



VERFÜGUNG

vom 27. März 2008

Uitikon. Öffentlicher Gestaltungsplan Gnellen (Teilrevision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 27. November 2007 setzte die Gemeindeversammlung Uitikon die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Gnellen fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 2008 und des Bezirksrates Dietikon vom 10. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Januar 2008 ersucht die Gemeinde Uitikon um Genehmigung der Vorlage.

Der öffentliche Gestaltungsplan Gnellen wurde mit RRB Nr. 2880/1983 genehmigt. Ziel und Zweck des Gestaltungsplans bestand darin, den bestehenden grossen Grüngürtel (Gebiet D) zwischen dem Einfamilienhausquartier im Nordosten und dem gewachsenen Ortskern im Südwesten von Bauten und Anlagen freizuhalten sowie mit den gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Neubauten den Charakter des Ortskernes zu wahren. Bis auf eine Liegehalle im Gebiet A wurde bis heute von den eingeräumten Möglichkeiten kein Gebrauch gemacht.

Mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Gnellen sollen in erster Linie die geltenden Bestimmungen auf das heute gültige Planungs- und Baurecht abgestimmt werden. Im Weiteren soll im Gebiet B auf die starre Festlegung von fünf Baufeldern zugunsten eines grossen Baubereiches verzichtet werden. Im Gebiet C sollen entsprechend der mit BDV Nr. 128/2006 geänderten Bau- und Zonenordnung nur noch zweigeschossige Gebäude ohne Dachgeschoss zugelassen werden.

Die Änderungen der Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Gnellen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Dem vorliegenden Gestaltungsplan stehen keine übergeordneten Vorgaben entgegen.

Die Vorlage der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Gnellen umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Gnellen liegt vor.

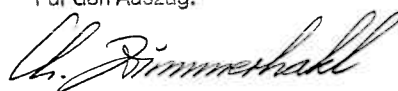
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Gnellen, der die Gemeindeversammlung Uitikon am 27. November 2007 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Uitikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Uitikon (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 28. März 2008
080058/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 20. Juli 1983

2880. Gestaltungsplan. A. Am 2. Februar 1983 erliess die Gemeindeversammlung Uitikon a. A. für das Gebiet Gnellen einen öffentlichen Gestaltungsplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes. Dieser Beschluss wurde am 13. Mai 1983 im kantonalen Amtsblatt publiziert und lag gemäss § 88 PBG zur Einsichtnahme auf. Laut Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates vom 25. Mai 1983 und der Baurekurskommissionen vom 20. Juni 1983 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden.

B. Der Gestaltungsplan umfasst die gemäss Zonenplan aus dem Jahr 1982 im Gebiet nördlich der Kirche ausgeschiedene Kernzone II sowie einen Streifen Einfamilienhauszone längs der Lättenstrasse und ein kleines Areal der Kernzone I gegenüber der Kirche. Mit dem Gestaltungsplan wird erreicht, dass ein grosses Gebiet von jeder Ueberbauung freigehalten wird. Mit den gemäss Plan vorgesehenen Neubauten wird der Charakter des Dorfkerns gewahrt. Der Gestaltungsplan steht weder mit dem kantonalen Recht noch mit dem kantonalen und regionalen Gesamtplan in Widerspruch. Er dient einem wesentlichen öffentlichen Interesse und kann als zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Uitikon a. A. betreffend den Erlass des öffentlichen Gestaltungsplans Gnellen wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Uitikon a. A. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Uitikon a. A. (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans sowie der dazugehörigen Vorschriften), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 20. Juli 1983

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "GNELLEN"

Situation 1 : 500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Uitikon am: 27. Nov. 2007

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion
genehmigt am: 27. März 2008

Für die Baudirektion:
[Signature]

