

VERFÜGUNG

vom 9. Januar 2008

Wettswil a.A. Privater Gestaltungsplan Dettenbühl

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 17. September 2007 stimmte der Gemeinderat Wettswil a.A. dem privaten Gestaltungsplan Dettenbühl zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Oktober 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. November 2007 ersucht die Gemeinde Wettswil a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Dettenbühl sollen für das in der zweigeschossigen Wohnzone W2a gelegene Grundstück Kat.-Nr. 3267 in ortsbaulich und landschaftlich empfindlicher Lage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gut gestaltete Wohnüberbauung geschaffen werden. Gemäss der im Zonenplan festgelegten Gestaltungsplanpflicht (RRB Nr. 3473/1995) soll die Grundeigentümerin verpflichtet werden, für das betreffende Gebiet ein Gesamtkonzept für die Erschliessung und Überbauung zu entwickeln.

Der Gestaltungsplan regelt sachgerecht die auf den Zweck abgestimmten Inhalte. Die dazugehörigen besonderen Bestimmungen sind zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Situation 1:500 und die besonderen Bestimmungen. Der Bericht im Sinne des Berichtes gemäss 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 Dettenbühl, dem der Gemeinderat Wettswil a.A. am 17. September 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zustelladresse: **architekturfabrik**gmbh, Fabrikstrasse 6, 8912 Obfelden

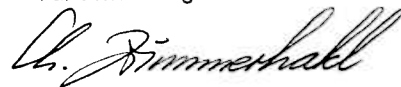
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 968.00 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 Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Bau-rekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raum-ordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 9. Januar 2008
071073/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Wettswil a. A.



Privater Gestaltungsplan

"Dettenbühl"

Situation 1:500

Datum: 4.9.2007

Die Grundeigentümerin:

M. Käppeli
Marianne Käppeli-Müller

Zustimmung des Gemeinderates Wettswil a.A.: 136 / 17.9.2007

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegeschreiber:

M. Bopp
M. Bopp

R. Schneebeil
R. Schneebeil

Von der Baudirektion genehmigt am: BDV Nr. 1108
- 9. Jan. 2008

Für die Baudirektion: Ch. Zimmermann

architekturfabrik gmbh Fabrikstrasse 6 8912 Obfelden T 044 760 26 64

Ingenieurbüro gpw Obstgartenstrasse 12 8910 Affoltern a.A. T 043 322 77 22

Datum: 30.08.2007 Änderung:

Legende

Gestaltungsplan

Gestaltungsplanperimeter

Baufelder

Baufeldbegrenzungen

Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage

Zufahrtswege

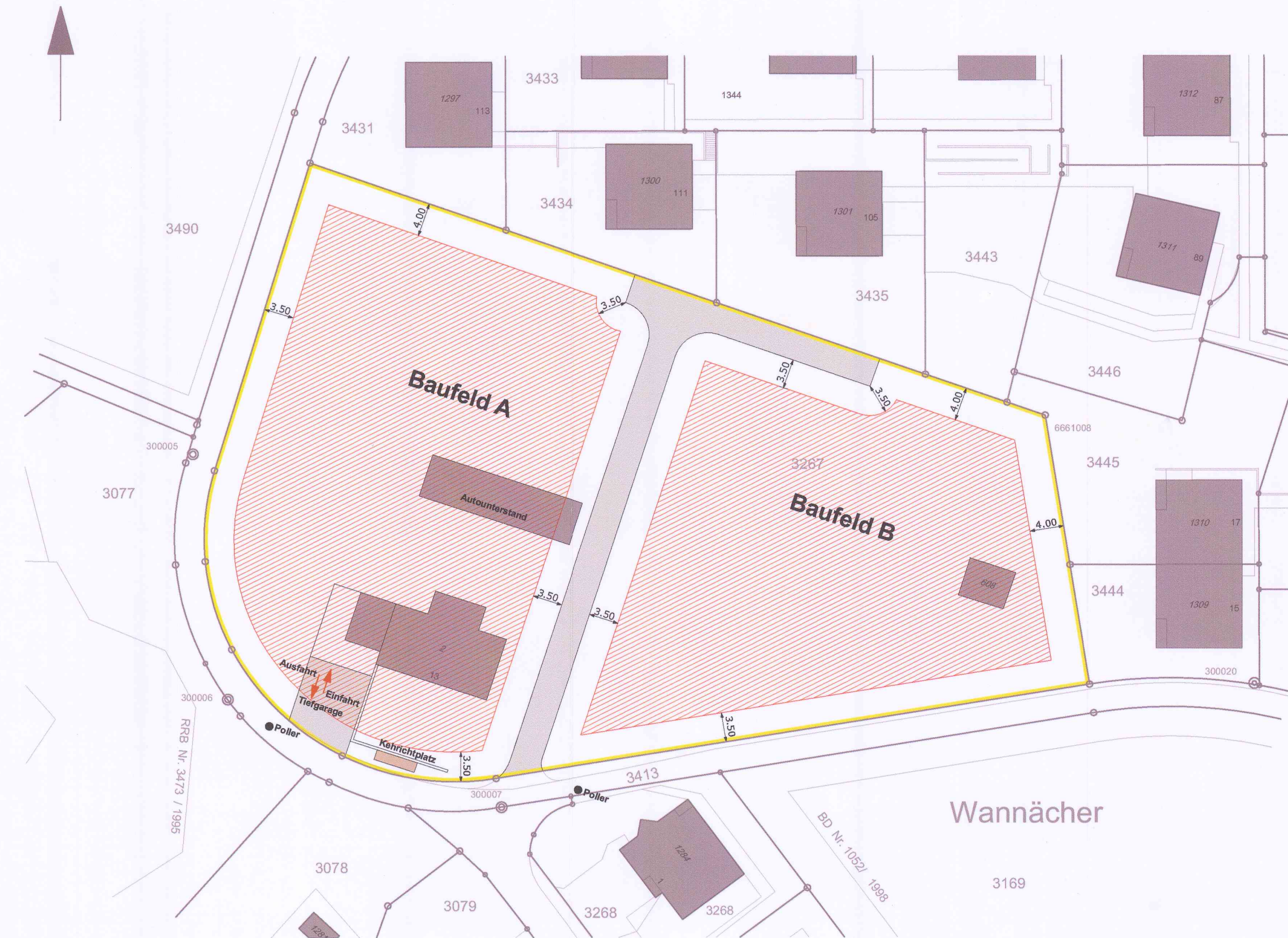
Kehrichtplatz

Orientierungsinhalt

Bestehende / Baubewilligte Gebäude

Poller

Norden



Wannächer

Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a. A.



Privater Gestaltungsplan

«Dettenbühl»

Besondere Bestimmungen

Datum:

4.9.2007

Die Grundeigentümerin:

M. Käppeli

Marianne Käppeli-Müller

Zustimmung des Gemeinderats Wettswil a.A.: 136 / 17.9.2007

Die Gemeindepräsidentin:

M. Bopp

M. Bopp

Der Gemeindegemeinschreiber:

R. Schneebeil

Von der Baudirektion genehmigt am:

- 9. Jan. 2008

BDV Nr. 1108

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmermann

architekturfabrik gmbh Fabrikstrasse 6 8912 Obfelden T 044 760 26 64

Ingenieurbüro gpw Obstgartenstrasse 12 8910 Affoltern a.A. T 043 322 77 22

Datum: 30. 08. 2007

Änderung:

1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Für das betroffene Gebiet besteht gemäss Art. 23 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wettswil a.A. Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf § 83 des Planungs- und Baugesetzes (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, nachfolgend Bestimmungen genannt

2 Geltungsbereich

- 2.1 Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 3267 und ist im Plan mit der Perimeterlinie bezeichnet.
- 2.2 Bei einer allfälligen Vereinigung eines Teils der Strassenparzelle Kat.-Nr. 3413 mit der Parzelle Kat.-Nr. 3267 gelten Bestimmungen und Plan sinngemäss.

