



VERFÜGUNG

vom 27. April 2005

Rafz. Privater Gestaltungsplan Gerstenjuchert (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. Dezember 2004 hat die Gemeindeversammlung Rafz der Änderung des privaten Gestaltungsplans Gerstenjuchert zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. März 2005 und des Bezirksrates von Bülach vom 19. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Januar 2005 ersucht die Gemeinde Rafz um Genehmigung der Vorlage.

Die Grundeigentümerin hatte für das Areal erstmals am 17. März 1998 einen privaten Gestaltungsplan aufgestellt, dem die Gemeindeversammlung am 30. März 1998 zugestimmt hat. Die Baudirektion hat dazu die Genehmigung mit Verfügung Nr. 653/1998 erteilt. Ziel des Gestaltungsplans war die sinnvolle Weiterentwicklung der Firma Schmidli Bau AG an diesem Standort.

Strukturelle und organisatorische Änderungen veranlassten die Grundeigentümerin zur vorliegenden Neufassung des Gestaltungsplans, da der Werkplatz in der bestehenden Form nicht mehr benötigt wird. Der Gestaltungsplan sieht anstelle der Flächen für die offene und geschlossene Lagerung von Baumaterialien und –maschinen im südlichen Bereich eine Bebauung mit Ein- und Doppel Einfamilienhäusern vor (insgesamt 12 Wohneinheiten). Die Festlegungen für den nördlichen Arealteil (Werkhof) entspricht im Wesentlichen den Bestimmungen des bisherigen Gestaltungsplans. Gemäss Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung Rafz vom 13. Dezember 2004 sind seitens der Gemeinde keine zusätzlichen Infrastrukturbauten erforderlich.

Ziffer 6 der vorliegenden Bestimmungen legt fest, dass für Besondere Gebäude die Bestimmungen des PBG (§ 273) zur Anwendung kommen. In Übereinstimmung dazu ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Ziff. 4 lit.e nicht die Gebäudehöhe, sondern die grösstmögliche Höhe (bei Schrägdächern) auf 5 m beschränkt bleibt.

Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt den ursprünglichen, mit BDV Nr. 653/1998 genehmigten. Der Gemeinderat Rafz ist deshalb einzuladen, den von der Grundeigentümerin am 17. März 1998 aufgestellten Gestaltungsplan zu widerrufen. Es erscheint zudem zweckmässig, das Areal anlässlich der nächsten Zonenplanrevision der Bauzone zuzuweisen, da es der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Gerstenjuchert, dem die Gemeindeversammlung Rafz am 13. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird unter dem Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Rafz wird eingeladen, den von der Grundeigentümerin am 17. März 1998 aufgestellten Gestaltungsplan zu widerrufen, welcher durch den vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt wird.
- III. Der Gemeinderat Rafz wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. April 2005
050214/Ohu/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan

Gerstenjuchert

Betroffene Grundstücke: Kat. Nr. 6674, 6675, 6133

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am:

Juli 2004


Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

13. Dezember 2004

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am:

27. April 2005

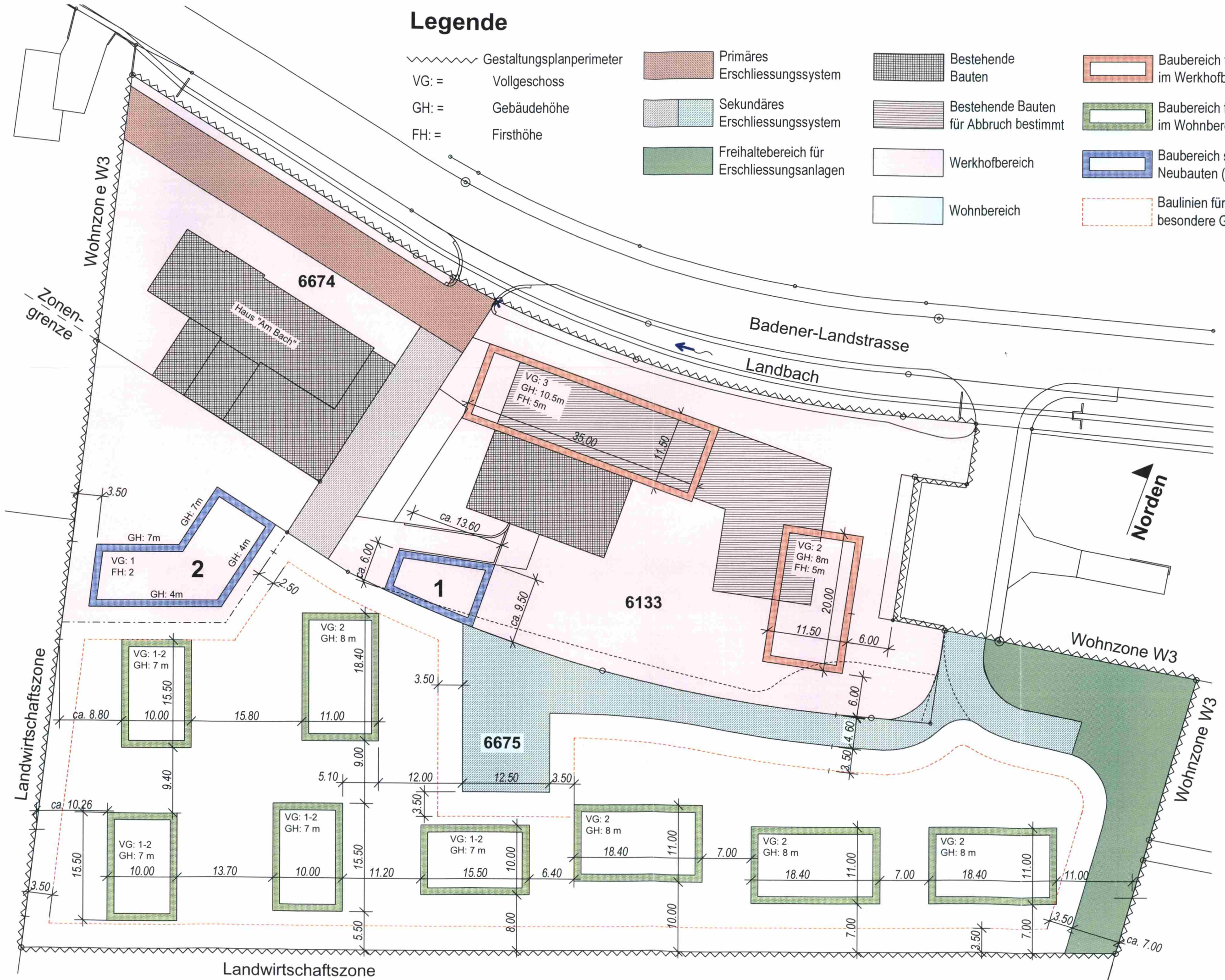
Für die Baudirektion:



