

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. November 1989

3510. Privater Gestaltungsplan Rüti, Hausen a. A.

Am 16. September 1989 stimmte der Gemeinderat Hausen a. A. dem privaten Gestaltungsplan Rüti zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan nur im Ausmass von Arealüberbauungen von der 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 :

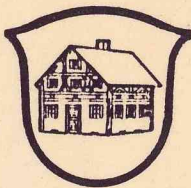
I. Der private Gestaltungsplan Rüti, dem der Gemeinderat Hausen a. A. am 16. Mai 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a. A., 8915 Hausen a. A. (unter Beilage von drei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. November 1989

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Gemeinde Hausen a. A.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„RÜTI IN HEISCH“

HAUSEN DEN 22.89
DIE GRUNDEIGENTÜMER

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ZUSTIMMUNG DES
GEMEINDERATES HAUSEN a.A.
GEMÄSS BESCHLUSS VOM 16. Mai 1989

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
DER GEMEINDEPRÄSIDENT
DER GEMEINDESCHREIBER

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

VOM REGIERUNGSRAT AM **22. Nov. 1989**
MIT BESCHLUSSNR. 3510

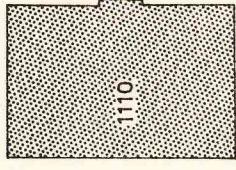







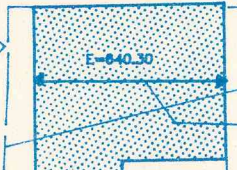


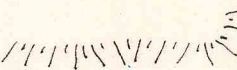
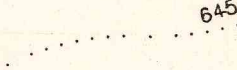
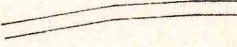



GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE
DER STAATSSCHREIBER

[Handwritten signature]



LEGENDE:

-  BESTEHENDES GEBÄUDE
-  PROJEKTIERTE PARZELLENRENDE
-  GRENZE GESTALTUNGSPLAN
-  STÜTZMAUERN/BRÖSTUNGEN
-  GARAGENVORPLÄTZE / PROJEKTIERTE STRASSE / WENDEPLATZ
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  WALD
-  WALDRAND
-  PROJEKTIERTER BAUKÖRPER
-  MANTELLINIEN
-  HAUPTFÜRSTRICHTUNG
-  BÖSCHUNG / TERRAINAN- ANPASSUNG MIT GERINGEM GEFÄLLE
-  HÖHENKURVEN NACH GEW. TERRAIN
-  BACHLAUF
-  EINZELBÄUME
-  NIEDERHECKE
-  WALDGRENZE

PLANER:

PROJEKT GESTALTUNG: ARCH.-BÜRO V.H. BROGGI AG
BLICKENSDORFERSTR. 13a
6340 BAAR, TEL. 042/314747

PARZELLIERUNG, BACHVERLEGUNG
ALLG. STUIERUNG: LFW INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
OBSTADTSTR. 12
8910 AFFOLTERN a. A.
TEL. 01/7813641

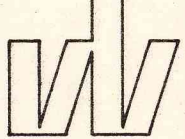
QUARTIERSTRASSE, KANALISATION
BASIS: GUT+BOZZOLA
BAUINGENIEUR
8910 AFFOLTERN a. A.
TEL. 01/7814648

**PROJEKT: GESTALTUNGS-PLAN 'RÜTI' IN HEISCH
'HAUSEN AM ALBIS**

PLAN GR. 84/30
PL.NR. B

BAUHERR: BAUGESELLSCHAFT RÜTI, 8915 HAUSEN a. A.

DATUM: 2.2. 89

 **GESTALTUNGS-PLAN**

ARCHITEKTURBÜRO V.H. BROGGI AG BLICKENSDORFERSTR. 13a 6340 BAAR

MST: 1:500

GEZ: broggi /ACAD

GRUNDEIGENTÜMER
VON KAT. N° 1530/2568/95



Gestaltungsplan "Rüti" Hausen am Albis

I. Geltungsbereich und Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan mit einer speziellen Linie (Farbe) begrenzt!

Art. 2 Zone

Der Gestaltungsplan liegt in der Zone E1 und KII laut Zonenplan der Gemeinde Hausen am Albis. Die entsprechende BZO hat somit ihre volle Gültigkeit. Die Parzellierung und Flächenberechnung mit Ausnützungsziffer und Bonus laut separater Zusammenstellung auf dem Beiblatt.

Art. 3 Parzellierung

Der Gestaltungsplan sieht eine entsprechende Parzellierung vor. Nach Genehmigung und Inkrafttreten des Gestaltungsplanes wird vom Geometer entsprechende Vermessung und Mutation sofort erstellt.

