



## **VERFÜGUNG**

**vom 24. August 2012**

### **Wettswil am Albis. Privater Gestaltungsplan «Lenggenweg»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat von Wettswil am Albis hat an der Sitzung vom 7. Mai 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Lenggenweg» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Juni 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Wettswil am Albis um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wettswil am Albis wurde mit RRB Nr. 3473/1995 genehmigt und letztmalig mit Verfügung der Baudirektion ARV/150/2009 vom 18. November 2009 geändert. Das Gestaltungsplangebiet ist der Wohnzone W2b mit Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen und umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1508. Für das betroffene Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Der private Gestaltungsplan bezweckt eine Überbauung mit einer hohen Wohnqualität für alle Altersstufen und einer guten Gesamtgestaltung zu erreichen. Dabei wird dem Lärmschutz, der Verkehrserschliessung, der Aussenraumgestaltung bzw. der Einordnung in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild sowie der behindertengerechten Zugänglichkeit vermehrt Rechnung getragen. Die Wärmeversorgung soll mehrheitlich durch erneuerbare Energien erfolgen. Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden eingehalten, so dass es nur einer Zustimmung durch den Gemeinderat bedarf.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:200, den besonderen Bestimmungen sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

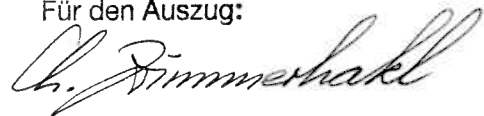
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Lenggenweg», welchem der Gemeinderat von Wettswil am Albis am 7. Mai 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 552.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wettswil am Albis wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Wettswil am Albis (unter Beilage von 8 Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Rösch Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle), sowie an J.N. Leimgruber + M.H. Sauter, Dipl. Arch. SIA AG, Bahnstrasse 8, Postfach, 8603 Schwerzenbach (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 24. August 2012  
121146/MIL/ZIM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Kanton Zürich  
 Gemeinde Wettswil a.A.



**Privater Gestaltungsplan  
 «Lenggenweg»**  
 Situation 1:200

Die Grundeigentümerin: Datum: 16.04.2012  
 N. Spiess-Mohn  
 Nelly Spiess (-Mohn)

Öffentliche Auflage vom 9. Dezember 2011 bis 7. Februar 2012  
 Zustimmung des Gemeinderates Wettswil a.A.: 7. Mai 2012

Namens des Gemeinderates, Der Präsident: Der Schreiber:  
 Hanspeter Eichenberger Reinhold Schneebeli

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Aug. 2012  
 BDV Nr. 1161/12

Für die Baudirektion: H. Zimmermann

Rösch Walter Willa Ingenieure für Geomatik Planung Werke  
 Obstgartenstrasse 12 8910 Affoltern a.A.  
 www.gpw.ch  
 gpw@gpw.ch  
 Tel. 043 322 77 22  
 Fax 043 322 77 23

Entw.: AMS Datum: 12.04.2012 Grösse: 45/84 Plan Nr.: 16.WET.127  
 Gez.: LUF Letzte Änderung: CAD-File: F:\...WET\16\_127\02 CAD\Projekt\Sit\_200\_2d



Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a.A.



## Privater Gestaltungsplan «Lenggenweg»

### Besondere Bestimmungen

Die Grundeigentümerin:

Datum: 16.04.2012

N. Spiess-Mohn  
Nelly Spiess (-Mohn)

Öffentliche Auflage vom 9. Dezember 2011 bis am 7. Februar 2012

Zustimmung des Gemeinderates Wettswil a.A.: 7. Mai 2012

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Hanspeter Eichenberger

Der Schreiber:

Reinhold Schneeblei

Von der Baudirektion genehmigt am:

24. Aug. 2012

BDV Nr. 1161/12

Für die Baudirektion:

Rösch Wälter Willa  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22  
Fax 043 322 77 23  
www.gpw.ch  
gpw@gpw.ch

12. April 2012  
(16.WET.127)

gpw  
A. Hürstald

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

Für das betroffene Gebiet besteht gemäss Art. 23 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wettswil a.A. eine Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird für das in Ziffer 1.2 bezeichnete Gebiet ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Massgebliche Bestandteile sind:

- Situation 1:200, nachfolgend «Plan» genannt
- diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend «Bestimmungen» genannt

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 1508 und ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnet.

### 1.3 Zweck

Der Gestaltungsplan «Lenggenweg» schafft die Voraussetzungen für eine Überbauung mit einer hohen Wohnqualität für alle Altersstufen.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine gute Gesamtgestaltung der Überbauung sichergestellt, die sich in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet.

## 2 Bebauung

### 2.1 Baufelder für Hauptgebäude

Es werden zwei Baufelder für Hauptgebäude mittels Baubegrenzungslinien festgelegt. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb dieser beiden Baufelder erstellt werden. Pro Baufeld darf nur ein Hauptgebäude erstellt werden.

Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen gemäss § 100 Abs. 1 PBG über die Baubegrenzungslinien der Baufelder für Hauptgebäude hinausragen, sie dürfen aber nicht ausserhalb der Baufelder abgestützt sein.

Die Baufelder für Hauptgebäude sind ausschliesslich zur Wohnnutzung sowie zur Nutzung durch nichtstörendes Gewerbe bestimmt.

Die Hauptgebäude sind mit Schrägdächern auszustatten.

### 2.2 Gartenhäuser und Schöpfe

Die Erstellung von Gartenhäusern und Schöpfen gemäss § 18 Abs. 1 BBV II<sup>1</sup> ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter gestattet.

Andere Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind ausserhalb der Baufelder für Hauptgebäude nicht zulässig.

---

<sup>1</sup> Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II)

### 2.3 Zusätzliche Bestimmungen

Die Vorschriften von BZO und PBG sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzlich zu diesen Bestimmungen einzuhalten.

## 3 Umgebung

### 3.1 Private Aussenbereiche

Innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude, entlang der südöstlichen und südwestlichen Fassaden der Hauptgebäude, sind für die in den Erdgeschossen gelegenen Wohnungen private Aussenbereiche anzulegen. Die minimale Tiefe der privaten Aussenbereiche, gemessen ab den Ausgängen der Wohnungen in den Erdgeschossen, beträgt 3.5 m.

Die Abgrenzung der privaten Aussenbereiche mittels einheimischer Bepflanzung ist zulässig. Wasserundurchlässige Hartbeläge sind gestattet.