BDV-Nr. 415 105

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Primäres Erschliessungssystem
- Bestehende Bauten
- Baubereich für Neubauten im Werkhofbereich
- VG: = Vollgeschoss
- Sekundäres Erschliessungssystem
- Bestehende Bauten für Abbruch bestimmt
- Baubereich für Neubauten im Wohnbereich
- GH: = Gebäudehöhe
- Freihaltebereich für Erschliessungsanlagen
- Werkhofbereich
- Baubereich spezielle Neubauten (1 und 2)
- FH: = Firsthöhe
- Wohnbereich
- Baulinien für besondere Gebäude



Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- a. Gestützt auf die §§ 83-89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht erlässt die Gemeindeversammlung den nachstehenden Gestaltungsplan Gerstenjuchert.
- b. Es gelten die Bestimmungen dieser Bauvorschriften sowie der zugehörige Plan im Mst. 1:500.
- c. Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W3.
- d. Nach Aufhebung des Gestaltungsplanes kommen die Vorschriften der BZO wieder vollumfänglich zu Anwendung.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.

3. Bestehende Bauten und Anlagen

Für bestehende Bauten und Anlagen im Werkhofbereich gilt die Bestandesgarantie. Bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten und Anlagen können nach den Regelungen der BZO erfolgen. Wo sich Überschneidungen mit dem Baubereich für Neubauten ergeben, sind bauliche Massnahmen auf die neue Gestalt des Quartiers auszurichten. Die bezeichneten Bauten resp. Gebäudeteile ausserhalb des Baubereichs sind, sobald sie von Neubauten tangiert werden und den Baubereich überschreiten, zu entfernen.

4. Neue Hauptbauten

- Oberirdische, neue Hauptbauten dürfen nur in dem im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereich erstellt werden. Übrige, hochbautenfreie Anlagen und Einrichtungen die der Nutzung der Bereiche dienen, sind gestattet.
- Der Werkhofbereich dient prioritär der gewerblichen Nutzung. Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen sind gestattet.
- Der Wohnbereich dient der Wohnnutzung. Es sind bis zur Hälfte der Gebäudenutzfläche nichtstörende Betriebe zulässig.

a. Grundmasse Werkhofbereich

Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Vollgeschosse (VG)	max.	2 / 3
Dachgeschosse	max.	1
Ausnutzungsziffer	frei	
Gebäudehöhe (GH)	max.	10.5m / 8m
Firsthöhe (FH)	max.	5 m

b. Grundmasse Wohnbereich

Anrechenbare Untergeschosse	max.	0.5
Vollgeschosse (VG)	max.	1 / 2
Dachgeschosse	max.	1
Ausnutzungsziffer	frei	
Gebäudehöhe (GH)	max.	7 / 8 m

c. **Einordnung**

Die Kubaturen der Neubauten sollen mit Rücksicht auf die gebaute Umgebung und die Landschaft differenziert in Erscheinung treten d.h., es soll ein sanfter Übergang von der Wohnzone 3-geschossig zur Landwirtschaftszone entstehen. Die Wahl der Materialien sowie die farbliche Gestaltung haben sich, insbesondere im Wohnbereich, gut in die gebaute und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

d. **Dachformen**

Auf Hauptbauten im Wohnbereich sind nur beidseitig gleichgeneigte Satteldächer zulässig.

e. **Spezielle Neubauten**

In den bezeichneten Baubereichen sind Bauten für gewerbliche Nutzungen (z.B. Carwash, Einstellhallen, Lager ...) erlaubt.

Beim Bereich 1 gelten bezüglich den übrigen Massen die Bestimmungen des PBG (Besondere Gebäude, Gebäudehöhe max. 5m).

Beim Bereich 2 gelten die Masse gemäss Plan. Dieses Gebäude hat die Funktion der Abschirmung der Immissionen gegenüber dem Wohnbereich. Die Gestalt des Gebäudes hat sich daher prioritär der Erfüllung dieses Zweckes und der landschaftlichen Eingliederung unterzuordnen. Öffnungen in der Fassade in Richtung Wohnbereich sind nicht gestattet.