Art. 4 Baueingabe

Die Baueingaben erfolgen einzeln d.h. pro Parzelle und werden durch die Baukommission auch im Bezug der Einhaltung des Gestaltungsplanes geprüft.

II. Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Bauweise

Es sind freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser zulässig.

In der Zone K II sind sowohl Miet-/ wie Eigentums- oder Maisonettwohnungen möglich.

Art. 6 Vorschriften

Es sind keine Sondervorschriften vorgesehen und somit gilt die BZO der Gemeinde Hausen am Albis.

III. Ueberbauungsvorschriften

Art. 7 Die ueberbaubaren Grundstücksflächen sind durch Mantellinien begrenzt. Ausserhalb dieser Flächen sind nur Kleinbauten wie Garten- /Hundehäuschen etc. gestattet. Garagen sind an dem im Gestaltungsplan vorgesehenen Platz zu erstellen.

Art. 8 Ausnützung

Nach Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis ist in der Zone K II 50% Ausnützung und in der Zone E1 20% Ausnützung zulässig.

Nach der Bau- und Zonenordnung Art. 6.3.1 der Gemeinde Hausen am Albis erhöht sich die AZ um 1/10 der zonengemässen Ausnützung.

Art. 9 Niveau des Gebäudes

Die maximale Erdgeschosshöhe ist im Gestaltungsplan fixiert und darf um höchstens 50 cm überschritten werden.

IV. Gestaltungsvorschriften

Art. 10 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis einzuhalten.

Art. 11 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der einzelnen Häuser sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

Die Dachgestaltung und Dachneigung ist nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis einzuhalten.

Art. 12 Schutzräume

Luftschutzräume sind nach Möglichkeit zusammenzulegen.

V. Umgebungsgestaltung und Erschliessung

Art. 13 Umgebungsplan

Der Umgebungsplan für die einzelnen Parzellen hat sich grundsätzlich an den Gestaltungsplan anzulehnen. Er ist nach der BZO der Gemeinde Hausen am Albis mit einem separaten Gestaltungs- / Umgebungsplan einzureichen.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

Pro Einfamilienhaus sind zwei Abstellplätze zu erstellen. Der Standort dieser Abstellplätze ist aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.

Für das Wohnhaus in der Zone K II sind 1 1/2 Parkplätze pro Wohneinheit zu realisieren.

Bei gewerblicher Nutzung legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze fest.

Art. 15 Container-Plätze

Für die Kehrriechtabfuhr ist im Bereich des Sagiweges auf GBP 1114 bereits ein Container-Platz bestehend. Ein zusätzlicher Container-Sammelplatz ist am Ende der Quartierstrasse beim Kehrplatz vorgesehen.

Art. 16 Einfriedungen

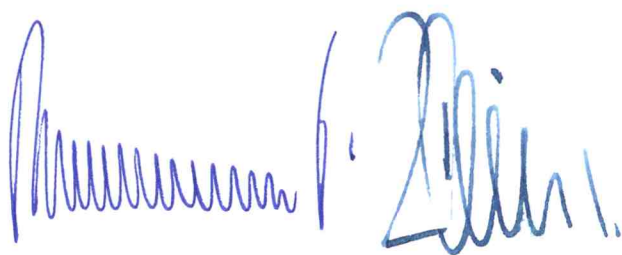
Einfriedungen haben sich ebenfalls dem Gestaltungsplan anzupassen. Entlang der Erschliessungsstrasse und dem Zufahrtsweg sind sie, wie auch Stützmauern und Steilböschungen, nur hinter einem min. 50 cm breiten horizontalen Bankett zulässig.

6340 Baar, 18. Januar 1989
rev. 6. Februar 1989

Architekturbuero
Viktor Broggi AG



GRUNDEIGENTÜMER



8915 Hausen a.A. 16. Mai 1989

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Gemeinderatsschreiber:





Telefax 042-31 49 00

Architekturbüro V.H. Broggi AG, Projektionsbüro SIA, Blickensdorferstr. 13a, 6340 Baar, Telefon 042-31 47 47

Projekt: 280 Gestaltungsplan "Rüti" in Heisch, Hausen am Albis

Flächenberechnung zur Situation Pl. Nr. A

Gesamte Landfläche:	Kat. Nr. 1530 mit	3'927 m2
	Kat. Nr. 2568 mit	6'586 m2
	Kat. Nr. 599 mit	1'125 m2
	Kat. Nr. 95 mit Flurweganteil	562 m2
		<hr/>
		12'200 m2
		=====

Zur Ausnützung anrechenbare Landfläche LF:

12'200 m2	Gesamte Landfläche
- 880 m2	projektierte Strasse (inkl. Kehrplatz)
- 1'902 m2	nicht anrechenbare Wald- und Waldabstandsfläche (gemäss Ing.-Plan LPW)
- 395 m2	Fläche zwischen BZ- und Waldabstandslinie (gemäss Ing.-Plan LPW: 789 m2 - 50% = 395 m2)
<hr/>	
9'023 m2	TOTAL LF
=====	

LF der einzelnen Parzellen:

Parzelle 1:	760 m2
Parzelle 2 + 3:	1'197 m2
Parzelle 4 + 5:	1'265 m2
Parzelle 6 (mit Waldanteil)	639 m2
1387 m2 - 654 m2 = 733 m2	
733 m2 - (188 m2 : 2) = <u>639 m2</u>	
Parzelle 7 (mit Waldanteil)	817 m2
1745 m2 - 778 m2 = 967 m2	
967 m2 - (299 m2 : 2) = <u>817 m2</u>	
Parzelle 8 (mit Waldanteil)	1'100 m2
1721 m2 - 470 m2 = 1251 m2	
1251 m2 - (302 m2 : 2) = <u>1'100 m2</u>	
Parzelle 9:	809 m2
Parzelle 10:	962 m2
Parzelle 11 (abzüglich Kernzonen-Anteil)	666 m2
730 m2 - 64 m2 = <u>666 m2</u>	
Parzelle 12:	<u>808 m2</u>
TOTAL LF	9'023 m2 =====

Verhältnisrechnung projektierte Strasse zur LF:

$$\frac{880 \text{ m2} \times 100}{9'023 \text{ m2}} = 9.75 \%$$

=====

Berechnung der nutzbaren Fläche NF

Ausnutzungsziffer: 20% + 1/10 Bonus bzw. E I
50% + 1/10 Bonus (Kernzone) K II

Gesamte anrechenbare Landfläche LF

- Total 100% anrechenbar:		8'629 m2
- Total 50% anrechenbar:	789 m2 : 2	<u>394 m2</u>
		LF 9'023 m2

Ausnutzung 20% :

9023 m2 - (64 m2 + 705 m2) =	<u>8'254 m2</u>	
	8'254 m2 x 0,2 =	<u>1'651 m2</u>
Bonus 1/10	1'651 m2 x 0,1 =	<u>165 m2</u>

Ausnutzung 50%:

860 m2	Kernzonenfläche (gemäss Ing.-Plan LPW)	
- <u>9.75</u> %	Anteil (Strassen- / Landverhältnis)	
<u>776 m2</u> :	776 m2 x 0,5 =	<u>388 m2</u>
Bonus 1/10	388 m2 x 0,1	<u>39 m2</u>
	TOTAL NF =	<u>2'243 m2</u> =====

Zusammenfassung

Total LFG	12'200 m2
Total LF	9'023 m2
Total NF	2'243 m2
Nicht anrechenbare Landfläche:	3'177 m2

Rechnungskontrolle

Waldfläche	547 m2)	
+ Waldgrenze - Waldabstandslinie	1'355 m2)	gemäss Ing.-Plan LPW
+ Waldabstandslinie - BZ	789 m2)	
+ LF 100%	8'629 m2	
+ Projektierte Strasse	880 m2	= 12'200 m2
		=====

6340 Baar, 13.02.89

Architekturbuero
Viktor Broggi AG



Zusatzblatt zum Parzellierungsplan A

Zusammenstellung der Nutzflächenaufteilung NF auf die einzelnen Parzellen und zur Berechnung der gesamten, zur AZ anrechenbaren Landfläche LF

Parzelle:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
LFG:						1387	1745	1721			730	860
LF 0%:						654	778	470			64	
LF 50%:						188	299	302				
LF 100%:	760	579	618	565	700	545	668	949	809	962	666	
LF TOT:	760	579	618	565	700	639	817	1100	809	962	666	808
NF:	170	146	146	146	146	161	187	188	187	187	165	414
										TOT. NF: 2'243 m2 =====		

- LFG: Gesamte Landfläche pro Parzelle, wenn Waldfläche anfällt.
- LF 0%: Landfläche (Wald, Waldabstand), die nicht zur anrechenbaren Fläche für die Ausnützung gezählt werden kann.
- LF 50%: Nur zur Hälfte anrechenbare Landfläche zwischen Waldabstandslinie und Bauzonenlinie.
- LF 100%: Gesamte zur Ausnützung zählende Landfläche.
- LF TOT.: Totale Landfläche die pro Parzelle für die Nutzfläche berechnet werden kann.
- NF: Nutzfläche.