



VERFÜGUNG

vom 13. Juni 2005

Buch a.I. Privater Gestaltungsplan Chälwies

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. März 2005 stimmte der Gemeinderat Buch a.I. dem privaten Gestaltungsplan Chälwies zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Mai 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Mai 2005 ersucht der Gemeinderat Buch a.I. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1406, 1351 und 1323 in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht Bauvorhaben zuzulassen. Das Areal liegt in siedlungstypologisch empfindlicher Hanglage. Die Vorschriften lassen angemessene Bauten und Anlagen zu und es wird ein wichtiger Freiraumbereich definiert. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde sind entsprechende Bestimmungen zur Etappierung der Bebauung festgelegt.

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 Chälwies, dem der Gemeinderat Buch a.I. am 23. März 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Dem Grundeigentümer wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Dr. Ferdinand Weilenmann, Hauptstrasse 50, 8414 Buch a.I.)

Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 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. Der Gemeinderat Buch a.I. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Buch a.I. (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von 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 13. Juni 2005
050997/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Chälwies

Gestaltungsplan nach § 83ff PBG

Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern der Kat. Nr. 1406,
1351 und 1323 aufgestellt am

Für die Grundeigentümer

Dr. Ferdinand Weilenmann

F. Weilenmann
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am **23. März 2005**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

Stumpach
.....



Der Schreiber

Direktor
.....

Von der Baudirektion genehmigt am **13. Juni 2005**

Für die Baudirektion

A. Zimmerhald
.....

BDV Nr. 954/05

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Privater Gestaltungsplan Chälwies

Gestaltungsplan nach § 83ff PBG

Bauvorschriften

Von den Grundeigentümern der Kat. Nr. 1406,
1351 und 1323 aufgestellt am

Für die Grundeigentümer

Dr. Ferdinand Weilenmann

F. Weilenmann
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am **23. März 2005**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

Stumpach
.....



Der Schreiber

Stumpach
.....

Von der Baudirektion genehmigt am **13. Juni 2005**

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald
.....

BDV Nr. **954/05**

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck, Geltungsbereich	3
Art. 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht.....	3
Art. 3	Verhältnis zum Leitbild	3
Art. 4	Nutzungsart	3
Art. 5	Etappierung.....	3
Art. 6	Baufelder Hauptgebäude.....	3
Art. 7	Bauvorschriften Hauptgebäude.....	4
Art. 8	Dachgestaltung Hauptgebäude.....	5
Art. 9	Bauvorschriften besondere Gebäude	5
Art. 10	Freiraumbereich	5
Art. 11	Verkehrerschliessung	5
Art. 12	Parkierung/Abstellplätze	6
Art. 13	Weitere Vorschriften	6
Art. 14	Inkraftsetzung	6

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

- Zweck 1 Zweck des Gestaltungsplanes ist es, eine qualitätsvolle etappierte Überbauung und sinnvolle Erschliessung im Gebiet Chälwies zwischen Ober- und Unterbuch sicherzustellen.
- Geltungsbereich 2 Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- übergeordnetes Recht Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Bau- und Zonenordnung Buch am Irchel (BZO).

Art. 3 Verhältnis zum Leitbild

- Zweck 1 Zweck des Leitbildes im Planungsbericht ist es, anhand eines Bebauungsbeispiels die ortsbauliche Absicht der Bauvorschriften aufzuzeigen.
- Plan Leitbild 2 Der Plan zum Leitbild zeigt für die Baufelder A-F verschiedene Positionen, Anzahl und Lage der Bauten exemplarisch auf. Das Bebauungsmuster eines Baufeldes kann auch auf einem anderen Baufeld angewendet werden. In begründeten Fällen ist eine Abweichung durch eine mindestens gleichwertige Lösung zulässig.

Art. 4 Nutzungsart

- Wohnen, nicht störende Betriebe 1 In dem im Gestaltungsplan bezeichneten Gebiet sind nur Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. (Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV)
- Mässig störende Betriebe 2 Im übrigen Gestaltungsplangebiet sind nebst Wohnen und nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe wie Restaurant, Läden zulässig. (Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV)

Art. 5 Etappierung

- Etappen 1 Die gesamte anrechenbare Geschossfläche ist in mindestens 3 Etappen zu erstellen.
- Start 2 Die 1. Etappe wird mit der 1. Baubewilligung ausgelöst.
- Rhythmus 3 Die Etappen folgen sich mindestens im 3 Jahresrhythmus.
- Anrechenbare Geschossfläche 4 Pro Etappe dürfen nicht mehr als 50% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche erstellt werden, wobei in der 1. und 2. Etappe zusammen nicht mehr als maximal 80% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche erstellt werden dürfen.

Art. 6 Baufelder Hauptgebäude

- Baufelder Hauptgebäude 1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder für Hauptgebäude zulässig. Balkone dürfen bis max. 1.50m über ein Baufeld hinausragen, nicht aber zum Freiraumbereich hin. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des PBG für Grenz-, Strassen-, und Baulinienabstände.
Geringfügige massliche Abweichungen der Baufelder können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Strassenabstand	2	Der Abstand der Baufelder zur Staatsstrasse, zur Verkehrsfläche 1 und zur Kählwiesstrasse beträgt 6m. Für den Abstand zu den Gemeindestrassen kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen prüfen (Unterschreitung des kantonalen Mindestabstandes).
-----------------	---	---

Art. 7 Bauvorschriften Hauptgebäude

Position	1	Für die Position der Hauptgebäude ist das Leitbildprojekt im Planungsbericht exemplarisch. In begründeten Fällen ist eine Abweichung durch eine mindestens gleichwertige Lösung zulässig.
Anzahl	2	In einem Baufeld sind 1 bis 3 Hauptgebäude zulässig.
Ausnutzung Einzelgebäude	3	Ein Einzelgebäude darf maximal 85% der zulässigen Ausnutzung des zugehörigen Baufeldes ohne Nutzungsübertrag beanspruchen.
Gebäuelänge	4	Die maximale Gebäuelänge von Hauptgebäuden beträgt 28m.
Geschosse und Gebäudehöhe	5	Die Geschoszahl beträgt maximal 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7.50m.
Firsthöhe	6	Die Firsthöhe von Satteldächern beträgt maximal 6.00m.
Gesamthöhe	7	Bei einer Gesamthöhe von 12.00-13.50m ist eine besonders gute Gestaltung nötig. (Gewachsenes Terrain bis und mit First)
Ausnutzungsziffer	8	Die Ausnutzungsziffer beträgt über das gesamte Areal gerechnet 44%. Pro Baufeld ist in der nachfolgenden Tabelle die maximale mögliche Ausnutzung festgelegt. Geringfügige massliche Abweichungen können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Berechnung gesamter Perimeter

Fläche Gestaltungsplanperimeter

Kat Nr. 1351	882.0	m2
Kat Nr. 1323	807.0	m2
Kat Nr. 1406	8'377.0	m2
Perimeterfläche Total	10'066.0	m2

Verkehrsflächen

Strasse	700.0	m2
---------	-------	----

Anrechenbare Grundstückfläche

AZ	0.44	
Anrechenbare Geschossfläche total	4'121.0	m2

Tabelle Ausnutzung pro Baufeld

Baufeld	AZ	anrechenbare Geschossfläche	maximaler Übertrag anrechenbare Geschossfläche
A	0.44	736.6 m2	73.7 m2
B	0.44	674.5 m2	67.5 m2
C	0.44	719.0 m2	71.9 m2
D	0.44	606.3 m2	60.6 m2
E	0.44	717.2 m2	71.7 m2
F	0.44	667.5 m2	66.7 m2
Total	0.44	4'121.0 m2	

Nutzungsübertrag	9	Innerhalb des Perimeters kann von einem auf ein benachbartes Baufeld maximal 10% der zulässigen Ausnützung übertragen werden.
Gebäudeabstand	10	Durch nachbarschaftliche Vereinbarung kann innerhalb eines Baufeldes sowie unter Baufeld A und B, zwischen Baufeld E und den Kat.Nr. 1464, 1465, und zwischen Baufeld F und Kat. Nr. 1464 unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.
Grenzbau Baufeld A und B	11	Werden 2 Gebäude an die gemeinsame Grenze von Baufeld A und B gestellt, so hat der Gebäudeversatz mindestens 1/3 der einzelnen Gebäudebreite zu betragen.

