

VERFÜGUNG

vom 21. Mai 2007

Ottenbach. Privater Gestaltungsplan ~~F~~ Guessmättli/Geerenstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 19. Dezember 2006 stimmte der Gemeinderat Ottenbach dem privaten Gestaltungsplan Fuessmättli/Geerenstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Februar 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Ottenbach ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll für das in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen W2b und W3 liegende Gebiet Fuessmättli/Geerenstrasse gestützt auf die in Art. 26 der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegte Gestaltungsplanpflicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende und gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Wohnüberbauung geschaffen werden.

Durch die Anordnung der Baubereiche mit Bau- und Nutzungsvorschriften sowie der Aussenraumflächen mit Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften in Abstimmung auf die Erschliessung und die Parkierung wird den hohen raumplanerischen Anforderungen Rechnung getragen. Der für den Parkplatz Schulrain in der Zone für öffentliche Bauten Oe erweiterte Gestaltungsplanperimeter kann aus planerischer Sicht zugestimmt werden.

Da entlang der Zwillikerstrasse S-2 keine Baulinie vorhanden ist, gilt für Bauten eine projektierte Baulinie von 8.0 m ab Fahrbahnrand. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes über die beiden neuen Erschliessungsstrassen A und B sowie den Schulweg ist nach Vorgabe der Zugangsnormalien zu dimensionieren. Die Einlenker in die Staatsstrasse haben dem Typ C gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung zu entsprechen. Der Bau der beiden Erschliessungsstrassen A und B untersteht – sofern es sich um Privatstrassen handelt – dem koordinierten Baubewilligungsverfahren nach der Bauverfahrensverordnung (BVV, Ziffer 1.1.1).

Im Gestaltungsplan müssen gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte mit konkreten Massnahmen gesichert werden. Der Nachweis muss im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erbracht werden und darf nicht auf das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. In Frage kommen planerische (Bau- oder Nutzungsbeschränkung), bauliche (Hindernisse) oder gestalterische Massnahmen am Gebäude selbst sowie die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite. Im Weiteren kann die zur Einhaltung der Planungswerte notwendige Lärmreduktion durch Angabe eines konkreten dB-Wertes festgelegt werden. Im Sinne der LSV rechtfertigt es sich deshalb, den privaten Gestaltungsplan in lärmschutzrechtlicher Hinsicht unter folgenden Nebenbestimmungen zu genehmigen:

Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen sind so anzuordnen, dass der Immissionspegel gegenüber dem Emissionspegel der Zwillikerstrasse um 18 dB tiefer liegt. Für lärmempfindliche Betriebsräume müssen die Pegel um 13 dB tiefer liegen, sofern sie nicht mit einer kontrollierten Belüftung ausgestattet werden. Mit den im Bericht nach Art. 47 RPV unter Punkt 6 für die direkt an der Zwillikerstrasse liegenden Gebäude vorgeschlagenen gestalterischen Massnahmen (Erker, Balkonbrüstungen usw.) kann die geforderte Pegelminderung kaum erreicht werden. Zweckmässiger ist hier eine lärmabgewandte Anordnung der Lüftungsfenster oder eine Reduktion des Sichtwinkels auf die Lärmquelle durch eine günstige Stellung der Gebäudekörper (wie beim Wohnhaus 1a).

Da der private Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Der private Gestaltungsplan umfasst die Situation 1:500, die Vorschriften, einen Längsschnitt A-A 1:200, die Erschliessungsstrasse A mit Situation 1:500 und Längsschnitt 1:500/50 sowie die Erschliessungsstrasse B mit Situation 1:500 und Längsschnitt 1:500/50. Der Bericht nach Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Fuessmättli/Geerenstrasse, dem der Gemeinderat Ottenbach am 19. Dezember 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: E. und J. Hauenstein, Zwillikerstrasse 12, 8913 Ottenbach

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

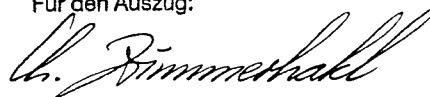
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'464.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Ottenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft unter Beilage drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an die Ingenieure für Geomatik Planung Werke (GPW), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis, an das Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 21. Mai 2007
070216/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Esther und Jakob Hauenstein
Gemeinde Ottenbach

Privater Gestaltungsplan
Gemeinde Ottenbach

Fuessmättli / Geerenstrasse

Situation 1:500

Vom Gemeinderat zugestimmt mit

GRB Nr. 19.121.2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Kurt Weber

Der Schreiber: Hans Rudolf Böhler

Von der Baudirektion genehmigt:

BDV Nr. 72107

Für die Baudirektion:

L. Sommerschall

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangröße	Plannummer
29.11.2006		Hohlmhr	9084	1004.3-1

Etappe

- Legende
- Perimeter
- 1. Etappe
 - Nach Bedarf
 - 2. Etappe

Legende

- Festsetzung
- Perimeter
- Bauzone mit Pflicht zum Gestaltungsplan
 - Perimeter Erweiterung Gestaltungsplan
- Baubereiche
- Baubereich W3
 - Flachdach / Terasse gestattet
 - Baubereich W2b
 - Balkonvorzone
 - Baubegrenzungslinie (Bauen auf Baubegrenzungslinie vorgeschrieben)
- Flächen Aussenraum
- Private Grünfläche (Garten, Gartensitzplatz) / Ruhefläche
 - Wiesenfläche / Ruhefläche
 - Versickerungsanlage
 - sickerfähiger Belag
 - Kiesfläche
 - Spielfläche
 - Mauer zur Überwindung der Höhendifferenzen
 - Bereich für Trockensteinmauer
- Erschliessung
- Strasse / übrige Flächen mit Asphalt
 - Fussweg und Trottoir, Asphaltbelag
 - Interne Erschliessung: Fussweg / Treppe
 - Hauszugang als Treppe und / oder Rampe ausgebildet
 - Schotterrasse (Notzufahrt)
 - Richtungspunkt Fussgänger Verbindung
 - Besucherparkplätze / Parkplätze temporär genutzt
 - Trasse Werkleitungen
 - Sichtweite gemäss Anhang VSV 722.15
 - Sichtbereich gemäss Strassenabstandsverordnung § 16

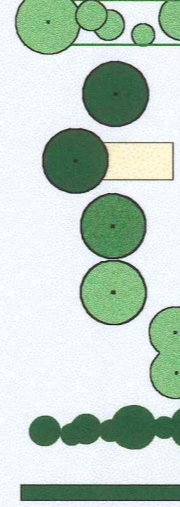
Signalisation, Poller



Ausstattung



Bepflanzung



Poller

2.63.1 Gemeinsamer Rad- und Fussweg/
Zufahrt zum Schulhaus gestattet
(Art. 33, Signalisationsverordnung)

2.13 Verbot für Motorwagen und Motorräder/
Landw. Verkehr und Zufahrt zu den Liegenschaften
Weid, Bruggemoos und Oberberg gestattet.
(Art. 19, Signalisationsverordnung)

Containerabstellplätze

Gehölzgruppe mit Begrenzungslinie: Auswahl gemäss Gehölzliste für Wildhecken (siehe Vorschriften)

Bäume Parkplatz Schulrain (Standorte genau festgelegt):
Auswahl gemäss Gehölzliste für Bäume (siehe Vorschriften)

Bäume mit Rabatte (Standorte innerhalb Rabatte):
Auswahl gemäss Gehölzliste für Bäume (siehe Vorschriften)

Bäume entlang Strasse (Standorte möglichst nahe an bezeichneter Stelle,
maximal 2 m Strassenabstand): Auswahl gemäss Gehölzliste für Bäume (siehe Vorschriften)