### 3.2 Gemeinschaftlicher Aussenbereich

Der gesamte Aussenbereich ausserhalb der Baufelder für Hauptgebäude ist als gemeinschaftlicher Aussenbereich mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersstufen zu gestalten.

Zwischen den Baufeldern ist ein grosszügiger Hofbereich mit hartem Belag oder Chaussierung mit verschiedenen, teilweise beschatteten Sitzgelegenheiten, raumbildenden Elementen (wie z.B. Pergola oder Rankgerüsten) und einer Wasserstelle anzulegen.

Der übrige Aussenbereich soll möglichst vielseitig, naturnah, gut bespielbar und mit wenig befestigten Flächen gestaltet werden. Es dürfen nicht mehr Rasen- als Wiesenflächen angelegt werden.

Für Spielmöglichkeiten ist nicht nur anhand vorgefertigter Spielgeräte zu sorgen, sondern sie haben sich auch aus der Umgebungsgestaltung zu ergeben.

Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu setzen. Entlang des Lenggenwegs sind mindestens vier Bäume zu pflanzen. Im südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters sind mehrere einheimische Feldobstbäume zu setzen.

Für Natursteinmauern dürfen nur Findlinge oder Sandstein verwendet werden.

Die Zugänge und Wege sind möglichst gemäss den Wunschlinien der Fussgänger anzulegen und als Rundschlüsse auszubilden.

## 4 Verkehrstechnische Erschliessung und Parkierung

### 4.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge hat ausschliesslich vom Lenggenweg her über die im Plan bezeichnete Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage beziehungsweise direkt zum Bereich für Besucherparkplätze zu erfolgen. Die Zufahrt zum Gestaltungsplanperimeter direkt von der Ettenbergstrasse her ist nicht gestattet.

### 4.2 Fuss- und Radwege

Der Gestaltungsplanperimeter ist für Zufussgehende und Radfahrende von der Ettenbergstrasse und vom Lenggenweg her zu erschliessen.

#### **4.3 Behindertengerechte Zugänge**

Alle Wohnungen sind sowohl von der Tiefgarage her als auch auf oberirdischem Weg mit behindertengerechten Zugängen zu versehen.

#### **4.4 Parkierung**

Die Parkierung von Motorfahrzeugen der Bewohner hat ausschliesslich in der Tiefgarage zu erfolgen. Der Standort der Ein- /Ausfahrt der Tiefgarage ist im Plan bezeichnet. Die Ausdehnung der Tiefgarage ist auf die Fläche innerhalb der im Plan dargestellten Begrenzung, unter den Baufeldern der Hauptgebäude sowie unter dem Freiraum zwischen den Baufeldern bis an die projektierte Verkehrsbaulinie begrenzt.

Die gemäss BZO erforderlichen Parkplätze für Besucher sind ausschliesslich oberirdisch im Bereich für Besucherparkplätze anzulegen.

Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage sind die Sichtweiten gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) zu gewährleisten.

Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sind sowohl unterirdisch in der Tiefgarage als auch oberirdisch bei den Hauseingängen vorzusehen. Die Abstellflächen bei den Hauseingängen sind mit einem Witterungsschutz auszustatten.

#### **4.5 Notzufahrt**

Die Notzufahrt ist gemäss den Anforderungen der Zugangsnormen zu gewährleisten.

### **5 Versorgung und Entsorgung**

#### **5.1 Energie**

Die im Gestaltungsplanperimeter vorgesehene Überbauung ist weitgehend mit erneuerbaren Energien zu versorgen.

#### **5.2 Kehricht**

Für die Kehricht- und Grüngutentsorgung ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein Kehrichtplatz am Lenggenweg zu erstellen.

### **6 Lärmschutz**

Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II. Der Lärmschutz darf nicht mittels einer Lärmschutzwand sichergestellt werden.

Die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### **7 Schlussbestimmungen**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a.A.



► Privater Gestaltungsplan «Lenggenweg»

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Rösch Wälter Willa  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22  
Fax 043 322 77 23  
www.gpw.ch  
gpw@gpw.ch

12. April 2012  
(16.WET.127)

gpw  
*A. Amstald*  
Geomatik Planung Werke

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass.....	2
1.2	Raumplanerische Rahmenbedingungen .....	2
1.2.1	Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Weierächer/Grabmatten.....	2
1.2.2	Künftige Erschliessung des Gebietes Weierächer/Grabmatten.....	2
1.2.3	Projektierte Baulinie entlang der Ettenbergstrasse.....	2
<b>2</b>	<b>Erläuterung von Bestimmungen und Plan</b> .....	<b>3</b>
2.1	Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1).....	3
2.1.1	Zweck (Ziff. 1.3).....	3
2.2	Bebauung (Ziff. 2).....	3
2.2.1	Baufelder für Hauptgebäude (Ziff. 2.1) .....	3
2.2.2	Gartenhäuser und Schöpfe (Ziff. 2.2) .....	4
2.2.3	Zusätzliche Bestimmungen (Ziff. 2.3) .....	4
2.3	Umgebung (Ziff. 3) .....	4
2.3.1	Private Aussenbereiche (Ziff. 3.1).....	4
2.3.2	Gemeinschaftlicher Aussenbereich (Ziff. 3.2) .....	4
2.4	Verkehrstechnische Erschliessung und Parkierung (Ziff. 4) .....	5
2.4.1	Fusswege (Ziff. 4.2) .....	5
2.4.2	Radwege (Ziff. 4.2) .....	5
2.4.3	Parkierung (Ziff. 4.4) .....	5
2.4.4	Öffentlicher Verkehr .....	6
2.4.5	Gemeinde- und Staatsstrassen .....	6
2.5	Versorgung und Entsorgung (Ziff. 5).....	6
2.5.1	Energie (Ziff. 5.1).....	6
2.5.2	Siedlungsentwässerung.....	6
2.6	Lärmschutz (Ziff. 6) .....	6
2.6.1	Lärmimmissionen .....	6
2.6.2	Einzuhaltende Grenzwerte .....	6
2.6.3	Resultate des Lärmgutachtens.....	7
2.6.4	Erforderliche Lärmschutzmassnahmen .....	7
2.7	Nicht relevante Themen der Umwelt- und Heimatschutzgesetzgebung .....	7
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
3.1	Ablauf.....	7
3.2	Mitwirkungsverfahren.....	8
3.2.1	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung.....	8
3.2.2	Öffentliche Auflage .....	9
3.2.3	Anhörung.....	9
3.2.4	Nicht berücksichtigte Einwendungen .....	10
<b>4</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>11</b>

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 1508 besteht gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Wettswil a.A. eine Gestaltungsplanpflicht. Da die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dieser Parzelle eine Überbauung zu realisieren, ist laut Art. 23 der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgängig ein Gestaltungsplan zu erstellen.