Art. 8 Dachgestaltung Hauptgebäude

Dachgestaltung	1	Die Dachgestaltung richtet sich nach der kommunalen Bauordnung.
Hauptfirst	2	Es sind keine parallelen Hauptfirste zulässig, welche quer zur Längsrichtung eines Gebäudes stehen.

Art. 9 Bauvorschriften besondere Gebäude

Grenzabstand	1	Besondere Gebäude im Sinne von §49 Abs. 3 PBG, haben einen Grenzabstand von 2.00m einzuhalten oder dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden.
Gebäudeabstand	2	Sie haben einen Gebäudeabstand von mindestens 2.00m einzuhalten.
Strassenabstand	3	Der Abstand der besonderen Gebäude zur Staatsstrasse, zur Verkehrsfläche 1 und zur Kählwiesstrasse beträgt 6m. Für den Abstand zu den Gemeindestrassen kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen prüfen (Unterschreitung des kantonalen Mindestabstandes).

Art. 10 Freiraumbereich

Zweck	1	Der Freiraumbereich gliedert das Areal und die Bauten. Er ermöglicht die Entwicklung von Bauten mit grosszügigem Aussenraumbezug und entsprechender Aussicht und schafft eine Identität für das Gebiet.
Bepflanzung	2	Im Freiraumbereich ist eine lockere Baumbepflanzung zulässig und erwünscht. Eine Strauchbepflanzung hat den zusammenhängenden Charakter des Freiraumes zu berücksichtigen.
Zufahrten Parkplätze	3	Zufahrten im Freiraumbereich sind in einem Ausnahmefall (Verkehrsfläche 2) erlaubt. Ein möglichst grosser Anteil der Oberflächen soll unversiegelt sein. Ungedeckte Parkplätze können in Ausnahmefällen gestattet werden.
Besondere Gebäude	4	Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind im Freiraumbereich nicht zulässig.

Art. 11 Verkehrserschliessung

Verkehrsfläche 1 Haupt- Ein-/ Ausfahrt	1	Die zentrale Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr, Velofahrer und Besucher hat auf der neu zu erstellenden Zufahrtsstrasse zu erfolgen (Verkehrsfläche 1), welche von der Staatsstrasse abzweigt. Der Einmündungsbereich in die Staatsstrasse ist gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) auszubilden.
--	---	---

Erschliessung Kat. Nr 1282	2	Mit der Verkehrsfläche 1 ist die spätere Erschliessung der angrenzenden Parzelle Kat. Nr. 1282 sicherzustellen.
Neben- Ein-/Ausfahrt	3	Für den Baubereich E ist im Bereich der nördlichen Perimetergrenze eine zusätzliche Neben-Ein-/Ausfahrt Typ B VSV zulässig.
Zu- Wegfahrt	4	Die Zu- Wegfahrt hat die Erschliessung des nördlichen Teiles des Baufeldes C und des südlichen Teiles des Baufeldes E sicherzustellen. Die genaue Länge und Lage dieses Zufahrtsweges wird in Abhängigkeit der Projekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
Mögliche Zufahrten Gewerbe	5	Mögliche Zufahrten zu gewerblich genutzten Bauten, welche an der Hauptstrasse stehen, haben grundsätzlich von der Verkehrsfläche 1, von der Kählwiesstrasse oder von der Neben-Ein-/Ausfahrt her zu erfolgen.
Wendeplatz	6	Die Wendemöglichkeit zwischen Baubereich D und F kann aufgehoben werden, wenn die Verkehrsfläche 1 zu einer durchgehenden Strasse erweitert wird.
Fussweg- verbindungen	7	Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Fusswegverbindungen behindertengerecht zu erstellen und rechtlich zu sichern.
Lage der Verkehrs- erschliessung	8	Geringfügige massliche Abweichungen der Verkehrserschliessung können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Art. 12 Parkierung/Abstellplätze

Abstellplatzpflicht	1	Die Abstellplatzpflicht richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung.
Gemeinsame Parkierung	2	Bei Mehrfamilienhäusern ist die Parkierung zusammenzufassen.
Carports	3	Carports müssen sich gut in die Umgebung einordnen und zusammen mit den Gebäuden ein Ganzes bilden.

Art. 13 Weitere Vorschriften

Energiekonzept	1	In Abhängigkeit der Projekte werden die Energiekonzepte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Neubauten haben die Vorschriften über den Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien einzuhalten.
Aufhebung Gestaltungsplan	2	Die Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach §87 und §82 des PBG.

Art. 14 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan „Chälwies“ tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Chälwies

Gestaltungsplan nach § 83ff PBG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Anlass.....	3
1.2.	Planungsziele	3
1.3.	Organisation Planungsträger	3
1.4.	Planungsablauf Besprechungen, Entscheide	3
1.5.	Bereinigung Entwurf 17. Mai 04, 17. Juni 04	4
1.6.	Vorprüfung 1, 2	4
1.7.	öffentliche Auflage, Rekursfrist.....	4
2.	Grundlagen.....	4
2.1.	Planungsgrundlagen	4
2.1.1.	Änderung der Bau- und Zonenordnung Buch a. Irchel, Genehmigung 5.12.2002	4
2.1.2.	PBG, Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich	4
2.2.	Perimeter und Randbedingungen	5
3.	Situation	5
4.	Leitbild.....	6
4.1.	Einführung.....	6
4.1.1.	Verhältnis zu Anhang Änderung BZO, Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage C).....	6
4.2.	Freiraumbereich.....	6
4.3.	Baufelder, Bauten, Einordnung.....	8
4.3.1.	Struktur	8
4.3.2.	Nutzung.....	8
4.3.3.	Position, Anzahl der Bauten	8
5.	Erschliessung	9
5.1.1.	Verkehrsfläche 1.....	10
5.1.2.	Neben-Ein-/Ausfahrt	10
5.1.3.	Zu- Wegfahrt	10
5.1.4.	Mögliche Zufahrten Gewerbe.....	10
5.1.5.	Medienerschliessung (Abwasser, Wasser, Elektro, Fernmeldenetz)	11
5.1.6.	Meteorwasser	11
5.1.7.	Erschliessungsprojekt, Entwässerungsprojekt.....	11
5.2.	Etappierung	11
5.3.	Parkierung	11
5.3.1.	Parkierung innerhalb Haus	11
5.3.2.	Carport.....	12
5.3.3.	Tiefgaragen.....	12
6.	Bauvorschriften	12
6.1.	Baufelder, Bauvorschriften Hauptgebäude, Ausnützungsziffer.....	13
6.1.1.	Abstand der Baufelder zur Verkehrsfläche 1	13
6.1.2.	Anzahl Bauten, Ausnützung Einzelgebäude, Gebäudelänge, Firsthöhe, Gesamthöhe	13
6.1.3.	Geschosse und Gebäudehöhe	14
6.1.4.	Ausnützungsziffer.....	14
6.2.	Dachgestaltung	15
6.2.1.	Hauptfirst.....	15
7.	Energiekonzept	15
7.1.1.	Ausgangslage.....	15
7.1.2.	Bedarfsrechnung	16
7.1.3.	Mögliche Energieträger.....	16
7.1.4.	Holzsnitzelheizung	16
7.1.5.	Nutzung von Erdwärme	17
7.2.	Fazit: dezentrales Energiekonzept.....	17
8.	Abfallwirtschaft	17
8.1.	Altlasten	17
9.	Beilagen.....	18
9.1.	Vollmacht Kat. Nr. 1323	18
9.2.	Beilage C aus Bericht nach Art. 47 RPV anlässlich BZO Änderung 3.2002	19
9.2	Leitbild Plan 1:500.....	20

1. Allgemeines

1.1. Anlass

Die Aufnahme des Grundstücks mit der Kat Nr. 1406 von der Reserve- in die Kernzone wurde am 5. Dezember 2002 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Mit dieser Aufnahme wurde eine Gestaltungsplanpflicht verfügt.

