

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 5. März 1997

498. Privater Gestaltungsplan Gisel, Hausen a. A.

Am 22. Oktober 1996 stimmte der Gemeinderat Hausen a. A. der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Gisel, Ebertswil, zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Dezember 1996 sind keine Rekurse eingereicht worden.

Die Revision des Gestaltungsplans umfasst eine Vereinfachung der Vorschriften in Anlehnung an die revidierte Bau- und Zonenordnung. Die Pläne A «Gruppierung und Erschliessung» und B «Überbauung und Umgebung» wurden nicht geändert. Der Gestaltungsplan überschreitet den für Arealüberbauungen geltenden Rahmen nicht, weshalb die Zustimmung des Gemeinderates genügt.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

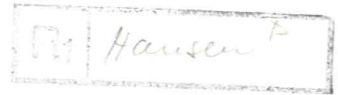
I. Der revidierte private Gestaltungsplan Gisel, Ebertswil, dem der Gemeinderat Hausen a. A. am 22. Oktober 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a. A., 8915 Hausen a. A. (unter Beilage von vier 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 20. Oktober 1982

3843. Privater Gestaltungsplan Hausen a. A. Am 12. Mai 1982 stimmte die Gemeindeversammlung Hausen a. A. dem privaten Gestaltungsplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für das Gebiet Gisel, Ebertswil, zu. Dieser Beschluss wurde am 25. Mai 1982 im kantonalen Amtsblatt publiziert und lag gemäss § 88 PBG zur Einsichtnahme auf. Laut Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates vom 21. Juni 1982 und der Baurekurskommissionen vom 5. Juli 1982 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan umfasst die gemäss Zonenplan aus dem Jahr 1962 im Gebiet Gisel ausgeschiedene Landhauszone und einen kleineren Teil der Dorfzone Ebertswil. Im regionalen Gesamtplan Knonaueramt (RRB Nr. 248/1981) ist der nordöstliche Bereich der Landhauszone Gisel als Naturschutzgebiet bezeichnet. Die Begrenzung des Gestaltungsplans nimmt auf diese Richtplanfestlegung Rücksicht. Er steht auch weder mit dem kantonalen Recht noch mit dem kantonalen Gesamtplan in Widerspruch und kann als zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Hausen a. A. vom 12. Mai 1982 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan und dessen Allgemeinverbindlicherklärung wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Hausen a. A. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a. A., 8915 Hausen a. A. (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, Plan A und B, sowie der dazugehörigen Vorschriften), den Bezirksrat Affoltern, 8910 Affoltern a. A., die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 20. Oktober 1982

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

GESTALTUNGS- PLAN „GISEL“ EBERTSWIL

GEMEINDE HAUSEN a.A.
GRUPPIERUNG + ERSCHLIESSUNG

Genehmigt von der Gemeindeversammlung, vom 12. Mai 1982
Vom Regierungsrat am 20. Okt. 1982 im Namen der Gemeindeversammlung
mit Beschluss Nr. 3843 genehmigt

Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorsteher:
Der Gemeindevizepräsident:
Der Gemeindevizepräsident:

GRUNDEIGENTÜMER:

KAT. NR.	EIGENTÜMER:	UNTERSCHRIFT: IM NAMEN DES GEMEINDERATES
918/919	POL. GEM. HAUSEN	<i>[Signature]</i>
1806	R.L. FRIEDLI	<i>[Signature]</i>
1807	E. WEBER	<i>[Signature]</i>
1808	E.E. BOUCHARD	<i>[Signature]</i>
1809	W. BUSENHART	<i>[Signature]</i>
1810	DR. U. KLAMETH	<i>[Signature]</i>
1872/1873 2085	GEBR. WERNER+WILLI HUBER	<i>[Signature]</i>
436	N. HOFSTETTER	<i>[Signature]</i>
383	F. WABEL	<i>[Signature]</i>
2000	B. THOMANN	<i>[Signature]</i>

PLANER:

PROJEKT+GESTALTUNG
W. BOECK DIPL. ARCH. ETH SIA
SAGIWEIG 9, 8915 HAUSEN a.A. TEL. 01 764 00 04

BEPFLANZUNG
J. A. SELEGER GARTEN-LANDSCHAFTSARCH. BSG-SWB
RIETERSTR. 15, 8059 ZÜRICH TEL. 01 202 83 70

ERSCHLIESSUNG
PFEIFFER+PARTNER BAUING. SIA
BERGSTR. 9, 8910 AFFOLTERN a.A. TEL. 01 761 45 45

LEGENDE:

	ERSCHLIESSUNGSSTR. TROTTOIR		KEHRICHTABFUHR CONTAINERPLATZE
	ZUFAHRTSTR.		ELEKTISCH VERSORGT. TRAFOSTATION
	ÖFF. FUSSWEGE		WASSERVERSORGUNG BEST. WASSERLEITUNG
	ZUGANG ZUR SCHEUNE		PROJ. WASSERLEITUNG
	BESUCHER- PARKPLATZE		ABWASSER BEST. KANALISATION
	GARAGEN- VORPLATZE		PROJ. KANALISATION
	GARAGEN		GRANZE GESTALTUNGSPLAN
	AUTOWASCH- PLATZE		GRUPPIERUNG BEREICH a)
	KINDERSPIEL- PLATZE		BEREICH b)
			BEREICH c)
			BEREICH d)
			BEREICH e)



GESTALTUNGS- PLAN „GISEL“ EBERTSWIL

GEMEINDE HAUSEN a.A.
ÜBERBAUUNG + UMGEBUNG

PLAN B
M. 1:500
D. 15.4.81
KOR. 15.8.81
KOR. 20.4.82

Genehmigt von der Gemeindeversammlung, vom 12. Mai 1982

Vom Regierungsrat am 20. Okt. 1982
mit Beschluss Nr. 3243 genehmigt



Der Staatsarchivar:

[Signature]

Im Namen der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindevorsteher:

[Signature]
[Signature]

GRUNDEIGENTÜMER:

KAT. NR.	EIGENTÜMER:	UNTERSCHRIFT: IM NAMEN DES GEMEINDERATES
918/919	POL. GEM. HAUSEN	<i>[Signature]</i>
1806	R. L. FRIEDLI	<i>[Signature]</i>
1807	E. WEBER	<i>[Signature]</i>
1808	E. E. BOUCHARD	<i>[Signature]</i>
1809	W. BUSENHART	<i>[Signature]</i>
1810	DR. U. KLAMETH	<i>[Signature]</i>
1872/1873 2085	GEBR. WERNER+WILLI HUBER	<i>[Signature]</i>
436	N. HOFSTETTER	<i>[Signature]</i>
383	F. WABEL	<i>[Signature]</i>
2000	B. THOMANN J. WALCHLI	<i>[Signature]</i>

PLANER:

PROJEKT GESTALTUNG
W. BOECK DIPL. ARCH. ETH SIA
SAGIWEIG 9, 8915 HAUSEN a.A. TEL. 01 764 00 04

BEPFLANZUNG
J. A. SELEGER GARTEN+LANDSCHAFTSARCH. BSG SWB
RIETERSTR. 15, 8069 ZÜRICH TEL. 01 202 83 70

ERSCHLISSUNG
PFEIFFER+PARTNER BAUING. SIA
BERGSTR. 9, 8910 AFFOLTERN a.A. TEL. 01 761 45 45

LEGENDE:

- GRENZE GESTALTUNGSPLAN
- BÄUKÖRPER NACH KONZEPTPLAN
- MANTELINIEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- E = FB ERDGESCHOSSHÖHE
F = MAX. FIRSHÖHE
- HOHENKURVE
- HOHENKOTE
- BESTEHENDES GEBÄUDE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- OBSTGARTEN GRÜNANLAGE
- NATURSCHUTZGEBIET
- NIEDERHECKE
- HOCHHECKE
- SOLITARBAUM
- HEUTIGE HOHENKURVE IM BEST. TERRAIN NACH AUFNAHME GEOMETER
- STÜTZMAUERN
- STEILBÖSCHUNGEN
- BEST. EINZELBÄUME UND WALD
- NIEDERHECKE
- HOCHHECKE
- HOCHHECKE MIT HOHENBESCHRÄNKUNG



1567
Chüefenhäuser

GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN "GISEL", 8925 EBERTSWIL

I. Geltungsbereich und Allgemeines :

Art. 1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist in den Plänen
Geltungsbereich A + B, 1:500 vom 15.4.81, korr. 15.8.81, dargestellt.

Art. 2 Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende 4 Bereiche unterteilt:

Gruppierung **A. Die ausparzellierten Grundstücke** Kat.Nr.2411/ 2412/ 2413/
2414/ 2415/ 2416/ 2418// 2422/ 2423/ 2424/ 2527/ 2528/ 2432/
2435/ 2436/ 2465/ 2466// 2426/ 2427/ 2467/ 2468/ 2439/ 2441/
2442/ 2444/ 2445/ 2446/2473/ 2474/ 2475/ 2495/ 2646/ 2647//
2653/ 2654/ Teil von 2655/ 2000// (ehemals Gruppen a, violett/
b, hellgrün/ c, olivgrün/ e, blau)

B. Die Miteigentumsparzellen Strassen, Wege, Plätze, Kinder-
spielplätze, Besucherparkplätze, Containerplätze.
Kat. Nr. 2417/ 2419/ 2420/ 2421/ 2433/ 2440.

