

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

Sitzung vom 19. Mai 1993

### **1418. Privater Gestaltungsplan Chamerstrasse, Knonau**

Am 9. Dezember 1992 stimmte die Gemeindeversammlung Knonau dem privaten Gestaltungsplan Chamerstrasse zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. April 1993 und des Bezirksrates Affoltern vom 7. Januar 1993 keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan wird erreicht, dass das zwischen Umfahrungsstrasse, N4 und SBB-Gleis auf der einen und zwischen Chamerstrasse und Wohnzone auf der andern Seite gelegene Gebiet zweckmässig überbaut werden kann. Der Gestaltungsplan ist darauf abgestimmt, dass später eventuell N4 und SBB-Gleisanlagen überdeckt werden.

Die Regelung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie ist 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 Gestaltungsplan Chamerstrasse, dem die Gemeindeversammlung Knonau am 9. Dezember 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Knonau, 8934 Knonau (unter Rücksendung von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 19. Mai 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

**Hirschi**

ZUSTIMMUNG DER BETEILIGTEN GRUNDEIGENTÜMER, ARCHITEKTEN UND BEHÖRDEN:

GRUNDEIGENTÜMER: PARZ. 660 EUGEN GYSI

PARZ. 661 OTTO HAAS

ALFRED THEILER

PARZ. 662 ARMIN HOFSTETTER

ISABELLE REBSAMEN i.V. A. HOFSTETTER

ARCHITEKTEN: ARMIN HOFSTETTER

HANS-RUDOLF ROHNER

WOLFGANG SCHUGK

NAMENS DES GEMEINDERATES KNONAU:

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: BRUNO GROB

DER GEMEINDESCHREIBER: PETER NÄGELI

ERLASSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM: 9. Dez. 1992

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: DER GEMEINDESCHREIBER:

B. GROB

P. NÄGELI

KNONAU, DEN 6. JANUAR 1992

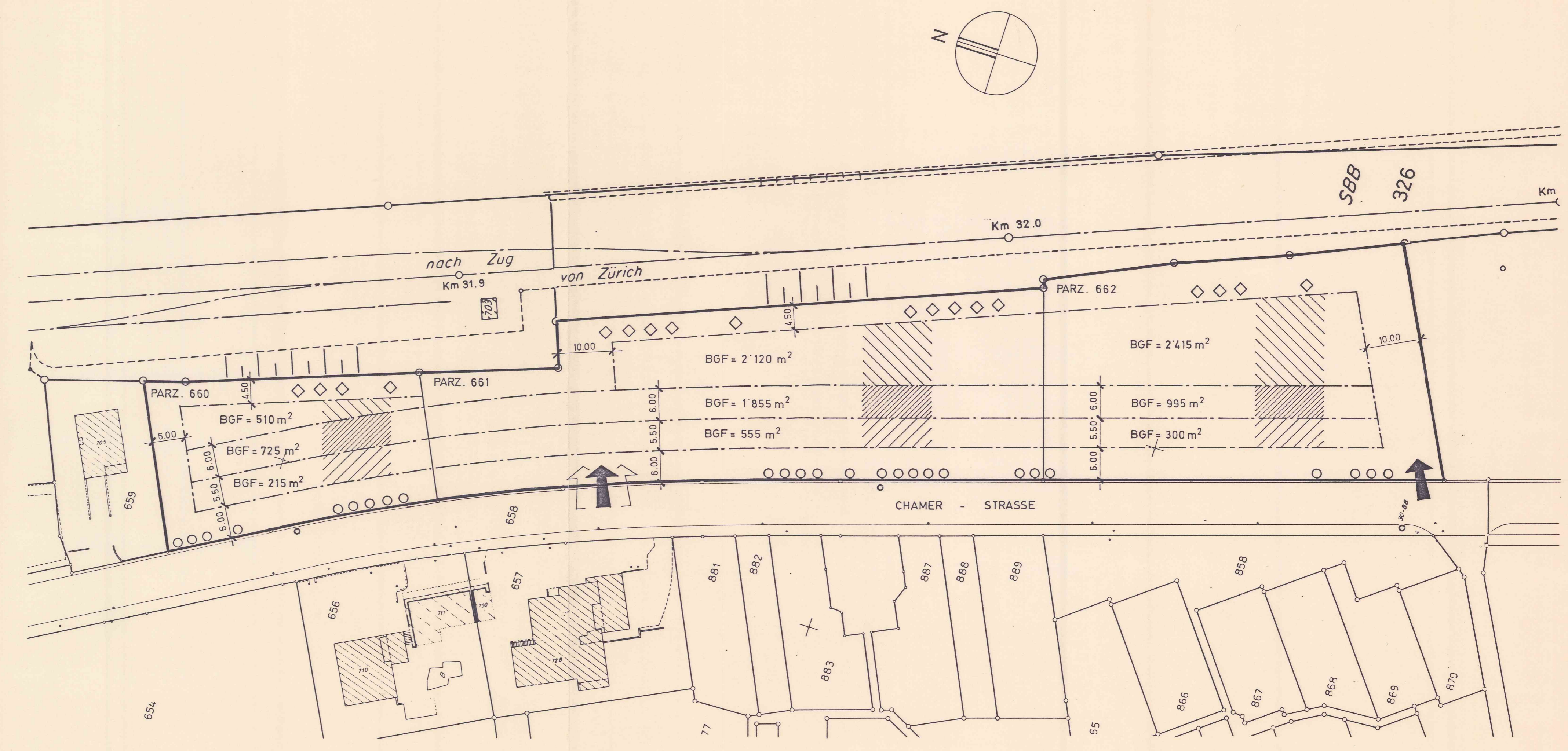
VERFASSER: H.R. ROHNER, ARCHITEKT HTL/SIB UNTERDORF, 8934 KNONAU  
W. SCHUGK, ARCHITEKT HTL/STV DOLLAEGERTEN, 8934 KNONAU

LEGENDE:

- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
- - - MANTELLINIEN
- ▨ WOHNNUTZUNG, 2 GESCHOSSE
- ▩ WOHN- ODER GEWERBENUTZUNG, 3 GESCHOSSE
- ▧ GEWERBENUTZUNG, 3 GESCHOSSE
- ○ ○ TROTTOIR
- > ◊ ◊ < ANLIEFERUNG / ERSCHLIESSUNG
- ➔ EIN- UND AUSFAHRTEN

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT AM: 19. Mai 1993 MIT BESCHLUSS-NR.: 1418

DER STAATSSCHREIBER: DR. H. RÖGGWILLER



Gemeinde Knonau

BESONDERE BESTIMMUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN GESTALTUNGSPLAN  
CHAMERSTRASSE vom 6. JANUAR 1992.

1. GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan umfasst das Gebiet der Grundstücke Kat. Nrn. 660, 661 und 662.

2. MASSGEBENDE UNTERLAGEN

Als verbindliche Grundlagen des Gestaltungsplanes gelten:

- a) der Gestaltungsplan 1:500 vom 6.1.1992
- b) Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz des Kant. Tiefbauamtes vom 26.4.1989.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1

**Verkehrerschliessung.**

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen hat grundstücksintern auf der <sup>West</sup> Ostseite der Gebäude, mit zwei Ein-/Ausfahrten von der Chamerstrasse her, zu erfolgen. Benutzer- und Besucherparkplätze sind in den Untergeschossen anzuordnen.

3.2

**Erschliessung mit Wasser und Kanalisation.**

Die notwendigen Werkleitungen sind durch die beteiligten Eigentümer nach den Vorschriften der zuständigen Werke zu erstellen.

3.3

**Erschliessungsplan.**

Vor Baubeginn auf einer der Parzellen ist die Gesamterschliessung aller drei Parzellen planerisch und bei Baubeginn soweit nötig auch baulich sicherzustellen.