1.2. Planungsziele

Der Gestaltungsplan strebt folgende Ziele an:

- sinnvolle und effiziente Erschliessung
- hohe Wohnqualität und schöne Aussicht der Bauten
- Überbauung basierend auf den Grundsätzen der Bauordnung
- Gute Einordnung der Bauten in die Massstäblichkeit des Ortes
- Gewerbebauten entlang der Hauptstrasse und der Kählwiesstrasse ermöglichen
- Entwicklung des Areals mit einem angemessenen Spielraum für Anzahl Lage und Grösse von möglichen Bauten

1.3. Organisation Planungsträger

Behörde	Gemeinderat Buch am Irchel
Präsident	Kurt Schüpbach
Hochauvorstand	Marcel Erb
Tiefbauvorstand	Herbert Ganz

Planungsteam

Bauherrschaft	Ferdinand Weilenmann, Hauptstrasse 50, 8414 Buch am Irchel
Planung	Christoph von Ah, coon architektur GmbH, Wartstrasse 18, 8400 Winterthur T 052 203 09 47 / vonah@coon.ch
Raumplanung	Heinz Beiner, Planpartner AG, Zürich
Verkehr	René Küng, Wüst Bauingenieure AG, Schaffhausen
Energie	Winfried Seidinger, Lemon Consult GmbH, Zürich

1.4. Planungsablauf Besprechungen, Entscheide

Ablauf bisher

Verfahrensdefinition	Jan 03	Hochbauvorstand Gemeinde
Bebauungsstudien	Mai 03	Bauherrschaft
Entwurf Bespr.	Sept 03	Hochbauvorstand Gemeinde
Erschliessung Bespr.	Sept 03	Kanton: H. Würth, H. Gossweiler, Gemeinde
Einreichen Entwurf	15. Jan 04	Bauherrschaft
Stellungnahme Entwurf	5. April 04	Gemeinderat
Bereinigung alle Punkte	17. Mai 04	Gemeinderat mit Bauherrschaft
Einreichen	1. Juni 04	Bauherrschaft
Einreichen Vorprüfung	Juni 04	Kanton, durch Gemeinderat
öffentliche Auflage	Juli 04	60 Tage, Gemeinderat
Ergebnis Vorprüfung	Sept 04	Kanton
Bericht zu Einwänden	Nov 04	Gemeinderat mit Bauherrschaft
Unterlagen ergänzt	Dez 04	Bauherrschaft
Ergänzung Vorprüfung	Feb. 05	Kanton
Beschluss	März 05	Gemeinderat
Rekursfrist	April 05	30 Tage
Genehmigungsakten	Mai 05	Gemeinderat mit Bauherrschaft

Terminplanung voraussichtlich

Genehmigung	Juli 05	Regierungsrat
-------------	---------	---------------

1.5. **Bereinigung Entwurf 17. Mai 04, 17. Juni 04**

An den Besprechungen vom 17. Mai 04 und 17. Juni 04 wurden alle offenen Punkte zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bereinigt und sind in den Vorschriften und im Planungsbericht aufgenommen worden.

1.6. **Vorprüfung 1, 2**

Die im 1. Vorprüfungsbericht vom 3. September 2004 aufgeführten Bemerkungen seitens des ARV, TBA und AWEL wurden an den Besprechungen vom 12. Oktober 04 (Gemeinderat, Bauherrschaft und vom 25. Oktober 2004 (Kanton ARV TBA, Gemeinderat, Bauherrschaft) bereinigt und in den Vorschriften und im Planungsbericht aufgenommen. Die Bemerkungen des 2. Vorprüfungsberichtes vom 4. Februar 2005 wurden am 3. März 2005 (Kanton ARV, Gemeinderat, Bauherrschaft) bereinigt und in den Vorschriften und im Planungsbericht aufgenommen. Die Feststellungen in der abschliessenden Prüfung des ARV vom 16. März 2005 wurden in den Vorschriften und im Planungsbericht aufgenommen.

1.7. **öffentliche Auflage, Rekursfrist**

Der Gemeinderat hat den Privaten Gestaltungsplan Chälwies mit Beschluss zur öffentlichen Auflage vom 17. Juni 04 im Sinne von § 7 Abs 2 PBG verabschiedet. Die Auflage dauerte vom 25. Juni 04 bis zum 24. August 04.

Der Gemeinderat hat am 23. März 05 dem Privaten Gestaltungsplan Chälwies zugestimmt. Die Auflage dauerte vom 1. April 05 bis zum 30. April 05. Während der 30tägigen Auflage ging kein Rekurs ein.

2. **Grundlagen**

2.1. **Planungsgrundlagen**

2.1.1. **Änderung der Bau- und Zonenordnung Buch a. Irchel, Genehmigung 5.12.2002**

Der geänderte Artikel 4.1.4 in der kommunalen Bauordnung bildet die rechtliche Grundlage auf kommunaler Ebene für die Erarbeitung dieses privaten Gestaltungsplanes:

Art. 4.1.4 Gestaltungsplan (geändert, 5.12.2002)

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan gemäss §§83ff PBG ausgearbeitet werden. Mit einem Energiekonzept ist nachzuweisen, dass eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmezeugung gewährleistet ist.

Die Bevorzugungen der Arealüberbauung gelten auch, wenn ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.

2.1.2. **PBG, Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich**

Das Verhältnis zu § 83 PBG, nach welchem die Zahl, Lage und die äusseren Abmessungen der Bauten bindend festgelegt werden muss, wird im vorliegenden Gestaltungsplan durch die Definition eines Leitbildes behandelt. Dieses zeigt den Spielraum auf, in welchem sich die Positionen der Gebäude zu bewegen haben.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan nach §85 und §86 PBG. Die darin geforderte Zustimmung der Grundeigentümer zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes ist gewährleistet, weil sich mehr als 2/3 der Grundstücke innerhalb des Perimeters im Besitz desselben Bauherrn befinden (Kat. Nr. 1351 und die Kat. Nr 1406). Für die Kat. Nr. 1323 liegt eine Vollmacht zum Einbezug in den Gestaltungsplanperimeter vor (siehe Beilage).

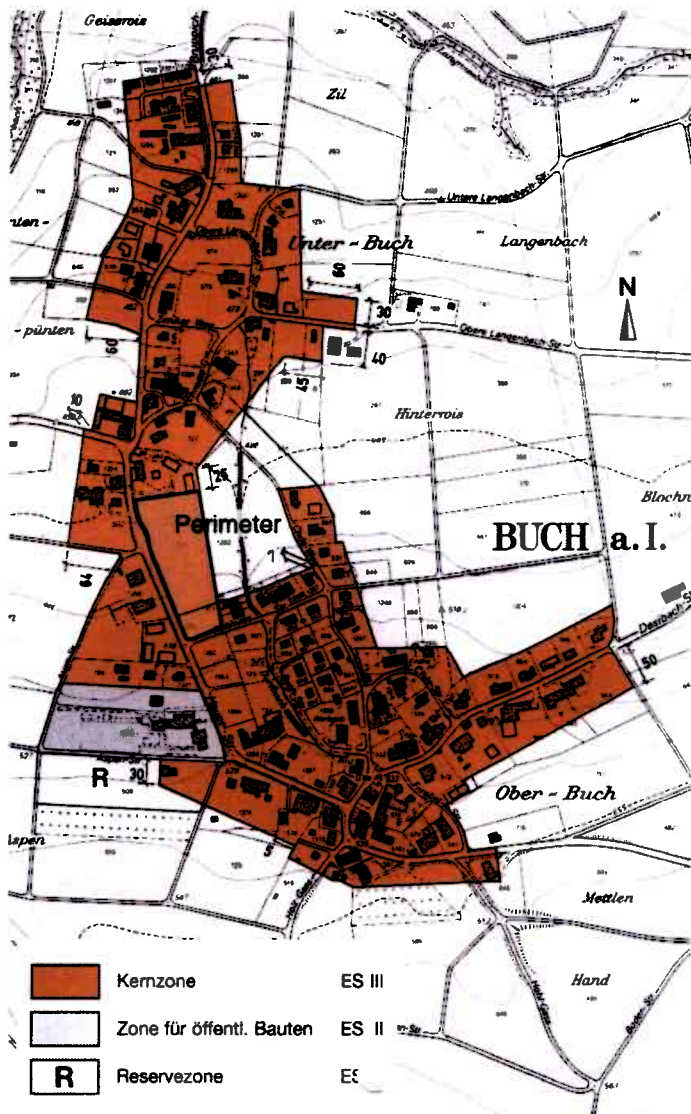
2.2. Perimeter und Randbedingungen

Das gestaltungsplanpflichtige Areal beinhaltet die Kat. Nr. 1406 und umfasst 8377m². Die Kat. Nr. 1351 und 1325 unterliegen nicht der Gestaltungsplanpflicht werden aber, da sie unmittelbar an die Kat. Nr. 1406 angrenzen, aus ortsbaulichen Gründen in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen. Der erweiterte Perimeter des Gestaltungsplanes „Chälwies“ beinhaltet somit die Kat. Nr. 1406, 1351 und 1325 und umfasst 10'066 m².

