

VERFÜGUNG

vom 9. April 2003

Wettswil a.A. Privater Gestaltungsplan Wannweid

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 25. Juni 2001 stimmte der Gemeinderat Wettswil a.A. dem privaten Gestaltungsplan Wannweid zu. Die dagegen erhobenen Rekurse wurden mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 21. Mai 2002 abgewiesen. Mit BDV Nr. 1137/2002 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Wannweid im Verfahren vor Verwaltungsgericht (§ 329 Abs. 4 PBG). Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 26. März 2003 ist der Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 23. Januar 2003 rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Wannweid, dem der Gemeinderat Wettswil a.A. am 25. Juni 2001 zugestimmt hat, nichts mehr entgegensteht.

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

(Zustelladresse: Werner Müller, Industriestrasse 21, 8500 Frauenfeld)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	936.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)


- III. Die Gemeinde Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 1137/2002 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- IV. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 1137/2002 an den Gemeinderat Wettswil a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 9. April 2003
030722/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 17. Oktober 2002

Wettswil a.A. Privater Gestaltungsplan Wannweid

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 25. Juni 2001 stimmte der Gemeinderat Wettswil a.A. dem privaten Gestaltungsplan Wannweid zu. Die dagegen erhobenen Rekurse wurden mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 21. Mai 2002 (BRKE II Nrn. 0100/2002 - 0103/2002) vollumfänglich abgewiesen. Vom Eingang einer Beschwerde wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes (VB.2002.00214) Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen des Gestaltungsplanes Wannweid baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen. Mit Schreiben vom 24. Juli 2002 ersucht die Gemeinde aufgrund der Verfügung des Verwaltungsgerichtes vom 3. Juli 2002 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit das in der Wohnzone W2a mit Gestaltungsplanverpflichtung gelegene, unüberbaute Gebiet im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überbaut werden kann, mit dem Ziel, eine möglichst gute Gesamtgestaltung mit möglichst hohem Wohnwert zu erreichen. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Die Rekurse betreffen einerseits die strassenmässige Erschliessung im Gebiet Wannweid und andererseits die zulässige Bauweise für bestimmte Baubereiche. Im Zusammenhang mit einer zusätzlich geforderten Strassenverbindung wird die Revision des Quartierplanes Oberhusen-Weid und die Ergänzung des kommunalen Erschliessungsplanes verlangt. Hinsichtlich der Baubereiche F13 und F14 wird entsprechend der benachbarten Wohnzone W1 die Reduktion der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 auf maximal 1 und die Gebäude- und Firsthöhe von 7.5 m bzw. 5.0 m auf maximal 4.5 m beantragt.

Mit der im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision statuierten Gestaltungsplanpflicht für das in der Wohnzone W2a gelegene Gebiet Wannweid wollte man einzig eine hohe Qualität künftiger Wohnüberbauungen aufgrund eines Gesamtkonzeptes sicherstellen und nicht grundsätzlich von den zonengemässen Überbaumungsmöglichkeiten abweichen. Auch der behauptete Aussichtsschutz vermag hinsichtlich der Lage der fraglichen Baubereiche im Norden der benachbarten Wohnzone W1 und der Waldsilhouette als Hintergrund den Verzicht auf die Ausschöpfung der zonengemässen Grundordnung nicht zu begründen. Da sich weder die tatsächlichen noch die rechtlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben, besteht auch kein Anlass, die im rechtskräftigen Quartierplan verbindlich festgelegte Erschliessung zu revidieren. Zudem bewirkt die bei einer vollständigen Überbauung des Gestaltungsplangebietes zu erwartende Verkehrszunahme nicht, dass die bestehenden Quartierplanstrassen die Funktion als Erschliessungsstrassen nicht mehr wahrnehmen könnten. Auch werden durch den zu erwartenden Mehrverkehr die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Grenzwerte nicht überschritten.

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).