5. **Empfindlichkeitsstufen gem. LSV**

Werkhofbereich: III

Wohnbereich: II

6. **Besondere Gebäude**

Für besondere Gebäude kommen die Bestimmungen des PBG zur Anwendung. Sie dürfen innerhalb der Baulinie für besondere Gebäude beliebig platziert werden. Gegenüber Parzellengrenzen innerhalb des Wohnbereichs ist ein Grenzabstand von mind. 1.75m einzuhalten. Für eine Unterschreitung dieses Grenzabstands resp. den Zusammenbau bedarf es der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

7. **Erschliessung**

Die erschliessungstechnischen Belange sind aus dem Plan ersichtlich. Das primäre Erschliessungssystem dient ausserhalb des Perimetergebiets der Sicherstellung rückwärtiger resp. angrenzender Baugebiete. Das sekundäre Erschliessungssystem dient der Grunderschliessung innerhalb des Perimetergebiets. Der Freihaltebereich für Erschliessungsanlagen dient der Sicherstellung der Erschliessung rückwärtiger Bauzonen.

8. **Bau der Erschliessungsanlagen / Abtretung des Freihaltebereichs**

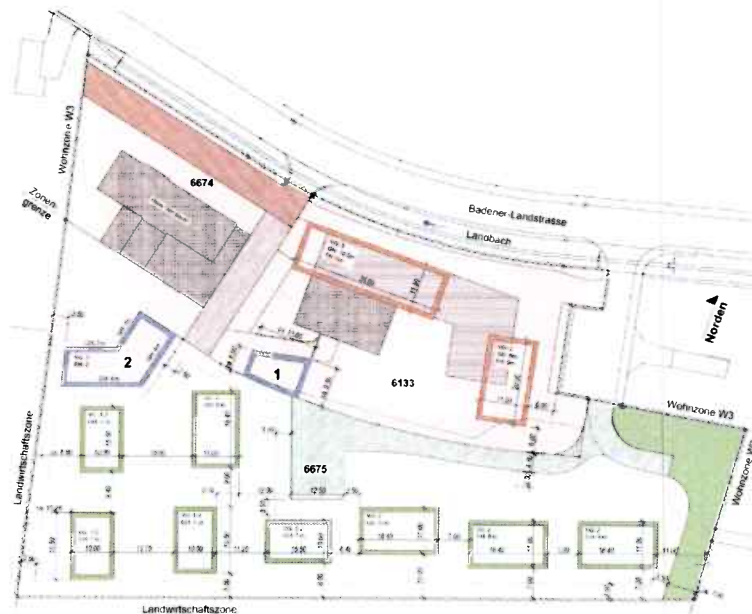
Die Erschliessungssysteme sind mit dem Errichten der ersten neuen Hauptbauten im Wohnbereich gesamthaft zu realisieren. Zum gleichen Zeitpunkt ist der Freihaltebereich für Erschliessungsanlagen kostenlos der politischen Gemeinde Rafz abzutreten.

9. **Inkraftsetzung**

Der *Gestaltungsplan* tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die zuständige Genehmigungsinstanz in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Gerstenjuchert, Rafz / ZH

Bericht zur Änderung



Rafz

schmidli architekten & partner

1. Ausgangslage

Die Schmidli Bau AG ist Bestandteil einer grossen Bauunternehmung, der Hüppi AG aus Winterthur. Die Hüppi AG verfügt im Raume Zürcher Unterland über 2 Werkhofareale (Stadel/Neerach und Rafz), welche sich bezüglich des Immissionsumfeldes unterscheiden. Stadel/Neerach liegt in der Anflugschneise des Flughafens und ausserhalb der Wohnzonen. Der Werkhof Rafz dagegen befindet sich in einem vergleichsweise ruhigen Wohnumfeld.

Infolge betriebswirtschaftlicher Überlegungen auf der Grundlage eines fundierten Werkhofkonzepts drängt sich die Zusammenlegung der Werkhöfe an einem Standort auf. Der Standort Stadel/Neerach wird aus Gründen der Immissionslage tendenziell bevorzugt. Das Werkhofareal im Gerstenjuchert erweist sich demzufolge als nicht mehr betriebsnotwendig. Die Liegenschaft „am Bach“ vermag die künftigen Bedürfnisse der Schmidli Bau AG alleine abzudecken.

Beim vorliegenden Grundstück wurde im Rahmen des Gestaltungsplans „Gerstenjuchert“, welcher am 30. März 1998 vom der Gemeindeversammlung festgesetzt wurde, die Nutzung als Werkhof und Lager vorgesehen. Sie erlaubt zu diesem Zwecke auch die Errichtung von Hallen. Der Wunsch der Eigentümerin ist es, den nicht mehr betriebsnotwendigen Werkhof Rafz einer Wohnnutzung zuzuführen. Alternativ dazu würde der Platz in Rafz Dritten vermietet werden. Der Werkhof bliebe so auf lange Sicht „erhalten“.

2. Die Änderungen

a. Heutige Situation

Die Nutzung des Werkhofs, welcher am westlichen Ortsrand von Rafz liegt und insbesondere in der vegetationsarmen Zeit gut in Erscheinung tritt, wird der Funktion entsprechend als offener Werkhof genutzt. Die mit dem ursprünglichen Gestaltungsplan geplanten Lagerhallen dürften auf der Grundlage eines sich rasch wandelnden Wirtschaftslumfeldes kaum je realisiert werden. Dadurch hat die andschaftlich und ortsbildnerisch unbefriedigende Lage geringe Aussicht auf /erbesserung.