Die angrenzende Kat. Nr. 1282 befindet sich in der Reservezone. Um die weitere Entwicklung der Gemeinde Buch sicherzustellen, hat die Erschliessung des Gebietes Chälwies die Zufahrt zur Kat. Nr. 1282 zu gewährleisten.

3. Situation

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplanes „Chälwies“ befindet sich im Gebiet zwischen den beiden Dorfteilen Unterbuch und Oberbuch. Ortsbaulich zeichnet sich das Dorf aus durch dichter stehende Bauten im Bereich der Zentren und durch lockerer stehende Bauten zwischen Unter und Oberbuch und an den Dorfein- bzw. Dorfausgangsgebieten. Öffentliche Bauten wie die Schulhäuser und Gewerbliche Bauten orientieren sich vor allem entlang der Hauptstrasse. Das Areal liegt an einem leicht nach Norden abfallenden Hang, der geprägt ist von der Aussicht über das Flaachtal und das Rafzer Feld bis hin zum Schwarzwald.



Zonenplan Buch am Irchel

4. Leitbild

4.1. Einführung

Das vorliegende Entwicklungsleitbild (siehe Beilage, Plan Leitbild) erläutert die ortsbaulichen Absichten der Bauvorschriften. Das Leitbild basiert auf Überbauungsstudien.

4.1.1. Verhältnis zu Anhang Änderung BZO, Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage C)

Die Beilage C zum Bericht nach Art. 47 RPV wurde von der Bauherrschaft zusammen mit der coon architektur GmbH anlässlich der Änderung der Bau- und Zonenordnung (März 2002) erstellt. Diese Beilage enthält Gestaltungsplanskizzen und Erläuterungen dazu. (siehe 8.2, Beilage)

Im Sinne einer Machbarkeitsstudie haben die Skizzen und Erläuterungen verschiedene sinnvolle Erschliessungs- und Bebauungsmöglichkeiten nachgewiesen.

Mit dem Leitbild werden einige Punkte aus der Beilage C präzisiert, differenziert und weiterentwickelt.

4.2. Freiraumbereich

Eine Erkenntnis aus den Überbauungsstudien ist, dass eine bauordnungskonforme Überbauung mit nord-süd orientierten Zeilenbauten über die gesamte Tiefe des Areals möglich wäre; die gültige BZO kennt keine Längenbegrenzung von Bauten. Zeilenbauten mit einer möglichen Länge von ca 40-50m würden allerdings zu einer starken Querkammerung des Gebiets führen und - über das gesamte Gebiet entwickelt - den Charakter und die Massstäblichkeit des Ortes stark verändern. Schliesslich würde der Fernbezug mit Aussicht übers Flaachtal wesentlich eingeschränkt.

Der im Gestaltungsplan definierte Freiraumbereich ist ein strukturelles Element, welches die Ausdehnung der Bauten in Querrichtung des Areals regelt.

Alle Bauten im Perimeter haben dadurch die Möglichkeit, an der Aussicht teilzuhaben. Die Lage des Freiraumbereiches im Zentrum des Areals ermöglicht Bauten entlang der Hauptstrasse und auf der östlichen Seite des Areals. Die Bauvolumen werden somit auf die zwei Bereiche konzentriert.

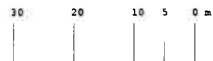
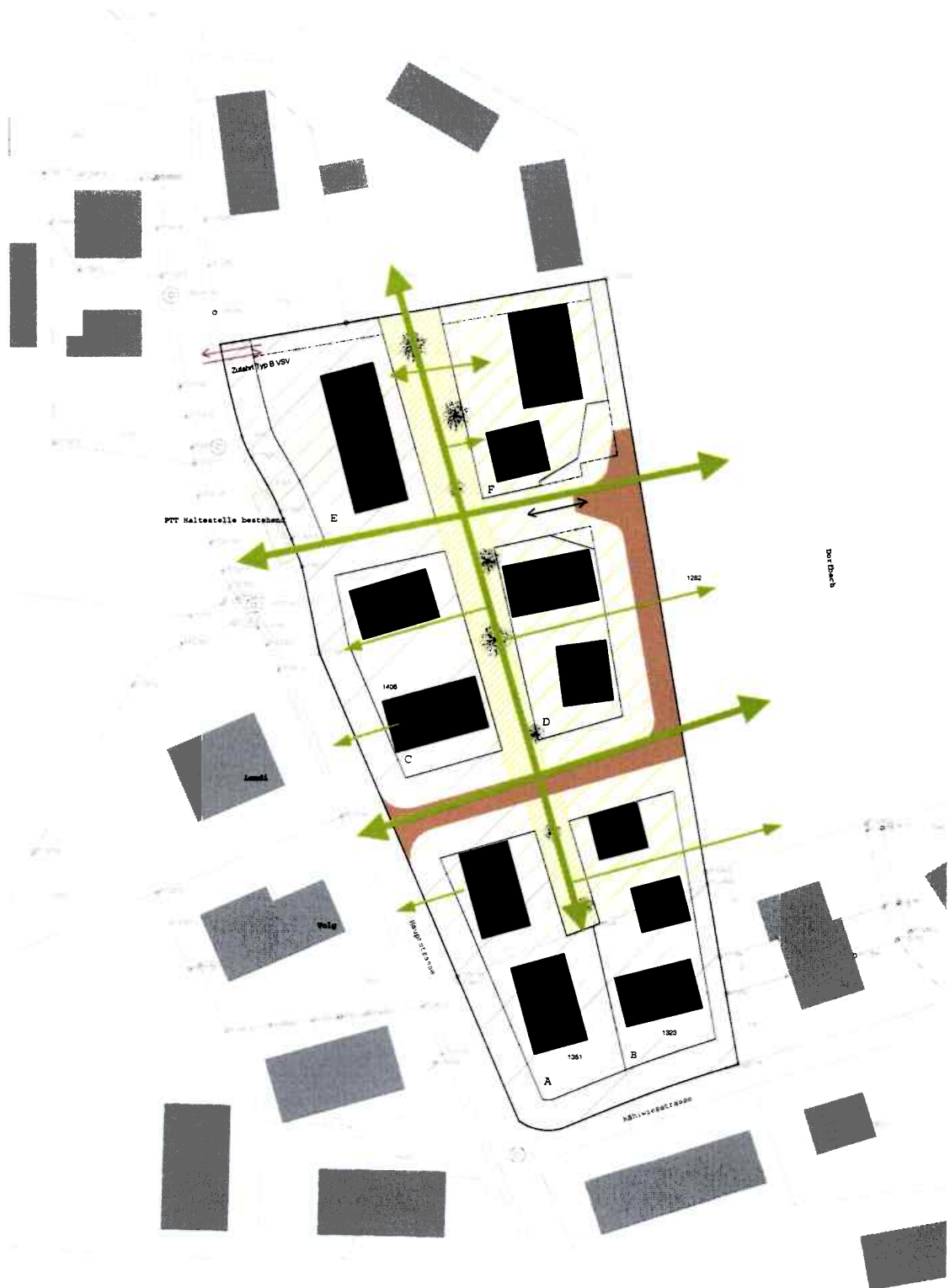
Der Freiraumbereich ist ein Raum, der frei bleibt von Haupt- und Nebengebäuden (auch von Carports und Balkonen). Er ist ein Aussenraum, der den einzelnen Bauten zugeordnet ist und so Teil von deren individueller Aussenraumgestaltung wird, ohne dass er seinen zusammenhängenden und übergeordneten Charakter verliert.

Damit die Erschliessung z.B des Baufeldes C oder gemeinsame Tiefgaragen möglich sind, sind Zufahrten im Freiraumbereich in einem Ausnahmefall erlaubt. Ein möglichst grosser Anteil der Oberfläche soll jedoch unversiegelt sein.