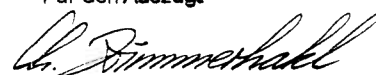
Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der Gestaltungsplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wannweid, dem der Gemeinderat Wettswil a.A. am 25. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A., 8907 Wettswil a. A., die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht (VB.2002.00214) sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 17. Oktober 2002
021566/Oca/Zwe

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





Privater Gestaltungsplan Wannweid

Situation 1 : 500

Datum 30.7.02

Die Grundeigentümer Marianne Käppeli-Müller
Werner Müller
Ursula Zuzak-Müller

Bauherrschaft CBS BAUTECH AG
 Dorfstrasse 89, 5430 Wettingen

Zustimmung des Gemeinderates Wettwil a.A.
 Datum 25. Juni 2001

Der Gemeindepräsident: R. Schiebli
 Der Gemeindegeschreiber: R. Schneebeli

V. Bataillard

Von der Baudirektion
 genehmigt am 17. Okt. 2002

Für die Baudirektion
Ch. Zimmermann

BDV Nr. 1137102

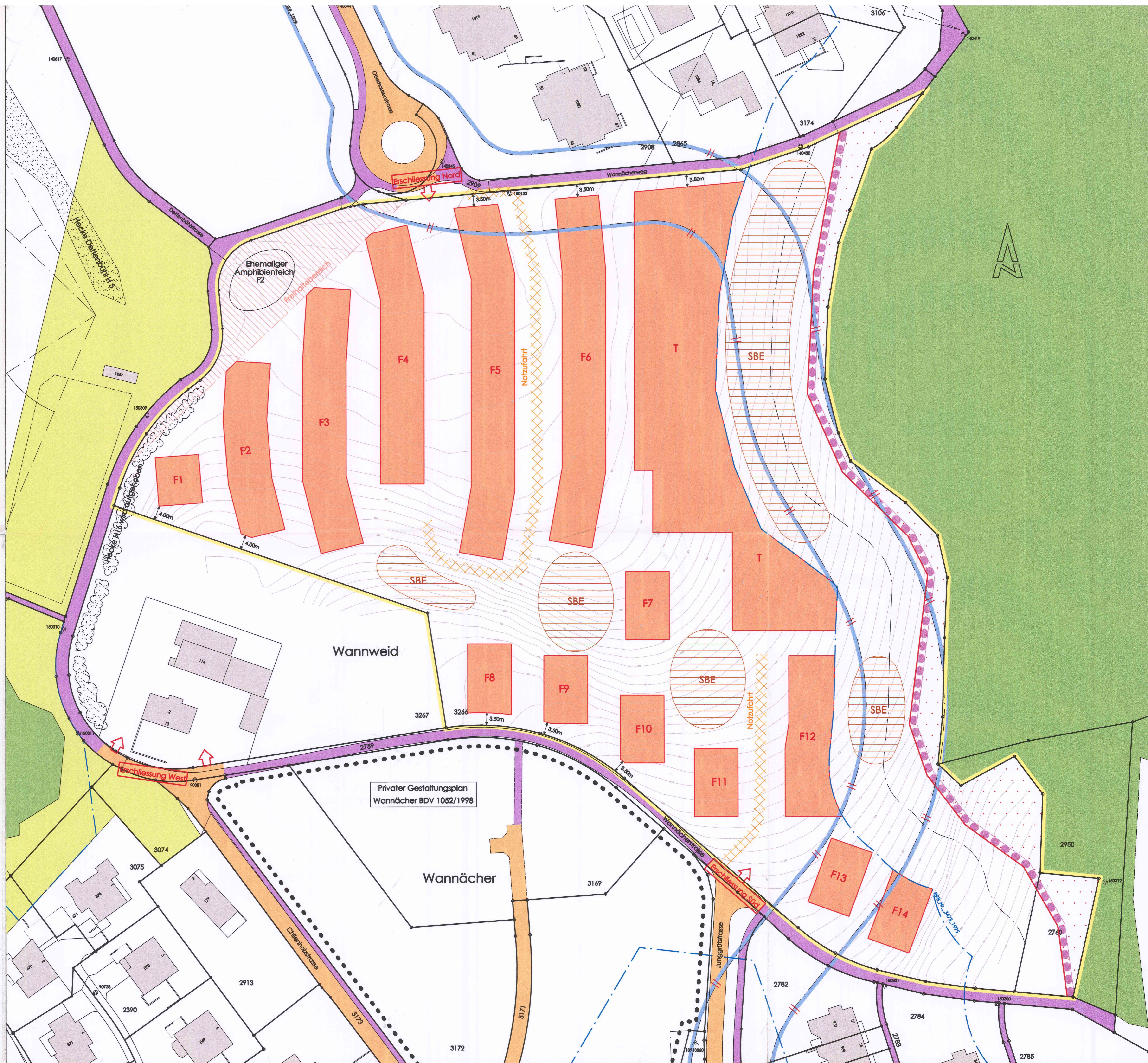
GPW Geiger, Püntener + Werder - Ingenieure - Geometer - Planer
 Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 01 761 38 41, Fax 01 761 99 92 10.7.2002 S. Frey