Restliche Bäume (ungefähre Standorte): Auswahl gemäss Gehölzliste für Bäume (siehe Vorschriften)

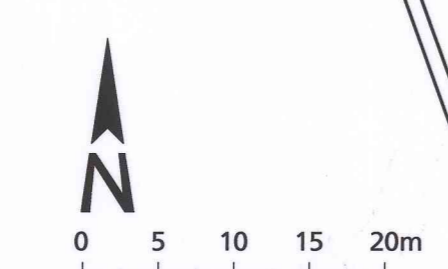
Baumdach (ungefähre Standorte): Auswahl gemäss Gehölzliste für Bäume (siehe Vorschriften)

Wildhecke: einheimische Gehölze, Auswahl gemäss Gehölzliste für Wildhecken (siehe Vorschriften)

Geschnittene Hecke: einheimische Gehölze,
Auswahl gemäss Gehölzliste für geschnittene Hecken (siehe Vorschriften)

Informationsinhalt

- Zonengrenze (wenn nicht mit Grundstücksflächen identisch)
- Längsschnitt A-A (siehe PlanNr. 1004.3-2)
- Mässig störendes Gewerbe zulässig
- Gebäude bestehend
- Fahrbahn, Asphaltbelag im "Superprivaten Quartierplan Fuessmättli Nord" festgelegt
- Parkplätze Tiefgarage
- Bepflanzung bestehend
- Empfohlene Baumstandorte ausserhalb Gestaltungsplan



Esther und Jakob Hauenstein
Gemeinde Ottenbach

Privatergestaltungsplan
Fuessmättli / Geerenstrasse, Ottenbach

Vorschriften

Vom Gemeinderat zugestimmt mit

GRB Nr. *19.12/2006*

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Kurt Weber


Der Schreiber: Hans Rudolf Böhler



Von der Baudirektion genehmigt:

BDV Nr. *72107*

Für die Baudirektion:



21.5.2007

0. Inhalt

Artikel 1	Rechtsgrundlage, Zweck	2
Artikel 2	Bestandteile	2
Artikel 3	Geltungsbereich	2
Artikel 4	Strassenlärm	2
Artikel 5	Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattungen	2
Artikel 6	Bestehende Bauten	3
Artikel 7	Neubauten: Bau- und Nutzungsvorschriften	3
Artikel 8	Minergie	4
Artikel 9	Aussenraum	4
Artikel 10	Erschliessung	5
Artikel 11	Behindertengerechtes Bauen	6
Artikel 12	Bepflanzung	7
Artikel 13	Sichtbereiche	8
Artikel 14	Etappierung	8
Artikel 15	Inkrafttreten	8

Artikel 1 Rechtsgrundlage, Zweck

Gestützt auf § 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich wird für das in Ziffer 4 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan ausgearbeitet und vom Gemeinderat bewilligt.

Gemäss Art. 26 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach besteht für das bezeichnete Gebiet eine Pflicht zum Gestaltungsplan. In Art. 27 sind die raumplanerischen Anliegen aufgelistet, die der Gestaltungsplan sicherzustellen hat.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Fuessmättli / Geerenstrasse werden gestützt auf die Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende und gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Wohnüberbauung geschaffen.

Artikel 2 Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan Situation 1:500 vom 29. November 2006, Plannummer 1004.3-1
- Plan Längsschnitt A-A 1:200 vom 29. November 2006, Plannummer 1004.3-2
- Plan Erschliessungsstrasse A Situation 1:500 vom 29. November 2006, 1004.3-3a
- Plan Erschliessungsstrasse A Längenprofil 1:500/50 vom 29. Nov. 2006, 1004.3-3b
- Plan Erschliessungsstrasse B Situation 1:500 vom 29. November 2006, 1004.3-4a
- Plan Erschliessungsstrasse B Längenprofil 1:500/50 vom 29. Nov. 2006, 1004.3-4b
- Festlegungen dieser Vorschriften vom 29. November 2006

Artikel 3 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich ist der im Gestaltungsplan festgelegte Perimeter massgebend. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 384, 391, 454, 1321, 1392, 1393 und 1395.

Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gelten die jeweils gültigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach bzw. das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.

Artikel 4 Strassenlärm

Empfindlichkeitsstufe

Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Lärmschutzmassnahmen

Gemäss Art. 30 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung sind geeignete Massnahmen zu treffen, um die Planungswerte im Gestaltungsplan-Gebiet einzuhalten.

Nicht erlaubt sind Lärmschutzwände oder -wälle.

Artikel 5 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Ausstattungen

Die Bauten, Anlagen und Ausstattungen müssen vom baulichen, architektonischen, wohngygienischen und landschaftlichen Aspekt her qualitativ hochwertig sein.

Zwischen den Wohnhäusern an der Zwillikerstrasse (westlich der Liegenschaft Hauenstein, Wohnhaus Nr. 1a, 1c) ist im Gestaltungsplan eine Eckverbindung (Wohnhaus 1b) dargestellt. Diese Eckverbindung kann gebaut werden, wenn im Rahmen des Baugesuchs der Nachweis einer genügenden gestalterischen Lösung erbracht wird.

Artikel 6 Bestehende Bauten

Das Wohngebäude Assekuranz-Nr. 103 (Wohnhaus Nr. 3) und das Ökonomiegebäude Assekuranz-Nr. 376 (Wohnhaus Nr. 4) bleiben als Ensemble bestehen. Die beiden Gebäude sind in ihrer bestehenden Lage und ihren äusseren Abmessungen bestehen zu lassen. Das Ökonomiegebäude kann im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt werden.

Artikel 7 Neubauten: Bau- und Nutzungsvorschriften

Das Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan liegt in folgenden Zonen:

dreigeschossige Wohnzone (W3): dreigeschossige Wohnzone, entlang Zwillikerstrasse mässig störendes Gewerbe zulässig

zweigeschossige Wohnzone, b (W2b): zweigeschossige Wohnzone

Die maximalen Ausdehnungen der Bauten sind im Plan als farbige Bereiche dargestellt, ebenso die maximalen Ausdehnungen der Balkone (gestrichelte Linien). Für die Wohnhäuser auf der Parz. 391 können die Gebäudelängen innerhalb der Baubereiche frei gewählt werden.

Bezüglich der Anzahl Geschosse und Höhen gelten folgende Vorschriften:

Gebäude	Zone	Maximale Anzahl Geschosse	Vorgeschriebene Höhen
Wohnhaus 1a	W3	2 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss (Galeriegeschoss möglich)	Erdgeschoss: 426.50 m
Wohnhaus 1b	W3	2 Vollgeschosse (Flachdach gestattet)	Erdgeschoss: 426.50 m
Wohnhaus 1c	W3	2 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss (Galeriegeschoss möglich)	Erdgeschoss: 426.50 m
Wohnhaus 2	W3	3 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss (Galeriegeschoss möglich)	Erdgeschoss Westteil: 427.65 m
Wohn- / Gewerbehaus 5	W3	3 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss (Galeriegeschoss möglich)	Erdgeschoss Ostteil: 428.55 m
Wohnhaus 6	W3	3 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss (Galeriegeschoss möglich)	Erdgeschoss: 431.80 m
Wohnhaus 7	W2b	1 anrechenbares Untergeschoss 2 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss	U'geschoss: 431.65 m
Wohnhaus 8	W2b	1 anrechenbares Untergeschoss 2 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss	U'geschoss: 431.65 m
Wohnhaus 9	W2b	1 anrechenbares Untergeschoss 2 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss	Erdgeschoss: 441.65 m

Wohnhaus 10	W2b	1 anrechenbares Untergeschoss 2 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss	Erdgeschoss: 441.65 m
Wohnhaus 11	W2b	1 anrechenbares Untergeschoss 2 Vollgeschosse 1 anrechenbares Dachgeschoss	Erdgeschoss: 441.65 m
Baufelder Erschliessungsstrasse B	W2b	Bauten: Gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung; Bei an die Strasse angrenzenden privaten Plätzen wie Autoabstellflächen und Garagevorplätze ist bezüglich dem Gefälle das Quergefälle der anstossenden Strasse fortzusetzen.	
Baufeld Geerenstrasse	W2b	Bauten: Gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung; Bei an die Strasse angrenzenden privaten Plätzen wie Autoabstellflächen und Garagevorplätze ist bezüglich dem Gefälle das Quergefälle der anstossenden Strasse fortzusetzen.	

