



VERFÜGUNG

vom 7. September 1998

Wettswil a.A. Privater Gestaltungsplan Wannächer

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 25. Mai 1998 stimmte der Gemeinderat Wettswil a.A. dem privaten Gestaltungsplan Wannächer zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Juli 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Juli 1998 ersucht der Gemeinderat Wettswil a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das in der Wohnzone W 1 gelegene, unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. 2493 Wannächer, als "Gebiet mit der Pflicht zum Gestaltungsplan" bezeichnet. Nach Art. 23 BauO darf nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden. Gemäss Erläuterungsbericht soll jenes Gebiet im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, das die Bebauung und die Erschliessung regelt, überbaut werden. Damit soll eine möglichst gute Gestaltung mit hohem Wohnwert erreicht werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan legt im wesentlichen nur die Erschliessung und drei Baubereiche mittels Baubegrenzungslinien fest. Die bauliche Ausnützung wird in Form von anrechenbaren Flächen, verteilt auf die drei Baubereiche, bestimmt. Ein gestalterisches Gesamtkonzept, das Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten bindend festlegt, ist nicht erkennbar (vgl. § 83 PBG). Die im vorliegenden Fall anwendbaren Bestimmungen über die Regelbauweise lassen eine ausreichende Einordnung der Bauten in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung zu. Unter diesen Umständen steht der Genehmigung nichts entgegen.

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

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

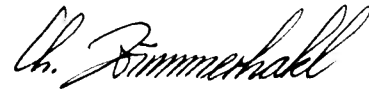
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wannächer, dem der Gemeinderat Wettswil a.A. am 25. Mai 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. September 1998
981266/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Gemeinde Wettswil a.A.



Privater Gestaltungsplan Wannächer

Situation 1 : 500

Die Grundeigentümer
 Rosmarie Müller: *R. Müller*
 Marianne Käppeli- Müller: *M. Käppeli*
 Werner Müller: *W. Müller*
 Ursula Zuzak- Müller: *U. Zuzak*
 Wettswil, 9.5.98

Zustimmung des Gemeinderates Wettswil a.A.
 Der Gemeindepräsident: *Balder*
 Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Von der Baudirektion
 genehmigt am -7. Sep. 1998

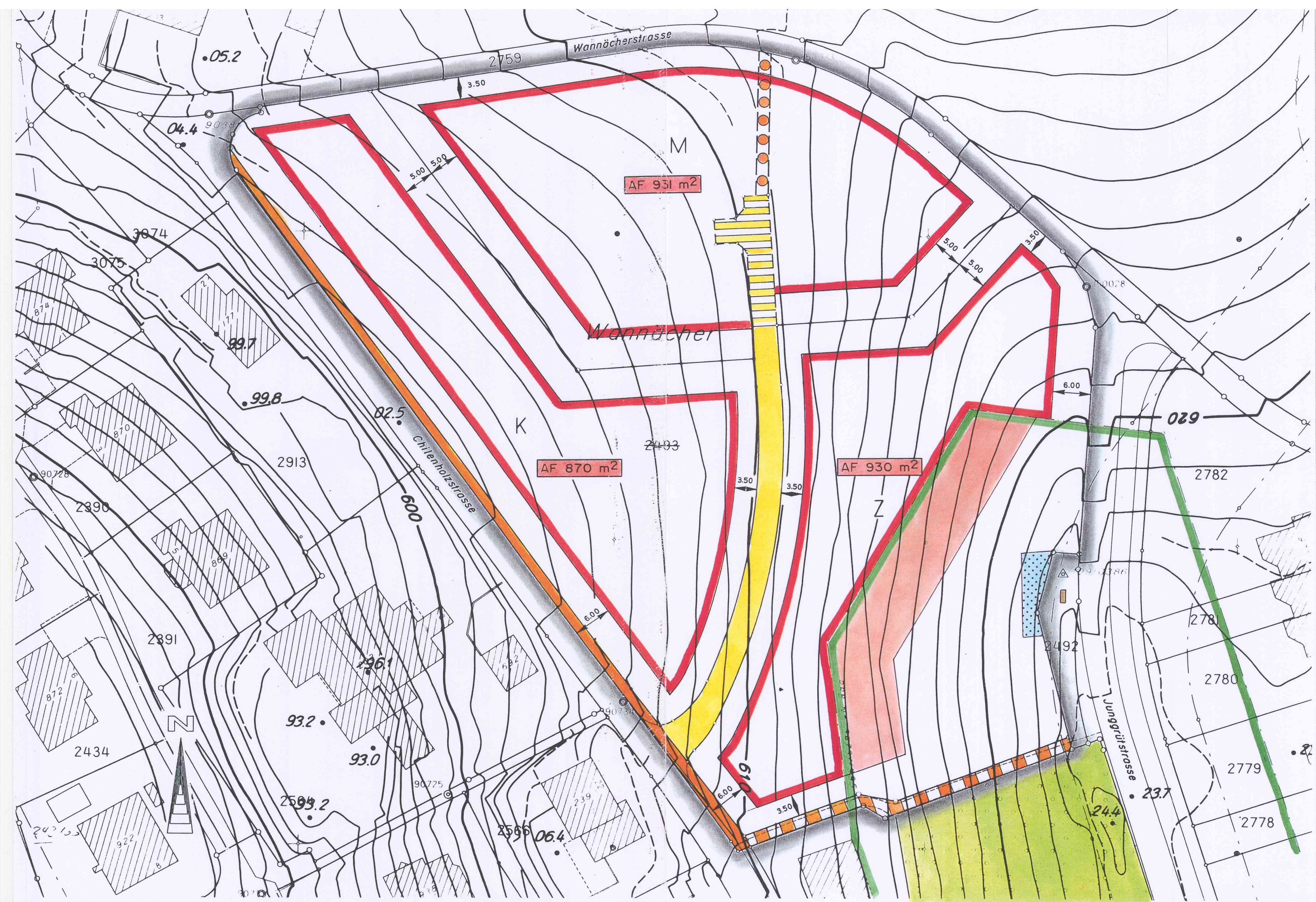
BDV Nr. 10521/98

Für die Baudirektion
[Signature]