ARV Nr. 39/08

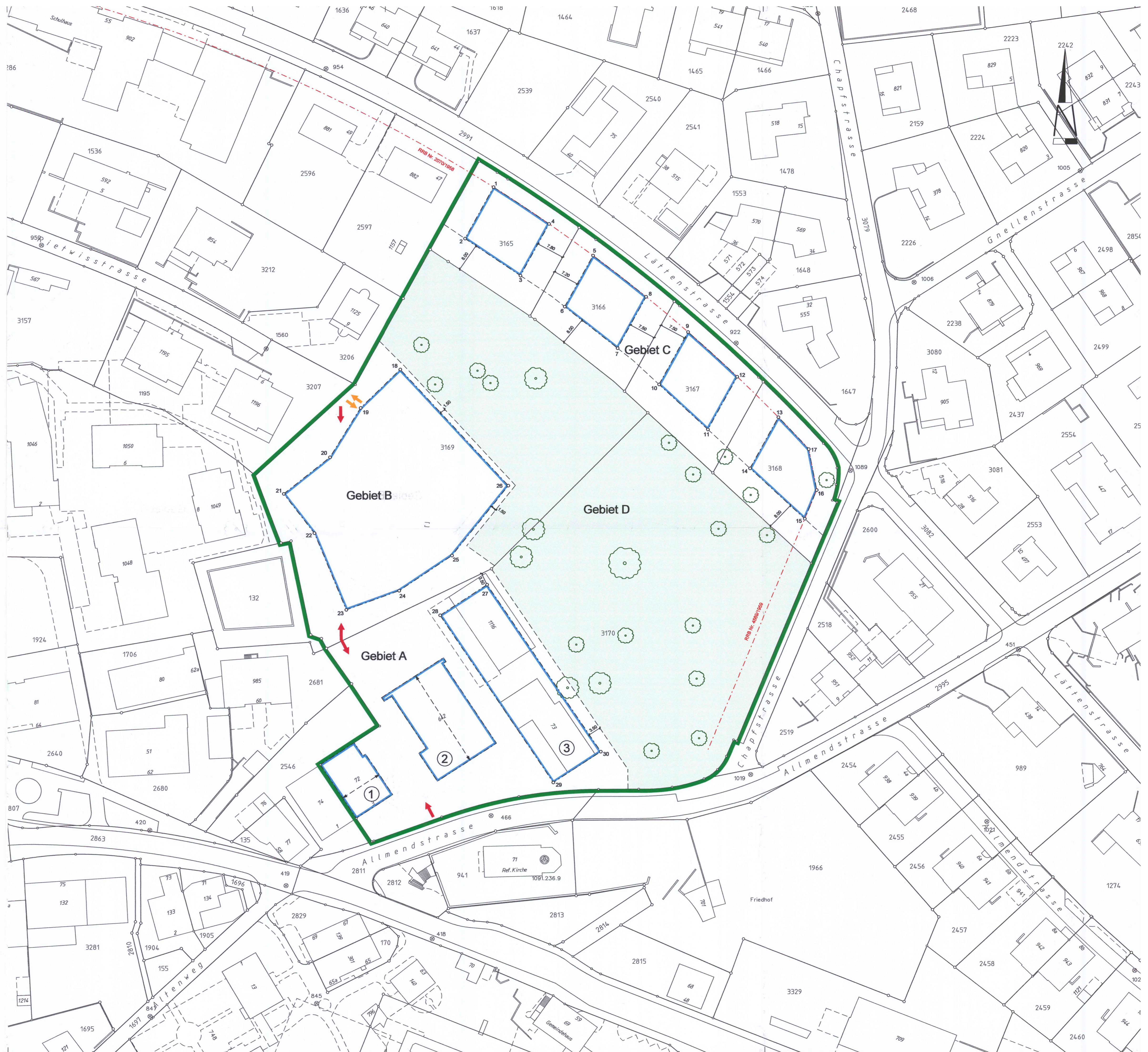
Festsetzung		Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
Auftrag-/Plan-Nr. 1322 0907 0001 - 01		a	12. April 2007	Sa	Met	
Plan Grösse 60 x 84		b	25. Juli 2007	Sa	Met	
Ernst Winkler + Partner AG Bauingenieure, Planer und Geometer Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung 8307 Effretikon, Postfach, Rikonstrasse 4, Telefon 052 354 21 11, Telefax 052 343 19 95, www.ewp.ch		c	21. Dezember 2007	Sa	Met	
		d				

H:\Planung\Uitikon\GP_Gnellen\pltr_gestaltungsplan.dgn

Legende

- Festlegungen**
- Gestaltungsplanperimeter
 - Baubereich
 - von Überbauung frei zu haltendes Gebiet
 - Firstrichtung
 - Fussgängerverbindung
 - Zu- und Wegfahrt
- Hinweise**
- Obstbäume