4. ÜBERBAUUNG

4.1

**Mantellinien.**

Die verbindlichen Mantellinien (Baufuchten und Baubegrenzungslinien) sind im Gestaltungsplan festgelegt; geringfügige Abweichungen sind zulässig.

4.2

**Grenzbau/geschlossene Bauweise.**

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind der Grenzbau und die geschlossene Bauweise gestattet.

#### 4.3

##### **Empfindlichkeitsstufe**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Art.43 LSV, zugeordnet.

#### 4.4

##### **Nutzung, Geschosszahl, Bruttogeschossflächen.**

Die Bebauung ist aus Lärmschutzgründen in 3 Nutzungsbereiche eingeteilt. Die Einteilung der Nutzungsbereiche ist im Gestaltungsplan festgelegt.

##### 4.4.1

###### **Wohnnutzung.**

2-geschossig, entlang der Chamerstrasse;  
maximale Gebäudelänge 30 m, minimaler Gebäudeabstand 12 m. Die Gebäudehöhe ist ab Niveaulinie in der Strassenachse der Chamerstrasse zu bestimmen.

##### 4.4.2

###### **Wohn- oder Gewerbenutzung.**

3-geschossig, im Mittelstreifen;  
Gebäudelänge unbeschränkt. Die Gebäudehöhe ist ab Niveaulinie in der Strassenachse der Chamerstrasse zu bestimmen.

##### 4.4.3

###### **Gewerbenutzung.**

3-geschossig, entlang N4 und SBB-Linie;  
maximale Gebäudelänge 30 m, minimaler Gebäudeabstand 8 m. Tiefe der Gebäudewenräume (ab Mantellinie Ostseite gemessen) 6 m bzw. bis maximal zur östlichen Mantellinie des Gewerbe- oder Wohnnutzungsbereichs. Die Gebäudehöhe ist ab gewachsenem Terrain in der Mantellinie der Ostseite zu bestimmen.

#### 4.5

##### **Umgebung.**

Konzeptgemäss sind eine rückwärtige Anlieferungszone auf der Ostseite und eine Vorgartenzone mit einem vom Strassengebiet durch einen Grünstreifen getrennten Trottoir auf der Westseite vorzusehen.

#### 4.6

##### **Technische Anlagen.**

Technische Anlagen wie Heizungen und Lüftungsanlagen sind soweit möglich als gemeinsame Anlagen zu planen und nach energetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu optimieren.

#### 4.7

##### **Fahrzeugabstellplätze.**

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze ist auf Grund der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Kantonalen Baudirektion vom Juni 1990 zu bestimmen. Pro 3 Arbeitsplätze ist ein Parkplatz vorzusehen.

## 5. VORBEHALTE

### 5.1

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen macht, gelten die kantonalen baurechtlichen Erlasse.

5.2  
Einer allfälligen Ueberdeckung der N4 und der SBB-Linie wird zugestimmt.

6. INKRAFTTRETEN

Dieser Gestaltungsplan tritt nach Unterzeichnung durch die beteiligten Grundeigentümer, Genehmigung durch den Gemeinderat und Erlass durch die Gemeindeversammlung, sowie Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Knonau, den 6. Januar 1992

Die beteiligten Grundeigentümer:

Parz. 660, Eugen Gysi, Baar ..... *E. Gysi*

Parz. 661, Otto Haas, Emmenbrücke ..... *O. Haas*

Alfred Theiler, Emmenbrücke ..... *A. Theiler*

Parz. 662, Armin Hofstetter, Cham ..... *A. Hofstetter*

Isabelle Rebsamen, Schönholzerswilen ..... *i.v. A. Hofstetter*

Die Architekten:

Armin Hofstetter ..... *A. Hofstetter*

Hans Rudolf Rohner ..... *H. R. Rohner*

Wolfgang Schugk ..... *W. Schugk*