Gerstenjuchert
↑



Bild: Istzustand Frühjahr 2004

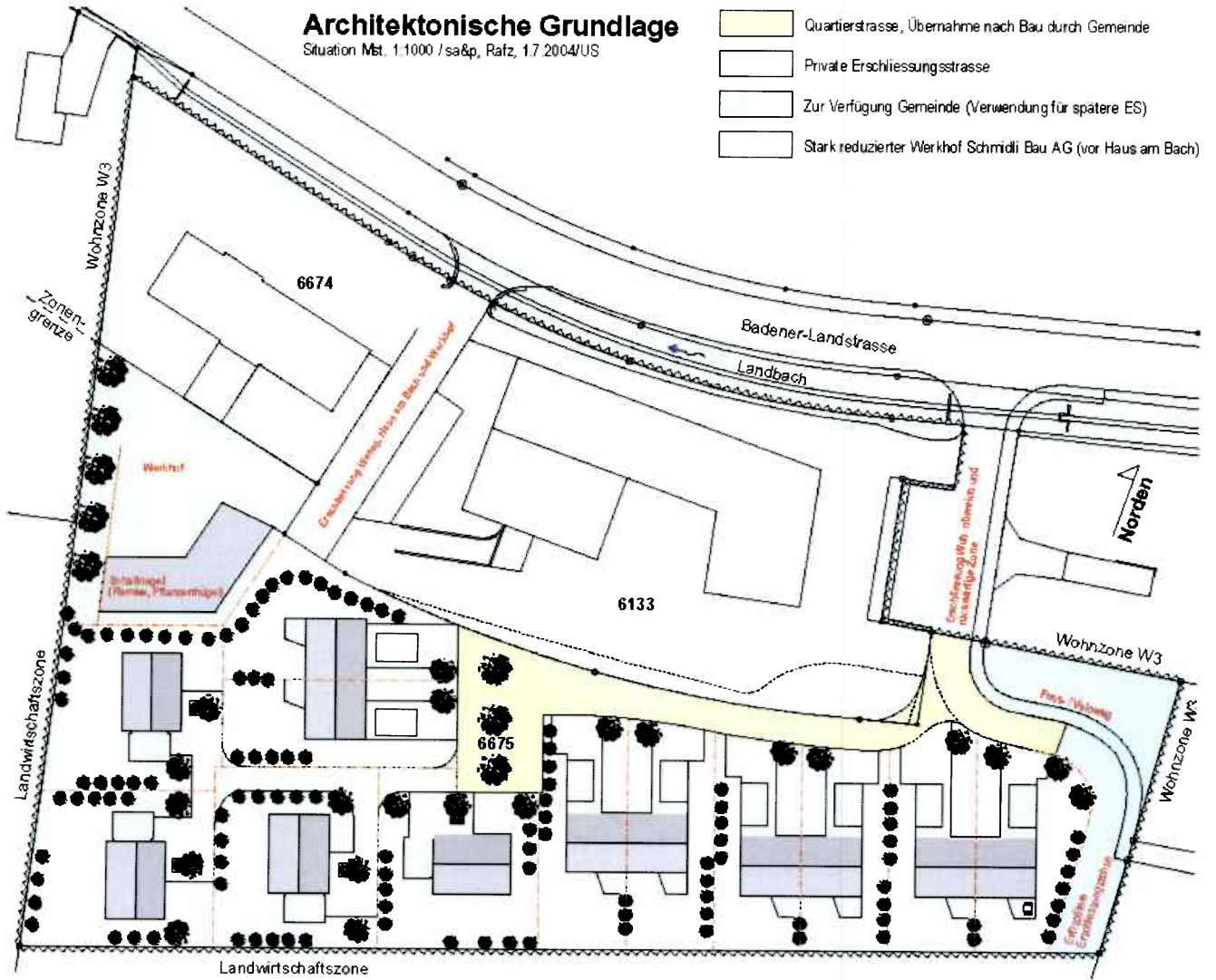
b. Die neue Nutzung

Mit der geplanten Änderung des Gestaltungsplans (Wohnen anstelle Lagern) könnte sich der Ortsrand gemäss nachfolgendem Bild verändern. Auf Anregung des Gemeinderats / Planungskommission dient dabei eine lockere Überbauung mit individuellen Einfamilienhäusern als Grundlage.



Bild: Wohnen statt Lagern

Die Überbauungsstudie als Grundlage für die Gestaltungsplanänderung:



Die isometrische Darstellung der Grundlage für die Gestaltungsplanänderung:



Die Studie sieht eine lockere Bebauung mit 4 freistehenden und 4 Doppel-Einfamilienhäuser vor; total 12 Wohneinheiten. Durch die höhenmässige Abstufung der Baukuben wird das Ziel des sanften Übergangs zur Landwirtschaftszone erreicht. Die bestehenden Immissionsquellen (Haus „Am Bach“ und Wesag) werden durch konzeptionelle bzw. bauliche Massnahmen stark gemildert so, dass qualitativ gutes Wohnbauland entstehen sollte. Erschließungstechnisch werden allen aktuellen und so weit ersichtlich künftigen Bedürfnissen Rechnung getragen. Sowohl die Erreichbarkeit für den Privatverkehr als auch der Zugang für Fussgänger/Velofahrer zum Dorf, zu den Schulanlagen und zum Bahnhof können optimal sichergestellt werden.