Nummer	y-Koordinate	x-Koordinate
1	676675.60	247355.71
2	676667.68	247341.17
3	676683.03	247330.69
4	676691.00	247345.30
5	676703.20	247336.35
6	676695.32	247321.88
7	676709.96	247310.09
8	676717.91	247324.67
9	676729.54	247314.67
10	676721.46	247299.85
11	676735.01	247287.09
12	676743.15	247302.03
13	676754.56	247290.57
14	676746.67	247276.10
15	676761.83	247261.84
16	676765.17	247269.97
17	676762.97	247281.56
18	676649.65	247304.12
19	676638.61	247293.24
20	676630.09	247279.30
21	676617.27	247268.96
22	676625.77	247257.73
23	676634.56	247235.96
24	676649.28	247241.36
25	676663.93	247251.33
26	676679.58	247271.22
27	676673.66	247243.07
28	676660.63	247234.39
29	676691.94	247187.09
30	676705.13	247195.82



Gemeinde Uitikon



Öffentlicher Gestaltungsplan „Gnellen“

(Festgesetzt 1983)



Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde

UITIKON

Kanton Zürich

Bestimmungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan „Gnellen“, Uitikon

Änderungen gegenüber den gültigen Bestimmungen

Revision 2007

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
27. November 2007

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 27. März 2008

Nr.

39/08

Für die Baudirektion:

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

Die in Plan und Tabelle enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

2. Bauweise

a) Gebiet A:

Bei den Bauten 1 und 2 sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachgestaltung und Nutzung auch bei Ersatzbauten verbindlich.

Neubauten, die dem Landwirtschaftsbetrieb dienen – inklusive der Ersatz von Gebäuden 3 – sind zulässig, sofern die Artikel 5 – 8 der Bau- und Zonenordnung, eine maximale Ausnützung von 46 % (im Teil der Kernzone II) sowie ein Abstand von mindestens 3,5 m zu den Grenzen der Gebiete B und D beachtet werden.

b) Gebiet B:

Alle fünf Bauten haben neben den Angaben im Plan und der Tabelle den Projektierungs-Spielraum sowie die Artikel 5 und 6 der Bau- und Zonenordnung zu beachten.

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Soweit im Gestaltungsplan nicht anderes geregelt wird, gilt die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Gnellen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen. Dabei sind insbesondere der bestehende Grüngürtel freizuhalten und der Charakter des Ortskernes zu bewahren.

2. Bauweise

a) Gebiet A:

In den Baubereichen 1 und 2 sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosszahl und Dachgestaltung auch bei Ersatzbauten verbindlich. Geringfügige Abweichungen von den Baubereichen sind unter Beibehaltung der Grundfläche möglich, sofern die ortsbauliche, architektonische und wohnhygienische Situation dadurch verbessert wird.

Im Baubereich 3 sind Neubauten zulässig, sofern die Artikel 4 – 6 und 8 - 10 der Bau- und Zonenordnung (Fassung 1995) sowie eine maximale Ausnützung von 46 % (im Teil der Kernzone II) beachtet werden.

Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.

b) Gebiet B:

Im Baubereich des Gebietes B darf eine maximale Bruttogeschossfläche* von 2'880 m² verwirklicht werden. Für Gebäude gelten folgende speziellen Bestimmungen:

- Vollgeschoss max.	2
- Dachgeschoss max.	1
- Gebäudehöhe max.	7.00 m
- Firsthöhe max.	5.50 m
- Dachneigung in g n.T. (min./max.)	40 – 48
- Gebäudelänge max.	30 m

c) Gebiet C:

Pro Haus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Neben dem Projektierungs-Spielraum sind zu beachten:

- Ausnutzungsziffer max.	38 %
- Vollgeschoss max.	2
- Dachgeschoss zusätzlich	1
- Gebäudehöhe max.	6.5 m
- Firsthöhe max.	3.5 m

Es sind lediglich Schrägdächer zulässig.

d) Gebiet D:

Im Freihaltegebiet D sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

3. Nutzweise

a) Gebiet A:

Es gilt § 294 lit. a PBG.

b) Gebiet B:

Pro Haus oder Hausteil ist mindestens die einem Vollgeschoss entsprechende Fläche für Wohnzwecke zu verwenden. Gesamthaft darf die gewerbliche Nutzung 580 m² Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

c) Gebiet C:

Pro Haus sind nichtstörende Büros oder Dienstleistungsbetriebe bis zu 1/5 der Gesamtnutzfläche zulässig.

4. Firstrichtung

Für die Bauten 1 – 12 hat die Hauptfirstrichtung der Angabe im Plan zu entsprechen.

