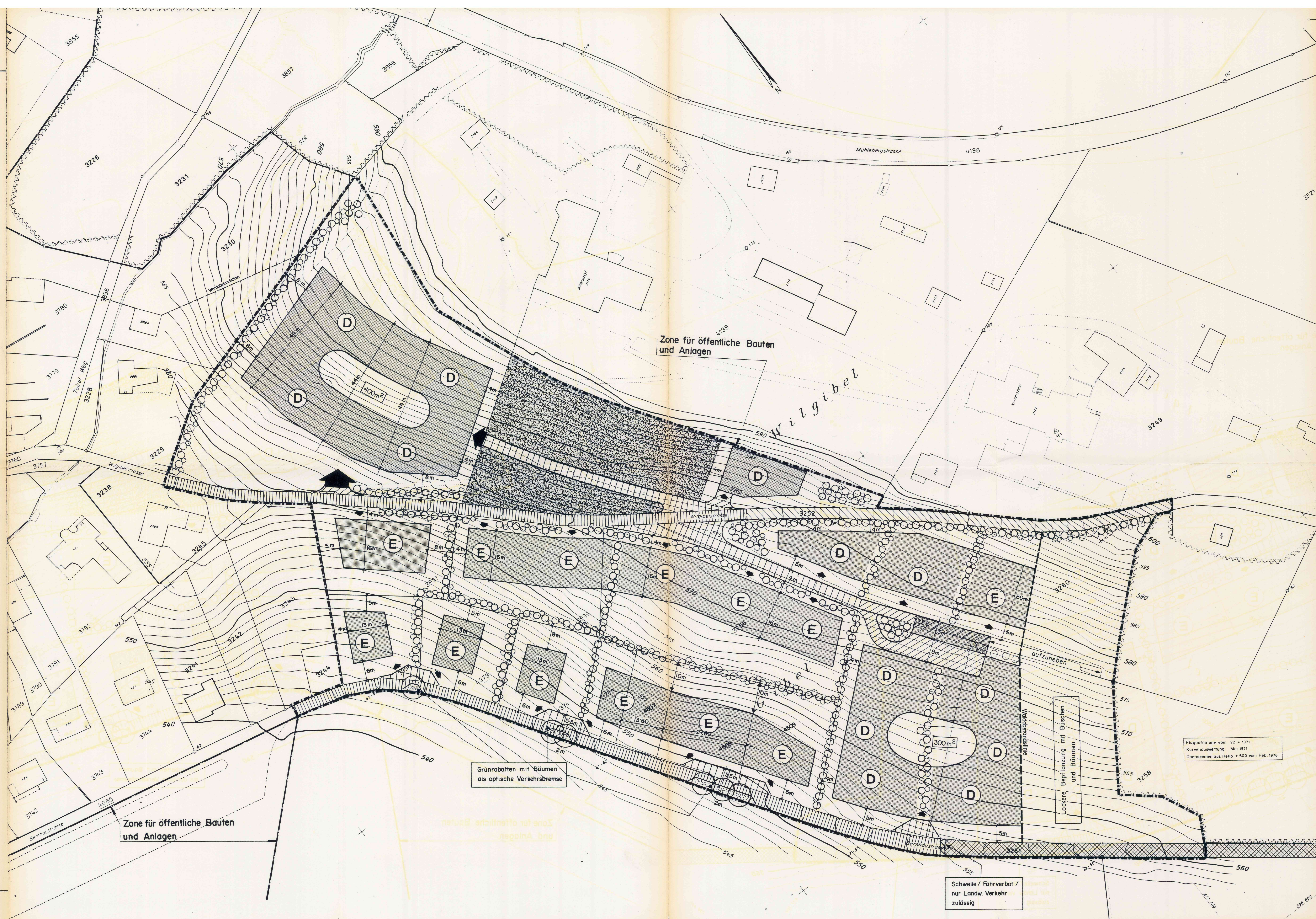
Hirschl



Hugo Wändeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP

Datum: März 1986

Verfasser:



Flugaufnahme vom 22. 4. 1971
Kurvenermittlung Mai 1971
Übernommen aus Heft 1:500 vom Feb. 1976

Schwelle / Fahrverbot /
nur Landw. Verkehr
zulässig

GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS

P R I V A T E R

G E S T A L T U N G S P L A N " W I L G I B E L "

GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS

BESONDERE BESTIMMUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

GRUNDEIGENTUEMER-GEMEINSCHAFT

" WILGIBEL " AFFOLTERN AM ALBIS

15.April 1986

BESONDERE BESTIMMUNGEN FUER DEN PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN WILGIBEL

Beschlossen durch die beteiligten Grundeigentümer am

Kat. Nr.	Eigentümer	Unterschrift des Vertreters HOCHBAUINSPEKTORAT
4199	Stadt Zürich, Vertretung Hochbauinspektorat	DER STADT ZÜRICH Der Hochbauinspektor: <i>Koch</i> *
3260	Eleonorenstiftung	<i>St. Eleonore</i>
3258	H. Hochuli, Zürich	<i>H. Hochuli</i>
3257	E. Grüter, Zürich	<i>E. Grüter</i>
3254 4507	Schatt + Schneider, Hedingen	<i>Schatt + Schneider</i>
4508	Pro Domo AG, Hedingen	<i>Pro Domo AG</i>
4509	A. Lukas, Affoltern a/A	<i>A. Lukas</i>
3436/3937 4373/4374	H. Nägeli, Affoltern a/A	<i>Nägeli Hans</i>
3256	R. Schmid-Nägeli, Zug	<i>Schmid Ruth</i> <i>R. Schmid</i>
3252	Gemeinde Affoltern	
3259 3261	Flurgenossenschaft Affoltern a/A	FLURGENOSSENSCHAFT AFFOLTERN a.A. <i>A. Lukas</i>

* unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat
o unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stiftungsrat
Zustimmung durch den Gemeinderat Affoltern a/A mit Beschluss vom - 8. Juli 1986

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

[Handwritten signatures of the Mayor and Council Secretary]

Genehmigt vom Regierungsrat am **22. März 1989** mit Beschluss Nr. **856**

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:

in Vertretung

Hirschi

Hirschi



INHALT:

	<u>Seite</u>
1. GELTUNGSBEREICH	1
2. MASSGEBENDER PLAN	1
3. ERSCHLIESSUNG	1
3.1 Oeffentliche Strassen	1
3.2 Private Strassen und Zufahrten	1
3.3 Fusswege	2
3.4 Uebrige Infrastruktur	2
4. UEBERBAUUNG	2
4.1 Baubereiche	2
4.2 Dächer	3
4.3 Höhenlage	3
4.4 Fassaden, Materialien	3
4.5 Freihaltefläche	4
5. UMGEBUNGSGESTALTUNG	4
5.1 Hecken	4
5.2 Gärten	4
5.3 Einfriedungen	5
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5
6.1 Vorbehalt überordneten Rechts	5
6.2 Inkrafttreten	5

Im Sinne von § 85 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 stellen die beteiligten Grundeigentümer für das Gebiet Wilgibel in Affoltern a.A. den folgenden privaten Gestaltungsplan auf:

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet.

2. MASSGEBENDER PLAN

Für alle planlichen Festlegungen gilt der von den Grundeigentümern beschlossene und vom Regierungsrat genehmigte Gestaltungsplan im Mst. 1:500. Ein rechtsgültiges Exemplar liegt im Bausekretariat Affoltern zur Einsicht auf.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Öffentliche Strassen

Die im Gestaltungsplan dargestellten öffentlichen Strassen und Wege sind durch die beteiligten Grundeigentümer (mit Ausnahme der politischen Gemeinde Affoltern und der Meliorationsgenossenschaft) gemeinsam auszubauen bzw. neu zu erstellen. Die Strassenlinien sind mit einer Toleranz von +/- 1.00 m einzuhalten, wobei die angegebenen Masse als Minimalbreiten gelten. Das Längenprofil ist so zu wählen, dass talwärts möglichst wenig Aufschüttungen entstehen.

3.2 Private Strassen und Zufahrten

Die im Gestaltungsplan bezeichneten privaten Strassen sind durch die entsprechenden Grundeigentümer zu erstellen, ebenso die Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen. Deren genaue Lage und Gestaltung wird von Fall zu Fall im Rahmen der Bauwilligung festgelegt. Sie sind so zu gestalten, dass sie als Ausweichplätze allgemein zugänglich sind.

3.3 Fusswege

- Der obere, im Gestaltungsplan speziell bezeichnete Teil der Wilgibelstrasse gilt als reiner Fussweg.
- Er darf jedoch als Notzufahrt (z.B. für Krankentransporte und schwere Zubringerdienste) zu den Grundstücken Kat. Nr. 3260 und 3249 verwendet werden.
- Der im Plan nicht mehr dargestellte hintere Teil des Fussweges Kat. Nr. 3259 wird aufgehoben und dessen Fläche für die Verbreiterung des vorderen öffentlichen Teiles dieses Weges eingeworfen.