3. Vor- / Nachteile aus Sicht der Ortsplanung

Hauptvorteil ist zweifellos die wesentliche Aufwertung des Siedlungsrandes (Ortsbild). Der Werkhof mit all seinen Immissionen (materiell und visuell) wird auf Dauer eliminiert. Der Bau von „lediglich“ 12 Wohneinheiten beansprucht die Infrastrukturen von Rafz nur unwesentlich.

Als Nachteil kann sicher die Planungsunsicherheit, hervorgerufen durch die Änderung des Gestaltungsplans bereits nach 6 Jahren, bezeichnet werden. Da die Möglichkeiten des bisherigen Gestaltungsplans jedoch nie genutzt worden sind, dürften die Vorteile der Änderung diesen Nachteil jedoch klar übertreffen.

Rafz, 12. Juli 2004

schmidli architekten & partner

Urs Schmidli



Anhang: Entwurf Gestaltungsplan mit Bauvorschriften

Privater Gestaltungsplan

Gerstenjuchert

(Grafischer Teil im Mst. 1:500)

Von der Grundeigentümerin festgesetzt,

Für Kat. Nr. 6674 und 6675

am:

Für Kat. Nr. 6133

am:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt,

am:

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am
mit Beschluss Nr.

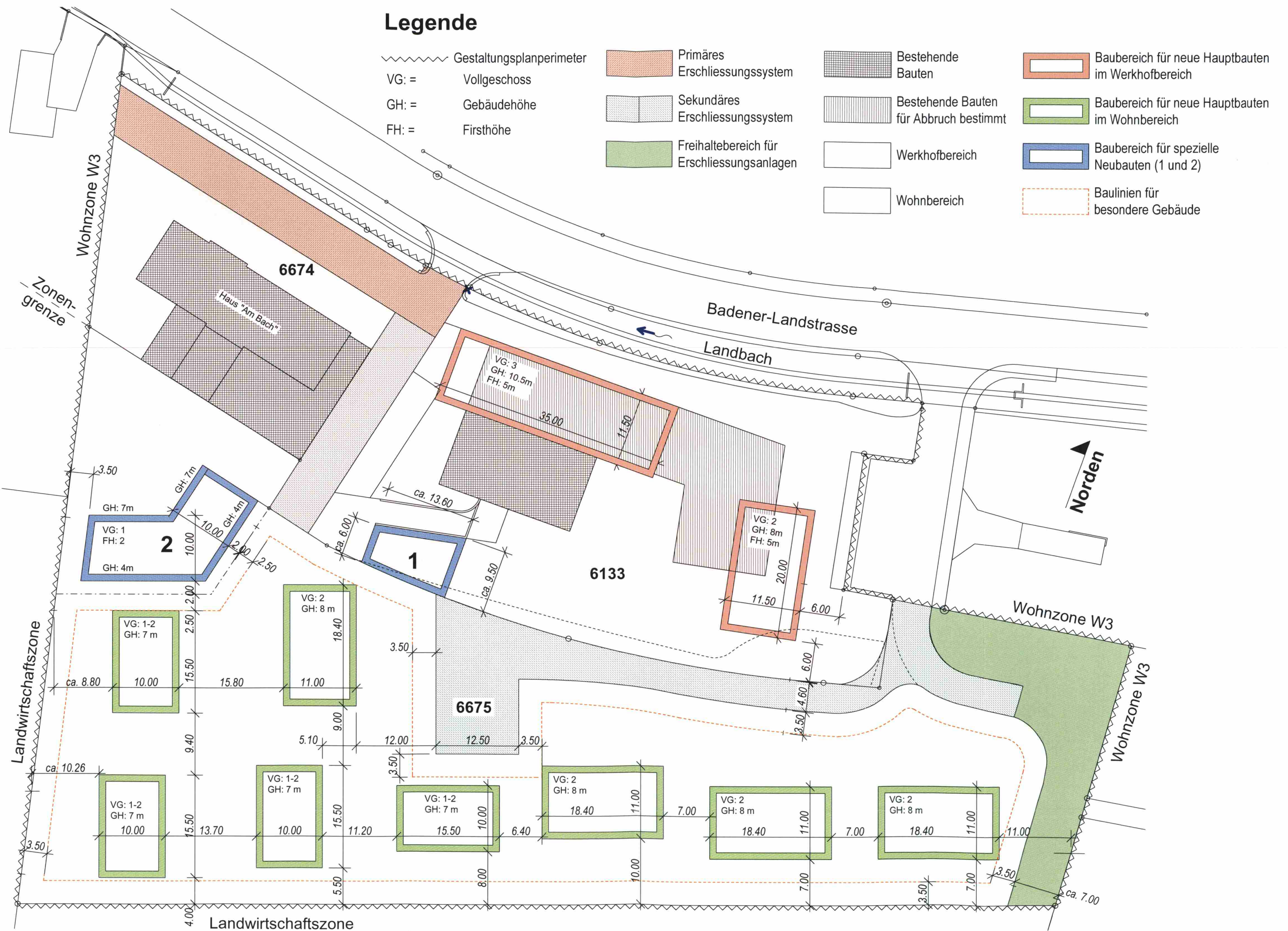
genehmigt.