Bei den Gebäuden 1 bis 6 sind, mit Ausnahme von Gebäude 1b sowie Nebenbauten, nur Steildächer bis zu einer maximalen Neigung von 45° zulässig. Gebäude 1b und Nebenbauten können als Flachdachbauten ausgebildet werden. Bei den Gebäuden 7 bis 11 und den Gebäuden in den Baufeldern der Erschliessungsstrasse B sind Flachdächer oder Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 45° zulässig. Dachterrassen über ganze Gebäudelängen mit einer max. Tiefe von 3.00m, sowie Dacheinschnitte sind bei allen Steildächern gestattet.

Artikel 8 Minergie

Die Gebäude müssen dem Standard Minergie® entsprechen. Dies ist ein Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht. Der Standard Minergie® ist für alle Gebäude gemäss den Bestimmungen des Vereins Minergie® bzw. der Norm SIA 380/1 nachzuweisen.

Artikel 9 Aussenraum

Für die Gestaltung der Aussenräume werden folgende Vorschriften festgelegt:

Aussenraum-Element	Vorschriften
Private Grünfläche (Garten, Gartensitzplatz) / Ruhefläche	Gestaltung frei, Beläge müssen sickerfähig sein. Die Ruheflächen sind Teil der Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 23 der Bau- und Zonenordnung.
Wiesenfläche	keine Anordnung
Versickerungsanlage	Oberflächige Regenrückhaltungs- und Versickerungsfläche
Sickerfähiger Belag	Belag aus Betonsteinen, Ökosteinen, Natursteinplatten oder Kies
Kiesfläche	Mit darunter liegendem, trag- und sickerfähigem Kieskoffer

Spielfläche	Lage und Abmessungen der vorgeschriebenen Flächen sind im Gestaltungsplan festgelegt. Sie müssen einheitlich und naturnah gestaltet sein und mehrheitlich sickerfähige Oberflächen aufweisen. Die Spielflächen sind Teil der Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 23 der Bau- und Zonenordnung.
Mauer zur Überwindung der Höhendifferenzen	Die Mauern müssen in die Bebauung integriert sein. Sie können in Beton erstellt werden und dürfen eine maximale Höhe von einer Geschosshöhe aufweisen.
Bereich für Trockensteinmauer	Die Geländesprünge sind sorgfältig ins Gelände einzupassen. Sie müssen aus Trockensteinmauern ohne Beton oder Mörtel oder aus Schotterkörben bestehen. Die Bereiche für die Mauern sind im Plan bezeichnet. Niveauunterschiede über 1.00 m sind stufenweise zu überwinden. Die Stufen dürfen maximal 1.00 m hoch sein.

Artikel 10 Erschliessung

Für die Erschliessung werden folgende Vorschriften festgelegt:

Erschliessungs-Element	Vorschriften
Strassen	Die Strassen dienen der Erschliessung. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie auch der Begegnung von Menschen dienen. Die Belagsarten sind im Plan festgelegt. Die Entwässerung der Strassen hat nach Möglichkeit über die Schulter zu erfolgen.
Fussweg und Trottoir	Entlang des Schulwegs wird auf der Westseite ein Trottoir erstellt und die Strasse zu diesem Zweck nach Osten verschoben. Der Fussweg Schulrain wird auf 3.00 m verbreitert. Diese Verbindung dient als Fussgänger- und Veloverbindung.
Richtungspunkt Fussgänger Verbindung	Die Richtungspunkte legen Fussgängerverbindungen fest, die auf möglichst kurzem Weg zu erstellen sind.
Parkplätze / Besucher-Parkplätze	Die Parkierung ist überwiegend in zentralen Einrichtungen zu konzentrieren. Für die Tiefgaragen werden nur die Eingänge festgelegt. Oberirdische Parkplätze sind mit sickerfähigen Betonpflastersteinen auszubilden. Die Parkplätze für Bewohner und Besucher sind folgendermassen anzuordnen: Gebäude 1: PP Bewohner + Besucher in Tiefgarage, Zufahrt ab Schulweg Gebäude 2: PP Bewohner + Besucher in Tiefgarage, Zufahrt ab Schulweg Gebäude 3: bestehend; bei einer Umnutzung des Gebäudes 4 ebenfalls rückwärtig ab Erschliessungsstrasse A und/oder Tiefgarage Schulweg erschliessen Gebäude 4: PP Bewohner + Besucher in Tiefgarage, Zufahrt ab Schulweg

	<p>Gebäude 5: PP Bewohner + Besucher oberirdisch, Zufahrt ab Erschliessungsstrasse A (Innerhalb des Baulinienbereichs der Staatsstrasse dürfen keine Pflichtparkplätze erstellt werden.)</p> <p>Gebäude 6: PP Bewohner in Tiefgarage, Zufahrt ab Schulweg PP Besucher teilweise oberirdisch an Erschliessungsstrasse A auf Ostseite des Gebäudes, Rest in Tiefgarage</p> <p>Gebäude 7: PP Bewohner in Tiefgarage, Zufahrt ab Erschliessungsstrasse A PP Besucher teilweise oberirdisch an Erschliessungsstrasse A auf Westseite des Gebäudes (im Plan bezeichnete Flächen), Rest in Tiefgarage</p> <p>Gebäude 8: PP Bewohner in Tiefgarage, Zufahrt ab Erschliessungsstrasse A PP Besucher teilweise oberirdisch an Erschliessungsstrasse A auf Westseite des Gebäudes (im Plan bezeichnete Flächen), Rest in Tiefgarage</p> <p>Gebäude entlang Erschliessungsstrasse B: Anordnung der Parkierung gemäss Bau- und Zonenordnung</p> <p>Gebäude auf Parzelle 391: PP Bewohner und Besucher in Tiefgarage, Zufahrt ab Erschliessungsstrasse B</p>
Parkplätze temporär genutzt	Derjenige Bereich des Parkplatzes Schulrain, der gemäss Plan nicht für „Besucher Schule“ vorgesehen ist, dient als multifunktionale Fläche (Spiel, Aufenthalt, Treffpunkt) und wird nur bei erhöhtem Parkplatzbedarf der Schule (Grossveranstaltungen) für Autos geöffnet. Normalerweise ist dieser Bereich durch Poller abgesperrt (Lage der Poller gemäss Situation 1:500, Plannummer 1004.3-1).
Werkleitungen	Die Korridore für die neuen Werkleitungen sind im Plan Situation 1:500 festgelegt. Im Schulweg ist kein separates Leitungstrasse festgelegt, die bestehenden Werkleitungen müssen ergänzt werden.

Artikel 11 Behindertengerechtes Bauen

Zu jedem Gebäude muss mindestens ein Zugang vom zugehörigen Parkplatz her rollstuhlgängig ausgeführt werden.
Die Wohnungen mit den zugehörigen Nebenräumen und deren hausinterne Zugänge (Gebäude 1a-c, 2, 5 – 11) sind so zu konzipieren, dass sie mit verhältnismässigem Aufwand rollstuhlgängig gemacht werden können.