### 1.2 Raumplanerische Rahmenbedingungen

#### 1.2.1 Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Weierächer/Grabmatten

Die Parzelle Kat.-Nr. 1508, welche eine Fläche von 3'126 m<sup>2</sup> aufweist, ist Teil eines zusammenhängenden Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht, welches eine Grösse von knapp zehn Hektaren umfasst. Da seitens der Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen keine unmittelbaren Bauabsichten bekannt sind, kann der Gestaltungsplanperimeter gemäss Absprache mit der Gemeinde Wettswil a.A. vom 20. September 2011 auf die Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 1508 beschränkt werden, um eine Überbauung der Parzelle zu ermöglichen.

#### 1.2.2 Künftige Erschliessung des Gebietes Weierächer/Grabmatten

Das gesamte gestaltungsplanpflichtige Gebiet Weierächer/Grabmatten soll zukünftig über den Lenggenweg erschlossen werden.

Gemäss dem Bericht «Erschliessung Weierächer/Grabmatten» des Ingenieurbüros gpw vom 3. Oktober 2003 sind bei einer vollen baulichen Ausnützung des gesamten Gebiets maximal 600 Wohneinheiten zu erwarten, welche zukünftig über den Lenggenweg erschlossen werden. Mit einer Gesamtfläche von rund 93'750 m<sup>2</sup> und einer gemäss BZO zulässigen Ausnützung von 0.45 ist dieser Höchstwert realistisch; unabhängig davon, ob das Gebiet mit eher kleinen Wohneinheiten (ca. 420 Wohneinheiten bei einer Wohnungsgrösse von 100 m<sup>2</sup>) oder eher grösseren Wohneinheiten (ca. 280 Wohneinheiten bei einer Wohnungsgrösse von 150 m<sup>2</sup>) überbaut werden wird.

Der Plan zum Bericht vom 3. Oktober 2003 sieht im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 1508 eine Verbreiterung des Lenggenwegs gemäss den Anforderungen der Zugangsnormalien auf eine Fahrbahnbreite von 5.5 m sowie einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2 m vor. Dieses Vorprojekt entspricht einer Weiterentwicklung der «Variante 4», welche im Bericht vom 3. Oktober 2003 als optimale Erschliessungsvariante bezeichnet wird.

Die Baudirektion hält in ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2003 folgendes fest: «Damit die Arrondierung der Bauzone den hohen Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu genügen vermag, ist die zwischen der geplanten Erschliessungsstrasse sowie der bestehenden und der zu verlegenden Breitenmattstrasse (landwirtschaftliche Erschliessungsstrasse) entstandene unüberbaubare Bauzonenfläche sachgerecht im Sinne einer teilweisen Kompensation der angrenzenden Landwirtschaftszone zuzuweisen. Unter dieser Voraussetzung kann im vorliegenden Fall im Sinne einer umfassenden Abwägung aller für die Raumplanung massgebenden Interessen der Erschliessungsvariante 4 mit der Arrondierung der Bauzone zugestimmt werden.»

Zur Sicherung des Raums für diesen zukünftigen Strassenausbau wird im Gestaltungsplanperimeter der dafür benötigte Bereich innerhalb der Parzelle Kat.-Nr. 1508 ausgewiesen und freigehalten.

#### 1.2.3 Projektierte Baulinie entlang der Ettenbergstrasse

Entlang der Ettenbergstrasse (Staatsstrasse) besteht gemäss einem Schreiben des Amtes für Verkehr vom 16. Juni 2011 eine projektierte Baulinie im Abstand von 8 m ab Fahrbahnrand. Diese Baulinie beinhaltet den Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie den Raum für einen allfälligen zukünftigen Gehweg entlang der Ettenbergstrasse mit

einer Breite von 2 m. Der dafür benötigte Raum innerhalb der Parzelle Kat.-Nr. 1508 wird im Gestaltungsplanperimeter ausgewiesen und freigehalten.

## **2 Erläuterung von Bestimmungen und Plan**

### **2.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1)**

#### **2.1.1 Zweck (Ziff. 1.3)**

Der Gestaltungsplan «Lenggenweg» verfolgt den Zweck, eine Überbauung mit einer hohen Wohnqualität für alle Altersstufen und einer guten Gesamtgestaltung zu erreichen, die sich in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet.

Dieser Zweck wird mit den folgenden Massnahmen erreicht (vgl. dazu auch die Überbauungsstudie in Kap. 4):

- Sämtliche Wohnungen weisen einen ausreichenden Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen auf.
- Sämtliche Wohnungen weisen eine optimale Besonnung auf.
- Die beiden Häuser weisen eine einheitliche Fassadengestaltung auf.
- Der Aussenbereich des Gestaltungsplanperimeters mit dem Innenhof zwischen den beiden Häusern bietet vielfältige Möglichkeiten für private und gemeinschaftliche Nutzungen von Bewohnern aller Altersstufen.
- Der Aussenbereich des Gestaltungsplanperimeters wird - unter Berücksichtigung der exponierten Lage am Siedlungsrand - naturnah gestaltet.
- Sowohl die oberirdischen als auch die unterirdischen Zugänge zu den Wohnungen werden behinderten- und betagtegerecht angelegt.
- Die Überbauung ist sowohl zu Fuss als auch mit dem Fahrrad optimal erreichbar und ist oberirdisch weitgehend frei von Motorfahrzeugverkehr.
- Die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch mit einer Ein-/Ausfahrt an einem möglichst wenig störenden Ort. Oberirdische Parkplätze sind nur in beschränkter Anzahl und an einem möglichst wenig störenden Standort möglich.
- Die Wärmeversorgung der Überbauung erfolgt mehrheitlich durch erneuerbare Energien.

### **2.2 Bebauung (Ziff. 2)**

#### **2.2.1 Baufelder für Hauptgebäude (Ziff. 2.1)**

Um eine im Hinblick auf die erwünschte gute Gesamtgestaltung und Einordnung in die Umgebung sinnvolle und ausgeglichene Bebauungsstruktur im Gestaltungsplanperimeter zu erreichen, werden einerseits im Plan zwei Baufelder für Hauptgebäude definiert und wird andererseits vorgeschrieben, dass pro Baufeld nur ein Hauptgebäude zulässig ist. Dieses Grundprinzip verhindert eine kleinteilige Überbauung, die entweder die Ausnützung ungenügend konsumiert oder die Aussenbereiche zu sehr überstellt.