3 Zweck

Der Gestaltungsplan strebt eine Überbauung mit einer möglichst guten Gesamtgestaltung und möglichst hohem Wohnwert an. Er soll zudem eine gute Beziehung zwischen dem bestehenden Altbau und den umgebenden Neubauten gewährleisten.

4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen des PBG und der BZO.

5 Erschliessung

- 5.1 Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ausschliesslich von der Chilenholzstrasse über das Teilstück der Wannächerstrasse zwischen den Pollern in den neu zu erstellenden Zufahrtsweg und in die Tiefgarageneinfahrt.
- 5.2 Der Zufahrtsweg wird als Stichstrasse mit Kehrplatz im Bereich der Kurve ausgebildet. Der bauliche Anschluss des Zufahrtsweges an die Wannächerstrasse erfolgt auch im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 3413 zulasten der Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.
- 5.3 Die Feinerschliessung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Wettswil a.A. zu planen. Die Bedürfnisse des Brandschutzes sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr abzuklären.
- 5.4 Für die Kehricht- und Grüngutentsorgung wird innerhalb des Perimeters ein Kehrichtplatz an der Wannächerstrasse erstellt.

Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a. A.



Privater Gestaltungsplan

«Dettenbühl»

Bericht

architekturfabrik gmbh Fabrikstrasse 6 8912 Obfelden T 044 760 26 64

Ingenieurbüro gpw Obstgartenstrasse 12 8910 Affoltern a.A. T 043 322 77 22

Datum: 30. 08. 2007

Änderung:

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Bericht nach Art. 47 RPV	1
1.3	Lage und nebengeordnete Planungen bzw. Festlegungen.....	1
1.4	Bestehende Gebäude und bewilligte Bauvorhaben	1
1.5	Vorprüfung.....	1
2	Zweck	1
3	Erschliessung	2
3.1	Generell	2
3.2	Zufahrtsweg.....	2
4	Bebauung	2
4.1	Baufelder	2
4.2	Ausnützung	2
4.3	Gestaltung	2
4.3.1	Gebäude- und Firsthöhe	2
4.3.2	Dachformen	3
4.3.3	Bebauungsdichte	3
5	Versorgung und Entsorgung	3
5.1	Öffentliche Gewässer.....	3
5.2	Schmutz- und Regenwasser	3
5.3	Wasserversorgung.....	3
5.4	Kehrichtabfuhr	3
6	Natur- und Landschaftsschutz	4
7	Nicht relevante Themen der Umweltschutzgesetzgebung	4

1 Ausgangslage

1.1 Rechtsgrundlage

Der Gestaltungsplanperimeter «Dettenbühl» liegt in der Wohnzone W2a. Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wurde bei der Revision der Bau- und Zonenordnung 1995 auferlegt (RRB Nr. 3473/1995).

1.2 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, der Umweltschutzgesetzgebung und der Vorprüfung.

1.3 Lage und nebengeordnete Planungen bzw. Festlegungen

An das Areal schliesst im Norden und Osten das Gebiet «Wannweid» an, über das der Private Gestaltungsplan «Wannweid» (BDV Nr. 1137/02) und in dessen Folge die Überbauung «Wannweidpark» erstellt wurden. Im Westen und Süden schliesst die Freihaltezone «Dettenbühl» sowie im Süden das teilüberbaute Gebiet «Wannächer» an, über das der Private Gestaltungsplan «Wannächer» (BDV Nr. 1052/98) besteht.

Entsprechend Ziff. 1.8 des Berichts zum Privaten Gestaltungsplan «Wannweid» hat eine Koordination mit vorliegendem Gestaltungsplan bezüglich Inhalt und Erschliessung stattzufinden.

Bezüglich des südwestlich liegenden Waldstücks wurde die Waldgrenze (RRB Nr. 875/1994) und die Waldabstandslinie (RRB 3473/1995) festgelegt. Die Waldabstandslinie liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

1.4 Bestehende Gebäude und bewilligte Bauvorhaben

Das bestehende Wohnhaus Vers.-Nr. 2 bleibt erhalten und wird in die Gestaltung integriert. Der Um- und Anbau bei diesem Gebäude sowie die Erstellung eines Autounterstandes wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 2. Oktober 2006 baubewilligt.