Artikel 12 Bepflanzung

Für die Bepflanzung gelten folgende Vorschriften:

Bepflanzungs-Element	Vorschriften
Bäume	<p>Bäume Parkplatz Schulrain: Anzahl, Arten und genaue Standorte der Bäume sind gemäss Plan festgelegt und verbindlich.</p> <p>Bäume mit Rabatte: Anzahl und Arten der Bäume sind gemäss Plan festgelegt und verbindlich. Die Standorte müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Baumrabatten liegen.</p> <p>Bäume entlang Strasse: Die Bäume sind Bestandteil des Strassenprojektes. Anzahl und Arten sind gemäss Plan verbindlich festgelegt, die Standorte müssen mit einem maximalen Strassenabstand von 2 m möglichst nahe an den bezeichneten Stellen liegen.</p> <p>Restliche Bäume: Anzahl und Arten sind gemäss Plan festgelegt und verbindlich, die Standorte im Plan hingegen nur als ungefähre Standorte zu verstehen.</p>
Baumdach	In den gemeinschaftlichen Freiräumen sind schattenspendende Baumdächer vorgeschrieben, deren Lage im Plan nur als ungefähre Standorte festgelegt sind.
Wildhecken	Als Sichtschutz und Parzellenabgrenzung werden unter der Scheure gehaltene, gemischte Wildhecken (Höhe max. 2.00 m) in Ost-West-Richtung vorgeschrieben. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäss nachstehender Gehölzliste für Wildhecken zu erfolgen.
Geschnittene Hecken	Geometrisch geschnittene Hecken (Höhe max. 1.50 m) sind im Plan festgelegt und müssen für die ganze Überbauung aus denselben Arten bestehen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäss nachstehender Gehölzliste für geschnittene Hecken zu erfolgen.
Gehölzgruppen	Die Bepflanzung hat mit einheimischen Gehölzen gemäss nachstehenden Gehölzlisten für Wildhecken zu erfolgen.
Flachdächer	Die Flachdächer müssen mit geeigneter Dachkräutermischung begrünt werden

Gehölzliste für Bäume:

- Wild- oder Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Hagebuche (*Carpinus betulus*)

Gehölzliste für Wildhecken (einheimische Pflanzen, Höhe max. 2 m):

- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Gehölzliste für geschnittene Hecken (einheimische Pflanzen, Höhe max. 1.5 m):

- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)

Artikel 13 Sichtbereiche

Die Sichtbereiche sind gemäss § 16 der Strassenabstandsverordnung frei zu halten. In den Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten. Zwischen 0.8 m und 3 m Höhe dürfen auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

Artikel 14 Etappierung

Die Etappierung erfolgt gemäss den Festlegungen im Plan Situation 1:500, Plannummer 1004.3-1. Der mittlere Bereich des Parkplatzes Schulrain kann zeitlich je nach Bedarf erstellt werden.

Artikel 15 Inkrafttreten

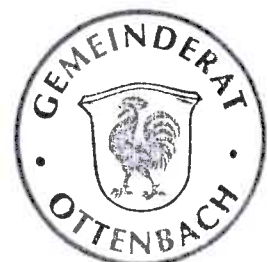
Der Private Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

E. und J. Hauenstein
Gemeinde Ottenbach

P R I V A T E R G E S T A L T U N G S P L A N
F U E S S M Ä T T L I / G E E R E N S T R A S S E

B E R I C H T nach Art. 47 RPV

Ottenbach, 29. November 2006



19. Dez. 2006

0. Inhaltsverzeichnis

1. Organisation	3
1.1 Gestaltungsplanpflicht	3
1.2 Am privaten Gestaltungsplan beteiligte Grundeigentümer	3
1.3 Ablauf der Planung	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Gestaltungsplan Fuessmättli / Geerenstrasse	4
2.2 Superprivater Quartierplan Fuessmättli Nord	5
2.3 Etappierung	5
3. Ortsbauliche Gesichtspunkte	5
3.1 Gestaltungsplangebiet	5
3.2 Erweiterung Gestaltungsplanperimeter	6
4. Verkehrserschliessung	6
4.1 Zwillikerstrasse	6
4.2 Schulweg	7
4.3 Erschliessungsstrasse A	7
4.4 Erschliessungsstrasse B	7
4.5 Namenlose Stichstrasse Parz. Nr. 377	8
4.6 Geerenstrasse	8
4.7 Verkehrsberuhigte Erschliessungsstrassen	9
4.8 Einlenker in die Staatsstrasse	9
4.9 ‚Superprivater Quartierplan Fuessmättli Nord‘	9
4.10 Langsamverkehr	9
4.11 Schulhausparkplatz	10
5. Werkleitungen und Versickerungsanlagen	10
5.1 Trasse für Werkleitungen	10
5.2 Schmutzwasser, Meteorwasser und Versickerung Regenwasser	10
5.3 Wasserversorgung	10
5.4 Weitere Werke	11
5.5 Wasserbau	11
6. Strassenlärm	11
7. Minergie®	12

1. Organisation

1.1 Gestaltungsplanpflicht

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2003 stimmten die anwesenden Stimmbürger einer Einzonung des Gebiets Fuessmättli / Geerenstrasse zu und unterstellten das neu eingezonte Gebiet der Pflicht zum Gestaltungsplan (Art. 26 BZO).

1.2 Am privaten Gestaltungsplan beteiligte Grundeigentümer

Eigentümer der Grundstücke innerhalb der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht sind die Politische Gemeinde Ottenbach, Esther Hauenstein-Sidler und Jakob Hauenstein-Sidler.

Im erweiterten Perimeter liegen die Parzelle Nr. 1321 und die Wegparzelle Nr. 454 / neu 1481, welche beide im Besitze der Politischen Gemeinde sind. Ebenso im erweiterten Perimeter liegt die durch Jakob und Esther Hauenstein später zugekaufte, an der Zwillikerstrasse liegende Parzelle Nr. 1398 (Liegenschaft Hammerl).

1.3 Ablauf der Planung

Das Fachbüro wurde durch eine Begleitgruppe, zusammengesetzt mit Vertretern der Gemeinde und den privaten Grundeigentümern bei der Planung beraten. Im April 2004 wurde mit der Planung begonnen.

In Bezug auf die Erschliessung zeigte sich bald, dass der vorgegebene Planungssperimeter zu erweitern ist. Zum Beispiel verlangte das Kantonale Tiefbauamt, dass die gefährliche Ausfahrt der namenlosen Stichstrasse Parz. Nr. 377 in die Zwillikerstrasse bei einer Erschliessung des Fuessmättlis rückzubauen und die Strasse rückwärtig an die Neu-Erschliessung anzuhängen ist.

Dies führte dazu, dass gleichzeitig mit der Gestaltungsplanung in der überbauten Ecke Zwillikerstrasse / Geerenstrasse ein ‚Superprivater Quartierplan‘ durchzuführen war. Der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag über den superprivaten Quartierplan ‚Fuessmättli Nord‘ konnte mit dem Einverständnis aller Beteiligten am 7. Februar 2006 öffentlich beurkundet werden.

Im Februar 2006 lag auch der Gestaltungsplan-Entwurf öffentlich auf. Drei Einwander stellten Anträge zum Plan und den Vorschriften. Zwei Einwander verlangten eine Präzisierung der Verkehrs-Signalisationen an der Geerenstrasse. Ein Einwander befasste sich mit der Verschönerung des Ortsbildes. Alle drei Einwendungen konnten berücksichtigt werden.

Anfangs Sommer 2006 lag der private Gestaltungsplan der Baudirektion zur Vorprüfung vor. Die sich aus der Vorprüfung ergebenden Forderungen um Abänderung und Ergänzung wurden im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt.