BD

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- VG: = Vollgeschoss
- GH: = Gebäudehöhe
- FH: = Firsthöhe
- Primäres Erschliessungssystem
- Sekundäres Erschliessungssystem
- Freihaltebereich für Erschliessungsanlagen
- Bestehende Bauten
- Bestehende Bauten für Abbruch bestimmt
- Werkhofbereich
- Wohnbereich
- Baubereich für neue Hauptbauten im Werkhofbereich
- Baubereich für neue Hauptbauten im Wohnbereich
- Baubereich für spezielle Neubauten (1 und 2)
- Baulinien für besondere Gebäude



Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- a. Gestützt auf die §§ 83-89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht erlässt die Gemeindeversammlung den nachstehenden Gestaltungsplan Gerstenjuchert.
- b. Es gelten die Bestimmungen dieser Bauvorschriften sowie der zugehörige Plan im Mst. 1:500.
- c. Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W3.
- d. Nach Aufhebung des Gestaltungsplanes kommen die Vorschriften der BZO wieder vollumfänglich zu Anwendung.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.

3. Bestehende Bauten und Anlagen

Für bestehende Bauten und Anlagen im Werkhofbereich gilt die Bestandesgarantie. Bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten und Anlagen können nach den Regelungen der BZO erfolgen. Wo sich Überschneidungen mit dem Baubereich für Neubauten ergeben, sind bauliche Massnahmen auf die neue Gestalt des Quartiers auszurichten. Die bezeichneten Bauten resp. Gebäudeteile ausserhalb des Baubereichs sind, sobald sie von Neubauten tangiert werden und den Baubereich überschreiten, zu entfernen.

4. Neue Hauptbauten

- Oberirdische, neue Hauptbauten dürfen nur in dem im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereich erstellt werden. Übrige, hochbautenfreie Anlagen und Einrichtungen die der Nutzung der Bereiche dienen, sind gestattet.
- Der Werkhofbereich dient prioritär der gewerblichen Nutzung. Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen sind gestattet.
- Der Wohnbereich dient der Wohnnutzung. Es sind bis zur Hälfte der Gebäudenutzfläche nichtstörende Betriebe zulässig.

a. Grundmasse Werkhofbereich

Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Vollgeschosse (VG)	max.	2 / 3
Dachgeschosse	max.	1
Ausnützungsziffer	frei	
Gebäudehöhe (GH)	max.	10.5m / 8m
Firsthöhe (FH)	max.	5 m

b. Grundmasse Wohnbereich

Anrechenbare Untergeschosse	max.	0.5
Vollgeschosse (VG)	max.	1 / 2
Dachgeschosse	max.	1
Ausnützungsziffer	frei	
Gebäudehöhe (GH)	max.	7 / 8 m

c. Einordnung

Die Kubaturen der Neubauten sollen mit Rücksicht auf die gebaute Umgebung und die Landschaft differenziert in Erscheinung treten d.h., es soll ein sanfter Übergang von der Wohnzone 3-geschossig zur Landwirtschaftszone entstehen. Die Wahl der Materialien sowie die farbliche Gestaltung haben sich, insbesondere im Wohnbereich, gut in die gebaute und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

d. Dachformen

Auf Hauptbauten im Wohnbereich sind nur beidseitig gleichgeneigte Satteldächer zulässig.

e. Spezielle Neubauten

In den bezeichneten Baubereichen sind Bauten für gewerbliche Nutzungen (z.B. Carwash, Einstellhallen, Lager ...) erlaubt.

Beim Bereich 1 gelten bezüglich den übrigen Massen die Bestimmungen des PBG (Besondere Gebäude, Gebäudehöhe max. 5m).

Beim Bereich 2 gelten die Masse gemäss Plan. Dieses Gebäude hat die Funktion der Abschirmung der Immissionen gegenüber dem Wohnbereich. Die Gestalt des Gebäudes hat sich daher prioritär der Erfüllung dieses Zweckes und der landschaftlichen Eingliederung unterzuordnen. Öffnungen in der Fassade in Richtung Wohnbereich sind nicht gestattet.

5. Empfindlichkeitsstufen gem. LSV

Werkhofbereich: III

Wohnbereich: II

6. Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude kommen die Bestimmungen des PBG zur Anwendung. Sie dürfen innerhalb der Baulinie für besondere Gebäude beliebig platziert werden. Gegenüber Parzellengrenzen innerhalb des Wohnbereichs ist ein Grenzabstand von mind. 1.75m einzuhalten. Für eine Unterschreitung dieses Grenzabstands resp. den Zusammenbau bedarf es der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

7. Erschliessung

Die erschliessungstechnischen Belange sind aus dem Plan ersichtlich. Das primäre Erschliessungssystem dient ausserhalb des Perimetergebiets der Sicherstellung rückwärtiger resp. angrenzender Baugebiete. Das sekundäre Erschliessungssystem dient der Grunderschliessung innerhalb des Perimetergebiets. Der Freihaltebereich für Erschliessungsanlagen dient der Sicherstellung der Erschliessung rückwärtiger Bauzonen.

8. Bau der Erschliessungsanlagen / Abtretung des Freihaltebereichs

Die Erschliessungssysteme sind mit dem Errichten der ersten neuen Hauptbauten im Wohnbereich gesamthaft zu realisieren. Zum gleichen Zeitpunkt ist der Freihaltebereich für Erschliessungsanlagen kostenlos der politischen Gemeinde Rafz abzutreten.

9. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

VERFÜGUNG
DER BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH

vom 5. Juni 1998

Rafz. Privater Gestaltungsplan Gerstenjuchert

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Rafz wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3988/1993 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der Wohnzone W3 sowie der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet Gerstenjuchert ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 30. März 1998 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Rafz zu. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Bülach vom 15. Mai 1998 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Mai 1998 kein Rekurs erhoben worden. Der Gemeinderat Rafz ersucht mit Schreiben vom 25. Mai 1998 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Gerstenjuchert die sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Firma Schmidli Bau AG ermöglicht werden. Da der heutige Lagerplatz ausserhalb der Bauzonen, in der Landwirtschaftszone gelegen und zudem der bestehende Betrieb in der Wohnzone W3 zonenwidrig ist, ist ein Gestaltungsplan mit Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

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

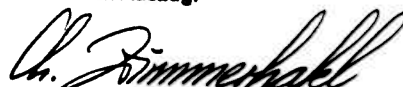
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gerstenjuchert, dem die Gemeindeversammlung Rafz am 30. März 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz, 8107 Rafz (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), sowie an die Kanzlei der Baurekurskommissionen.