Die beiden Baufelder für Hauptgebäude halten gegenüber der Ettenbergstrasse einen Abstand von 8 m entsprechend der projektierten Verkehrsbaulinie ein. Gegenüber dem Lenggenweg wird der voraussichtlich benötigte Raum für eine zukünftige Verbreiterung des Lenggenwegs (siehe Kap. 1.2.2) gesichert sowie ab dem zukünftigen Rand des verbreiterten Lenggenwegs der Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 PBG eingehalten.

Die beiden Baufelder für Hauptgebäude weisen dieselbe Breite auf und beinhalten dieselbe Fläche. Die beiden längsseitigen Baubegrenzungslinien von jedem Baufeld sind jeweils parallel zueinander. Die Baubegrenzungslinien entlang der südwestlichen und der südöstlichen Parzellengrenze verlaufen parallel zur jeweiligen Parzellengrenze.

Gemäss Festlegung der Grundeigentümerin sind die Hauptgebäude mit Schrägdächern auszustatten.

### **2.2.2 Gartenhäuser und Schöpfe (Ziff. 2.2)**

Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II) dürfen im gesamten Gestaltungsplanperimeter erstellt werden. Hierzu ist ebenfalls Art. 25 der BZO zu beachten. Werden Gartenhäuser und Schöpfe in dem im Plan bezeichneten Bereich «Raumsicherung für Verbreiterung Lenggenweg» und im Abstandsbereich von 3.5 m gemäss Art. 25 BZO ab dem zukünftigen Strassen- respektive Gehwegrand erstellt, müssen diese im Grundbuch mit einem Beseitigungsrevers versehen werden. Damit kann sichergestellt werden, dass allfällige in diesem Bereich erstellte Gartenhäuser und Schöpfe im Falle einer Realisierung der Verbreiterung des Lenggenwegs ohne Schadenersatzforderung wieder entfernt werden können. Da dieses Vorgehen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt wird, kann auf einen entsprechenden Eintrag in den Bestimmungen verzichtet werden.

### **2.2.3 Zusätzliche Bestimmungen (Ziff. 2.3)**

Es ist zu beachten, dass sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Baufelder die Vorschriften von BZO und PBG einzuhalten sind. Beispielsweise sind allfällige Vorschriften betreffend Mehrlängenzuschlägen, Gebäudeabständen, Vorsprüngen etc. zu beachten. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

## **2.3 Umgebung (Ziff. 3)**

### **2.3.1 Private Aussenbereiche (Ziff. 3.1)**

Innerhalb der Baufelder werden die in den Erdgeschossen gelegenen Wohnungen auf der südöstlichen und südwestlichen Seite der Hauptgebäude mit privaten Aussenbereichen ausgestattet. Bei den Wohnungen im Hochparterre sowie in den oberen Geschossen kann auf das Anlegen von privaten Aussenbereichen verzichtet werden.

### **2.3.2 Gemeinschaftlicher Aussenbereich (Ziff. 3.2)**

Ein grosszügiger, zentral gelegener Hofbereich soll als Treffpunkt, Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohner ein wichtiges Element im Aussenbereich bilden. Der verlangte Hartbelag bzw. eine Chausseierung erlauben die Benutzung auch nach oder gar bei Niederschlägen und ist für viele Aktivitäten besser geeignet als z.B. Rasen. Eine Wasserstelle (Brunnen oder zumindest ein Wasserhahn) ist vor allem für Kinder ein wertvolles Spielelement, kann aber bei einer grösseren Ausgestaltung auch zu einem zentralen Element des Hofraums werden.

Im Aussenraum soll generell im Interesse der Erlebnisqualität und vielseitigen Eignung auf Vielseitigkeit - bei Bepflanzung, Boden, Einsehbarkeit, Geländeform usw. - geachtet werden. Die - oft steril wirkende - Anlage von Rasen ist zwar zulässig, muss aber mit ebensoviel Wiesenfläche aufgewogen werden.

Ist eine Umgebung vielseitig und naturnah - mit Sträuchern und Bäumen, Wasser, allenfalls einer Wandkiesfläche und Steinblöcken, mit offenen Flächen und verborgenen Nischen usw. - gestaltet, bietet sie in sich selbst schon ein immenses Spielangebot. Vorgefertigte Spielgeräte können eine Ergänzung dazu bilden.

Die Bepflanzung mit Gehölzen soll zwar vorwiegend mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen, doch sind einzelne, z.B. wegen ihrer Blüte wertvolle exotische Gehölze ebenfalls zulässig. Die entlang des Lenggenwegs geforderten vier Bäume staffeln den Übergang vom Offenland zur Siedlung, was insbesondere beim Blick von der Ettenbergstrasse von Norden her wichtig ist. Für die Bepflanzung des südlichen Bereichs werden Feldobstbäume verlangt, da diese gemäss § 170 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) nur einen Abstand von 4 m gegenüber Grundstücksgrenzen benötigen im Unterschied zu grösseren Bäumen, die 8 m

Abstand benötigen. Hierfür stünde der entsprechende Raum gar nicht zur Verfügung. Zudem ist bei der Anordnung der Bäume im Bereich entlang von Strassen zu beachten, dass Baumpflanzungen gemäss § 14 der Strassenabstandsverordnung (StraAV) grundsätzlich einen Mindestabstand von 4 m, gemessen zwischen Stammmitte und Strassengrenze, einzuhalten haben. Beim Lenggenweg als untergeordnete Strasse verringert sich dieser Mindestabstand gemäss StraAV auf 2 m, bei Staatsstrassen kann der Mindestabstand aus Gründen des Ortsbildes mit Zustimmung des Amtes für Verkehr ebenfalls verringert werden.

Im Zusammenhang mit der Bepflanzung wird empfohlen, das Merkblatt «Einheimische und standortgerechte Gehölze in den kantonalen Weiler- und Siedlungsrandzonen» des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und des Amtes für Raumentwicklung zu berücksichtigen. Das Merkblatt kann über das Internet bezogen werden ([www.aln.zh.ch](http://www.aln.zh.ch)).

Die Beschränkung auf Findlinge oder Sandstein bei Natursteinmauern stellt sicher, dass nur regionaltypische - der geologischen Einheit der Molasse zugehörige - Gesteinstypen verwendet werden, und das Bild nicht durch Steine aus andern geologischen Regionen - wie z.B. Granit, Gneis oder Kalk - verfremdet wird.