Entw. WER	Gez. MUE	Dat. 30.03.2001	Grösse 840 / 594	Plan Nr. 16.WET.115
-----------	----------	-----------------	------------------	---------------------

Aenderung 04.04.2001, 10.04.2001, 29.05.2001, 11.06.2001

Legende

- Orientierungsinhalt**
- Bestehende Zufahrten
 - Bestehende Fusswegverbindungen
 - Verkehrsbaulinie
 - Verkehrsbaulinie aufheben in sep. Verfahren
 - Wald
 - Waldabstandslinie
 - Freihaltezone Dettenbühl
 - Aussichtsschutz
 - Privater Gestaltungsplan Wannächer
 - Hecke Dettenbühl H 5
 - Hecke H 16
 - Ehemaliger Amphibienteich F 2
- Festlegungen**
- Gestaltungsplanperimeter
 - Erschliessung Anschluss an bestehendes Strassennetz
 - Notzufahrten
 - Baubereich T Terrassenhäuser
 - Baubereiche F Familienhäuser, freistehend oder zusammengebaut
 - Freihaltebereich infolge Aussichtsschutz
 - Bereich für Spielen, Begegnung und Erholung Mind. 2000 m2 ausscheiden und dauernd sichern
 - Neuer Fussweg
 - Öffentlicher Bereich Abtretung an Gemeinde





Privater Gestaltungsplan Wannweid

Besondere Bestimmungen

Datum 30.7.02

Die Grundeigentümer Marianne Käppeli- Müller:

M. Käppeli

Werner Müller:

W. Müller

Ursula Zuzak- Müller:

U. Zuzak

Bauherrschaft

CBS BAUTECH AG:
Dorfstrasse 89, 5430 Wettingen

Zustimmung des Gemeinderates Wettswil a.A. 25. Juni 2001

Der Gemeindepräsident:

V. Bataillard

V. Bataillard

Der Gemeindegemeinschafter:

R. Schneeblei

R. Schneeblei

Von der Baudirektion
genehmigt am 17. Okt. 2002

Für die Baudirektion

Ch. Fimmelshell

BDV Nr. 1137102

GPW

Geiger, Püntener + Werder · Ingenieure · Geometer · Planer

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

10.7.2002 *S. Meyer*

WER		Dat 30.03.2001		16 WET 115
-----	--	----------------	--	------------

Einleitung

Für das Gebiet Wannweid besteht gemäss Zonenplan Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf § 83 PBG wird für das in Ziffer 3 umschriebene Gebiet der private Gestaltungsplan Wannweid aufgestellt.

1. Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- Plan Situation 1:500, nachfolgend Plan genannt,
- diese Besonderen Bestimmungen.

2. Zweck

Die Zielvorstellung der Ortsplanungsrevision, wonach sich die Überbauung nach einem Grundkonzept mit guter Gestaltung auszurichten hat, wird übernommen. Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Bebauung und deren Erschliessung. Es soll durch Berücksichtigung der Topographie, mittels Gliederung der Baukörper und immissionsarmer Erschliessung ein hoher Wohnwert erreicht werden. Bestehende Festlegungen von Aussichtsschutz sowie von Natur- und Landschaftsschutzobjekten sind zu präzisieren und festzulegen.

3. Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Wohnzone W2a.

Der Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kat. Nr. 3266 und 2760. Deren Abgrenzung ist im Plan mit Gestaltungsplanperimeter bezeichnet.

4. Verhältnis zum übergeordneten Recht

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


5. Empfindlichkeitsstufe

In ganzen Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

6. Erschliessung

- 6.1 Die Erschliessung hat gemäss nachfolgender Aufteilung über die bestehenden Quartierstrasse zu erfolgen.

Quartierstrasse	Erschliessung	Parzelle	Massgebliche Grundfläche m ²	anrechenbare Fläche m ²	in %
Oberhausenstrasse	Erschliessung Nord	Teil Kat.-Nr. 3266	15'549	6'220	47 %
Junggrütstrasse	Erschliessung Süd	Teil Kat.-Nr. 3266	12'435	4'974	38 %
Chilenholzstrasse	Erschliessung West	Kat.-Nr. 3267	5'100	2'040	15 %

 nicht im Gestaltungsplanperimeter, nur orientierender Charakter, von Genehmigung ausgeschlossen.