C. Grünanlage, das Gelände angrenzend an die Dorfkernzone
mit dem Landwirtschaftsgebäude des ehemaligen Hofes Huber.
Kat. Nr. 2526/ 2652 (ehemals Gruppe d, gelbgrün)

D. Öffentliche Strassen und Wege Kat. Nr. 2407/ 2425/ (Gisel-
strasse und östlicher Ast Püntestrasse, incl Kehrplatz)

Art. 3 Aufgehoben

II. Nutzungsbestimmungen und allgemeine Vorschriften :

Art. 4 Aufgehoben

Art. 5 Ausser freistehenden Einfamilienhäusern sind, sofern sie die
Bauweise Dimensionen eines aufgrund der Vorschriften möglichen Ein-
familienhauses nicht überschreiten, auch Doppeleinfamilien-
häuser gestattet.

Art. 6 Im Bereich C. sind nur der Umbau der bestehenden Scheune zu
Freihaltebereich Wohnzwecken sowie die Erstellung der im Gestaltungsplan ein-
gezeichneten Garagen zulässig. Die restliche Fläche ist von
Bauten und Anlagen freizuhalten.

III. Überbauungsvorschriften :

Art. 7 Die überbaubaren Flächen sind grundsätzlich durch Mantellinien
Überbaubare begrenzt. Diese dürfen indessen überstellt werden, sofern die
Flächen Eigentümer der seitlich und oberhalb direkt anstossenden - oder
höchstens durch eine Strasse oder einen Weg getrennten -

Vom Regierungsrat am 5. März 1997
mit Beschluss Nr. 498 genehmigt

Der Staatschreiber



Grundstücke zustimmen. Eine solche Zustimmung ist unter folgenden Voraussetzungen, die kumulativ erfüllt sein müssen, entbehrlich:

Wenn der die Mantellinie überstellende Gebäudeteil :

- mit seinem First unter einer Ebene liegt, die sich von der talseitigen Mantellinie des hinterliegenden Grundstückes aus (gemessen 1.00 m über der effektiven oder, bei unüberbauten Grundstücken, über der im Gestaltungsplan eingezeichneten Erdgeschosskote) mit 10% nach unten neigt;
- die beiden Geraden, die von der Mitte der nächstgelegenen Mantellinienseite des seitlichen Nachbargrundstückes auf die beiden Eckpunkte der zu überstellenden Mantellinie gezogen werden, nicht durchstösst;
- gegenüber Nachbargrundstücken und Wegen einen Mindestabstand von 6.00 m einhält.

Art. 7a
Kleinbauten

Ausserhalb der Mantellinien sind ferner voraussetzungslos gestattet:

- a) pro Parzelle 2 Kleinbauten (z.B. gedeckter Sitzplatz, Gartenschopf, Gewächshaus, nicht eingewandeter Carport), je mit einer Maximalfläche von 15 m² (Aussenmass) und einer Gesamthöhe ab gestaltetem Terrain von max. 3.50 m;
- b) bei Doppeleinfamilienhäusern, ausser 1 Kleinbaute lt. Lit. a), eine zusätzliche Doppelgarage mit einer Maximalfläche von 45 m² (Aussenmass) und einer Gesamthöhe von max. 5.00 m, wobei der Abstand von der Mitte der Vorderfront zur bestehenden Strassengrenze nicht mehr als 8.00 m betragen darf und die Form der Garagen bei den Häusern 23 - 25 grundsätzlich zu übernehmen ist, **oder** 2 Carports pro Gesamtparzelle;
- c) Unterniveaugaragen, die nur mit der Frontpartie und seitlich mit minimalen Freilegungen, die durch den Winkel einer Steilböschung bedingt sind, sichtbar sein dürfen;
- d) die im Gestaltungsplan vorgesehenen Garagen.

Art. 8

Aufgehoben

Art. 9

Aufgehoben

Art. 10
Höhenkote der Dachfirste

Die max. Höhenkote der Dachfirste ist im Gestaltungsplan fixiert und darf nicht überschritten werden. Von der im Gestaltungsplan angegebenen Firstrichtung für das Hauptgebäude darf höchstens um 5° a.T. abgewichen werden.

Art. 11
Niveau des Gebäudes

Die max. Erdgeschosshöhe ist im Gestaltungsplan fixiert und darf um höchstens 20 cm überschritten werden.

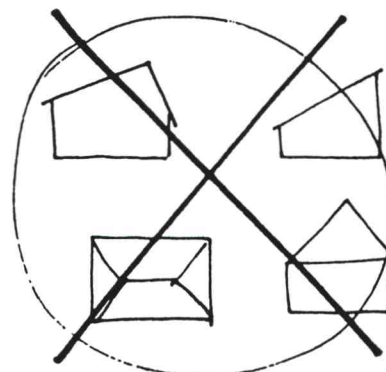
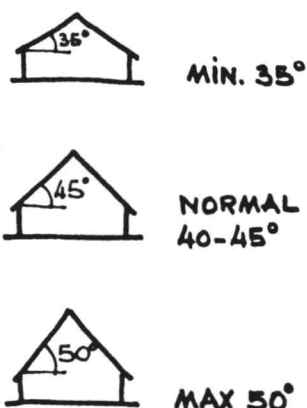
IV. Gestaltungsvorschriften :

Art. 12
Aussenhaut

Als Aussenhaut der Gebäude sind zulässig: Sichtbackstein im Bereich gelb/ rot/ braun, Kalksandstein natur oder geschlämmt, verputzte Mauern gestrichen (abgetönt, nicht hellweiss), Holzverschalung natur oder lasiert.