2. Ausgangslage

2.1 Gestaltungsplan Fuessmättli / Geerenstrasse

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von 31'792 m², auf welcher Wohnraum und Arbeitsplätze für rund 300 Menschen geschaffen werden kann. Innerhalb des Perimeters befindet sich, als einzige Liegenschaft, der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Hauenstein–Sidler.

Die attraktive Lage der Neueinzonung eignet sich im oberen, am Siedlungsrand gelegenen Bereich für eine Überbauung im gehobenen Wohnraumsegment. Die gut einsehbare Hanglage stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und an deren Aussenräume. Gegen das Dorfzentrum hin ist die Bebauung zu verdichten, ebenfalls unter Berücksichtigung einer hohen ortsbaulichen Qualität. Schulhausnähe und verkehrsarme Schulwege machen das Gebiet Fuessmättli / Geerenstrasse für Familien attraktiv.

Umfassende und allgemeinverbindliche Planungsgrundlagen bilden die ausgezeichneten Arbeiten der Arbeitsgruppe ‚Agenda Läbigs Ottenbach‘. Die Arbeit fand denn auch in der Ottenbacher Bau- und Zonenordnung ihren Niederschlag.

Gemäss Art. 27 BZO sind bei der Planung und Realisierung von Bauten im Gestaltungsplangebiet folgende raumplanerische Anliegen sicherzustellen:

- a) qualitativ hochstehende Überbauung;
- b) langsame und kontinuierliche Überbauung in zweckmässigen Etappen;
- c) Neubauten dem MINERGIE-Standard entsprechend;
- d) Strassenerschliessung, die für quartierfremden Verkehr unattraktiv ist und als Aufenthaltsfläche dienen kann;
- e) Parkierung, die überwiegend in zentralen Einrichtungen konzentriert ist;
- f) attraktive Wegverbindungen Richtung Schule und Zentrum;
- g) durchmischte Überbauung mit Gewerberaum, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die einen angemessenen Anteil an behindertengerechten und Familienwohnungen aufweist, deren Dichte in Richtung

Zentrum zunimmt und im Bereich Geerenstrasse eine lockere Bebauung für gehobenen Wohnraum vorsieht;

- h) Anordnung der Baukörper, damit sowohl private Aussenräume als auch gemeinsam nutzbare Flächen entstehen;
- i) Strukturierung der Siedlung mit Bäumen und Hecken unter Berücksichtigung der ökologischen Vernetzung;
- j) gute Einordnung der Bebauung in die empfindliche Hanglage und Gestaltung des Siedlungsrandes.

2.2 Superprivater Quartierplan Fuessmättli Nord

Für die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mussten angrenzende Grundstücke miteinbezogen werden.

Insbesondere die Forderung von kantonaler Seite, aus Gründen der Verkehrssicherheit den Anschluss der namenlosen Stichstrasse Parz. Nr. 377 / neu (Parz. Nr. nach Vollzug des Quartierplanes) Nr. 1476 an die Zwillikerstrasse zu schliessen, machte den Miteinbezug der Grundeigentümer von ‚Fuessmättli Nord‘ in die Erschliessungsplanung notwendig. Im Rahmen dieses Quartierplans werden die sieben Grundstücke dem Südrand der Parzelle Nr. 376 / neu 1478 entlang an die Erschliessungsstrasse B angeschlossen.

2.3 Etappierung

Mit der Etappierung soll eine zeitlich gestaffelte und geordnete Überbauung des Gebiets angestrebt werden. Die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde bestimmt den zeitlichen Ablauf.

3. Ortsbauliche Gesichtspunkte

3.1 Gestaltungsplangebiet

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll für das in der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone W2b und W3 liegende Gebiet Fuessmättli / Geerenstrasse, gestützt auf die in der BZO festgelegte Gestaltungsplanpflicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende und gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Wohnüberbauung geschaffen werden.

Durch die Anordnung der Baubereiche mit Bau- und Nutzungsvorschriften sowie der Aussenraumflächen mit Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, in Abstimmung auf die Erschliessung und die Parkierung, wird den hohen raumplanerischen Anforderungen Rechnung getragen.

3.2 Erweiterung Gestaltungsplanperimeter

Die erste Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters umfasst die Parzelle Nr. 1321 und ein Teilstück des Schulrains (Parz. Nr. 454). Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten Oe.

Im westlichen Teil der Parzelle 1321 befindet sich heute der Parkplatz der Schule. Damit bei Grossanlässen der Schule genügend Autoabstellplätze vorhanden sind, soll dieser erweitert werden. Gemäss Art. 9 der Vorschriften soll der erweiterte, nicht dauernd für die Besucher der Schule vorgesehene Parkplatz als multifunktionale Fläche für Spiel, Aufenthalt und Treffpunkt genutzt und nur bei temporär erhöhtem Parkplatzbedarf der Schule für Autos geöffnet werden.

Die erweiterte Perimeterfläche liegt zwischen dem Baugebiet Fuessmättli und dem Schulhausareal und dient als Puffer und Trenngürtel zwischen den beiden Nutzungen. Mit der vorgeschlagenen Begrünung mittels hochstämmiger Bäume, der Bekiesung des Parkplatzes und der Wiesenfläche als Versickerungsanlage fliesst das Nichtbauland in das Siedlungsgebiet hinein.

In einem zweiten Schritt wurde der Gestaltungsplan-Perimeter mit der Parzelle Nr. 1398 erweitert. Jakob und Esther Hauenstein konnten die Liegenschaft erwerben, was die rückwärtige Erschliessung via Erschliessungsstrasse B erleichtert. Auf eine entsprechende Anpassung des Kostenverteilers und Landabzugs des ‚Superprivaten Quartierplans‘ wird verzichtet.

4. Verkehrserschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt ab der Zwillikerstrasse über die Stichstrassen Schulweg und die beiden neuen Erschliessungsstrassen A und B. Bei allen drei Strassen handelt es sich um Zufahrtsstrassen im Sinne der Zugangsnormen.

4.1 Zwillikerstrasse

Die Zwillikerstrasse S-2 steht im Eigentum des Kantons. Entlang der Zwillikerstrasse ist heute keine Baulinie vorhanden. Es gilt für Bauten somit eine projektierte Baulinie von 8 Meter ab Fahrbahnrand.

4.2 Schulweg

Heute liegen bereits sechs Einfamilienhäuser und das Schulhaus am Schulweg (Zufahrtsstrasse). Neu werden über den Schulweg achzig weitere Wohneinheiten erschlossen. Vorgesehen war, gestaltungsplanseitig ein Trottoir zu erstellen. Das Trottoir wird allerdings vorwiegend von Schülern auf dem Weg in/aus Richtung Dorfzentrum begangen. Durch die Verlegung auf die Strassenwestseite quert ein Grossteil der Fussgänger weder die Einmündung des Schulwegs in die Kantonsstrasse, noch die Ausfahrt der neuen Tiefgarage. Zudem grenzen die bestehenden Einfamilienhäuser neu nicht mehr an eine Fahrbahn, sondern an einen Fussgängerbereich.

Sämtliche Parkplätze der Neubauten 1, 2, 4 und 6, befinden sich, mit Ausnahme der Besucherparkplätze von Gebäude 6, in der vom Schulweg aus zugänglichen Unterniveaugarage. Die Besucherparkplätze von Gebäude 6 liegen aus Gründen der Auffindbarkeit an der Erschliessungsstrasse A.

Die heute bestehende Strassenparzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

4.3 Erschliessungsstrasse A

Die Erschliessungsstrasse A (Zugangsart: Zufahrtsstrasse) erschliesst rund zwanzig Wohneinheiten. Der Kehrplatz ist in die multifunktionale Fläche der Gemeindeparzelle integriert.