Zürich, den 5. Juni 1998
980960/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Exemplar des Kreisplaners ARP Privater Gestaltungsplan
Gerstenjuchert
 (Grafischer Teil im Mst. 1:500)

Von den Grundeigentümern festgesetzt,
 Für Kat. Nr. 6132
 am: 17. MRZ. 1998

Für Kat. Nr. 6133
 am: 18. MRZ. 1998
 223 V-A-B 756
 Audi VW
 Wesag Auto AG
 Badenerstrasse
 8197 Rafz

einverstanden
 CREDIT SUISSE

Andreas Leuch Roger Langhart

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt,
 am: 30. MRZ. 1998

Namens der Gemeindeversammlung,
 Der Präsident:

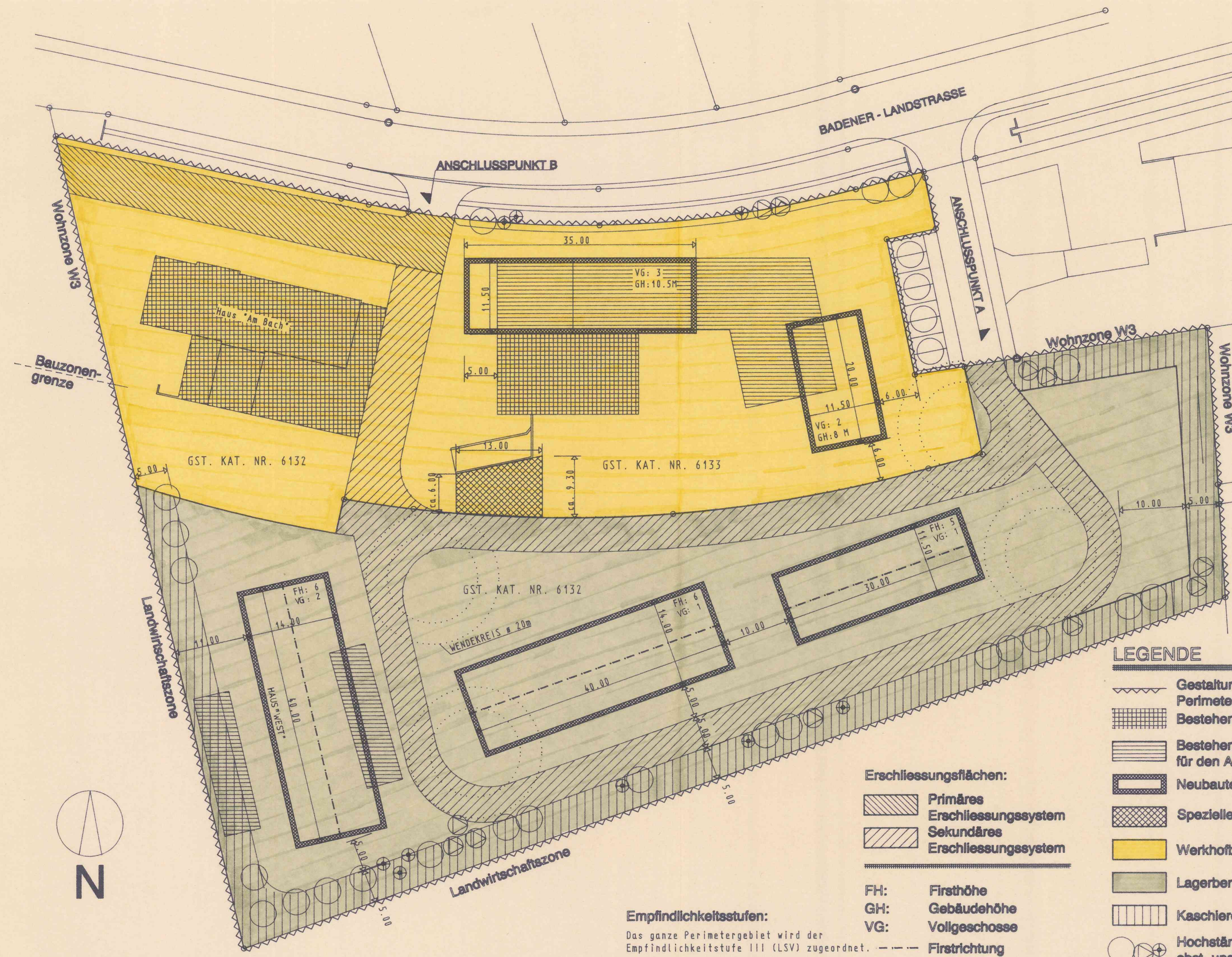
Der Schreiber:

Von der Baudirektion
 genehmigt am - 5. Juni 1998

BDV Nr. 653/98

Für die Baudirektion

Ch. Zimmermann



Bauvorschriften

- Rechtsgrundlagen**
 - Gestützt auf die §§ 83-89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht erlässt die Gemeindeversammlung den nachstehenden Gestaltungsplan Gerstenjuchert.
 - Es gelten die Bestimmungen dieser Bauvorschriften sowie der zugehörige Plan im Mst. 1:500.
 - Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W3.
 - Nach Aufhebung des Gestaltungsplanes kommen die Vorschriften der BZO wieder vollumfänglich zu Anwendung.
- Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.
- Bestehende Bauten und Anlagen**