Über Ecken verlaufende Wege widersprechen der natürlichen Fortbewegungsform des Menschen und führen zum Auftauchen von Trampelpfaden. Sie sollen deshalb möglichst gemäss den Wunschlinien der Fussgänger angelegt werden. Rundschlüsse fördern die Bewegung und die Nutzung des Geländes.

## **2.4 Verkehrstechnische Erschliessung und Parkierung (Ziff. 4)**

### **2.4.1 Fusswege (Ziff. 4.2)**

Die Fusswegerschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt sowohl über den Lenggenweg als auch direkt von der Ettenbergstrasse her. Die projektierte Baulinie entlang der Ettenbergstrasse sieht bereits einen allfälligen zukünftigen Gehweg vor. Dieser soll die Verbindung vom Gestaltungsplanperimeter zum Dorfzentrum und zu den Bushaltestellen sicherstellen. Seitens der Gemeinde besteht in diesem Zusammenhang zudem die Absicht, die Lage und die Ausrüstung des bestehenden Fussgängerübergangs über die Ettenbergstrasse auf der Höhe der Liegenschaft Ettenbergstrasse 26 zu überprüfen. Der Gehweg in Richtung Dorfzentrum soll dann, falls erforderlich, bis zu diesem Fussgängerübergang erstellt werden.

Laut dem kommunalen Gesamtplan der Gemeinde Wettswil a.A. ist südlich der Parzelle Kat.-Nr. 1508 ein zusätzlicher Fussweg geplant, der parallel zum Hang verläuft und den Lenggenweg, die Breitenmattstrasse und die Strasse «Im Weierächer» miteinander verbindet. Weiter südlich des Gestaltungsplanperimeters sind noch weitere Fusswegverbindungen als Ergänzung zum bestehenden Fusswegnetz vorgesehen.

### **2.4.2 Radwege (Ziff. 4.2)**

Eine regionale Radroute verläuft im Talboden unterhalb des Gestaltungsplanperimeters. Laut dem kommunalen Gesamtplan der Gemeinde Wettswil a.A. ist in der Umgebung des Gestaltungsplanperimeters eine Ergänzung des bestehenden kommunalen Radwegnetzes entlang der Ettenbergstrasse und weiter südöstlich davon parallel zur Ettenbergstrasse entlang der Poststrasse vorgesehen.

### **2.4.3 Parkierung (Ziff. 4.4)**

Die Ausdehnung der Tiefgarage wird begrenzt, um die Pflanzung von grösseren Bäumen entlang des Lenggenwegs sowie im südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters zu ermöglichen.

Sämtliche gemäss BZO erforderlichen Besucherparkplätze müssen oberirdisch angeordnet werden. Damit soll ein geordnetes Parkieren der Besucher gewährleistet werden, da die Besucher meist nur ungern die Parkplätze in einer Tiefgarage benützen und lieber auf oberirdische Parkmöglichkeiten ausweichen.

Da eine Zufahrt zum Gestaltungsplanperimeter direkt ab der Ettenbergstrasse gemäss Schreiben des Amts für Verkehr vom 19. September 2011 ausgeschlossen ist, sind oberirdische Besucherparkplätze nur direkt beim Lenggenweg möglich und sinnvoll.

#### **2.4.4 Öffentlicher Verkehr**

Mit der Fussgänger Verbindung zur nahe gelegenen Bushaltestelle an der Ettenbergstrasse ist der Gestaltungsplanperimeter gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

#### **2.4.5 Gemeinde- und Staatsstrassen**

Sollte es sich zeigen, dass auf der Ettenbergstrasse infolge der linksabbiegenden Verkehrsteilnehmenden in den Lenggenweg starke Verkehrsbehinderungen entstehen oder aus Sicherheitsgründen nachträglich eine Linksabbiegespur eingebaut werden muss, gehen diese Kosten anteilmässig zu Lasten der Gesuchstellenden oder Verursachenden.

Muss infolge ungenügender Sichtverhältnisse bei der Einmündung der Ettenbergstrasse die Bushaltestelle Richtung Wettswil Dorf angepasst werden, gehen diese Kosten anteilmässig zu Lasten der Gesuchstellenden oder Verursachenden.

### **2.5 Versorgung und Entsorgung (Ziff. 5)**

#### **2.5.1 Energie (Ziff. 5.1)**

Für die Energieversorgung der im Gestaltungsplanperimeter vorgesehenen Überbauung werden weitgehend erneuerbare Energien verwendet. Die Einhaltung eines MINERGIE-Standards wird hingegen im Gestaltungsplan nicht ausdrücklich verlangt, um die Wahl zwischen kontrollierter Lüftung und herkömmlicher Lüftung offen zu lassen.

#### **2.5.2 Siedlungsentwässerung**

Die Gemeinde Wettswil a.A. verfügt seit dem 8. Dezember 1999 über einen genehmigten Allgemeinen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist grundsätzlich für die Entwässerung des Gemeindegebiets massgebend. Gemäss GEP, Ergänzung vom 15. Juni 2004, wird das Gestaltungsplangebiet im Teiltrennsystem mit Retention entwässert. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds ist im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen.

### **2.6 Lärmschutz (Ziff. 6)**

#### **2.6.1 Lärmimmissionen**

Der Gestaltungsplanperimeter wird durch Lärmimmissionen von der Ettenbergstrasse (Staatsstrasse) und von der Autobahn belastet. Infolge von aktualisierten Verkehrszählungen des Kantons gelten die Werte gemäss der manuellen Emissionsauskunft der Fachstelle Lärmschutz vom 28. November 2011. Diese betragen, unter Berücksichtigung des vorgeschriebenen Zuschlags von 1 Dezibel für einen Planungshorizont von 10 Jahren, 72.3 Dezibel am Tag und 59.3 Dezibel in der Nacht.

Die Lärmimmissionen von der Autobahn erreichen gemäss telefonischer Auskunft der Fachstelle Lärmschutz vom 16. September 2011 weder den Immissionsgrenzwert noch den Planungswert.

#### **2.6.2 Einzuhaltende Grenzwerte**

Da der Gestaltungsplanperimeter bereits erschlossen ist, ist gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Art. 31 die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Gemäss BZO Art. 16 Abs. 2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, da der Zonenplan auf der Parzelle Kat.-Nr. 1508 mässig störendes Gewerbe zulässt. Da der Gestaltungsplan eine reine Wohnnutzung und eine allfällige zusätzliche Nutzung mit nichtstörendem Gewerbe vorsieht, gelten

im Gestaltungsplanperimeter die Grenzwerte der ES II. Für die ES III wäre die Festlegung eines Gewerbeanteils von mindestens 20 Prozent erforderlich, was im vorliegenden Gestaltungsplan nicht der Fall ist. Laut Anhang 3 (in Bezug auf Art. 40 Abs. 1) LSV gilt für die ES II ein Immissionsgrenzwert von 60 dB (Tag) respektive von 50 dB (Nacht).