Die Lage der zum Gebäude 5 gehörenden Parkplätze werden im Rahmen der dann-zumaligen Baubewilligung geregelt. Gemäss Art. 10 der Vorschriften können diese auch oberirdisch angelegt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass innerhalb des Baulinienbereichs der Staatsstrasse - 8 Meter ab Fahrbahnrand - keine Pflichtparkplätze sowie zwingende Erschliessungsanlagen liegen dürfen.

Die Bewohner-Parkplätze der Wohnhäuser 7 und 8 kommen in eine Unterniveaugarage zwischen den beiden Häusern zu liegen. Die Besucherplätze liegen an der Zufahrtsstrasse.

Die rückwärtige Erschliessung der Liegenschaft Parzelle Nr. 1397 / neu 1485 kann via Erschliessungsstrasse A, deren Eigentümerin Esther Hauenstein ist, erfolgen. Die beiden Parteien regelten diese Erschliessungsmöglichkeit mittels Vereinbarung im Rahmen des ‚Superprivaten Quartierplans Fuessmättli Nord‘, datiert 1. Februar 2006.

Die bestehende direkte Ein- und Ausfahrt der beiden Gebäude Nr. 3 und 4 auf die Staatsstrasse kann im Rahmen der bisherigen Nutzung des Gebäudes Nr. 4 als Ökonomiegebäude toleriert werden. Bei einer Umnutzung des Ökonomiegebäudes ist die Erschliessung der Gebäude Nr. 4 und 5 ebenfalls rückwärtig anzulegen.

4.4 Erschliessungsstrasse B

Über die Erschliessungsstrasse B (Zufahrtsstrasse) werden ca. vierzig neue Wohneinheiten und 6 bestehende Einfamilienhäuser erschlossen. Mittels Vereinbarung im

Rahmen des ‚Superprivaten Quartierplans Fuessmättli Nord‘, datiert 1. Februar 2006, erhält die Parz. Nr. 374 das Recht, die Zufahrtsstrasse B mitzubenenützen. Die nicht im Gestaltungsplan-Perimeter liegende Parzelle 1398 wurde inzwischen von den Eigentümern der südlich angrenzenden Parzelle, Jakob und Esther Hauenstein erworben. Eine Vereinbarung über das Anschlussrecht an die Zufahrtsstrasse B ist mit der Gemeinde (Eigentümerin der Erschliessungsstrasse B) abzuschliessen.

Der ‚Superprivate Quartierplan Fuessmättli Nord‘ regelt den Landabzug und Kostenverteiler. Die Strassenparzelle ging mit dem Vollzug des Quartierplans ins Eigentum der Gemeinde über.

4.5 Namenlose Stichstrasse Parz. Nr. 377

Die bestehende, namenlose Stichstrasse Parz. Nr. 377 / neu 1476, wird rückwärtig mit der Erschliessungsstrasse B verbunden. Damit kann die unübersichtliche Ausfahrt in die Zwillikerstrasse aufgehoben werden. Anstelle der Ausfahrt ist ein Wendepplatz für Personenwagen projektiert. Eine Wendemöglichkeit für Lastwagen wird mit der Verlängerung der Stichstrasse in südlicher Richtung bereitgestellt.

Der ‚Superprivate Quartierplan Fuessmättli Nord‘ regelt den Landabzug und Kostenverteiler für die Strasse und die Kehrplätze. Die bestehende Strasse sowie das Land für die Verbindung zur Strasse B und für die beiden Kehrplätze ging mit dem Vollzug des Quartierplans ins Eigentum der Gemeinde über.

4.6 Geerenstrasse

Die Geerenstrasse wird auf der Anstosslänge der Parzelle Nr. 391 mit einem Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder belegt. Ausgenommen sind der landwirtschaftliche Verkehr und die Zufahrt zu den Liegenschaften Weid, Bruggenmoos und Oberberg. Der Gemeinderat wird der Kantonspolizei einen entsprechenden Antrag stellen. Die Fussgängererschliessung der Gebäude 9, 10 und 11 ist auf die Geerenstrasse ausgerichtet.

Mit der Unterbrechung der Geerenstrasse wird der Motorfahrzeugverkehr auf dieser stark abnehmen. Besonders in Verbindung mit dem Schulrain wird diese eine attraktive Wegverbindung für Fussgänger und Velofahrer.

Mit dem Wegfall des Durchgangverkehrs spricht nichts dagegen, die zwei neuen Wohneinheiten des ‚Baufelds Geerenstrasse‘ (Parzelle Nr. 384) über die Geerenstrasse zu erschliessen, ohne diese ausbauen zu müssen.

Die Geerenstrasse befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

4.7 Verkehrsberuhigte Erschliessungsstrassen

Die Gestaltung aller Quartierstrassen zielt auf eine langsame Fahrweise ab. Mit deren Bau wird der Gemeinderat bei der Kantonspolizei ein Gesuch um Verfügung einer Tempo-30-Zone oder einer Begegnungszone stellen. Die Zone wird auch die Geerenstrasse mit einschliessen.

Die Strassenraumgestaltung gemäss Gestaltungsplan resp. Vorprojekt ist verbindlich und dem entsprechend auszuführen.

4.8 Einlenker in die Staatsstrasse

Die Einlenker des Schulweges und der Erschliessungsstrassen A und B in die Staatsstrasse entsprechen dem Typ C gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung. Der Einlenker ‚Stichstrasse Parz. Nr. 377‘ wird aufgehoben.

Der linksabbiegende Verkehr aus der Zwillikerstrasse in die Quartiererschliessungen ist gering. Eine Linksabbiegespur ist nicht notwendig. Zudem sollte die Ortsdurchfahrt, um hohen Fahrgeschwindigkeiten entgegen zu wirken, nicht mit Linksabbiegespuren aufgeweitet werden.

4.9 ‚Superprivater Quartierplan Fuessmättli Nord‘

Der Quartierplan regelt in erster Linie die rückwärtige Erschliessung, der an die Stichstrasse Parz. Nr. 377 / neu 1476 angeschlossenen Liegenschaften. Weiter regelt er den Landerwerb, den Kostenverteiler und den Bau für die Erschliessungsstrasse B, die Verbreiterung des Schulrains, die Erstellung der Werkleitungen für die Parzellen Nr. 384 / neu 1479 und 1480 (Jakob Hauenstein), Nr. 1395/a / neu Teil von 1483 (Esther Hauenstein) und Nr. 391 (Politische Gemeinde Liegenschaften).

4.10 Langsamverkehr

Alle Erschliessungsstrassen werden künftig in eine ‚Langsamverkehrszone‘ zu liegen kommen und sind somit für Fussgänger und Velofahrer gefahrlos zu benützen. Im Fussgängernetz liegen die Erschliessungsstrassen in Nord-Süd-Richtung. In West-Ost-Richtung werden sie durch den Rad- und Fussweg Schulrain ergänzt und entlang der Zwillikerstrasse führt ab Dorfzentrum bis zur Erschliessungsstrasse B, teilweise bestehend, teilweise geplant, auch auf der Gestaltungsplanseite ein Trottoir.

Zudem wird mittels Richtungspunkten zwischen den Erschliessungsstrassen A und B eine abseits der Strasse führende Fusswegverbindung sichergestellt. Die Verbindung kann so in die Neuüberbauung integriert werden. Sie hat eine durchgehende Breite von 2 Meter aufzuweisen.

4.11 Schulhausparkplatz

Der mit einem Kiesbelag versehene Schulhausparkplatz dient nebst dem Parkieren als multifunktionale Fläche. Insbesondere der östlich liegende, dem Parkierenden nur bei Grossanlässen zugängliche Teil, kann für Unterricht im Freien, sowie auch als Spiel und Treffpunkt benützt werden. Die Anordnung und Lage der Bäume ist zwingend.

