

**KANTON ZÜRICH
GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM**

**ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN
„UNDERI BREITLEN“**

Öffentliche Auflage vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 19. Juni 2018

Namens des Gemeinderates Unterstammheim

Der Präsident:


Werner Haltner

Der Schreiber:


Heinz Frick

von der Baudirektion
genehmigt am:

16. Jan. 2019

BDV Nr. 1320118

Die Baudirektion:


.....

Öffentlicher Gestaltungsplan «Underi Breitlen», Unterstammheim

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG im Gebiet «Underi Breitlen» bezweckt eine das Ortsbild Unterstammheim berücksichtigende, zurückhaltende und harmonische Überbauung des Bezugsgebietes.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet. Soweit dieser Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG keine abweichenden Vorschriften aufstellt, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. der Bau- und Zonenordnung (BZO) Unterstammheim

3. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt gemäss Quartierplan «Underi Breitlen». Pro Wohnung ist ein Abstellplatz oder ein Garage zu erstellen. Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 6 m Länge so anzulegen, dass abgestellte Fahrzeuge weder Trottoir- noch Fahrbahnfläche beanspruchen.

4. Bauvorschriften

4.1 *Geschosszahl*

Es sind nur eingeschossige Wohnhäuser gestattet. Der Ausbau des Daches ist gestattet. Abgrabungen zur ganzen Freilegung des Untergeschosses sind nicht gestattet (siehe auch 5.3 nachstehend).

4.1.1 Auf dem innerhalb des Gestaltungsplans liegenden Grundstücksteil von Parzelle 8, entlang der Bahnlinie, darf die bahnseitige Fassade zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Zufahrt von Westen erfolgt

4.1.2 Auf dem Südteil der Parzelle 1 entlang der Bahnlinie darf die Baute bahnseits zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Hauptzufahrt von Westen erfolgt.

4.1.3 Auf dem östlichen Teil der Parzelle 3 darf eine Neubaute entlang der Steinerstrasse nur zweigeschossig erstellt werden. Diese Baute hat sich im Volumen der benachbarten Scheune und in der Detailgestaltung der im Dorf vorherrschenden Bebauung anzupassen (östliche Gebäudeflucht 8 m hinter Strassengrenze; minimale Giebelbreite 12 m).

4.2 *Giebelrichtungen*

Die Hauptgiebelrichtungen der einzelnen Baukörper sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen.

4.3 *Lage und Zahl der Bauten*

Die Lage und Zahl der Bauten und der zulässige Anordnungsspielraum sind im Gestaltungsplan mit einem maximalen Überbauungsperimeter festgelegt.

4.4 *Dachgestaltung*

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° – 45° zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten (in Anlehnung zu den Kernzonenbestimmungen).

4.5 *Fassadengestaltung*

Es ist auf eine gute Fassadengestaltung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu achten.

5. Umgebungsgestaltung

5.1 Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wegfallende Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Es sollen nur standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

5.2 Entlang der Bahnlinie ist im nördlichen Böschungsbereich gemäss Gestaltungsplan eine standortgerechte Heckenbepflanzung anzulegen.

5.3 Bei der teilweisen Freilegung von Untergeschossen muss der Charakter der Eingeschossigkeit erhalten bleiben.

Inkrafttreten

Die angepassten Bauvorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes «Underi Breitlen» treten mit Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.