Bei landwirtschaftlichen Neubauten im Gebiet A sowie An- und Nebenbauten in den Gebieten B und C ist die Firstrichtung auf das Gesamtbild abzustimmen.

3

Bei einer ortsbaulich besonders guten Lösung darf von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

* nach PBG

c) Gebiet C:

Gebäude dürfen nur in den vier Baubereichen erstellt werden. Zudem gelten folgende Bestimmungen:

- Ausnutzungsziffer max.	40 %
- Vollgeschoss max.	2
- Gebäudehöhe max.	6.50 m
- Firsthöhe max.	2.00 m

Im Gebiet C ist für Gebäude mit 2 Vollgeschossen kein Dachgeschoss erlaubt.

d) Gebiet D:

Im Freihaltegebiet D sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

5. Umgebungsgestaltung

- a) Terrainveränderungen auf dem Gebiet A sind auf das betrieblich Notwendige zu beschränken.
- b) Terrainveränderungen im Gebiet B haben sich gegenüber dem gewachsenen Boden im Zeitpunkt der Gestaltungsplanfestsetzung auf eine Abweichung von 1.3 m zu beschränken; ausgenommen bei der Garagezufahrt.
- c) Im südwestlichen Bereich des Gebietes C (8-Meter-Streifen) haben sich Terrainveränderungen im Zeitpunkt der Gestaltungsplanfestsetzung auf eine Abweichung von 1.5 m zu beschränken. Entlang der Grenze gegen die Gebiete B und D ist eine Mauer von maximal 70 cm Höhe zulässig. In diesem Areal sind keine hochstämmigen Sträucher und Bäume – ausser Obstbäume – zugelassen.
- d) Die Erstellung von Mauern ist im übrigen nur gestattet, sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- e) Das von Überbauung frei zu haltende Gebiet ist im bisherigen Zustand als Wiese zu belassen; Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Pflanzungen – ausser Obstbäume – sind in diesem Gebiet untersagt.

6. Abstellplätze

In den Gebieten B und C sind für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Abstellplätze die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung anzuwenden. Es dürfen lediglich die Besucherparkplätze offen angelegt werden.

7. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung der Baugruppe im Gebiet B erfolgt gemäss Richtungspfeil über die Rietwisstrasse. Im Bereich der im Plan eingezeichneten Richtungspfeile ist beim Bau der Häuser 4 – 8 ein öffentlicher Fussweg von mindestens 1.5 m Breite zu erstellen.

3. Umgebungsgestaltung

- a) Terrainveränderungen im Gebiet A sind auf das betrieblich Notwendige zu beschränken.
- b) Terrainveränderungen im Gebiet B haben sich gegenüber dem gewachsenen Boden auf eine Abweichung von 1.3 m zu beschränken; ausgenommen bei der Garagezufahrt.
- c) Im südwestlichen Bereich des Gebietes C (8-Meter-Streifen) haben sich Terrainveränderungen auf eine Abweichung von 1.5 m zu beschränken. Entlang der Grenze gegenüber dem Gebiet D ist eine Mauer von maximal 70 cm Höhe zulässig. In diesem Areal sind keine hochstämmigen Sträucher und Bäume – ausser Obstbäume – zugelassen.
- d) Die Erstellung von Mauern ist im Übrigen nur gestattet, sofern eine andere Lösung zu einem gestalterisch unbefriedigenden Ergebnis führen würde und sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- e) Das von Überbauung frei zu haltende Gebiet D ist im bisherigen Zustand als Wiese zu belassen; Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Pflanzungen – ausser Obstbäume – sind in diesem Gebiet untersagt.

4. Erschliessung

Die strassenmässige Erschliessung des Gebietes B erfolgt gemäss Richtungspfeilen (Zu-/ Wegfahrt) über die Rietwisstrasse. Im Bereich der im Plan eingezeichneten Richtungspfeile (Fussweg) ist bei einer Überbauung des Gebietes B ein öffentlicher Fussweg von der Rietwisstrasse zur Allmendstrasse mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen.