5. Werkleitungen und Versickerungsanlagen

5.1 Trasse für Werkleitungen

„Werkleitungs-Baulinien“ scheiden den Platz für den Bau von Werkleitungen aus, in der Hoffnung, den Konflikt zwischen Baumpflanzung und Leitungsbau zu minimieren.

5.2 Schmutzwasser, Meteorwasser und Versickerung Regenwasser

Im Gestaltungsplan werden über die Schmutz- und Meteorwasserleitungen keine Festlegungen gemacht. Es gilt grundsätzlich der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde. Die „Werkleitungs-Baulinien“ wurden in Koordination mit dem GEP bestimmt.

Allerdings wurden im Rahmen des „Superprivaten Quartierplans Fuessmättli Nord“ die im Schulrain und im Parkplatz der Schule liegende Schmutzwasserleitungen bereits festgelegt. Sie liegt innerhalb den „Werkleitungs-Baulinien“.

Ebenfalls im „Superprivaten Quartierplan Fuessmättli Nord“ wurden die Landbeanspruchung und die Kosten der auf Parzelle Nr. 1321 geplanten Versickerungsanlage geregelt. Der Kieskoffer der tiefer liegenden Parkierungsfläche kann in die Versickerungsanlage miteinbezogen werden. Kosten, welche im Bereich der Parkierungsfläche aus dem Bau der Versickerung entstehen, gehen gemäss Kostenverteiler QP Fuessmättli Nord zu Lasten der an der Versickerung beteiligten Grundeigentümer.

Weitere Versickerungsflächen liegen an der Erschliessungsstrasse A und zwischen den Häusern 9, 10 und 11. Ziel ist es, trotz schlecht sickerfähigem Untergrund, möglichst viel Oberflächenwasser im Gebiet Fuessmättli / Geerenstrasse zur Versickerung zu bringen.

5.3 Wasserversorgung

Durch das Quartierplangebiet führt eine bestehende Hauptleitung (DN 200 mm) der öffentlichen Wasserversorgung (Talzone). Die Hauptleitung ist umzulegen. Das für

die Wasserversorgung zuständige Büro GPW; Affoltern a.A. wurde diesbezüglich orientiert.

Die Bedürfnisse des Brandschutzes, insbesondere die Standorte für die Überflurhydranten, wurden bereits mit dem Feuerwehrkommandanten abgeklärt.

5.4 Weitere Werke

Bezüglich der Leitungsführungen wurden die EKZ Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (Elektrisch), die Wasserwerk Zug AG (Gas), die Swisscom (Telefon) und die GOO Genossenschaft Ortsnetz Ottenbach (TV) über den Gestaltungsplan informiert.

5.5 Wasserbau

Im Gestaltungplangebiet befinden sich keine öffentlichen Gewässer.

6. Strassenlärm

Für das Gestaltungplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Es sind die Planungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Laut Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich liegt der Emissionspegel an der Zwillikerstrasse am Tag bei 72.3 dB(A) und nachts bei 60.8 dB(A). Die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren wird mit einer Erhöhung der Emissionswerte L_{ret} und L_{ren} um 1 dB einkalkuliert. Für die Berechnungen sind die korrigierten Werte $L_{ret} = 73.3$ dB(A) und $L_{ren} = 61.8$ dB(A) einzusetzen.

Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung sind geeignete Massnahmen zu treffen, um die Planungswerte im Gestaltungplangebiet einzuhalten. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass für Wohnungsnutzungen an den massgebenden Lüftungsfenstern (lärmempfindlicher Betriebsräume) gelten gemäss LSV Art. 42 die um 5 dB höheren Planungswerte, sofern diese nicht mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet sind.

Insbesondere bei den direkt an der Zwillikerstrasse liegenden neuen Gebäuden kann mit gestalterischen Massnahmen wie Mauervorsprüngen, festen Balkonbrüstungen, Erkerkonstruktionen oder zurückversetzten Dachgeschossen der Lärm soweit abgeschirmt werden, dass die Planungswerte eingehalten werden. Immer unter der Voraussetzung, dass diese Massnahmen eine qualitativ hochstehende und gute ortsbauliche, sowie landschaftliche Einordnung der Wohnüberbauung gewährleisten. Lärmschutzwände - oder wälle sind nicht erlaubt.

7. Minergie®

In Art. 7 werden erhöhte energetische Anforderungen an Bauten verlangt. Die Gebäude müssen dem Standard Minergie® entsprechen. Dies ist ein Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht.

Der Standard Minergie® ist für alle Gebäude gemäss den Bestimmungen des Vereins Minergie® bzw. der Norm SIA 380/1 nachzuweisen.

Ottenbach, 29. November 2006

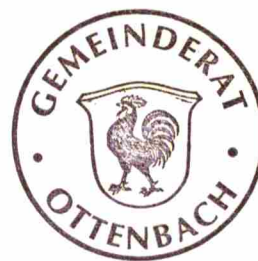
1004.3 Bericht 29.11.06.doc

Esther und Jakob Hauenstein
Gemeinde Ottenbach

Privater Gestaltungsplan
Fuessmättli / Geerenstrasse

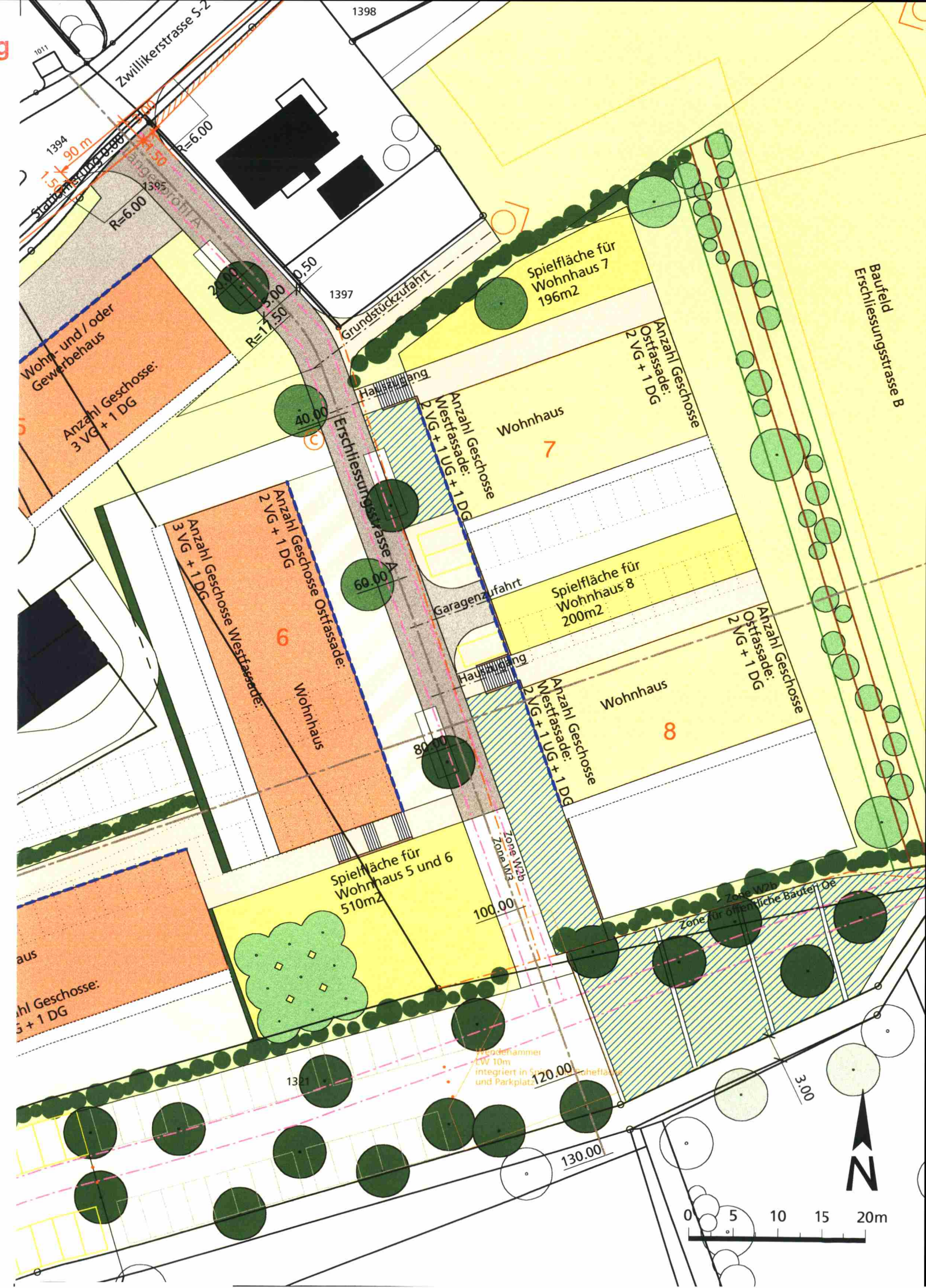
Erschliessungsstrasse A (Zufahrtsstrasse)
Vorprojekt