3.4 Infrastruktur

- Für die übrige Infrastruktur (Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Fernseekabel etc.) sind die notwendigen Hauptleitungen gemeinsam durch die betroffenen Grundeigentümer zu erstellen. Deren Lage und Dimensionierung ist im Zusammenhang mit den Detailprojekten der Strassenbauten noch festzulegen.

4. UEBERBAUUNG

4.1 Baubereiche

- Die Bauten sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche zu stellen. Wo keine Grenz- oder Gebäudeabstandsvorschriften der Bauordnung bzw. des Planungs- und Baugesetzes verletzt werden, ist eine Toleranz von max. 1.00 Meter zulässig.
- Innerhalb des Baubereiches der Parzelle 4199 ist eine Fläche von 400 m², innerhalb des Baubereiches der Parzellen 3257 und 3258 eine solche von 300 m² von oberirdischen Bauten freizuhalten. Die genauen Grenzen dieser Flächen werden im Zusammenhang mit den Bauprojekten festgelegt.

- Garagenbauten haben jedenfalls den gemäss § 266, Abs. 2, PBG, erforderlichen Vorplatz von mind. 5.50 m einzuhalten.
- Innerhalb der Baubereiche sind entsprechend den Bezeichnungen im Gestaltungsplan zulässig:
 - E : freistehende Einfamilienhäuser
 - D : zusammengebaute Einfamilienhäuser

4.2 Dächer

- Für Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 50° a.T. vorzusehen. Quergiebel sind zulässig.
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit höchstens 40 m² Grundfläche sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
- Die Hauptfirstrichtung von Schrägdächern ist parallel zum Hang anzuordnen.
- Als Dachmaterial sind braune oder rote Ziegel zu verwenden.

4.3 Höhenlage

- Die Höhenlage der Gebäude ist so festzulegen, dass möglichst wenig Aufschüttungen nötig werden.

4.4 Fassaden, Materialien

- Als sichtbares Fassadenmaterial sind verputztes Mauerwerk, Sichtbacksteine, Sichtkalksandsteine, Natursteine oder Holz zulässig.
- Grelle und stark leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Vor Baubeginn sind der Baubehörde Muster vorzulegen.

4.5 Freihaltefläche

Der im Gestaltungsplan grün schraffierte Bereich der Parzelle 4199 ist zur Erhaltung der bestehenden Bäume und Bepflanzung von einer Ueberbauung freizuhalten. Die auf dieser Fläche mögliche Ausnützung darf auf die Restfläche der Parzelle 4199 übertragen werden.

5. UMGEBUNGSGESTALTUNG

5.1 Hecken

- Die im Gestaltungsplan bezeichneten Hecken sind durch die Grundeigentümer zu erhalten bzw. neu anzulegen und zu unterhalten
- Wo Hecken nicht Grundstücksgrenzen folgen, wird deren genaue Lage im Zusammenhang mit der Ueberbauung festgelegt.
- Bei Neuanlagen sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechts sind in einem im Bereich von 8.00 Metern, beidseitig der im Plan eingetragenen Bepflanzungen aufgehoben. Letztere gilt als Gartenanlage im Sinne von Art. 1, Abs. 3, der Eidg. Forstpolizeivollziehungsverordnung vom 1.10.1965.

5.2 Gärten

- Die Gartenanlage ist so zu gestalten, dass möglichst wenig Veränderungen des bestehenden Terrains nötig werden. Sitzplätze sind deshalb grundsätzlich seitlich der Gebäude anzulegen.
- Böschungen sind mit weich modellierten Uebergängen zu gestalten.
- Stützmauern und Steilböschungen, die mehr als 1.00 Meter sichtbare Höhe aufweisen, sind zu begrünen.

5.3 Einfriedungen

- Künstliche Einfriedungen sind möglichst unauffällig in die Gesamtanlage einzuordnen und dürfen ab bestehendem Terrain höchstens 1.50 m Höhe aufweisen.
- Gegenüber Strassen, Zufahrten und Wegen ist ein Abstand von mind. 0.8 m einzuhalten, unter Beachtung der Bestimmungen der Verkehrssicherheitsverordnung und der Strassenabstandsverordnung.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 Vorbehalt übergeordneten Rechts

Wo der Gestaltungsplan keine Aussage macht, gelten die übrigen baurechtlichen Erlasse (PBG, Bauordnung, etc.)

6.2 Inkrafttreten

Dieser private Gestaltungsplan tritt nach Unterzeichnung durch alle betroffenen Grundeigentümer und Zustimmung durch den Gemeinderat mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.