Gemeinde Uitikon

Bauamt

Zürcherstrasse 59
8142 Uitikon

Tel. 044 200 15 50
Fax 044 200 15 01

susanne.vetsch@uitikon.org
www.uitikon.ch

Amt für Raumordnung und Vermessung

ORTSPLANUNG

ERLÄUTERNDER BERICHT gem. Art. 47 RPV

ZUR TEILREVISION

DES ÖFFENTLICHEN

GESTALTUNGSPLANES „GNELLEN“

27. November 2007

ERLÄUTERNDER BERICHT gem. Art. 47 RPV ZUR TEILREVISION DES ÖFFENTLICHEN GESTALTUNGSPLANS „GNELLEN“

1. Einleitung

Die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) löste in Uitikon 1992 eine umfangreiche Planungsrunde aus, die 1995 abgeschlossen werden konnte. Bauordnung und Zonenplan wurden, soweit erforderlich, den neuen Gegebenheiten angepasst.

1997 wurde eine kleine Teilrevision durchgeführt, um anstehende baurechtliche Probleme korrekt lösen zu können.

Eine weitere Teilrevision wurde im Jahr 2000 bezüglich kleinflächiger Umzonung im Rietwis und Aufhebung der Lärmvorbelastung im Pfaffenacher durchgeführt.

Mit Verfügung Nr. ARV/381/2003 vom 30. April 2003 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den Privaten Gestaltungsplan „Rietwis“ für das Grundstück Kat. Nr. 3260 an der Verzweigung Untere Stockrütistrasse / Rietwisstrasse.

Als Reaktion auf eine Initiative nach § 50 Gemeindegesetz zur Wahrung der Wohnzonen E als Einfamilienhaus-Quartiere wurde im Mai 2006 eine umfangreiche Teilrevision der 2-geschossigen Wohnzone E durchgeführt. Diese wurde am 5. September 2006 durch die Baudirektion genehmigt. Am 26. März 2007 genehmigte die Baudirektion zudem eine Umzonung einzelner Liegenschaften von der Kernzone I in die Kernzone II.

Der öffentliche Gestaltungsplan „Gnellen“ wurde 1983 festgesetzt. Bis heute wurden ausser einem neuen Laufstall im Gebiet A noch keine Bauten darin umgesetzt.

Im Zusammenhang mit der BZO-Teilrevision 2006 in der 2-geschossigen Wohnzone E beklundete der Gemeinderat die Absicht, auf der Basis der BZO-Teilrevision in der Folge den Öffentlichen Gestaltungsplan „Gnellen“ anzupassen.

2. Ausgangslage

Gemäss dem Öffentlichen Gestaltungsplan von 1983 sind im Bereich C, welcher sich in der 2-geschossigen Wohnzone E befindet, vier Grundstücke für Einfamilienhäuser mit Schrägdach vorgesehen. Dieses Gebiet wurde jedoch mit der BZO-Teilrevision so mitberücksichtigt, dass nur noch zwei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss zugelassen sind. Es war jedoch zweckmässig, zuerst die anstehende BZO-Teilrevision zu bereinigen. Diese bildet im

Grundsatz nun die Grundlage für eine Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplanes „Gnellen“. Zudem weist der Gestaltungsplan durch die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von 1991 und die BZO Fassung 1995 Unklarheiten auf, welche zu Rechtsunsicherheiten führen.

Für die Grundstücke im betroffenen Gebiet C des Gestaltungsplanes (2-geschossige Wohnzone E) bestehen seitens der Grundeigentümer konkrete Verkaufsabsichten. Durch den revidierten Gestaltungsplan soll baldmöglichst wieder die nötige Rechtssicherheit über das gesamte Gestaltungsplangebiet geschaffen werden.

3. Teilrevision, Zielsetzung

Handlungsbedarf

Für die Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplanes „Gnellen“ stellte sich der Gemeinderat auf den Standpunkt, dass dessen Umfang nur die Bereinigung und Anpassung bezüglich den heutigen Bauvorschriften zu umfassen hat, d.h. Widersprüche zur heutigen Bau- und Zonenordnung sollen „geheilt“, die positiven gestalterischen Bestimmungen vom Gestaltungsplan weiterhin geschützt und wo sinnvoll angepasst werden.

Wahrung des Quartiers und der damaligen Idee für ein bestimmtes Gebiet

Mit dem Öffentlichen Gestaltungsplan wurde gemäss §§ 83 ff PBG eine massgeschneiderte Ordnung für ein bestimmtes Gebiet festgesetzt.

Mit der Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplanes „Gnellen“ wird der bestehende, grosse Grüngürtel zwischen der Lättenstrasse, der Allmendstrasse und dem Ortskern unverändert in seiner ursprünglich vorgesehenen und festgelegten Art und Grösse beibehalten. Die Gebiete A, B und C bleiben, bis auf die flächengleiche Anpassung beim Gebiet B, unverändert.