Situation 1:500



19. Dez. 2006

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
29.11.2006		Ho/nh	30/42	1004.3-3a



Esther und Jakob Hauenstein
Gemeinde Ottenbach

Amt für Raumordnung und Vermessung



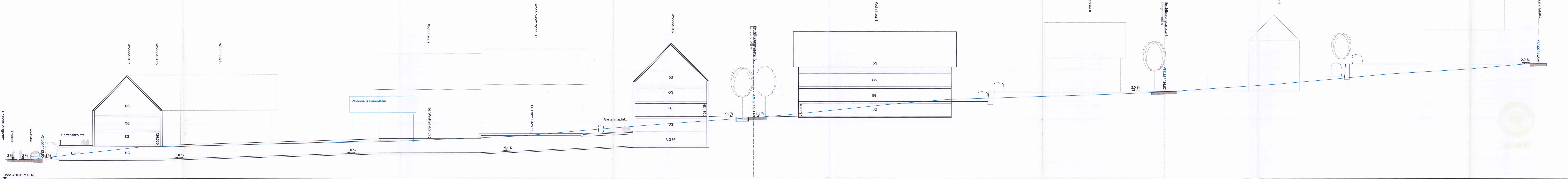
Privater Gestaltungsplan
Fuessmättli / Geerenstrasse, Ottenbach

Längsschnitt A-A 1:200

Vorprojekt

Legende:
— bestehend
— Projekt

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangröße	Plannummer
29.11.2006		Ho/ah	30/168	1004.3-2



Höhe 420.00 m ü. M.

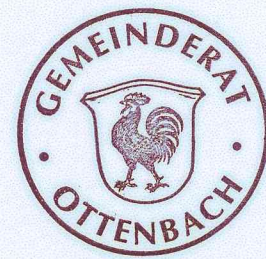


Esther und Jakob Hauenstein
Gemeinde Ottenbach

Privater Gestaltungsplan
Fuessmättli / Geerenstrasse

Erschliessungsstrasse B (Zufahrtsstrasse)
Vorprojekt

Situation 1:500



19. Dez. 2006

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
29.11.2006		Ho/nh	30/52.5	1004.3-4a

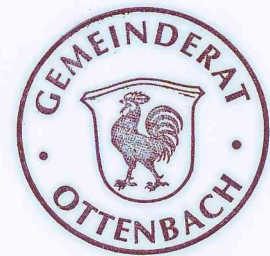


Esther und Jakob Hauenstein
Gemeinde Ottenbach

Privater Gestaltungsplan
Fuessmättli / Geerenstrasse

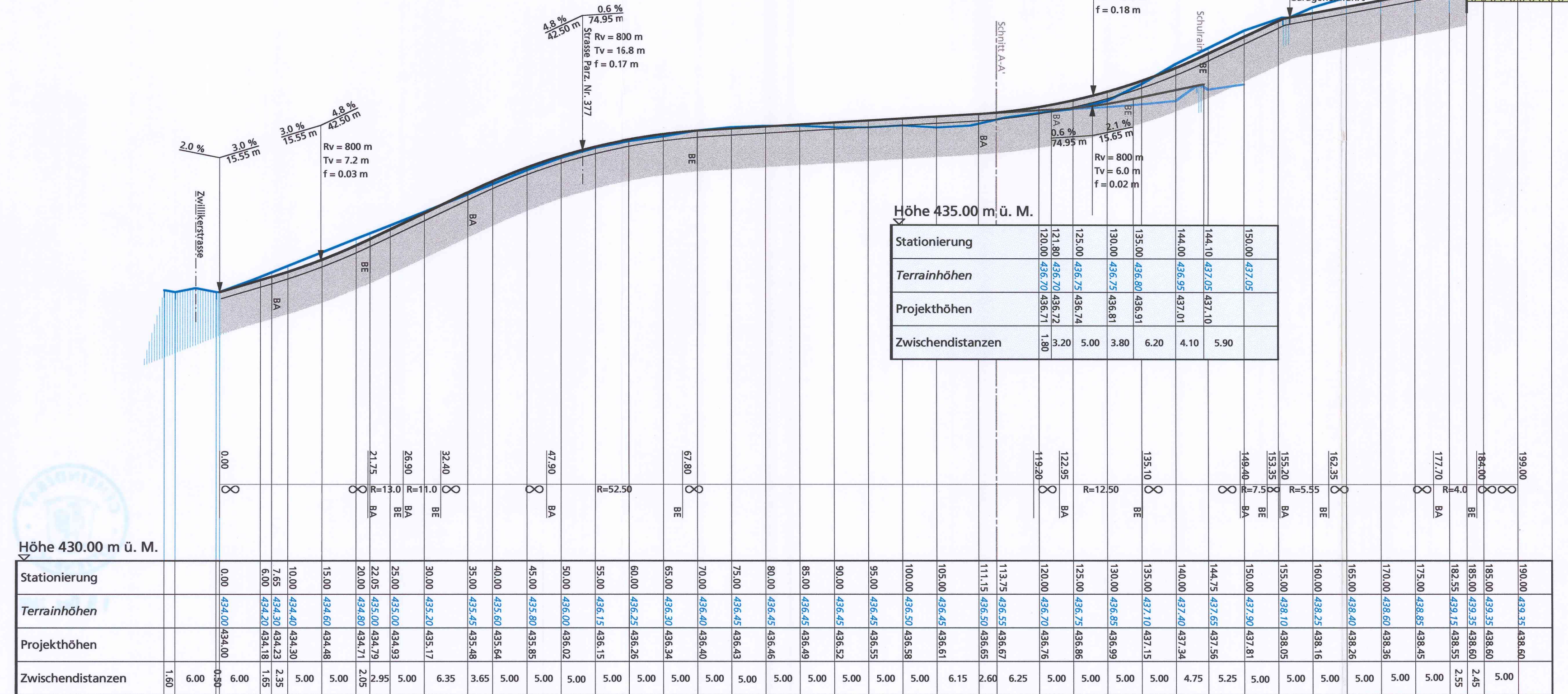
Erschliessungsstrasse B (Zufahrtsstrasse)
Vorprojekt

Längenprofil 1:500/50



19. Dez. 2006

Legende
— bestehend
— Projekt



Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
29.11.2006		Ho/ah/nh	30/84	1004.3-4b