Art. 13
Dachform

Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 50° a.T. zulässig,



auf Nebengebäuden Schrägdächer jeder Art mit einer Neigung von min. 25°.

Art. 14
Dachflächenfenster
Dacheinschnitte
Dachaufbauten

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, sollen auf der gleichen Dachfläche in der Regel nicht gleichzeitig Dachaufbauten und Dacheinschnitte angeordnet werden. Das einzelne Dachflächenfenster darf ein Maximalmass von 1.1 m² (Rahmenmass) nicht überschreiten. Hinsichtlich zulässiger Breite werden Dacheinschnitte den Dachaufbauten gleichgestellt.

Art. 15
Dachvorsprung

Das Dach muss traufseitig min. 70 cm über die Fassadenebene hinausragen. Für den Ortvorsprung sind min. 40 cm einzuhalten.

Art. 16
Dachmaterial

Als Dachmaterial für Haupt- und Nebengebäude sind zulässig: braun engobierte oder rote Tonziegel, braune Betonziegel, brauner Eternitschiefer.

- Art. 17** Alternativenergie-Anlagen Nicht reflektierende, in die Dachfläche eingelassene Sonnenkollektoren sind gestattet, ebenso Hangkollektoren, sofern sich letztere gut in die Quartiergestaltung eingliedern.
- Art. 18** Aufgehoben
- Art. 19** Schutzräume Luftschutzräume sind nach Möglichkeit zusammenzulegen.

V. Umgebungsgestaltung und Erschliessung :

- Art. 20** Umgebungsplan Zusammen mit den Baugesuchsunterlagen ist bei Neu- und Umbauten ein Umgebungsplan einzureichen, der über die folgenden Punkte konkrete Angaben macht :
- Terraingestaltung (Höhenkoten, Mauern, Böschungssicherungen etc.)
 - Erschliessung (Wege, Treppen etc.)
 - Bepflanzung (Standort bzw. Gruppierung, Pflanzenarten, in speziellen Fällen auch Sortenangabe mit botanischer und deutscher Namensgebung)
 - Nebenanlagen (Einfriedigung, Briefkasten etc.)

- Art. 21** Terraingestaltung Grundsätzlich ist das Gelände mit weichen Übergängen zu modellieren.

Im Gestaltungsplan sind jene Stellen bezeichnet, wo Mauern von mehr als 1.0 m Höhe oder Steilböschungen erlaubt sind.

Ausschliesslich mit Erdreich erstellte Böschungen haben üblicherweise folgendes Verhältnis aufzuweisen :

- bis 1 Meter Höhe min. 1 : 1 ½
- über 1 Meter Höhe min. 1 : 2 , eher flacher.

Für die Befestigung von Steilböschungen ist bewährtes, haltbares Material zu verwenden. Sie sind unmittelbar nach der Erstellung standortgerecht zu bepflanzen.

Bei den für Stützmauern jeglicher Höhe und Steilböschungen verwendeten Materialien sind helle Farbtöne zu vermeiden.

- Art. 22** Bepflanzungsgrundsätze Im Baugebiet Gisel, bergseits an das Naturschutzgebiet und östlich an den Wald angrenzend, soll mit Hecken eine dieser Nachbarschaft angepasste, standortgerechte Rahmenbepflanzung vorgenommen werden, welche für die gesamte Überbauung charakteristisch sein soll.

Den Anforderungen der Wohnhygiene in bezug auf Besonnung, Aussicht etc. ist bei der Neupflanzung (Artenwahl) und bei der Pflege gebührend Rechnung zu tragen.

Art. 23
Rahmen-
bepflanzung

Die im Gesamtplan eingetragene Rahmenbepflanzung, bestehend aus verschiedenen Heckentypen, ist unmittelbar bei der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten auszuführen. Das Roden der Rahmenbepflanzung bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat. Eine Bewilligung wird nur dann erteilt, wenn eine angemessene Ersatzpflanzung sichergestellt ist.

Die Trassen der Werkleitungen sind so zu wählen und zu erstellen, dass sie die Rahmenbepflanzung nicht verunmöglichen oder gefährden.