- 6.2 Für das Gestaltungsplangebiet ist, aufgrund der in obiger Tabelle enthaltenen massgeblichen Grundflächen, die notwendige Anzahl Abstellplätze im Baubewilligungsverfahren zu berechnen.

Die Aufteilung nach Erschliessung Nord und Erschliessung Süd hat nach obiger Tabelle zu erfolgen. Im Rahmen der Baubewilligung kann der Gemeinderat eine Abweichung von +/- 5 Parkplätzen zulassen.

- 6.3 Die interne Parkierung hat in Unterniveaugaragen zu erfolgen. Besucherparkplätze sind leicht zugänglich anzulegen.

7. Fussgängerverbindungen

- 7.1 Die bestehenden Fussgängerverbindungen Wannächerstrasse und Wannächerweg (violett im Plan dargestellt) dürfen in keiner Weise als Zufahrten benützt werden.

- 7.2 Entlang dem Waldrand wird eine neue öffentliche Fussgänger Verbindung geschaffen. Sie entspricht dem Fussweg T gemäss Quartierplanakten. Die Kosten werden von der Politischen Gemeinde getragen.

- 7.3 Zusätzlich werden innerhalb des Gestaltungsplangebietes Fussgängerverbindungen und Hauszugänge mit der Überbauung realisiert, so dass insgesamt genügend Verbindungen zur Verfügung stehen.

8. Notzufahrten

Die im Plan bezeichneten Notzufahrten sind ungefähr an dieser Lage mit der Überbauung zu realisieren. Sie dienen den Notdiensten und dem Zügeln. Sie dürfen nicht als Zufahrten zu den Häusern benützt werden.

9. Baubereiche

- 9.1 Die Baubereiche F sind für einzelne oder zusammengebaute Familienhäuser vorgesehen. Die Gebäudelänge beträgt auch bei geschlossener Überbauung maximal 22 m. Es sind in allen F-Bereichen einheitliche Dachformen vorgeschrieben.
- 9.2 Der Baubereich T ist für Terrassenhäuser vorgesehen. Es sind Flachdächer vorgeschrieben.
- 9.3 Die im Plan definierten Baubereiche dürfen um max. 1.0 m überschritten werden. Der Weg- und Strassenabstand, der Grundabstand zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3267, die Waldabstandslinie und der Freihaltebereich dürfen dabei nicht verletzt werden.
- 9.4 Punkt 8.3 gilt auch für Gebäudevorsprünge mit Ausnahme von Dächern, für Balkone, Wintergärten, überdachte Sitzplätze. Weitere Übertagungen sind nicht gestattet.
- 9.5 Die Abstände zwischen Gebäuden inkl. angebaute Besonderer Gebäude haben innerhalb des Baubereichs F 2 mindestens 4.0 m und innerhalb der Baubereiche F 3 bis F 6, F12 und T mindestens 7.0 m aufzuweisen und können nicht mit einem Näherbaurecht verringert werden.
- 9.6 Kleiner und grosser Grundabstand und der Gebäudeabstand werden zwischen den Baubereichen nicht angewendet.
- 9.7 Gemeinschaftliche Bauten, wie Garagezufahrten und einzelne Garageteile, Lift, Treppen, Einstellräume und Gemeinschaftsräume dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen.
- 9.8 Ausserhalb der Baubereiche, aber nicht über die Waldabstandslinie hinaus, sind Gartenhäuser und Schöpfe mit einer maximalen Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 2.5 m ab gestaltetem Terrain erlaubt. Diese Gebäude haben einen Wegabstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Gegenüber der Parzelle 3267 ist der Grundabstand einzuhalten.

10. Umgebungsgestaltung

Den besonderen topografischen Gegebenheiten ist Rechnung zu tragen.
Die Gebäudekuben sind gut in die Umgebung einzupassen.
Die Umgebungsgestaltung hat sich strikte nach Art. 27 BZO zu richten.

11. Unterirdische Bauten

Bauten, die das gewachsene Terrain nirgends um mehr als 0.5 m überschreiten und zudem ganz im gestalteten Terrain liegen, dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Dabei ist von Strassen, Wegen und der Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. 3267 ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Die Waldabstandslinie darf höchstens bis in einer Tiefe von 15 m überstellt werden, aber bis maximal 2.0 m an den öffentlichen Bereich heran.

