

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

Sitzung vom 9. Juli 1997

1448. Privater Gestaltungsplan Rauchmatt-Ried, Hausen a. A.

Mit Beschluss Nr. 861/1991 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Rauchmatt-Ried. Am 24. März 1997 hat der Gemeinderat auf Begehren der Grundeigentümer der Aufhebung des Gestaltungsplans zugestimmt.

Mit der revidierten Nutzungsplanung (RRB Nr. 1644/1995) wurde das Gestaltungsplangebiet (ohne Grundstück Kat.-Nr. 2765) neu der Wohn-/Gewerbezone zugeteilt und gleichzeitig eine Höhenkote festgelegt. Dem mit dem Gestaltungsplan verfolgten Ziel der Erhaltung der Fernsicht wurde damit Rechnung getragen.

Der Genehmigung dieses Aufhebungsbeschlusses steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Hausen a. A. vom 24. März 1997 betreffend die Aufhebung des Gestaltungsplans «Rauchmatt-Ried» wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a. A., 8915 Hausen a. A., die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. März 1991

861. Privater Gestaltungsplan «Rauchmatt-Ried», Hausen a. A.

Am 17. Juli 1990 stimmte der Gemeinderat Hausen a. A. dem privaten Gestaltungsplan «Rauchmatt-Ried» zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. September 1990 keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung nicht abweicht, sondern im Vergleich zu dieser einschränkende Bestimmungen aufweist, 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 «Rauchmatt-Ried», dem der Gemeinderat Hausen a. A. am 17. Juli 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zürich, den 13. März 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

PIERRE ZOELLY • AIA • BSA • SIA • ARCHITEKTEN
DUFOÜRSTR. 7 • 8702 ZOLLIKON-ZÜRICH • TEL. 01 391 52 80
FAX 01 391 98 50

GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS 25.6.1990

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN FUER DIE GEWERBEZONE "RAUCHMATT-RIED"

gemäss § 85 PBG

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Nutzungsvorschriften
- III. Ueberbauungsvorschriften
- IV. Architektonische Gestaltung
- V. Umgebungsgestaltung
- VI. Erschliessung
- VII. Eigentumsverhältnisse
- VIII. Schlussbestimmungen

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1
Zweck
- Der Gestaltungsplan soll eine einheitliche Ueberbauung sicherstellen, einen gemeinsamen Erholungsbereich schaffen und die Erschliessung des Geländes festlegen.
- Art. 2
Gelände-
aufteilung
- Das Gelände ist in vier Bauparzellen A bis D, eine gemeinsame Erschliessungsparzelle E und eine Freihalteparzelle F aufgeteilt.
- Art. 3
Geltungs-
bereich
- Für die Parzellen B - D gelten die Vorschriften für Neu-, An- und Umbauten jeder Art sowie für die Nutzung und Gestaltung der Umgebung. Für die Parzelle A kommen der Plan und die Vorschriften nur hinsichtlich Erschliessung zur Anwendung. Der örtliche Geltungsbereich ist im Plan Nr. 1 dargestellt.
- Art. 4
Gebäudeauf-
teilung
- Den überbaubaren Flächen auf den Teilparzellen B-D liegt ein Raster von 15 x 15 Meter, respektive 7.5 x 7.5 Meter zu Grunde. Dieser Raster soll ein systematisches und schrittweises Ueberbauen der Parzellen ermöglichen und eine Einheit zwischen den einzelnen Gebäuden bilden.
- Art. 5
Niveau-
konzept
- Das Niveau der Jakob Zürrer-Strasse soll für die Parzellen B - D die Empfangsfläche bilden. Der Warenumschlag soll auf einem tieferen Niveau abgewickelt werden. Die Höhenkoten sind in den Schnitten B - E festgelegt.
- Art. 6
Dachkonzept
- Angesichts der beträchtlichen Rasterflächen sollen mit Rücksicht auf die Wohnüberbauung bergseits der Jakob Zürrer-Strasse hohe Dachgeschosse und wilde Dachlandschaften vermieden werden. Es gilt daher folgendes:
- Die Firstrichtungen verlaufen ost-west auf Quote 610.50 m ü.M. oder tiefer, auf den Parzellen C und D überdies in der Mitte der jeweiligen Zone k.
- Die Schnittlinien der Dachflächen mit den äusseren Längsfassaden der jeweiligen Zonen g (Gebäudehöhe gemäss PBG-Definition) liegt auf Quote 606.50 m ü.M. oder tiefer.

Die Neigung der Dachflächen (Sheds und Aufbauten ausgenommen) liegt zwischen 0 und 15 Prozent; innerhalb der einzelnen Parzellen muss sie einheitlich sein.

Auf den Parzellen C und D dient der Versatz zwischen den Dachflächen g und k zur Belichtung und Belüftung, sofern geneigte Dächer erstellt werden; auf einem Flachdach sind auch Sheds gestattet.

Auf der Parzelle B können, neben den für C und D zugelassenen Varianten, auch bei geneigten Dächern Sheds oder aber, auch insgesamt höchstens 1/5 der Längsfassaden, Dachaufbauten (keine Cupolux) erstellt werden. Solche Sheds dürfen die Quote von 608.75 m, Dachaufbauten jene von 609.50 m ü.M. nicht überragen.

II. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 7
Erschließungsparz.E Diese Parzelle dient zur gemeinsamen Erschließung der Bauparzellen für den Güterverkehr.

Art. 8
Freihalteparzelle F Die Freihalteparzelle dient als gemeinsamer Erholungsraum. Gleichzeitig soll auf ihr ein Fussweg erstellt werden, der die Wohnzone mit dem Jonenbach und dem Huserholz verbindet.

Art. 9
Bauparzellen Die überbaubare Fläche ist in Nutzungsraster aufgeteilt:

Grossrasterflächen g (15 x 15 Meter) Nutzung gem. Ziffer 4.3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde.

Kleinrasterflächen k (7.5 x 7.5 Meter).
Die Ausrüstung (gem. § 4 ABV) und die vertikale Erschliessung der Gebäude soll in dieser Zone erstellt werden.

Randflächen r und r/k: In diesen Feldern können Betriebswohnungen erstellt werden.

III. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Art. 10 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ueberbau- Baugestaltungslinien (Mantellinien) und verbind- bare Fläche liche Fassadenbaulinien begrenzt.
- Art. 11 Die mit der Fassadenbaulinien zusammenfallenden Verbindliche Rasterflächen müssen mindestens zur Hälfte die Fassaden- entsprechende Fassadenbaulinie berühren. baulinie
- Art. 12 Die Baubewilligung für die Bebauung der Gewerbe- Bauetappie- bereiche einer Bauparzelle darf erst erteilt werden, rung wenn auf dieser die Ueberbauung der Randflächen r feststeht.

IV. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

- Art. 13 Gebäudeteile zur Jakob-Zürrier-Str. sollen Aussenhaut mindestens ein Baumaterial der östlichen Nachbar- bauten übernehmen (KS grau/grau lasiertes Holz). Die Aussenhaut soll vorwiegend aus grauen Materialien bestehen.
- Art. 14 Für die Bedachung sind nicht blendende Materialien Bedachungs- zu verwenden. material

V. UMGEBUNGSGESTALTUNG

- Art. 15 Das im Plan festgesetzte Pflanzkonzept ist ver- Grünflächen bindlich und muss mit den Bauten realisiert werden.
- Art. 16 Die Fläche P ist dem Strassenniveau der Jakob Fläche P Zürrier-Strasse anzugleichen und maximal zu begrünen. Besucherparkplätze sind in beschattete Gruppen auf- zuteilen. Als Bäume kommen Ahorn oder Platanen zur Anwendung.

Art. 17
Parzelle F Diese Fläche soll ein lockeres Wäldchen bilden.
Zur Anwendung kommen z.B. Buchen, Eichen, Eschen
und Erlen.

Art. 18
Randhecke Die westliche Grenze zur Landwirtschaftszone soll
mit natürlicher Heckenbepflanzung belegt werden.
Zur Anwendung kommen Schwarzdorn, Holunder, Hasel-
nuss, Vogelbeerbaum, wilder Kirschbaum und Hain-
buchen.

VI. ERSCHLIESSUNG

Art. 19 Die Erschliessung für Güter ist von der Fläche
P aus nicht möglich. Auf den einzelnen Parzellen
B-D dürfen keine durchgehenden Fahrwege von der
Erschliessungsstrasse zur Jakob Zürrer-Strasse
erstellt werden.

Art. 20
Parzelle A Der Eigentümer von Parzelle A ist berechtigt,
für deren rechtsgenügende Erschliessung eine Ver-
bindungsstrasse auf der Parzelle F zu bauen und
sie in die Erschliessungsstrasse E einmünden zu
lassen.

Art. 21
Fussweg Durch die Parzelle F soll ein Verbindungsweg für
Fussgänger von der Jakob Zürrer-Strasse bis zum
Jonenbach erstellt werden.

VII. EIGENTUMSVERHAELTNISSE

Art. 22
Eigentums-
verhältnisse Die Eigentumsverhältnisse unter den Eigentümern
sind durch eine zweckmässig vertragliche Regelung
abzugrenzen und im Grundbuch einzutragen.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23
Vorbehalt
anderen

Die Vorschriften ergänzen die Vorschriften
der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Rahmen
der übergeordneten Gesetzgebung (PBG).

Art. 24
In Kraft
treten

Der Gestaltungsplan tritt nach Zustimmung durch
den Gemeinderat mit der Genehmigung durch den
Regierungsrat in Kraft.

Zollikon, 25. Juni 1990

Die Grundeigentümer:

- R. DIETH *R. Dieth*
- A. DIETH *A. Dieth*
- E. TANDLER-DIETH *E. Tandler*
- M. DIETH *M. Dieth*

Vom Gemeinderat
beschlossen am: **17. Juli 1990**

Der Architekt:

P. Zorny

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Der Gemeinderatsschreiber:

H. W. Grabler

Vom Regierungsrat am **13. März 1991**
mit Beschluss Nr. 861 genehmigt



Der Staatsschreiber:

In Vertretung

H. Hirschi
Hirschi