Die Rahmenbepflanzung ist fachgerecht und regelmässig zu pflegen, um deren Bestand, Wirkung und Aussehen auf die Dauer zu gewährleisten. Bei der Bewirtschaftung der Umgebungsanlagen sind chemische Giftstoffe weitmöglichst zu meiden.

Auf den im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Flächen dürfen die Hochhecken die Firsthöhe auf dem eigenen Grundstück nicht überschreiten. Genau bezeichnete Solitärbäume unterliegen diesen Bestimmungen nicht.

Die gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechts sind im Bereich der Rahmenbepflanzung aufgehoben.

Art. 24
Garten-
bepflanzung

Die Bepflanzung der Hausgärten ist grundsätzlich frei, doch sollte bei der Artenwahl und Plazierung auf die Rahmenbepflanzung Rücksicht genommen werden.

Fremdländische Pflanzen sollen das Gesamtbild der Überbauung nicht stören und nicht dominierend in Erscheinung treten.

Art. 25

Aufgehoben

Art. 26

Aufgehoben

Art. 27
Einfriedigungen

Einfriedigungen haben sich dem Ganzen unterzuordnen. Entlang der Erschliessungsstrasse und den Zufahrtswegen sind sie, wie auch Stützmauern und Steilböschungen, nur hinter einem min. 50 cm breiten, horizontalen Bankett zulässig. Gegenüber Wegen und Plätzen gilt diese Abstandsvorschrift nicht.

VI. Kosten :**Art. 28
Allgemeiner
Verteiler**

Die Kosten des Gestaltungsplanes (gesamte Planung, Erstellung von Erschliessungsstrassen und -Wegen, Hauptwasserzuleitung, Hauptkanalisation, Containerplätzen, Rahmenbepflanzung etc.) werden nach Abzug allfälliger Subventionen und Beiträge der öffentlichen Hand, im Verhältnis der ausnutzungsberechtigten Fläche der einzelnen Grundstücke aufgeteilt.

**Art. 29
Ausnahmen vom
allgemeinen
Verteiler**

Der Freihaltbereich sowie Kat 2000 fallen für den Kostenverteiler ausser Ansatz.

Der Eigentümer von Kat. 2655 (früher 383) beteiligt sich für den Rest seines Grundstückanteils im Gestaltungsplan vorläufig nicht an den Kosten des Gestaltungsplanes. Beim Verkauf der restlichen zwei Parzellen oder deren Überbauung hat er sich entsprechend § 173 Abs.2 PBG einzukaufen.

Art. 30

Aufgehoben

VII. Schlussbestimmungen :**Art. 31
Vorbehalt
anderen Rechts**

Soweit diese Vorschriften keine Regelung enthalten, kommen die Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete Recht zur Anwendung.

**Art. 32
Ausnahme-
Bewilligungen**

Ausnahmen von den Vorschriften des Gestaltungsplanes können gemäss § 220 PBG vom Gemeinderat bewilligt werden.

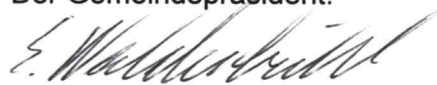
Art. 33

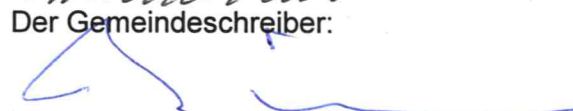
Aufgehoben

Hausen, 12.Juli 1996

Mit GRB Nr. 296 vom 22. Oktober
1996 genehmigt.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Gemeindepräsident:


Der Gemeindeschreiber:



Fr 11 Hausen P

Exemplar des Amtes für Raumplanung

GESTALTUNGS- PLAN „GISEL“ EBERTSWIL 14.5.81

Gemeinde Hausen a.A

korr. 1.7.81
korr. 14.8.81
korr. 20.4.82

VORSCHRIFTEN, PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
" GISEL " EBERTSWIL

- I. Geltungsbereich und Allgemeines
- II. Nutzungsbestimmungen und allgemeine Bauvorschriften
- III. Ueberbauungsvorschriften
- IV. Gestaltungsvorschriften
- V. Umgebung und Erschliessung
- VI. Kosten
- VII. Schlussbestimmungen

Diese Vorschriften bilden einen Bestandteil des
Gestaltungsplanes 1 : 500 vom 15.4.1981 Plan A + B

PROJEKTVERFASSER :

Gestaltung :

W. Boeck, dipl. Arch. ETH SIA
Sagiweg 9 8915 Hausen a.A.,

W. Boeck
Tel. 01 764.00.04

Bepflanzung :

Seleger Grünplanung
Josef A. Seleger, Garten- und Landschaftsarchitekt BSG/SWB
Rieterstr. 15 8059 Zürich

Josef A. Seleger
Tel. 01 202.83.70

Erschliessung:

Pfeiffer + Partner, Bauingenieure SIA
Bergstr. 9 8910 Affoltern a.A. Tel. 01 761.45.45