12. Freihaltebereich

Der im Plan bezeichnete Freihaltebereich ist dauernd von Bauten und Anlagen, Bäumen und Sträuchern freizuhalten, welche eine Höhe ab gewachsenem Terrain von 3.0 m überschreiten. Pflanzen sind auf dieses Mass unter der Schere zu halten. Auffüllungen dürfen maximal eine Höhe von 2 m ab gewachsenem Terrain aufweisen.

13. Bereich für Spielen, Begegnung und Erholung

In den im Plan bezeichneten Gebieten sind für die Bewohner der Überbauung Flächen von mindestens 2000 m² für Spielen, Begegnung und Erholung auszuscheiden, einzurichten und dauernd zu sichern.

14. Natur- und Landschaftsschutzobjekte

14.1 Die Hecke H 16 kann unter der Voraussetzung der nachfolgenden Ersatzleistung entfernt werden.

14.2 Als Ersatz für die Hecke H 16 und den untergegangenen Amphibienteich F 2 ist eine Ersatzleistung an die Gemeinde zu bezahlen. Der Betrag ist zweckgebunden für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen an einem anderen Ort zu verwenden. Über die Höhe und die Zahlungsmodalitäten schliessen die Grundeigentümer und die Bauherrschaft mit der Gemeinde eine separate Vereinbarung ab.

15. Öffentlicher Bereich

Die Fläche mit dem Fussweg entlang dem Waldrand ist entschädigungslos an die Politische Gemeinde abzutreten.

16. Etappierung

Erfolgt der Bau der Überbauung in Etappen, so hat jede Etappe die Bestimmungen gemäss Ziffer 6, 7, 10, 13 und 15 zu erfüllen.

17. Werkleitungen

17.1 Schmutzwasser

Gemäss GEP ist das Schmutzwasser des Gestaltungsplangebietes an der bestehenden Leitung im Bereich des Kehrplatzes der Oberhausenstrasse anzuschliessen. Die unterliegenden Leitungen weisen keine Schwachstellen oder Kapazitätsengpässe auf.

17.2 Regenwasser

Gemäss GEP ist das Gestaltungsplangebiet vorwiegend im Trennsystem zu entwässern und zwar durch Versickerung oder mit vorgängiger Retention. Über das Gestaltungsplangebiet ist im Rahmen der Baubewilligung ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten, das die Versickerung oder die Art der Retention festlegt. Für gemeinschaftliche Retentionsanlagen sind die notwendigen Raumbedürfnisse mit der Planung der Überbauung festzulegen.

Die unterliegenden Leitungen weisen Schwachstellen und Kapazitätsengpässe auf, welche durch die Gemeinde saniert werden müssen.

17.3 Wasserversorgung

Entlang dem Waldrand befindet sich eine Transportleitung \varnothing 200 mm mit Steuerkabel. Im Bereich von Neubauten ist diese zu verlegen.

Zur Versorgungssicherheit ist gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) 1995 eine Verbindungsleitung als Ringschluss vom Ende der Junggrütstrasse in die Chileholzstrasse zu erstellen. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Kosten für Mehrkaliber über \varnothing 125 mm gehen zu Lasten der Politischen Gemeinde.

Für die Versorgung des Gestaltungsplangebietes ist eine neue Verbindungsleitung mit Hydrantenanlage zu Lasten der Grundeigentümer zu bauen. Die Planung und Ausführung haben in Absprache mit der Wasserversorgung und der Feuerwehr zu erfolgen.

17.4 Energieversorgung

Für die Planung der Netzerweiterung ist mit den EKZ rechtzeitig Kontakt aufzunehmen. Allfällige Trafostationen und Verteilkkabinen sind in die Planung der Überbauung einzubeziehen.

18. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Wannweid

Bericht

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

WER

Dat. 10.04.2001

16 WET.115

Anderung

11 06 2001

1. Ausgangslage

1.1 Bericht nach Art. 47, RPV

Gestaltungspläne sind generell Nutzungspläne und nach Art. 47 RPV mit einem Bericht zu ergänzen. Der vorliegende Bericht erläutert die Festlegungen im Gestaltungsplan und behandelt die Berücksichtigung der übergeordneten Planung und der Umweltschutzgesetzgebung.

1.2 Lage

Das Gebiet ist noch unüberbaut. Es wird begrenzt im Norden vom Quartier Oberhusen, welches zum Teil noch nicht überbaut ist, im Osten vom Wald, im Süden vom Quartier Hinterweid und vom Gestaltungsplan Wannächer (noch nicht überbaut) und im Westen von der Freihaltezone Dettenbühl.