Sonderbauvorschriften

Zu Ziff. 1 der Bestimmungen

Die Bestimmungen werden mit einem Zweckartikel ergänzt, wonach das erforderliche wesentliche öffentliche Interesse gemäss § 84 Abs. 1 PBG klar hervorgeht.

Zu Ziff. 2, lit. a) der Bestimmungen

3.1 Gebiet A

- Die Einschränkung der Nutzung soll fallen gelassen werden, damit der Bauernhof als solcher nicht „eingefroren“ wird. Ausserdem soll für die Ersatzbauten ein gewisser Spielraum geschaffen werden, ohne dass für jede kleinste Abweichung über eine Ausnahmegewilligung befunden werden muss.

- Die Bedeutung des ehemaligen Gebäudes 3 ist im ursprünglichen Plan und in den Vorschriften nicht klar, resp. es wird nicht im gleichen Abschnitt wie die Gebäude 1 und 2 erwähnt, jedoch im bisherigen Plan wie die Gebäude 1 und 2 dargestellt. Der untergeordneten substantiellen Bedeutung der Gebäude Assek.-Nrn. 73 und 1116 entsprechend werden die Gebäude neu mit einem Baubereich, welcher die Abstandsvorschriften der bisherigen Bestimmungen aufnimmt eingefasst. Damit wird der ortsbaulichen Situation (Kernzonenabschluss) wie auch dem Grundkonzept des Gestaltungsplans (Bauen in Baubereichen) Rechnung getragen. Die bisherige Nutzungseinschränkung wird ebenfalls fallen gelassen.
- Die Regelung bezüglich Hauptfirstrichtung wird vom Gestaltungsplan und von Ziffer 4 Absatz 1 der bisherigen Bestimmung analog in diesen Abschnitt übernommen.
- Der Ordnung halber wird redaktionell die Nummerierung der Absätze an die gültige Bau- und Zonenordnung angepasst (Fassung 1995).

Zu Ziff. 2, lit. b) der Bestimmungen

3.2 Gebiet B

- Zugunsten einer zeitgemässen Architektursprache und dem heutigen denkmalpflegerischen Grundsätzen entsprechend wird auf die starre Festlegung von fünf Gebäudekörpern (Haus 4 – 8) mit Projektierungsspielraum verzichtet. Der Baubereich umfasst neu die zwei ehemaligen Projektierungsspielräume. Der Projektierungsspielraum wird somit vergrössert und den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen angepasst. Das damals vorgesehene starre Korsett würde eine zeitgemässe Überbauung, welche auch den ortsbaulichen Anforderungen entspricht, unnötig erschweren. Die maximale Bruttogeschossfläche von 2'880 m² bleibt weiterhin fixiert. Auf eine Umwandlung in eine Ausnützungsziffer mit anrechenbarer Geschossfläche wird der Verständlichkeit halber verzichtet und hätte weitere Anpassungen und Erklärungen zur Folge. Die Definition und Berechnung der Bruttogeschossflächen ist klar nachvollziehbar.
- Nebst dieser Änderung werden die Sonderbauvorschriften vom Plan in die Vorschriften übernommen, was zu einer Vereinheitlichung führt.
- Zugelassen sind weiterhin 2 Vollgeschosse und nur ein Dachgeschoss. Die Gebäudehöhe wird ebenfalls mit 7.0 m beibehalten (0.5 m tiefer gegenüber der ordentlichen Bauordnung).
- Neu wird auch die Firshöhe mit max. 5.5 m von der alten BZO in die Vorschriften übernommen (*gem. Fassung 1995 gilt 6 m, jedoch bei 2 DG*).
- Durch die Aufweitung des Projektierungsspielraumes entfällt das Privileg für Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m (gemäss Überbauungsvorschlag des alten Gestaltungsplanes möglich). Neu darf daher bei besonders guter ortsbaulicher Einordnung von der maximalen Gebäudelänge gemäss BZO abgewichen werden. Zudem wird der Baubereich vorsorglich um 1.5 m vom Gebiet D zurückgesetzt, da im Gebiet D keine Bauten und Anlagen (z.B. Sitzplätze, Hauszugänge etc.) erstellt werden dürfen (lit. d).