Pfeiffer + Partner

Inhalt

- I. Geltungsbereich und allgemeine Vorschriften
- Art. 1 Geltungsbereich
Art. 2 Gruppierung
Art. 3 Baueingabe
- II. Nutzungsbestimmungen und allgemeine Vorschriften
- Art. 4 Geschosszahl
Art. 5 Bauweise
Art. 6 Grünanlage
- III. Ueberbauungsvorschriften
- Art. 7 Ueberbaubare Flächen
Art. 8 Sockelgeschoss
Art. 9 Ausnützung
Art. 10 Höhenkote der Dachfirste
Art. 11 Niveau des Gebäudes
- IV. Gestaltungsvorschriften
- Art. 12 Aussenhaut
Art. 13 Dachform
Art. 14 Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Art. 15 Dachvorsprung
Art. 16 Dachmaterial
Art. 17 Alternativenergieanlagen
Art. 18 Antennen
Art. 19 Schutzräume
- V. Umgebungsgestaltung und Erschliessung
- Art. 20 Umgebungsplan
Art. 21 Terraingestaltung
Art. 22 Bepflanzungsgrundsätze
Art. 23 Rahmenbepflanzung
Art. 24 Gartenbepflanzung
Art. 25 Fahrzeugabstellplätze und Ausfahrten
Art. 26 Containerplätze
Art. 27 Einfriedungen
- VI. Kosten
- Art. 28 Allgemeiner Verteiler
Art. 29 Ausnahmen vom allgem. Verteiler
Art. 30 Weitere Ausnahmen
- VII. Schlussbestimmungen
- Art. 31 Vorbehalt anderen Rechts
Art. 32 Ausnahmebewilligungen
Art. 33 Inkrafttreten

Art. 5
Bauweise

Es sind nur freistehende Einfamilienhäuser zulässig. Auf Parz. 1810 ist das Erstellen von zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern gestattet.

Art. 6
Grünanlage

Im Bereich d) ist nur der Umbau der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken, sowie die Erstellung der im Gestaltungsplan eingezeichneten Garagen zulässig. Die restliche Fläche ist als Grünanlage freizuhalten.

III. Ueberbauungsvorschriften

Art. 7
Ueberbaubare
Flächen

Die überbaubaren Grundstückflächen 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
Sockelgeschoss

Vom Untergeschoss darf nicht mehr als eine Fassadenlänge über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Art. 9
Ausnützung

Für die Bereiche a) - c) gilt eine Ausnützungsziffer von 20 %; für den Bereich e) eine solche von 30 % .

Art. 10
Höhenkote der
Dachfirste

Die max. Höhenkote der Dachfirste ist im Gestaltungsplan fixiert und darf nicht überschritten werden. Die im Gestaltungsplan angegebene Firstrichtung ist für das Hauptgebäude verbindlich.

Ausnahme : Häuser 1 - 7 Toleranz 5° a.T.

Art. 11
Niveau des
Gebäudes

Die max. Erdgeschosshöhe ist im Gestaltungsplan fixiert und darf um höchstens 20 cm überschritten werden.

IV. Gestaltungsvorschriften

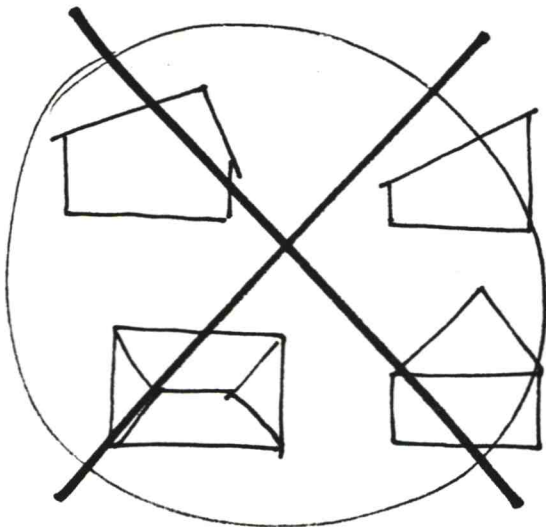
Art. 12
Aussenhaut

Als Aussenhaut der Gebäude sind zulässig : Sichtbackstein rot bis braun, Kalksandstein natur oder geschlämmt, verputzte Mauern gestrichen, abgetönt (nicht hell weiss), Holzverschalung natur oder lasiert.

Ueber die gesante Materialwahl und Farbgebung sind der Baukommission vor Baubeginn Muster vorzulegen.

Art. 13
Dachform

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 50° a.T. zulässig.



MIN. 35°



NORMAL
40-45°



MAX 50°

Art. 14
Dachflächenfenster,
Dacheinschnitte
Dachaufbauten

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, sollen auf der gleichen Dachfläche in der Regel nicht gleichzeitig Dachaufbauten und Dacheinschnitte angeordnet werden.