1.3 Topografie

Es handelt sich um eine nach Westen und Norden abfallenden Geländekammer mit einer Höhendifferenz von maximal 27 m.

1.4 Revision der Bau- und Zonenordnung 1990/91

Das Gebiet Wannweid ist in der Ortsplanungsrevision 1990/91 von der Reservenzzone in die Wohnzone umgeteilt worden.

1.5 Revision der Bau- und Zonenordnung 1995

Bei der Revision der Bau- und Zonenordnung 1995 wurde für das Gebiet Wannweid die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes auferlegt. Im Erläuterungsbericht wird in Ziffer 3.7 hingewiesen, dass das noch unüberbaute Gebiet im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überbaut werden soll, damit eine möglichst gute Gesamtgestaltung mit möglichst hohem Wohnwert erreicht wird.

1.6 Ideenwettbewerb

Bereits 1992 haben die Grundeigentümer einen Ideenwettbewerb für die Überbauung Wannweid durchgeführt. Aus verschiedenen Gründen wurde das Siegerprojekt nicht weiter verfolgt.

1.7 Überbauungsstudien

Seit 1997 sind verschiedene Überbauungsstudien durch Müller & Partner, Hagenbuch angestellt worden. Die Gemeinde Wettswil a.A. hat verschiedentlich zu den Vorschlägen Stellung genommen und Auflagen gemacht. Dies führte zum Überbauungskonzept vom 10.04.2001, welches die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet.

1.8 Abgrenzung Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 3266 und 2760. Die angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 3267 im Südwesten mit der Altliegenschaft Ass.-Nr. 2 hat ebenfalls Gestaltungsplanpflicht. Dieser Gestaltungsplan wird in einem separaten Verfahren aufgestellt, wobei die Koordination bezüglich Inhalt und Erschliessung stattfindet.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie sich die Überbauung in der Geländekammer Wannweid einordnet. Des weiteren hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen und kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

3. Erschliessung

3.1 Quartierplan Oberhusen – Weid

Mit Beschluss 5059/1979 hat der Regierungsrat den Quartierplan Oberhusen – Weid genehmigt. Es handelt sich um einen altrechtliche privaten Quartierplan. Verknüpft mit dem Quartierplan war auch die Teilbauordnung Oberhusen-Weid.

Gemäss Quartierplan dienen die Eggstrasse und die Oberhausenstrasse (Stichstrasse) dem nördlichen Teil, die Junggrütstrasse dem südlichen Teil als Erschliessung.

3.2 Grundeigentümerbauordnung

Die Grundeigentümerbauordnung vom 28. Mai 1976 (RRB 2700/1978) regelt unter anderem die Erschliessung der Wohnkammer C, welche das Gebiet Wannweid umfasst. Danach werden 47 % der Ausnutzungsfläche werden nach Norden erschlossen, 53 % nach Süden.

Im weiteren wird ausgesagt, dass die Verbindungsstrasse L (es handelt sich dabei um eine Verbindung zwischen Junggrütstrasse und Oberhausenstrasse, welche mit Verkehrsbaulinien entlang dem Waldrand gesichert wird) erst dann erstellt werden soll, wenn ein tatsächlich ausgewiesenes Bedürfnis dazu besteht.

Aus heutiger Sicht wäre es unverständlich, wenn diese Strasse je realisiert würde. Sie ist weder im öffentlichen Interesse noch im Interesse der Anwohner. Siehe Ziffer 6.

Der öffentliche Fussweg entlang dem Waldrand wird jedoch in den Gestaltungsplan übernommen. Gemäss der Kostenregelung in der Grundeigentümerbauordnung sind die Baukosten des Fussweges von der Politischen Gemeinde zu tragen.

3.3 Aufteilung des Verkehrs

Die Aufteilung des Verkehrs aus dem Gestaltungsplangebiet Wannweid wird sinngemäss aus der Grundeigentümerbauordnung übernommen. Es sind keine anderslautenden Festlegungen bekannt.

Die Verkehrsbelastung wird entsprechend den massgeblichen Grundflächen berechnet. Nach Norden in die Oberhausenstrasse werden 47 % des Verkehrs und nach Süden 53 % erschlossen. Nach Süden erfolgt nochmals eine Aufteilung, nämlich in die Junggrütstrasse mit 38 % und in die Chileholzstrasse mit 15 %.