### **2.6.3 Resultate des Lärmgutachtens**

Im Gestaltungsplanperimeter wurde eine Überbauungsstudie erarbeitet), auf deren Grundlage von der Firma Schiltknecht, Akustik + Bauphysik GmbH ein Lärmgutachten, datiert vom 5. Dezember 2011, erstellt wurde.

Die Berechnungen zeigen auf, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II an den Nordostfassaden beider Häuser überschritten werden.

### **2.6.4 Erforderliche Lärmschutzmassnahmen**

Aufgrund der im Lärmgutachten modellierten Überschreitungen der Grenzwerte sind keine Lüftungsfenster an den Fassaden entlang der Ettenbergstrasse möglich. Dies bedeutet, dass die der Ettenbergstrasse zugewandten Wohnräume entweder über die Fenster an der Nordwest- oder an der Südostfassade zu lüften sind. Diese Lüftungsfenster müssen eine Fläche von mindestens 5 Prozent der Bodenfläche aufweisen. Der Nachweis, dass die Grenzwerte eingehalten werden, hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

## **2.7 Nicht relevante Themen der Umwelt- und Heimatschutzgesetzgebung**

Die folgenden Themen werden nach einer Kurzanalyse für nicht relevant angesehen und bedürfen im Gestaltungsplan keiner weiteren Festlegungen:

- Lufthygiene
- Stoffe
- Nichtionisierende Strahlung
- Altlasten (das Gebiet ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster enthalten, im Prüfperimeter Bodenverschiebungen ist parallel zur Ettenbergstrasse ein Streifen von einigen Metern Breite aufgeführt, welcher sich in den Gestaltungsplanperimeter hinein erstreckt)
- Öffentliche Gewässer
- Naturgefahren
- Natur- und Landschaftsschutz
- Ortsbildschutz
- Archäologie (Gebiet nicht in einer archäologischen Zone enthalten)
- Denkmalschutz

## **3 Verfahren**

### **3.1 Ablauf**

<b>Zeitraum</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
bis Ende Oktober 2011	Erarbeitung Grundlagen und Ausarbeitung Gestaltungsplan-Entwurf (Plan, Besondere Bestimmungen, Bericht)
Anfang Nov. 2011	Besprechung Gestaltungsplan-Entwurf mit Auftraggeber
bis 11.11.2011	Überarbeitung und Eingabe des Gestaltungsplan-Entwurfs an die Gemeinde Wettswil a.A.
28.11.2011	Beratung in der Bau- und Planungskommission, Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats

Zeitraum	Verfahrensschritt
5. Dezember 2011	Beratung im Gemeinderat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger
9. Dez. 2011	Publikation der öffentlichen Auflage
9. Dezember 2011 bis 7. Februar 2012	öffentliche Auflage Vorprüfung durch das ARE (versandt am 21. März 2012) Anhörungsverfahren
Ende März bis Anfang April 2012	Auswertung der Einwendungen aus Auflage, Anhörung und Vorprüfung (Bericht zu den Einwendungen) durch Planer, Architekt und Grundeigentümerin
bis 20. April 2012	Unterzeichnung und Einreichung des überarbeiteten Gestaltungsplans an den Gemeinderat zuhanden der Zustimmung
7. Mai 2012	Beratung und Zustimmung durch den Gemeinderat
11. Mai 2012	Publikation der Zustimmung
bis 11. Juni 2012	Rekursfrist
2. Hälfte Juni 2012	Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts und des Bezirksrats Affoltern
Spätsommer 2012	Genehmigung durch die Baudirektion, anschliessend Publikation der Genehmigung und Inkrafttreten

## 3.2 Mitwirkungsverfahren

### 3.2.1 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Das Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan mit Mitbericht des Amtes für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion (AFV), des Amtes für Wasser, Abwasser, Energie und Luft (AWEL) und der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (FALS) geprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 21. März 2012 sind folgende übergeordnete Anliegen der kantonalen Fachstellen angemerkt worden:

#### *Zum Situationsplan:*

Der Aussenbereich sowie der Fussweg bzw. die innere Erschliessung allgemein sollten im Situationsplan noch schematisch bezeichnet werden, da sie für die Überbauung prägend sein werden und daher wichtig sind. Aus Sicht Verkehr ist entlang der Ettenbergstrasse die Raumsicherung für das künftige Trottoir im Plan darzustellen.

#### *Zu den Besonderen Bestimmungen:*

Ziff. 1.3: Der Gestaltungsplan soll die Voraussetzung für eine Überbauung mit einer ortsbaulich und architektonisch guten Gesamtgestaltung schaffen. In den Vorschriften und auch im Bericht wird aber nicht erläutert, wie diese gute Gesamtgestaltung erreicht werden kann. Die Vorschriften und auch der Bericht sind entsprechend zu ergänzen.

Ziff. 2.1, Abs. 2: Gebäudevorsprünge werden gemäss § 100 Abs. 1 PBG beurteilt.

#### *Zum Bericht:*

Ziff. 1.2.2, Abs. 1: Hier wird erwähnt, dass das gesamte gestaltungsplanpflichtige Gebiet Weierächer/Grabmatten in Zukunft über den Lenggenweg erschlossen werden soll. Wie diese Erschliessung des übrigen Gebietes erfolgen soll und wie sie sichergestellt werden kann, wird im Bericht nicht erwähnt. Die Erschliessung würde entweder bereits überbautes Gebiet oder die Landwirtschaftszone tangieren. Im Bericht sollte dieser Punkt geklärt werden. Der Gestaltungsplan darf die Erschliessung des restlichen, gestaltungsplanpflichtigen Gebietes nicht gefährden.

Ziff. 2.3.2, Abs. 4: Es wird empfohlen, das Merkblatt «Einheimische und standortgerechte Gehölze in den kantonalen Weiler- und Siedlungsrandzonen» des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und des Amtes für Raumentwicklung zu berücksichtigen. Baumpflanzungen haben gemäss § 14 Strassenabstandsverordnung (StraAV) einen Mindestabstand von 4 m, gemässen zwischen Stammmitte und Staatsstrassengrenze, einzuhalten.