GPW Geiger, Püntener + Werder · Ingenieure · Geometer · Planer
 Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 01 761 38 41, Fax 01 761 99 92

[Signature]

Entw. Wer	Gez. Hil	Dat. 1.12.97	Grösse 84/30	Plan Nr. 16.22.113
Aenderung				



Legende

- Perimeterlinie
- Wald gemäss Art. 13 Waldgesetz
- Waldabstandslinie
- Baubegrenzungslinie
- Unterirdische Gebäude
- Quartierstrasse
- Freie Linienführung
- Gehweg Chilenholzstrasse
- Fussweg im Süden
- Fussgängerverbindung
- Anrechenbare Flächen in m2
- Bereich Höhenbeschränkung 622.60 müM
- Ruhebänk

Gemeinde Wettswil a.A.



Privater Gestaltungsplan Wannächer

Besondere Bestimmungen

Die Grundeigentümer

Rosmarie Müller: *R. Müller*
Marianne Käppeli- Müller: *M. Käppeli*
Werner Müller: *W. Müller*
Ursula Zuzak- Müller: *U. Zuzak*
Wettswil, 9.5.98

Zustimmung des Gemeinderates Wettswil a.A.
Der Gemeindepräsident:

Bauer

Der Gemeindegemeinderat:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 10521 98

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

GPW

Geiger, Püntener + Werder · Ingenieure · Geometer · Planer

Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 01 761 38 41, Fax 01 761 99 92

[Signature]

Dat. 27.04.1998

1. Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Gestützt auf § 83 PBG wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.
- 1.2 Massgebliche Bestandteile sind:
- Situationsplan 1:500, nachfolgend Plan genannt;
 - diese Besonderen Bestimmungen

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat. Nr. 2493 und ist im Plan mit der Perimeterlinie bezeichnet.

3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen des PBG und der Bau- und Zonenordnung.

4. Erschliessung

- 4.1 Die Erschliessung erfolgt nur über die Chilenholzstrasse, die Junggrütstrasse oder die neu zu erstellende Quartierstrasse.
- 4.2 Die Quartierstrasse wird als Stichstrasse ausgebildet und hat eine Fahrbahnbreite von 4.0 m aufzuweisen mit Verbreiterung im Einmündungsbereich. Am Ende ist ein Kehrplatz für Personenwagen baulich und rechtlich sicherzustellen.
- 4.3 Der im Plan mit „freie Linienführung“ bezeichnete Teil der Quartierstrasse kann im Rahmen der Detailprojektierung weggelassen oder anders geführt werden. Die Wendemöglichkeit sowie die Fussgängerverbindung gemäss Ziffer 4.6 müssen gewährleistet sein.
- 4.4 Die Chilenholzstrasse ist mit einem Gehweg von 1.5 m Breite zu versehen, welcher an die Politische Gemeinde abzutreten ist.
- 4.5 Der bestehende Fussweg im Süden des Perimeters ist auszuscheiden und an die Politische Gemeinde abzutreten.
- 4.6 Eine Fussgängerverbindung von 2.0 m Breite ab der Quartierstrasse bis zur Wannächerstrasse ist baulich und rechtlich sicherzustellen, wobei die Linienführung nicht exakt dem Plan entsprechen muss.

5. Baubegrenzung

- 5.1 Die Baubegrenzungslinien legen die Strassen-, Weg- und Grenzabstände fest. Innerhalb der Baubegrenzungslinien gelten die Abstände gemäss Bau- und Zonenordnung. Die Länge der Garagenvorplätze richtet sich nach § 266 PBG.
- 5.2 Für Gebäudevorsprünge sowie unterirdische und abstandsfreie Gebäude und -teile gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- 5.3 Im Waldabstand kann nur der speziell bezeichnete Bereich „Unterirdische Gebäude“ mit unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaut werden, wobei Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der Bau- und Zonenordnung erlaubt sind. Die Definition „unterirdisch“ richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 5.4 Für den Teil der Quartierstrasse, welcher im Plan mit „freie Linienführung“ bezeichnet ist, ist für oberirdische Gebäude ein Abstand ab Strasse und ab Kehrsplatz von mindestens 3.5 m einzuhalten; Ziffer 5.2 gilt sinngemäss.

6. Bauliche Ausnützung

Die für die Wohnzone W1 massgebliche Ausnützung wird in Form von anrechenbaren Flächen (AF) auf die drei Baubereiche gemäss Planeintrag verteilt. Nutzungsübertragungen sind innerhalb des Gestaltungsplanes zulässig.

7. Höhenbeschränkung

Zur Erfüllung der Festlegung bezüglich Aussichtspunkt (Plan Hugo Wandeler vom November 1994, Gebiet Kirchgasse - Junggrütstrasse, genehmigt mit RRB Nr. 3473/ 1995) wird ein Bereich mit Höhenbeschränkung festgelegt. Darin dürfen Bauten, Anlagen, Zäune, Pflanzen und dgl. die Meereshöhe von 622.60 nicht überragen, und es dürfen keine Zufahrten erstellt werden.