1.5 Vorprüfung

Mit Brief vom 4. April 2007 wurde dem ARV der Entwurf des Gestaltungsplans zur Vorprüfung eingereicht. Mit Brief vom 15. Juni 2007 erstattete das ARV Bericht zur Vorprüfung. Die darin genannten Anliegen wurden in der definitiven Gestaltungsplanvorlage berücksichtigt.

2 Zweck

Der Gestaltungsplan «Dettenbühl» verfolgt entsprechend Erläuterungsbericht zur Revision der Bau- und Zonenordnung 1995 den Zweck, eine Überbauung mit einer möglichst guten Gesamtgestaltung und mit möglichst hohem Wohnwert zu erreichen.

Zudem sollen eine gute Beziehung zwischen dem bestehenden Altbau und den umgebenden Neubauten gewährleistet sowie die Koordination bezüglich Inhalt und Erschliessung mit dem Gestaltungsplan «Wannweid» sichergestellt werden.

3 Erschliessung

3.1 Generell

Im Rahmen des Gestaltungsplans «Wannweid» wurde die Aufteilung des Verkehrs über beide Gestaltungsplangebiete definiert (Bericht Ziff. 3.3 und Besondere Bestimmungen Ziff. 6.1). Gemäss dieser Festlegung hat die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters «Dettenbühl» ausschliesslich über die Chilenholzstrasse zu erfolgen.

3.2 Zufahrtsweg

Innerhalb des Perimeters wird ein Zufahrtsweg mit Kehrplatz angelegt. Er wird voraussichtlich eine Fahrbahnbreite von 3.50 m aufweisen und maximal 10 Wohneinheiten erschliessen. Es ist vorgesehen, den Zufahrtsweg als Parzelle im Miteigentum der künftigen Bauparzellen auszuscheiden.

4 Bebauung

4.1 Baufelder

Es werden die beiden Baufelder A und B festgelegt. Diese halten gegenüber den benachbarten Grundstücken den kleinen Grundabstand von 4.0 m, gegenüber dem Zufahrtsweg und der Wannächerstrasse einen Wegabstand von 3.5 m ein.

Innerhalb der Baufelder gelten die Abstände gemäss BZO. Der Gebäudeabstand gemäss § 271 PBG kann im Baufeld B nicht mit einem Näherbaurecht unterschritten werden.

4.2 Ausnützung

Die massgebliche Grundfläche entspricht der Parzellengrösse und umfasst damit 5'274 m². Die Flächen der Zufahrtswege gehören gemäss § 259 PBG zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Bei einer Ausnützungsziffer von 40 % beträgt die anrechenbare Geschossfläche 2'110 m². Mit den geplanten Um- und Anbauten weist das Wohnhaus Vers.-Nr. 2 eine insgesamt anrechenbare Geschossfläche von 250 m² aus (Baubewilligung vom 2. Oktober 2006). Somit verbleibt eine Ausnützungsreserve von 1'860 m² Geschossfläche.

Die Aufteilung der Ausnützungsreserve auf die Baufelder bzw. Parzellen erfolgt bei der Parzellierung.

4.3 Gestaltung

Im Hinblick auf den Gestaltungsplanzweck enthalten die Besonderen Bestimmungen gestalterische Regelungen zu den im Folgenden genannten Punkten. Diese Regelungen sowie die anwendbaren Bestimmungen über die Regelbauweise werden als genügend erachtet für eine gute Einordnung der Bauten in die Ortsbauliche und landschaftliche Umgebung. In gestalterischer Hinsicht weist vorliegender Gestaltungsplan deutlich mehr Bestimmungen auf als der angrenzende Gestaltungsplan «Wannächer».