Das einzelne Dachflächenfenster darf ein Maximalmass von 0,7 m² (effektiv in der Dachschräge gemessen) nicht überschreiten. Insgesamt darf 1/10 der Dachfläche mit Dachflächenfenstern versehen werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 15
Dachvorsprung

Das Dach muss traufseitig min. 70 cm über die Fassadenebene hinausragen. Für den Ortvorsprung sind min. 40 cm einzuhalten.

Art. 16
Dachmaterial

Als Dachmaterial sind zulässig : Tonziegel, braun engobiert, Betonziegel braun, Eternit-schiefer braun .

Art. 17
Alternativenergie-
anlagen

Es sind Unterdachkollektoren vorzusehen. Hangkollektoren können ausgeführt werden, jedoch sind diese in die Gestaltung der ganzen Ueberbauung einzugliedern. Bei Wärmepumpen Luft - Wasser ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Lärmbelästigung der Nachbarschaft entsteht.

Art. 18
Antennen

Je Gruppe ist maximal eine Aussenantenne zulässig

Art. 19
Schutzräume

Luftschutzräume sind nach Möglichkeit zusammenzulegen.

V. Umgebungsgestaltung und Erschliessung

Art. 20
Umgebungsplan

Zusammen mit den Baugesuchsunterlagen ist bei Neu- und Umbauten ein Umgebungsplan einzureichen, der über die folgenden Punkte konkrete Angaben macht :

- Terraingestaltung (Höhenkoten, Mauern, Böschungssicherungen etc.)
- Erschliessung (Wege, Treppen, etc.)
- Bepflanzung (Standort bzw. Gruppierung, Pflanzenarten, in speziellen Fällen auch Sortenangabe mit botanischer und deutscher Namentgebung).
- Nebenanlagen (Einfriedigung, Briefkasten etc.)

Art. 21
Terraingestaltung

Grundsätzlich ist das Gelände mit weichen Uebergängen zu modellieren.

Im Gestaltungsplan sind jene Stellen bezeichnet, wo Mauern von mehr als 1.0 m Höhe oder Steilböschungen erlaubt sind.

Ausschliesslich mit Erdreich erstellte Böschungen haben üblicherweise folgendes Verhältnis aufzuweisen :

- bis 1 Meter Höhe min. 1 : 1½
- über 1 Meter Höhe min. 1 : 2, eher flacher

Für die Befestigung von Steilböschungen ist bewährtes, haltbares Material zu verwenden. Sie sind unmittelbar nach der Erstellung standortgerecht zu bepflanzen.

Bei den für Stützmauern jeglicher Höhe und Steilböschungen verwendeten Materialien sind helle Farbtöne zu vermeiden.

Art. 22
Bepflanzungs-
grundsätze

Im Baugebiet Gisel, bergseits an das Naturschutzgebiet und östlich an den Wald angrenzend, soll mit Hecken eine dieser Nachbarschaft angepasste, standortgerechte Rahmenbepflanzung vorgenommen werden, welche für die gesamte Ueberbauung charakteristisch sein soll.

Den Anforderungen der Wohnhygiene in bezug auf Besonnung, Aussicht etc. ist bei der Neupflanzung (Artenwahl) und bei der Pflege gebührend Rechnung zu tragen.

Art. 23
Rahmenbepflanzung

Die im Gesamtplan eingetragene Rahmenbepflanzung, bestehend aus verschiedenen Heckentypen, ist unmittelbar bei der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten auszuführen. Das Roden der Rahmenbepflanzung bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat. Eine Bewilligung wird nur dann erteilt, wenn eine angemessene Ersatzpflanzung sichergestellt ist.

Die Trassen der Werkleitungen sind so zu wählen und zu erstellen, dass sie die Rahmenbepflanzung nicht verunmöglichen oder gefährden.

Die Rahmenpflanzung ist fachgerecht und regelmässig zu pflegen, um deren Bestand, Wirkung und Aussehen auf die Dauer zu gewährleisten. Bei der Bewirtschaftung der Umgebungsanlagen sind chemische Giftstoffe weitmöglichst zu meiden.

Auf den im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Flächen dürfen die Hochhecken die Firsthöhe auf dem eigenen Grundstück nicht überschreiten. Genau bezeichnete Solitäräume unterliegen diesen Bestimmungen nicht.

Die gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechts sind im Bereich der im Plan eingetragenen Rahmenbepflanzung aufgehoben. Letztere gilt als Gartenanlage im Sinne von Art. 1 Abs. 3 der Eidg. Forstpolizeivollziehungsverordnung vom 1.10.65.

Art. 24
Gartenbepflanzung

Die Bepflanzung der Hausgärten ist grundsätzlich frei, doch sollte bei der Artenwahl und Platzierung auf die Rahmenbepflanzung Rücksicht genommen werden.