Der Freiraumbereich soll frei bleiben von ungedeckten Parkplätzen. In Ausnahmefällen können diese jedoch gestattet werden. An den Rändern entlang der Erschliessungsstrasse stören Parkplätze den Freiraumbereich nicht. Ebenso sollen z.B. in Kombination mit einer Tiefgaragenabfahrt, mit der Verkehrsfläche 2 oder mit einer Zufahrt auf ein Baufeld einzelne Parkplätze möglich sein.

Eine lockere Baumbepflanzung schafft eine Identität des neuen Gebiets. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist im Freiraumbereich vorstellbar, wenn dabei der zusammenhängende Charakter nicht verloren geht.

Eine unterschiedliche Ausrichtung der Bauten gliedert den übergeordneten Aussenraum feiner, verwebt ihn mit den Bauvolumen und stellt Querbeziehungen des Freiraumbereiches zur Hauptstrasse und zum bis anhin noch nicht bebaubaren Gebiet nach Osten her.



Beziehungen Freiraum



- Bauten
- Hauptstrasse
- östl. Gebiet

Freiraumbereich

4.3. **Baufelder, Bauten, Einordnung**

4.3.1. Struktur

Die Verkehrserschliessung und der Freiraumbereich strukturieren das Areal so, dass 6 Baufelder ähnlicher Grösse entstehen (A-F). Diese gewähren zusammen mit der klar definierten Ausnützung pro Baufeld, dass in der Massstäblichkeit der Bauten im Dorf weitergebaut werden kann.

4.3.2. Nutzung

Die vorgefundene Nutzungsverteilung im Dorf wird weiterentwickelt. Mässig störendes Gewerbe wie z.B. Läden können entlang der Hauptstrasse im dafür vorgesehenen Bereich entstehen (Empfindlichkeitsstufe III). Der östliche Bereich ist ausschliesslich der Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe vorbehalten (Empfindlichkeitsstufe II). Die Unterscheidung von 2 Bereichen ist möglich, da die BZO für die gesamte Kernzone die Empfindlichkeitsstufe III ermöglicht.

4.3.3. Position, Anzahl der Bauten

Die Möglichkeiten die Baufelder A bis F zu bebauen sind im beiliegenden Plan zum Leitbild aufgeführt.

Die Position der Bauten eines Baufeldes im Leitbildplan ist auch für ein anderes Baufeld anwendbar. Sie gelten als exemplarisch und sind in ihrer genauen Anzahl, Lage und dem architektonischen Ausdruck mit Bauprojekten zu erarbeiten.

Die Bebauungsstudien haben ergeben dass ein Spielraum von 1-3 Bauten pro Baufeld sinnvoll ist und wesentlich zur Verschiedenartigkeit der Bebauung beiträgt. Die angestrebte Durchmischung von EFH, DEFH und MFH wird dadurch ermöglicht. Damit trotz diesem Spielraum die maximale Grösse von Bauten begrenzt wird, werden Bestimmungen bezüglich Gebäudemasse und Gebäudelänge aufgestellt (siehe Bericht, Pkt. 6.1.2).

In den Bauvorschriften zum Gestaltungsplan wird das Verhältnis zum Leitbild in Art. 3 festgehalten. In Art. 7 werden unter anderem Position und Anzahl genauer festgelegt.

Die Stellung parallel zum Freiraumbereich ermöglicht es, diesen direkt mit den kleinmassstäblicheren Aussenräumen der Bauten zu verbinden und eine Beziehung zu einem Mehrfamilienhaus auf dem gegenüberliegenden Baufeld zu schaffen und dadurch den grosszügigen Aussenraum gemeinsam zu nutzen. (z.B. Baufeld E und F)

Durch die Querstellung von Bauten entstehen Querbeziehungen des Freiraumes zur Hauptstrasse und zum bis anhin noch nicht bebaubaren Gebiet in östlicher Richtung. (z.B. Baufeld C und D)

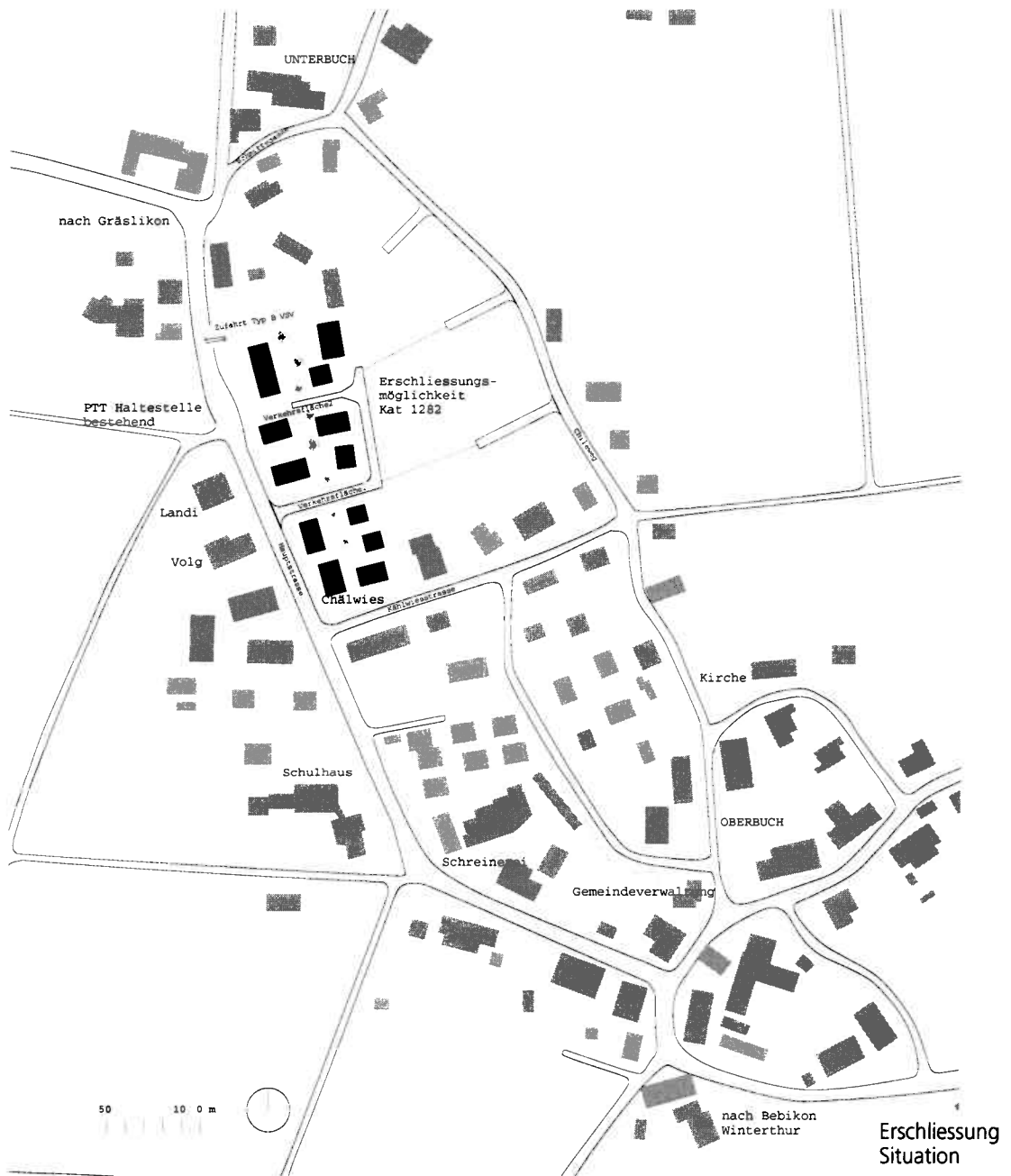
Mit der unterschiedlichen Anordnung können der Nutzung entsprechende Projekte geplant werden. Gewerbebauten können eine intensivere Beziehung zur Strasse eingehen. Mehrfamilienhäuser können den Aussenraum zwischen zwei Baubereichen gemeinsam nutzen. Einfamilien- bzw. Reiheneinfamilienhäuser können den Aussenraum für sich stärker abgrenzen.

Der Freiraumbereich und das Wegnetz bilden zusammen eine Struktur des Areals, welche das Siedlungsbild nachhaltig prägt. Die Bauten ordnen sich durch Grösse, Massstäblichkeit, Dichte und Nutzungsdifferenzierung in ihrer durchmischten Anordnungsmöglichkeit gut ins Dorfbild ein.