4.3.1 Gebäude- und Firsthöhe

Der bestehende Altbau mit einer Gesamthöhe von 10.40 m (ab gestaltetem Terrain nordseits) soll durch die benachbarten Gebäude nicht wesentlich überragt werden. Zu diesem Zweck legen die Besonderen Bestimmungen in Ziff. 6.5 fest, dass die Firsthöhe für Schrägdächer 3.50 m beträgt. Damit ergibt sich eine maximal mögliche Gesamthöhe von 7.50 m Gebäudehöhe gemäss BZO + 3.50 m Firsthöhe gemäss Gestaltungsplan = 11.00 m Gesamthöhe. Da das Gelände um den Altbau relativ flach ist, wird mit dieser Regelung das genannte Ziel erreicht.

4.3.2 Dachformen

Bei Neubauten sollen Flachdächer durch eine Privilegierung gefördert, Schrägdächer jedoch nicht ausgeschlossen und die Vermischung dieser Dachformen verhindert werden. Zu diesem Zweck enthalten die Besonderen Bestimmungen folgende Regelungen:

- «Bei Bauweise mit Attikageschoss muss dieses innerhalb der durch die Firsthöhe der BZO gebildeten Firstbegrenzungslinie liegen» (Ziff. 6.5, Satz 2). Diese Linie umschreibt Begrenzungsebenen von 45° Neigung. Die Dachneigungen bei Schrägdächern hingegen werden durch die maximal zulässige Firsthöhe von 3.50 m beschränkt und liegen deshalb (ausser bei Baukörpern geringer Breite) unter 45°. Auf diese Weise werden Attikageschosse bezüglich Nutzvolumen (Geschossfläche mit einer bestimmten lichten Raumhöhe) gegenüber Schrägdachgeschossen privilegiert.
Dachaufbauten auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind gemäss § 292 PBG zulässig.
- «Es sind nur Schrägdächer oder Attikageschosse ohne Dachschrägen zugelassen» (Ziff. 6.4). Diese Bestimmung verhindert die gestalterisch und volumetrisch unerwünschte Verbindung von Schräg- und Flachdächern am selben Baukörper (z.B. Dächer mit einem trapezförmigen Querschnitt oder Attikageschosse mit Satteldach).

4.3.3 Bebauungsdichte

Im gegenüber dem Baufeld A topografisch homogeneren Baufeld B soll eine lockere Überbauung analog dem angrenzenden Gestaltungsplangebiet «Wannweid» sichergestellt werden. Dies wird mit dem Ausschluss von Näherbaurechten gemäss Ziff. 6.3 der Besonderen Bestimmungen erreicht (der Gestaltungsplan «Wannweid» schliesst mit Ziff. 9.5 der Besonderen Bestimmungen ebenfalls Näherbaurechte aus).

Im Baufeld A mit dem nach Westen abfallenden Hang sollen Näherbaurechte hingegen zulässig sein. Solche können z.B. im Abtausch gegen Höhenbeschränkungen zum Aussichtsschutz gewährt werden.

5 Versorgung und Entsorgung

5.1 Öffentliche Gewässer

Im Gebiet sind keine öffentlichen Gewässer vorhanden.

5.2 Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Überbauung kann in die öffentliche Leitung in der Wannächerstrasse/Chilenholzstrasse entwässert werden. Die Kapazität der untenliegenden Leitungen reicht gemäss Generellem Entwässerungsplan von 1998 aus.

5.3 Wasserversorgung

Die gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt von 1995 vorgesehene Ringleitung zur Vollständigkeit der Groberschliessung ist erstellt worden. Die Feinerschliessung erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer und wird bei der Projektierung des Zufahrtsweges und im Rahmen von Bauvorhaben geplant.

5.4 Kehrriechtabfuhr

Die Kehrriechtabfuhr befährt das Gebiet im Gestaltungsplanperimeter nicht. Für die Kehrriech- und Grüngutentsorgung wird innerhalb des Perimeters ein Kehrriechplatz an der Wannächerstrasse erstellt. Die erforderliche Sichtweite für die Ausfahrt aus dem Zufahrtsweg im Bereich des Kehrriechplatzes ist nachgewiesen.