Für bestehende Bauten und Anlagen im Werkhofbereich gilt die Bestandesgarantie. Bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten und Anlagen können nach den Regelungen der BZO erfolgen. Wo sich Überschneidungen mit dem Baubereich für Neubauten ergeben, sind bauliche Massnahmen auf die neue Gestalt des Quartiers auszurichten. Die bezeichneten Bauten resp. Gebäudeteile ausserhalb des Baubereiches sind, sobald sie von Neubauten tangiert werden und den Baubereich überschreiten, zu entfernen.
- Neue Hauptbauten**
 - Oberirdische, neue Hauptbauten dürfen nur in dem im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereich erstellt werden. Übrige, hochbautenfreie Anlagen und Einrichtungen die der Nutzung der Bereiche dienen, sind gestattet.
 - Der **Werkhofbereich** dient primär der gewerblichen Nutzung. Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen sind gestattet.
 - Der **Lagerbereich** dient der offenen, überdeckten oder unterirdischen Lagerung verschiedener Güter der Gewerbebetriebe. Nutzungen die der Lagerbewirtschaftung und im „Haus West“ zusätzlich auch der Geschäftsführung im weiteren Sinne dienen sind gestattet. Diese der Geschäftsführung dienenden Flächen im Haus West dürfen 200 m² nicht übersteigen. Die unverbaubaren Flächen des Lagerbereiches sind mit Ausnahme der Erschliessungssysteme und des Vorplatzbereiches beim „Haus West“, unversiegelt zu belassen. Vorbehalten bleiben dabei die Anforderungen des Gewässerschutzes.
- Grundmasse Werkhofbereich**

Anrechenbare Untergeschosse	max. 1
Vollgeschosse (VG)	max. 2/3
Dachgeschosse	max. 1
Ausnutzungsziffer	frei
Gebäudehöhe (GH)	max. 10,5 m / 8m
Firsthöhe	max. 5m
- Grundmasse Lagerbereich**

Anrechenbare Untergeschosse	max. 1
Vollgeschosse (VG)	max. 1/2
Dachgeschosse	max. 1
Ausnutzungsziffer	frei
Gebäudehöhe	max. 6m
Firsthöhe (FH)	max. 5m / 6m

- Einordnung**

Die Kubaturen der Neubauten sollen mit Rücksicht auf die gebaute Umgebung differenziert in Erscheinung treten d.h., es soll ein „sanfter“ Übergang von der Wohnzone 3-geschossig zur Landwirtschaftszone angestrebt werden. Die Wahl der Materialien sowie die farbliche Gestaltung hat sich, insbesondere im Lagerbereich, der gebauten und landschaftlichen Umgebung unterzuordnen. Im Lagerbereich gilt:

 - Einwandungen sind entweder zu verputzen oder alternativ in Holz oder Sichtmauerwerk zu erstellen
 - Die Farbe der Dächer haben sich an den ortsblichen braunroten Ton zu halten
 - Die Güter auf den unbebauten Flächen sind offen zu lagern und dürfen die zulässige Gebäudehöhe i.d.R. nicht übersteigen.
- Spezielle Neubauten**

In dem bezeichneten Gebiet sind Bauten für gewerbliche Nutzungen (z.B. Carwash ...) erlaubt. Bezüglich den übrigen Massen gelten die Bestimmungen des PBG (Besondere Gebäude, Gebäudehöhe max. 5m)
- Dachform/Firstrichtung**

Auf Hauptbauten im Lagerbereich sind nur beidseitig gleichgeneigte Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung richtet sich nach den Bestimmungen im Plan.
- Vordächer**

Vordächer (ggf. Pfosten), welche das ortsbliche Mass überschreiten (max. 3m über den Baubereich hinausragend), sind im Lagerbereich erlaubt. Die kubischen Strukturen der einzelnen Hauptbauten sind zu wahren (keine durchlaufenden Dächer über zwei Hauptbauten etc.)
- Besondere Gebäude**

Für besondere Gebäude kommen die Bestimmungen des PBG zur Anwendung. Das sekundäre Erschliessungssystem gilt diesbezüglich nicht als Grenze.
- Kaschierende Grünflächen**

Die bezeichneten Bereiche sind im Sinne einer Kaschierung des Lagerbereiches, in natürlicher Weise (heckenähnlich) zu bepflanzen. An den dafür vorgesehenen Orten sollen einheimische, hochstämmige Feldobst- und/oder Zierbäume zusätzlich die Konturen der Hochbauten kaschieren.
- Erschliessung**

Die erschliessungstechnischen Belange sind aus dem Plan ersichtlich. Das primäre Erschliessungssystem dient ausserhalb des Perimetergebietes der Sicherstellung rückwärtiger resp. angrenzender Baugelände. Das sekundäre Erschliessungssystem dient der Grunderschliessung innerhalb des Perimetergebietes. Der Zugang zum Lagerbereich soll primär via Anschlusspunkt A sichergestellt werden.
- Bau der Erschliessungs- und Grünanlagen**

Die Erschliessungssysteme und die vorgeschriebenen Grünanlagen sind mit dem Errichten der ersten neuen Hauptbaute im Lagerbereich gesamthaft zu realisieren.
- Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.