5. Erschliessung

Unter Berücksichtigung der Anliegen der zuständigen Stellen des Kantons (Amt für Raumordnung und Vermessung ARV, Tiefbauamt des Kantons Zürich TBA), der Gemeindebehörde und der Grundeigentümer wurde ein Erschliessungssystem erarbeitet, welches verschiedene Aspekte miteinbezieht:

- möglichst wenige Zufahrten von der Hauptstrasse (Kantonstrasse) her
- Einbezug der bestehenden Zufahrt
- Sinnvolle, effiziente und sichere Erschliessung für Motorfahrzeugverkehr, Fussgänger und Velofahrer
- keine Verschiebung, oder bauliche Anpassung der Postautohaltestelle (gem. Auskunft Gemeinderat, 18.9.03)
- Erschliessungsmöglichkeit der Kat. Nr. 1282 (Reservezone), falls diese in Zukunft in die Bauzone umgezont wird



5.1.1. Verkehrsfläche 1

Die Verkehrsfläche 1 ist die zentrale Hauptverkehrserschliessung des Areals für den Motorfahrzeugverkehr, Velofahrer und Fussgänger. Sie zweigt auf Höhe der gegenüberliegenden Gewerbeliegenschaft (Landi) von der Hauptstrasse (Staatsstrasse) ab.

Die Lage der Arealzufahrt ist auf die Position der Postautohaltestelle abgestimmt. Die bestehende Postautohaltestelle wird gem. Stellungnahme der Gemeinde vom 18.9.2003 weder verschoben noch baulich angepasst.

Die Führung der Strasse bis an die Grundstücksgrenze der Kat. Nr. 1282 und entlang derselben gewährleistet, dass in Zukunft auch Kat. Nr. 1282 sinnvoll erschlossen werden kann.

Die Verkehrsfläche 1 wird gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge als Zufahrtsstrasse bezeichnet. Die im Gestaltungsplan ausgeschiedene Strassenbreite von 5.0m entspricht der in der Gemeinde üblichen Breite. Zusammen mit dem Wendepunkt gewährleistet sie die Zufahrt der öffentlichen und privaten Dienste (Abfallentsorgung, Feuerwehr, Schneeräumung, Umzug, usw.). Beim Einmündungsbereich ist im Erschliessungsprojekt darauf zu achten dass der Grundstückzufahrtstyp entsprechend der Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) auszubilden ist. Die Verkehrsfläche 1 soll eine Gemeindestrasse werden.

5.1.2. Neben-Ein-/Ausfahrt

Im Bereich der nördlichen Perimetergrenze existiert ein landwirtschaftlicher Zufahrtsweg. Um den Baubereich E vorschriftsgemäss erschliessen zu können ist diese Zufahrt als Ein- Ausfahrt Typ B gemäss VSV auszubilden.

5.1.3. Zu- Wegfahrt

Die Zu- Wegfahrt stellt die Erschliessung des nördlichen Teiles des Baufeldes C und des südlichen Teiles des Baufeldes E für den Motorfahrzeugverkehr sicher. In Abhängigkeit der Bauten kann die Verkehrsfläche 2 auch für Zu- und Wegfahrten der Baufelder D und F benötigt werden. Die genaue Länge und Lage dieses Zufahrtsweges wird in Abhängigkeit der Bauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Zu- Wegfahrt soll ein privater Zufahrtsweg werden.

5.1.4. Mögliche Zufahrten Gewerbe

Die Zufahrten zu Gewerbeliegenschaften erfolgen grundsätzlich von der Verkehrsfläche 1, von der Kählwiesstrasse und von der Neben- Ein-/Ausfahrt her.

Die Planung und die Gespräche mit der Gemeindebehörde und den kantonalen Stellen haben gezeigt dass direkte Zufahrten von der Staatsstrasse her aus verschiedenen Gründen sinnvoll und im Einzelfall auch prüfenswert wären. Der Anlieferungs- und Besucherverkehr für Gewerbebauten würde aus dem dahinterliegenden Wohnquartier ferngehalten. Entlang der Staatsstrasse entstünden durch zusätzliche Ein-Ausfahrten Unterbrüche, welche entlang der nach Norden abfallenden Strasse ein Signal setzen und zu einer Temporeduktion der Verkehrsteilnehmer beitragen würden. Die gewachsene Dorfstruktur (landwirtschaftliche Liegenschaften, Gewerbebauten mit direkten Zufahrten) würde mit direkten Zufahrten von der Staatsstrasse her weiterentwickelt und zu einem homogenen Dorfbild beitragen.

Da jedoch mit der geplanten Verkehrserschliessung Baufelder entstehen, die nicht grösser sind als 2 Bautiefen, gilt der Gestaltungsplanperimeter aus Sicht des TBA auch ohne weitere direkte Zufahrten als ausreichend erschlossen.

Aus diesen Gründen soll im Baubewilligungsverfahren für Gewerbebauten eine direkte Zufahrt von der Staatsstrasse her mit dem kantonalen Tiefbauamt im Einzelfall geprüft werden.

5.1.5. Medienerschliessung (Abwasser, Wasser, Elektro, Fernmeldenetz)

Alle nötigen Medien sind in der Kantonsstrasse vorhanden. Gem. Auskunft des Gemeinderates vom 18.12.03 kann an diese mit Ausnahme der Meteorwasserleitung angeschlossen werden.

5.1.6. Meteorwasser

Der aktuelle GEP (Genereller Entwässerungsplan für Buch am Irchel) ist massgebend für die Meteorwasser- und die Schmutzwasserentsorgung.

Eine Versickerung des Meteorwassers ist aufgrund des hohen Feinanteils der Moräne und der damit verbundenen geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Diese Tatsache wird zudem gestützt durch eine Stellungnahme des Gemeinderates auf eine entsprechende Anfrage vom 18.12.03:

Das Meteorwasser ist in das öffentliche Gewässer (Dorfbach) oder Drainagen abzuleiten. Die Grundeigentümer der Nachbargrundstücke sind gehalten, die Durchleitung von unterirdischen Leitungen zu gestatten, insofern sich die Leitung ohne Inanspruchnahme seines Grundstückes gar nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten durchführen lassen (Art. 691 ZGB).

Weil das Gestaltungsplangebiet keinen direkten Anstoss an den Dorfbach hat, muss die Meteorwasserableitung mit Drainagen oder durch das Grundstück Kat. Nr. 1282 geführt werden.

Um die Hochwassersicherheit des Dorfbaches zu gewährleisten, wurden entsprechende Untersuchungen der Gemeinde beauftragt. Diese zeigen mögliche Massnahmen auf wie die Hochwassersicherheit erreicht werden kann.

5.1.7. Erschliessungsprojekt, Entwässerungsprojekt

Das Erschliessungs- und das Entwässerungsprojekt (Detailprojekt Strassen, Leitungsführung, Meteorwasserleitung) wird nach Genehmigung des Gestaltungsplanes ausgearbeitet.

5.2. **Etappierung**

Die Vorschriften zur Etappierung (Art. 5) haben den Zweck, den Umfang der Etappen auf ein verträgliches Wachstum innerhalb der Gemeinde und auf eine flexible Entwicklung des Areals abzustimmen. Die Mindestanzahl der Etappen ist auf 3 festgelegt. Die maximal mögliche anrechenbare Geschossfläche pro Etappe beträgt 50%, für die 1. und 2. Etappe zusammen maximal 80%. Damit werden mindestens 20% erst in der 3. Etappe bebaut. Die Etappen werden örtlich nicht festgelegt, da die Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde nur durch die Menge der neu erstellten Geschossfläche nicht aber durch deren Lage auf dem Areal bestimmt werden.

Mit den Bestimmungen zur Etappierung wird den Zielen der Teilrevision der Ortsplanung (BDV Nr. 1272/2002) entsprochen.

5.3. **Parkierung**

Die Abstellplatzpflicht richtet sich nach Art. 4.3 der kommunalen Bauordnung. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Parkierung gemäss Art. 12.2 der Bauvorschriften Chälwies zusammenzufassen. Dabei bleibt für die Entwicklung der Bauprojekte ein Spielraum.

5.3.1. Parkierung innerhalb Haus

Bei 1- bis 2- Familien- und Reiheneinfamilienhäusern besteht die Möglichkeit, die gedeckten Parkplätze direkt im Haus, in einem Hausteil oder in einem Anbau unterzubringen ohne sie in einer gemeinsamen Parkierungsanlage zusammenzufassen.