Zu Ziff. 2, lit. c) der Bestimmungen**3.3 Gebiet C**

- Entlang der Lättenstrasse sind Bauten innerhalb der vier Baubereiche (gem. altem GP Projektierungsspielraum) möglich. Die Vorschriften werden der bisherigen Ordnung entsprechend übernommen. In Anlehnung an die Teilrevision der BZO 2006 werden jedoch sinngemäss Anpassungen übernommen. Zugunsten einer höheren Ausnutzung ist neu kein Dachgeschoss mehr möglich. Die Erhöhung der Ausnutzung von 30 % (38 % gemäss alter Ordnung inkl. Aussenmauern) auf neu 40 % und die Beibehaltung des Projektierungsspielraumes führt dazu, dass der individuelle Anordnungsspielraum für Gebäude bei gewünschter Vollaussnutzung eingeschränkt ist. Insbesondere beim östlichsten Baubereich mit einer Grundfläche von 283 m² ist der Projektierungsspielraum minimal. Bei den übrigen Baubereichen mit Flächen von rund 307 m² ist der Spielraum grösser. Die Beibehaltung der Baubereiche, resp. der Verzicht auf eine Vergrösserung, lässt sich im Sinne der Beibehaltung der Zielsetzung der grossen Grünräume zwischen den Baubereichen jedoch vertreten.
- Auf die Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet.
- In Anlehnung an die bisherigen Sonderbauvorschriften ist weiterhin kein Untergeschoss zulässig. Damit die Bauten optimal in die Hanglage integriert werden, wurde damals die zulässige Gebäudehöhe um 1 m reduziert, was weiterhin beibehalten wird. Die Firsthöhe wird auf 2 m (gem. neuer BZO) reduziert. Dies ist sinnvoll, da im Gegensatz zum alten GP kein Dachgeschoss mehr vorgesehen ist.

Zu Ziff. 3 der Bestimmungen**3.4 Nutzweise**

- Auf die bisherigen, speziellen Regelungen resp. Einschränkungen in den Sondernutzungsvorschriften wird ganz verzichtet. Generell gilt neu die Bau- und Zonenordnung, welche die Nutzung ausreichend regelt in den Zonen. Zumal der im Gebiet A erwähnte § 294 lit. a PBG heute nicht mehr gültig respektive aufgehoben ist.
- Eine gewisse Nutzungsdurchmischung von Kleingewerbe und gemischten Nutzungsformen und Wohnen in der Kernzone wäre aus heutiger Sicht wünschenswert.

Zu Ziff. 4 der Bestimmungen**3.5 Firstrichtung**

- Der erste Abschnitt der Ziffer 4 trifft nur noch für das Gebiet A zu und wird daher in die Ziffer 2 lit. a (Bauweise) übernommen.
- Der zweite Abschnitt kann ersatzlos gestrichen werden, da die Kernzonenvorschriften gemäss Art. 14 BZO und § 238 PBG die Einordnung genügend regeln.

Zu Ziff. 5 der Bestimmungen (neu Ziff. 3)**3.6 Umgebungsgestaltung**

- Auf die Hinweise bezüglich gewachsenem Boden in lit. a und b „im Zeitpunkt der Gestaltungsplanfestsetzung“ ist zu verzichten, da dieser Hinweis ohne Terrinaufnahmen, welche Bestandteil des Gestaltungsplanes wären, wenig Sinn macht.

Zu Ziff. 6 der Bestimmungen**3.7 Abstellplätze**

- Der Abschnitt kann ersatzlos gestrichen werden. Es wird einleitend mit den Bestimmungen auf die BZO hingewiesen. Ausserdem war unklar, welche Regelung denn für das Gebiet A gilt.

Zu Ziff. 7 der Bestimmungen (neu Ziff. 4)**3.8 Erschliessung**

- Bezüglich den Richtungspfeilen für eine Fusswegverbindung wurde für den Anschlusspunkt eine präzisere und zeitgemässere Lösung definiert. Bei einer Überbauung des Gebietes B ist ein öffentlicher Fussweg von der Rietwisstrasse zur Allmendstrasse durch das Gebiet A zu erstellen.

Gestaltungsplan**3.9 Gebiet A**

- Das als Gebäude 3 bezeichnete Gebäude sowie der hinterliegende Laufstall wird in einen neuen Baubereich eingebunden soweit dies die bisherigen Abstandsvorschriften erlauben. Die Einhaltung des Abstandes gegenüber Gebiet B und D von 3,50 m wird somit neu durch einen Baubereich sichergestellt und in den GP-Vorschriften gestrichen.