Obwohl die Parzelle Kat.-Nr. 3267 nicht im Gestaltungsplangebiet liegt und daher nicht Gegenstand der Vorlage sein kann, macht die Verkehrsaufteilung über das ganze Gebiet Sinn. Somit sind Koordination und Information gewährleistet.

3.4 Übernahme des Verkehrs

Junggrüt- und Oberhausenstrasse sind Quartierstrassen, welche im Quartierplan Oberhusen - Weid ausgebaut worden sind und den Zugangsnormen auch bei Vollüberbauung genügen.

3.5 Fusswegverbindungen

Die bestehenden Fussgängerachsen Wannächerstrasse und Wannächerweg umschliessen das Gestaltungsplangebiet zu drei Vierteln. Diese Wege dürfen nicht als Zufahrten verwendet werden.

Die unter Ziffer 3.2 erwähnte Verbindung entlang dem Waldrand wird in Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

Weitere interne Verbindungen sind in der Baubewilligung festzulegen und mit der Überbauung zu realisieren.

4. Bebauung

4.1 Grundsatz

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W2a, Empfindlichkeitsstufe II.

Wo der Gestaltungsplan nichts aussagt, gelten die Bestimmungen von PBG und BZO.

Die einzelnen Festlegungen im Gestaltungsplan sind strenger als die entsprechenden in der BZO.

4.2 Ausnützung

Nach Abzug der nicht ausnützbaren Waldabstandsfläche hat die Parzelle Kat.-Nr. 3266 eine massgebliche Grundfläche von 27'984 m². Bei einer Ausnützungsziffer von 40 % ergeben sich 11'194 m² anrechenbare Fläche, welche verteilbar auf die einzelnen Baubereiche sind.

Die Parzelle Kat.-Nr. 2760 hat eine sehr kleine massgebliche Grundfläche, die nicht realisierbar ist.

4.3 Baubereiche F

Die Verteilung und Stellung der Bauten hat sich nach den Baubereichen zu richten.

Die Baubereiche F sind für einzelne oder zusammenbaute Wohnhäuser für Familien vorgesehen. Die Gebäudebreite ist durch den Baubereich begrenzt, die Gebäudelänge ist auf 22 m beschränkt. Die Bestimmungen der BZO werden in dieser Hinsicht um 3 m, resp. 8 m bei geschlossener Bauweise unterschritten. Der Abstand zwischen den Gebäuden hat 7 m zu betragen, beim Baubereich F 2 jedoch nur 4 m, um die drei Einzelhäuser gemäss Überbauungskonzept zu ermöglichen. Diese Minimalabstände können nicht mit Näherbaurechten vermindert werden. Dadurch wird eine lockere Überbauung geschaffen.

Die Dachformen sind in den F-Bereichen einheitlich zu wählen. Somit sind einheitlich sowohl Flachdächer als auch Schrägdächer möglich.

4.4 **Baubereich T**

Dieser Baubereich ist für Terrassenhäuser mit Flachdächern vorgesehen. Im übrigen finden die Bestimmung der BZO Anwendung.

Mit der Flachdachbestimmung wird die Waldsilhouette bedeutend weniger verdeckt, als wenn Satteldächer mit einer Firsthöhe von 5 m zugelassen würden.

4.5 **Projektierungsspielraum**

Die Baubereiche berücksichtigen das Überbauungskonzept vom 10.04.2001. Es ist ein Projektierungsspielraum von 1 m vorgesehen.

Die Geländekammer ist nach Westen, Nordwesten und Norden orientiert und bietet keine ideale Wohnhanglage. Um diese Nachteile zu eliminieren, versucht der Architekt der Überbauung mit der gewählten Gruppierung der Gebäude eine attraktive Siedlung zu schaffen.

4.6 **Freiräume**

Freiräume werden durch die Abstände zwischen den Baubereichen, die Gebäudelängenbeschränkung und die Gebäudeabstände erreicht.

4.7 **Freihaltebereich**

Der Aussichtsschutz Oberhausen erstreckt sich nicht direkt auf das Gebiet Wannweid. Mit dem Gestaltungsplan kann jedoch eine willkommene Verbesserung der Fernsicht durch den Freihaltebereich erreicht werden. Die festgelegte Höhenbeschränkung von 3 m gilt auch für Pflanzen.

4.8 **Bereich für Spielen, Begegnung und Erholung**

Es werden Bereiche für Spielen, Begegnung und Erholung ausgeschieden. Das Projekt der Überbauung hat eine Fläche von mindestens 2000 m² (entspricht ca. 30 m² pro Wohneinheit) konkret auszuscheiden und zu sichern.