Bei Mehrfamilienhäusern können die Parkplätze innerhalb des Hauses oder in einem Anbau zusammengefasst angeordnet werden.

5.3.2. Carport

Mit entsprechendem Aussenraumkonzept, welches die Zugänge zu den Häusern, die Briefkästen, Veloparkplätze, die Abfallentsorgung, etc. organisiert, können Carports gut in die Umgebung integriert werden. Dieser Nachweis als Bedingung für die Errichtung von Carports wird in den Bauvorschriften zum Gestaltungsplan Art. 12.3 verlangt.

5.3.3. Tiefgaragen

Werden 1 oder 2 benachbarte Baufelder gleichzeitig bebaut, so besteht die Möglichkeit, die gemeinsame Parkierung in Tiefgaragen zusammenzufassen. Die Zufahrt erfolgt aufgrund der Hanglage von Norden her oder quer zur Hangneigung (Verkehrsfläche 2).

6. Bauvorschriften

Für das Gestaltungsplangebiet gelten einzelne Vorschriften einschränkender, als sie in der gültigen Bau- und Zonenordnung verankert sind. Diese Einschränkungen tragen wesentlich zur Qualitätssteigerung der Bebauung bei.

Thema	Bauvorschriften Chälwies	Gültige BZO
Nutzung Art. 4	Wohnen im gesamten Gebiet (ES II) Mässig störendes Gewerbe (ES III) entlang Hauptstrasse	Mässig störendes Gewerbe (ESIII) in gesamter Kernzone möglich
Stellung der Bauten Art. 6, 7.1	Stellung der Bauten gemäss Leitbild nur in den Baufeldern möglich	Stellung der Bauten durch Grenzabstände geregelt
Anzahl der Bauten Art. 7.2	Anzahl auf 1 bis 3 Hauptgebäude begrenzt.	Keine Einschränkung
Ausnutzung 1 Baute Art. 7.3	Max. 85% Ausnutzung des Baufeldes, effektiv ca. 37%	Max. 40% ab 3000m ² 44%
Gebäuelänge Art. 7.4	Max. 28 m	Keine Einschränkung
Firsthöhe Art. 7.6	Max. 6.00m	Gem. PBG
Gesamthöhe Art. 7.7	Bei 12.00-13.50m besonders gute Gestaltung nötig	Gem. PBG
Ausnutzung Art. 7.8	Max. 44%	Max. 40% ab 3000m ² 44%
Hauptfirst Art. 8	keine parallelen Hauptfirste, welche quer zur Längsrichtung eines Gebäudes stehen	Keine Einschränkung
Freiraumbereich Art. 10	Keine Bauten im Freiraumbereich möglich Bepflanzung eingeschränkt	Keine Einschränkung Keine Einschränkung
Parkierung Art. 12	Gemeinsame Parkierung bei Mehrfamilienhäusern Carports müssen sich gut einordnen.	Keine Einschränkung Keine Einschränkung

6.1. **Baufelder, Bauvorschriften Hauptgebäude, Ausnutzungsziffer**

Hauptgebäude dürfen ausschliesslich in den im Gestaltungsplan bezeichneten Baufeldern erstellt werden.

Gegenüber den Strassen und Wegen halten die Baufelder, die zonengemässen Abstände ein (§265 PBG). D.h. der Abstand gegenüber der Kantonsstrasse, der Kählwiesstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse beträgt 6.0m.

Bei der privaten Verkehrsfläche 2 (Zufahrtsweg) kann der Abstand je nach Bauprojekt auch kleiner sein. Dieser kleinere Abstand ist möglich, weil der Verkehrsfläche 2 nicht derselbe Erschliessungsgrad wie der Verkehrsfläche 1 zugeordnet wird.

6.1.1. **Abstand der Baufelder zur Verkehrsfläche 1**

Die Planung und die Gespräche mit der Gemeindebehörde und den kantonalen Stellen hat gezeigt, dass der Strassenraum der Verkehrsfläche 1 aus städtebaulichen Gründen enger sein könnte als er durch die kantonalen Abstandsvorschriften (6m) zu sein hat. Durch den engeren Strassenraum wird dem Benutzer der neuen Erschliessungsstrasse angezeigt, dass er sich auf einer anderen Kategorie Strasse als der Hauptstrasse und in einem Wohnquartier dörflichen Charakters befindet. Eine entsprechende Planung der Vorzone der Bauten ermöglicht einen kontinuierlichen Übergang von Strasse zu Vorplatz zu Wohnungseingang. Eine Wohnstrasse kann entstehen. Diese kann wesentlich zur Identität des Quartiers beitragen.

Der Gemeinderat unterstützt und bestätigt diese Absicht (Bereinigung der Unterlagen, 17.Mai 04).

Im Bereich des Wendepplatzes resultiert für die Baufelder D und F durch den Strassenabstand 6m eine etwas ungünstige Form. In konkreten Bauprojekten könnte sich hier ergeben, dass eine geringfügige Unterschreitung des Strassenabstandes bei einem Gebäude die Position und damit zusammenhängend das Aussenraumkonzept erheblich verbessert, ohne dass die Funktion des Wendekreises an sich beeinträchtigt wird.

Aus diesen Gründen soll auf Stufe Baubewilligung geprüft werden, ob für einzelne Bauten und Nebengebäude eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, wenn dadurch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht wird. (Siehe Bauvorschriften Chälwies, Art. 6.2, Art. 9.3)

6.1.2. **Anzahl Bauten, Ausnutzung Einzelgebäude, Gebäudelänge, Firsthöhe Gesamthöhe**

Der Spielraum für die Anzahl von 1 bis 3 Bauten pro Baufeld ist im Bericht unter Pkt. 4.3.3 beschrieben.

Zusätzlich zur Anzahl der Bauten wird die Ausnutzung für ein Einzelgebäude pro Baufeld auf 85% der zulässigen Ausnutzung begrenzt (ohne Nutzungsübertrag von anderen Baufeldern). Die Absicht dieser Begrenzung ist, dass bei 100% Ausnutzung mindestens 2 Bauten pro Baufeld stehen.

85% entsprechen einer möglichen Gebäudegrundfläche von ca. 300m² (bei 2 Vollgeschossen, abhängig vom Baufeld). Dies entspricht einer effektiven Ausnutzung von ca.37%, über das zu einem Baufeld gehörenden Grundstück gerechnet. Für verschiedene Gewerbenutzungen steht somit eine genügend grosse Gebäudegrundfläche zur Verfügung. Die verbleibenden 15% entsprechen einer sinnvollen Gebäudegrösse.

Die maximale Gebäudelänge wird auf 28m festgesetzt. Dh. es ergeben sich in Kombination mit 85% Ausnutzung für ein Einzelgebäude vernünftige mögliche Gebäudebreiten von ca 9.20m bis 11.20m (abhängig vom Baufeld).

Die Höhenentwicklung der Bauten wird mit der Festsetzung der Firsthöhe auf 6.00m geregelt. Aufgrund der Hanglage des Areals wird zudem für die maximal mögliche Gesamthöhe von 12.00-13.50m (Gewachsenes Terrain bis und mit First) eine besonders gute Gestaltung gefordert.

Mit diesen Massnahmen ist gewährleistet, dass die Massstäblichkeit des Ortes gewahrt bleibt und für Projektentwicklungen ein angemessener Spielraum besteht.

6.1.3. Geschosse und Gebäudehöhe

Die Geschosshöhe und die Gebäudehöhe richten sich nach den jetzt gültigen Bestimmungen in der kommunalen Bauordnung. Die Geschosshöhe beträgt maximal 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7.50m.

6.1.4. Ausnützungsziffer

Für die Berechnung der zulässigen Ausnützung wird das bereits in der kommunalen Bauordnung vorhandene Modell der Ausnützungsziffer verwendet. Die Ausnützung pro Baufeld beträgt umgerechnet auf die gesamte anrechenbare Grundstückfläche 0.44 (unter Einbezug des Arealbonus von 1/10, BZO Art. 4.1.2, 4.1.4). (siehe Art. 7.8, Berechnung Ausnützung, Bauvorschriften Chälwies)

Innerhalb des Perimeters kann max. 10% der zulässigen Ausnützung von einem auf ein benachbartes Baufeld übertragen werden. (siehe Art. 7.9, Bauvorschriften Chälwies)

Diese Umlagerungsmöglichkeit entspricht knapp der Grösse einer Wohneinheit (ca.70m²). Der Ausnützungübertrag ermöglicht beim Erarbeiten von Bauprojekten einen sinnvollen Spielraum. Mit der Eingrenzung „benachbart“ wird verhindert, dass die Ausnützung von Baufeld A auf ein entferntes Baufeld, zB. E übertragen wird. Der effektive Unterschied in der Ausnützungsziffer der Baufelder untereinander kann somit um max. 4 % von der Ausnützung 44% abweichen.