Neue Ziff. 2.4.5: «Gemeinde- und Staatsstrassen»: Sollte es sich zeigen, dass auf der Ettenbergstrasse infolge der linksabbiegenden Verkehrsteilnehmenden in den Lenggenweg starke Verkehrsbehinderungen entstehen oder aus Sicherheitsgründen nachträglich eine Linksabbiegespur eingebaut werden muss, gehen diese Kosten anteilmässig zu Lasten der Gesuchstellenden oder Verursachenden. Muss infolge ungenügender Sichtverhältnisse bei der Einmündung in die Ettenbergstrasse die Bushaltestelle Richtung Wettswil Dorf angepasst werden, gehen diese Kosten anteilmässig zu Lasten der Gesuchstellenden oder Verursachenden.

#### *Ortsbild und Städtebau:*

Auf Wunsch der Bauherrschaft sind gemäss Überbauungsstudie bei beiden Gebäuden Schrägdächer vorgesehen. Das erste Dachgeschoss soll jeweils ausgebaut werden. Um behindertengerechte Wohnungen zu ermöglichen, sind Liftanlagen vorgesehen. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Quergiebel, welche eine gute Belichtung des Dachgeschosses ermöglichen sollen, sowie die Liftüberfahrt, welche die Dachhaut durchstösst, führen dazu, dass die Dachfläche sehr unruhig in Erscheinung tritt. Der vorspringende Quergiebel führt, zusammen mit mehreren Balkonbauten, dazu, dass nicht nur das Dach, sondern auch der gesamte Baukörper unruhig in Erscheinung tritt. Da der Perimeter am Siedlungsrand liegt und allgemein gut einsehbar ist, wird empfohlen, die Überbauungsstudie unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte zu überarbeiten.

#### *Siedlungsentwässerung:*

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) vom 8. Dezember 1999, Ergänzung vom 15. Juni 2004, wird das Gestaltungsplangebiet im Teiltrennsystem mit Retention entwässert. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds ist zu überprüfen.

#### *Energie:*

Gerade für lärmbelastete Standorte wird empfohlen, erhöhte energetische Anforderungen mit Lärmschutzmassnahmen zu kombinieren. Insbesondere bei Neubauten könnte daher der MINERGIE-Standard mit den Bauvorschriften des Gestaltungsplans verlangt werden. Aus diesem Grund wird beantragt, die Bestimmungen zum Energiestandard zu überprüfen.

Die erwähnten Punkte wurden im Plan, in den Besonderen Bestimmungen und im Bericht entsprechend berücksichtigt.

### **3.2.2 Öffentliche Auflage**

Nach der öffentlichen Bekanntmachung (Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 9.12.2011 und im Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern vom 9.12.2011) lagen die Unterlagen zum Gestaltungsplan vom 9.12.2011 bis zum 7.2.2012 (60 Tage) bei der Gemeindeverwaltung Wettswil a.A. auf. Während dieser Zeit wurde keine Einwendung eingereicht.

### **3.2.3 Anhörung**

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um die benachbarten Gemeinden Birmensdorf, Bonstetten und Stallikon. Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) wurde ebenfalls zur Mitwirkung eingeladen.

Von den benachbarten Gemeinden sind keine Stellungnahmen respektive Änderungsanträge eingegangen.

Die Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt beinhaltet den Antrag, dass im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen ist, wie das übrige Gestaltungsplangebiet Weierächer/Grabmatten erschlossen wird und wie die kommunale Fusswegverbindung zwischen Lenggenweg und Breitenmattstrasse sichergestellt werden kann.

Der Antrag wird dahingehend begründet, dass mit einer vorzeitigen Nutzung dieses Grundstücks die Möglichkeiten für eine zweckmässige Strassen- und Fusswegerschliessung des übrigen Gestaltungsplangebiets nicht verbaut werden sollten.

Dieser Antrag wurde berücksichtigt, indem der Bericht entsprechend ergänzt wurde.

#### **3.2.4 Nicht berücksichtigte Einwendungen**

Es sind keine Einwendungen eingereicht worden, welche nicht berücksichtigt worden sind.

## **4 Anhang**

Überbauungsstudie; J.N. Leimgruber + M.H. Sauter dipl. Arch. SIA AG

Datei: F:\PLANUNG WET\16\_127\01 Projekt Bericht.doc  
Autor:  
letzte Bearbeitung: 12.04.12 09:38:00 ▪ Ausdruck: 12.04.12 09:38:00  
Version Vorlage: 01\_01\_10 ▪ Eigner: NAN

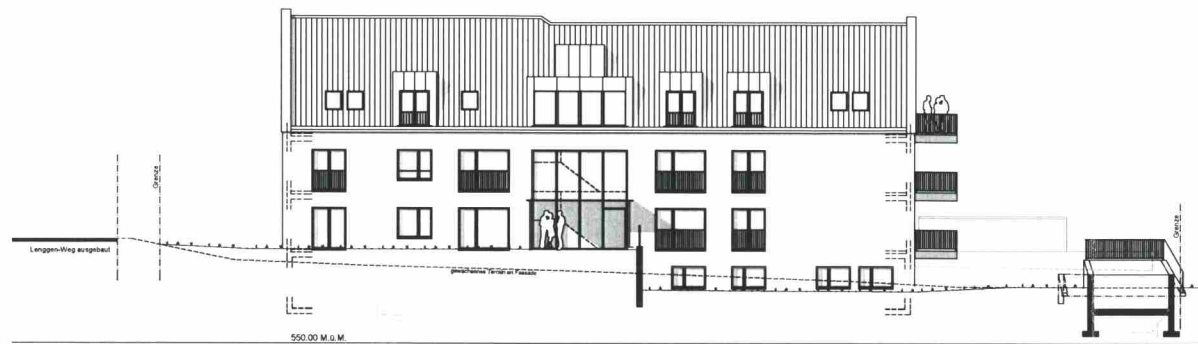


**ÜBERBAUUNGSSTUDIE** 201111-102  
**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 'LENGGENWEG'**  
**8907 WETTSWIL a. ALBIS**

**Erdgeschoss / Umgebung** **Mst. 1:200**

Bauherrschaft Frau Heily Spiess (-Mohr) Tannenstrasse 15 8307 Effretikon	Grösse 6390 Diaz. PND Datum 20.04.2012 Rev.
--	--

Architekt J.N. Leimgruber + M.H. Sauter dipl. Arch./SIA, AG Bahnstrasse 6 8603 Scherzenbach	Tel. 043 499 18 18 Fax 043 499 18 19
---	---