4.9 **Parkierung, Notzufahrten**

Die Parkplätze der Überbauung hat unter Terrain zu erfolgen. Für Notfällen sind zwei Notzufahrten vorgesehen.

5. **Versorgung / Entsorgung**

5.1 **Öffentliche Gewässer**

Im Gebiet sind keine öffentlichen Gewässer vorhanden.

5.2 **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann nach den gesetzlichen Vorschriften erfolgen. Die gemäss GEP notwendigen Leitungen sind vorhanden. Die Überbauung kann am Gebietsrand an öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.

5.3 Regenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die nach GEP vorgesehene Versickerung dürfte schwer realisierbar sein. Hingegen lässt sich die Retention gut verwirklichen. Ideal ist der Rückhalt bereits auf den Flachdächern. Denkbar wäre auch eine gemeinschaftliche Retentionsanlage im Freihaltebereich. Der Gestaltungsplan verlangt ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die Kapazität der untenliegenden Leitungen genügt gemäss GEP nur teilweise. Deshalb sind die Abklärungen seitens der Gemeinde frühzeitig in Angriff zu nehmen.

5.4 Wasserversorgung

Gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) 1995 ist zur Vervollständigung der Groberschliessung eine Ringleitung DN 150 mm zu erstellen. Die Kostenregelung (Mehrkaliber 125→ 150 zu Lasten der Wasserversorgung) entspricht dem GWP.

Die Feinerschliessung erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer.

5.5 Energieversorgung

Es hat eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den EKZ zu erfolgen.

6. Aufhebung Verkehrsbaulinien

Die Verkehrsbaulinien der vor fast 25 Jahren geplanten Verbindungsstrasse sind nicht mehr aktuell. Diese Strasse wird nicht realisiert. Die Baulinien können aufgehoben werden. Von der Aufhebung sind noch weitere anstossende Grundstücke tangiert. In einem separaten Verfahren kann die Aufhebung durchgeführt werden.

7. Natur- und Landschaftsschutzobjekte

7.1 Bestehende Objekte

Im Gestaltungsplangebiet befindet sich ein Teil der geschützten Hecke Nr. 16. Die Hecke befindet sich in einem schlechten Zustand. Sie ist artenarm und wenig gepflegt. Der Verbleib am heutigen Standort beeinträchtigt den Aussichtsschutz (Ziffer 4.7) und die künftige Gartengestaltung der Überbauung. Die Aufhebung mit Ersatzleistung ist angezeigt.

Für die vor etlichen Jahren erfolgte Zuschüttung eines Amphibienteiches erfolgt ebenfalls eine Ersatzleistung.

7.2 Ersatzleistung

In Übereinstimmung mit der lokalen Naturschutzkommission wird auf eine Ersatzmassnahme innerhalb des Grundstückes verzichtet. Stattdessen soll ein Geldbetrag für eine Kompensation an einem naturschützerisch wertvolleren Standort geleistet werden. Die Grundeigentümer/Bauherrschaft werden zu einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet.

7.3 **Öffentlicher Bereich**

Die Flächen mit dem neuen Fussweg gehen ins öffentliche Eigentum über. Damit übernimmt die Gemeinde den Unterhalt.

8. **Nicht relevante Themen der Umweltschutzgesetzgebung**

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

- Lärm
- Lufthygiene
- Nicht ionisierende Strahlung
- Energie
- Stoffe
- Abfall
- Altlasten (Gebiet nicht im Kataster der Altlastenverdachtsflächen enthalten)
- Boden
- Natur- und Heimatschutz (in Ziffer 7 behandelt, keine Heimatschutzobjekte, keine Objekte der Archäologie)
- Wasser (in Ziffer 5 behandelt, keine Grundwasserschutzzonen)
- Katastrophenschutz

ÜBERBAUUNG 'WANNWEID' 8907 WETTZWIL

MÖLLER & PARTNER AG
Architektur Planung Baukonzepte
Schnellerstrasse 7, 8523 Hagenbuch
Telefon 052 394 31 31, Telefax 394 38 00

ÜBERBAUUNGSKONZEPT (ALS BEILAGE ZUM GESTALTUNGSPLAN)

plan-grösse 63/60 datum 10.04.01 rev. mst. **1:500**

- Gebäude
- Horizontale Grünfläche
- Böschung
- Bestehendes Terrain
- Grenze