Fremdländische Pflanzen sollen das Gesamtbild der Ueberbauung nicht stören und nicht dominierend in Erscheinung treten.

Art. 25
Fahrzeugabstell-
plätze u. Ausfahrten

Pro Einfamilienhaus sind 2 Fahrzeugabstellplätze nachzuweisen.

Ausfahrten dürfen höchstens 12 % Steigung aufweisen. Sie müssen von der Strassengrenze aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3.50 m vor der Strassengrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein.

Art. 26
Containerplätze

Für die Kehrrihtabfuhr sind im Gestaltungsplan separate Containerplätze vorgesehen.

Art. 27
Einfriedigungen

Einfriedigungen haben sich dem Ganzen unterzuordnen. Entlang der Erschliessungsstrasse und den Zufahrtswegen sind sie, wie auch Stützmauern und Steilböschungen, nur hinter einem min. 50 cm breiten, horizontalen Bankett zulässig. Gegenüber Wegen und Plätzen gilt diese Abstandsvorschrift nicht.

VI. Kosten

Art. 28
Allgemeiner
Verteiler

Die Kosten des Gestaltungsplanes (gesamte Planung, Erstellung von Erschliessungsstrassen und -Wegen, Hauptwasserzuleitung, Hauptkanalisation, Containerplätzen, Rahmenbepflanzung etc.) werden nach Abzug allfälliger Subventionen und Beiträge der öffentlichen Hand, im Verhältnis der ausnutzungsberechtigten Fläche der einzelnen Grundstücke aufgeteilt.

Zur Erschliessung im Sinne von Abs. 1 gehört auch ein 3,5 m breit ausgebauter Zufahrtsweg ab Einfahrt der Kiesgrube (ca 50 - 60 m Länge) bis zum Grundstück Kat. Nr. 918.

Art. 29
Ausnahmen vom allgemeinen Verteiler

Die als Grünanlage ausgeschiedenen Teile der Kat. Nr. 383 und 1872 fallen für den Kostenverteiler ausser Ansatz, ebenso Kat. Nr. 2000.

Der Eigentümer von Kat. Nr. 383 beteiligt sich für den nicht als Grünanlage ausgeschiedenen Teil des Grundstückes vorläufig nicht an den Kosten des Gestaltungsplanes. Bei ganzem oder teilweisem Verkauf von Kat. Nr. 383 oder bei dessen Ueberbauung hat er sich entsprechend § 173 Abs. 2 PBG einzukaufen. Als Zinssatz gelten die während der gesamten Zinsperiode massgebenden Ansätze der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften.

Art. 30

Weitere Ausnahmen

Für das zur Erstellung der Erschliessungsstrasse von Kat. Nr. 383 abzutretende Land wird nach Möglichkeit Realersatz geleistet. Die Anpassungen (Steilböschung) des Grundstückes Kat. Nr. 2000 an die Strasse gehen zulasten des Gestaltungsplanes; ein allfälliger Landgewinn wird zum Wert, wie er bei der Berechnung der Erschliessungskosten Anwendung findet, verrechnet. Weiter gehen der Garagenbau samt geteertem Vorplatz und Kanalisations-, bzw. Wasseranschluss (einschliesslich Projektierung und Eingabe), zulasten des Eigentümers von Kat. Nr. 2000, ebenso die geplante Auffüllung an der Allmendstrasse.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 31

Vorbehalt anderen Rechts

Diese Vorschriften ersetzen die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. Soweit nichts anderes bestimmt wird, gilt die übergeordnete Gesetzgebung.

Art. 32

Ausnahmebewilligungen

Ausnahmen von den Vorschriften dieses Gestaltungsplanes können gemäss § 220 PBG vom Gemeinderat erteilt werden.

Art. 33

Der Gestaltungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Hausen, den

Die Grundeigentümer :

Kat. Nrn. 918 / 919

Politische Gemeinde Hausen

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

Kat. Nr. 1806

R.L. Friedli

R.L. Friedli *Ulrich* *Ulrich*

Kat. Nr. 1807

E. Weber

E. Weber

Kat. Nr. 1808

E.E. Bouchard

E. Bouchard

Kat. Nr. 1809

W. Busenhart

W. Busenhart

Kat. Nr. 1810

Dr. U. Klameth

Dr. Klameth

Kat. Nrn. 1872/1873/2085

Gebr. Werner und Willi Huber

W. Huber *W. Huber*

Kat. Nr. 436

N. Hofstetter

N. Hofstetter

Kat. Nr. 383

F. Wabel

F. Wabel

Kat. Nr. 2000

I. Wälchli / B. Thomann

I. Wälchli *B. Thomann*

Genehmigt von der Gemeindeversammlung,
vom 12. Mai 1882

Im Namen der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:

Ulrich

Der Gemeinderatsschreiber:

Ulrich