Haus Nord Ansicht Nordwest



Haus Süd Ansicht Nordwest

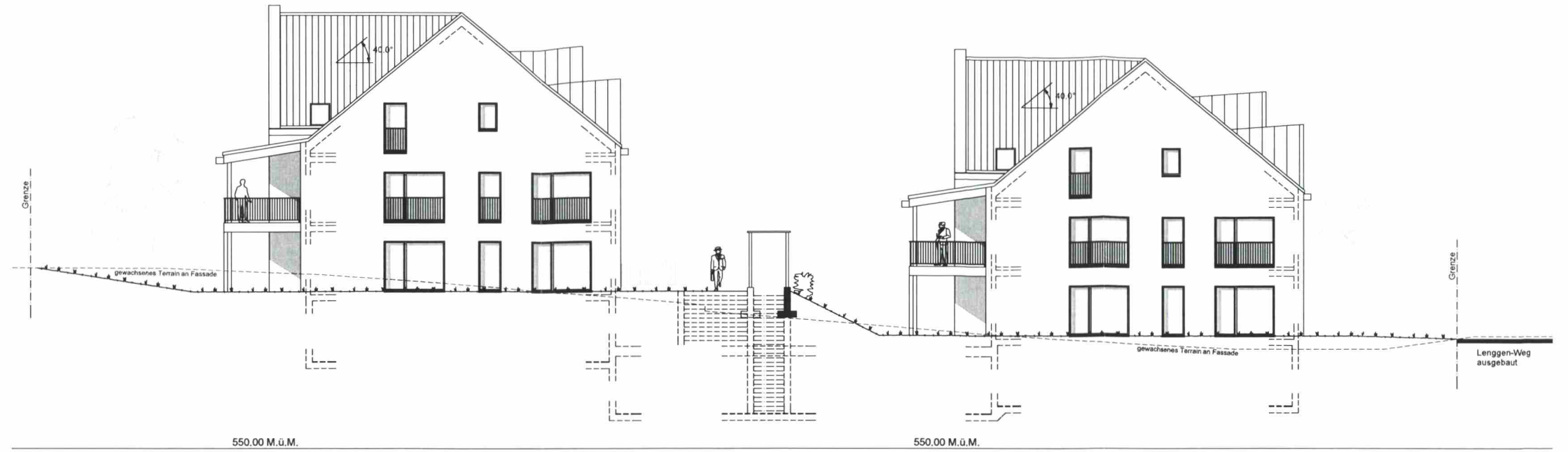


Haus Nord Ansicht Südost



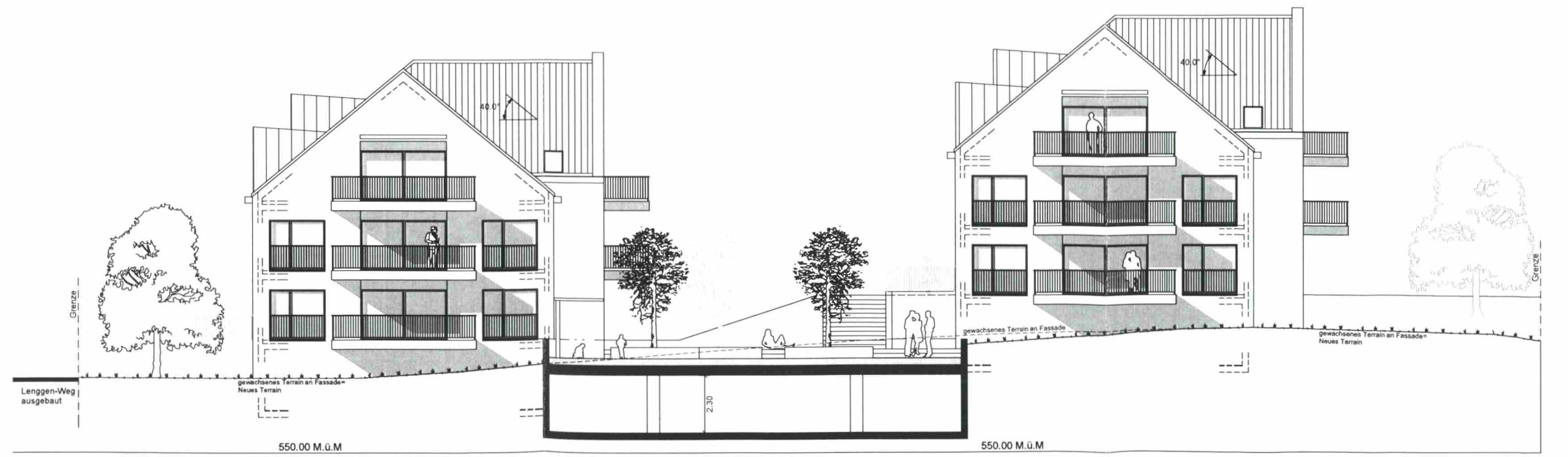
Haus Süd Ansicht Südost

<b>ÜBERBAUUNGSSTUDIE</b> <b>PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 'LENGGENWEG'</b> <b>8907 WETTSWIL a. ALBIS</b>		201111-105
<b>Trauffassaden</b>	<b>Mst.</b>	<b>1:100</b>
Baubehörde: Freizeitsportamt Verkehrsamt Datum: 26.04.2012 Rev.	Adresse: 8907 Datum: Rev.	14.100 100 26.04.2012 Rev.
Architekt: Uli Lenggenwiler + Partner AG Bahnhofstrasse 2, 8903 Schönenbuch	Tel. 051 499 11 11 Fax 051 499 11 11	



Haus 'Süd' Ansicht Nordost

Haus 'Nord' Ansicht Nordost



Haus 'Nord' Ansicht Südwest

Haus 'Süd' Ansicht Südwest

**ÜBERBAUUNGSSTUDIE**  
**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 'LENGGENWEG'**  
**8907 WETTSWIL a. ALBIS**

201111-106

**Giebelfassaden**

**Mst. 1:100**

Bauherrschaft  
 Frau Nelly Spiess (-Mohr)  
 Tannstrasse 15 8307 Effretikon

Grösse 84/60  
 Dez. PHD  
 Datum 20.04.2012  
 Rev.

Architekt  
 J.N. Leimgruber + M.H. Sauter dipl. Arch./SIA AG  
 Bahnstrasse 8 8603 Scherzenbach  
 Tel. 043 499 18 18  
 Fax 043 499 18 19