3.10 Gebiet B

- Der Projektierungsspielraum für die Gebäude 4 bis 8 wird, unter Beibehaltung eines Gesamt-Baubereichs, aufgehoben.
- Die Tabelle mit den Bauvorschriften für die Häuser 4 – 8 im Gebiet B wird sinngemäss in die Bestimmungen übernommen.

3.11 Gebiet C

- Auf die Gebäude-Nummerierung und Firstrichtung kann verzichtet werden.
- Verzicht auf Angaben zu Firstrichtung

3.14 Erschliessung

Auf die Werkleitungsführung kann verzichtet werden (massgebend ist hierfür in erster Linie das Generelle Entwässerungskonzept der Gemeinde, GEP). Die Zu- und Wegfahrt via Rietwisstrasse wird optisch besser dargestellt.

Die Fussgängerverbindung von der Rietwisstrasse wird neu via das Gebiet A zur Allmendstrasse geführt.

Die Grundstückseinteilung wurde aufgrund einer bewilligten Parzellierung und Mutationsabsicht übernommen. Der Vollzug der Mutation im Grundbuchamt ist noch ausstehend. Insgesamt wurde der Baumbestand aufgrund der heutigen Situation angepasst.

Der Plan wurde noch mit einer Koordinatenliste ergänzt.

4. Weiterer Ablauf

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplanes hat durch den Gemeinderat zu erfolgen. Die Revisionsvorlage muss wiederum der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt werden.

Der in Absprache mit den zuständigen Personen der Gemeinde erarbeitete Entwurf zur Teilrevision des Gestaltungsplanes „Gnellen“ wurde nach der Verabschiedung durch die Baukommission und den Gemeinderat im April 2007 dem Amt für Raumordnung und Vermessung ARV, kant. Baudirektion, zur Vorprüfung unterbreitet. Ebenfalls fanden Orientierungsgespräche mit den betroffenen Grundeigentümern statt.

Gemäss Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich stehen dem Gestaltungsplan keine übergeordneten Vorgaben entgegen. Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Bemerkungen und Ergänzungen zum Situationsplan 1:500 und zu den Bestimmungen wurden mit dem Kreisplaner, Herr Bernard Capeder, am 18. Juli 2007 telefonisch besprochen und konnten bereinigt werden.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 27. Juli bis 25. September 2007. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen.

Am 27. November 2007 stimmte die Gemeindeversammlung der Teilrevision ohne Änderungen zu.

5. Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes haben Behörden, welche Nutzungspläne erlassen, gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten.

Der Gestaltungsplan trägt dazu bei, eine wohnliche Siedlung gemäss Art. 1 lit. b) des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) und entsprechende Erholungsräume (Grüngürtel) zu schaffen. Mit der Teilrevision des Sondernutzungsplanes im Gebiet „Gnellen“ werden die Ziele und Grundsätze des ursprünglichen Gestaltungsplanes von 1983 weiterhin gewahrt, nutzungsmässig jedoch der heutigen Zeit entsprechend angepasst. Die Landschaft wird nicht beeinträchtigt, da sich das Areal mitten im Siedlungsgebiet befindet. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist hinreichend. Den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung wird Rechnung getragen. Diesbezüglich sind keine Konflikte zu erwarten.

Mit der Teilrevision des Gestaltungsplanes wird auch keine relevante Erhöhung oder Minderung der baulichen Ausnutzung des Areals erreicht; es ergeben sich keine Kapazitätsvergrösserungen.

Zum benachbarten Ortsbild von regionaler Bedeutung soll keine Anbiederung stattfinden, sondern es soll klar ersichtlich sein, wo die neuzeitliche Bebauung beginnt. Dies entspricht auch den heutigen denkmalpflegerischen Grundsätzen und einem modernen Verständnis von Heimatschutz. Da die Gebäude im Gebiet B und C tiefer gehalten und besser in das gewachsene Terrain platziert werden können, werden sie nicht in Konkurrenz zum alten Dorfkern treten. Die Teilrevision steht in Einklang mit den überkommunalen Vorgaben.

Es werden lediglich geltende Sonderbauvorschriften für ein besonderes Quartier den gesetzlichen und zeitgemässen, Ortsbaulichen Anforderungen angepasst. Die Teilrevision hat somit keinerlei Auswirkungen auf Entschädigungsansprüche.

Die Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt einerseits über die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage. Andererseits werden die direkt betroffenen Grundeigentümer separat über diese Teilrevision frühzeitig orientiert.