Dichteunterschiede dieser Grössenordnung entsprechen dem gewachsenen Dorfbild.

Die Berechnung der maximalen anrechenbaren Geschossfläche und des maximalen Übertrags der anrechenbaren Geschossfläche basiert auf einer gleichmässigen Verteilung der Ausnützung über den gesamten Perimeter (siehe nachfolgende Tabelle).

Berechnung gesamter Perimeter

Fläche Gestaltungsplanperimeter

Kat Nr. 1351	882.0	m2
Kat Nr. 1323	807.0	m2
Kat Nr. 1406	8'377.0	m2
Perimeterfläche Total	10'066.0	m2

Verkehrsflächen

Strasse	700.0	m2
---------	-------	----

Anrechenbare Grundstückfläche

	9'366.0	m2
--	----------------	-----------

AZ	0.44	
----	------	--

Anrechenbare Geschossfläche total	4'121.0	m2
--	----------------	-----------

Tabelle Ausnützung pro Baufeld

Baufeld	Fläche zugehöriges Grundstück		AZ	anrechenbare Geschossfläche		Fläche Baufeld		maximaler Übertrag anrechenbare Geschossfläche	
A	1'674.0	m2	0.44	736.6	m2	987.0	m2	73.7	m2
B	1'533.0	m2	0.44	674.5	m2	979.0	m2	67.5	m2
C	1'634.0	m2	0.44	719.0	m2	883.0	m2	71.9	m2
D	1'378.0	m2	0.44	606.3	m2	716.0	m2	60.6	m2
E	1'630.0	m2	0.44	717.2	m2	1'023.0	m2	71.7	m2
F	1'517.0	m2	0.44	667.5	m2	966.0	m2	66.7	m2
Total	9'366.0	m2	0.44	4'121.0	m2				

Bei einer späteren Parzellierung ist darauf zu achten, dass ohne privatrechtliche Regelung der Ausnutzung diese entsprechend des grundbuchamtlich eingetragenen Landanteils berechnet wird.

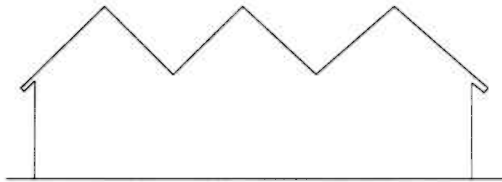
6.2. Dachgestaltung

Die Dachgestaltung richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung.

6.2.1. Hauptfirst

Mit seiner Lage zwischen den zwei Dorfteilen liegt das Areal Chälwies in der Kernzone gemäss Zonenplan der Gemeinde Buch. Siedlungsstrukturell ist das Areal Chälwies eine neue Verbindung zwischen den 2 Dorfteilen, welche das bereits an den Rändern der beiden Dorfteile stattfindende Zusammenwachsen sinnvoll ergänzt. Diese Ränder unterscheiden sich in ihrer heutigen Ausformulierung nicht von einer Wohnzone mit Gewerbebauten entlang der Hauptstrasse.

Was die Richtung der Giebel betrifft, gibt es kein einheitliches Bild der Dachlandschaft in diesem Bereich. Sie stehen sowohl parallel als auch quer zur Hangneigung. In der bestehenden Dachlandschaft des Dorfes fällt jedoch auf, dass ein Gebäudetyp mit mehreren Hauptfirsten quer zur Längsrichtung eines Gebäudes nicht auftritt.



Ortsuntypische Dachform

Die Formulierung des Art. 8, Dachgestaltung Hauptgebäude, schliesst eine ortsuntypische Dachform aus und trägt somit zum einheitlichen Bild der Dachlandschaft bei.

Der Gemeinderat unterstützt und bestätigt den Ausschluss einer ortsuntypischen Dachform (Bereinigung der Unterlagen, 17.Mai 04).

Die maximale Firsthöhe wird auf 6.00m begrenzt. Zusammen mit der Vorschrift für die Dachform, welche eine ortskernübliche Dachneigung festlegt, ist die mögliche Gebäudeform mit Dachneigung festgelegt.

Das einheitliche Dachbild von Buch am Irchel wird durch die Vorschriften der gültigen BZO und durch die Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt. Ein angemessener Spielraum bleibt bestehen.

7. Energiekonzept

7.1.1. Ausgangslage

Mit der Auflage der Gestaltungsplanpflicht ist die Erstellung eines Energiekonzeptes verbunden (Art. 4.1.4 der kommunalen BZO).

Die Gemeinde Buch am Irchel besitzt kein Energieleitbild (Auskunft, Gemeinderat, 18.12.03).

Um beurteilen zu können, wie diese Forderung nach einem Energiekonzept umgesetzt werden kann, wurde eine Bedarfsrechnung aufgestellt, aufgrund einer Prioritätenliste von möglichen Energieträger die in Frage kommenden Energiequellen zum Gestaltungsplanperimeter in Beziehung gesetzt und daraus ein Energiekonzept abgeleitet.

7.1.2. Bedarfsrechnung

Zur Evaluierung des Energiekonzeptes dient die nachfolgende Bedarfsrechnung. Dabei wird Bezug genommen auf eine sinnvolle Etappierung des Perimeters.

Grundstückfläche mögliche Etappe 1 (Baufelder A+B)	ca. 3210 m ²
Energiebezugsfläche	ca. 1610 m ²
Wärmebedarf Standard ca. 60 kWh/(m ² *a)	ca. 100 MWh/a
Wärmeleistungsbedarf	ca. 45 kW
Grundstückfläche weitere Etappen	ca. 6160 m ²
Energiebezugsfläche	ca. 3100 m ²
Wärmebedarf Standard ca. 60 kWh/(m ² *a)	ca. 200 MWh/a
Wärmeleistungsbedarf	ca. 85 kW
Total Grundstückfläche	ca. 9370 m ²
Energiebezugsfläche	ca. 4820 m ²
Wärmebedarf	ca. 300 MWh/a
Wärmeleistungsbedarf	ca. 130 kW

7.1.3. Mögliche Energieträger

Für die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes werden die Energieträger grundsätzlich in Abhängigkeit der Priorität und der Verfügbarkeit beurteilt.

Priorität	Bezeichnung	Beurteilung
1	Ortsgebundene hochwertige Abwärme (z.B. Abwärme von Industrie, KVA, ARA)	nicht vorhanden
2	Ortsgebundene niederwertige Abwärme (z.B. Flüsse, Grundwasser)	nicht vorhanden
3	Leitungsgebundene Energieträger (Erdgas)	nicht vorhanden
4	Regional gebunden erneuerbare Energieträger (Holz)	möglich
5	Örtlich ungebundene Umweltwärme (Erdwärme, Umgebungsluft, Sonnenenergie)	möglich
6	Frei verfügbare fossile Energieträger (Öl)	möglich

Der Energieplan 2002 des Kantons Zürich führt die Gemeinde Buch am Irchel auf als versorgbar mit Energieholz, wobei bereits ein Teil mit Energieholz versorgt wird. Energieholz ist also in genügender Masse verfügbar. Gemäss kantonalem Energieplanungsbericht beträgt das ungenutzte Energieholzpotenzial für Buch 2000-5000 MWh/a.

7.1.4. Holzsplitzelheizung

7.1.4.1. Anschluss an Wärmeverbund Gemeinde

Gemäss Stellungnahme des Gemeinderates vom 18.12.03 ist der Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund der Gemeinde nicht möglich. Die Kapazität der bestehenden Anlage und des Leitungsnetzes ist bereits ausgeschöpft. Zudem entstünden durch die lange Leitungsführung bis ins Gebiet Chälwies zu hohe Druck- und Wärmeverluste.

7.1.4.2. Zentrale Holzsplitzelheizung für das Areal Chälwies

Um eine zentrale Holzsplitzelheizung wirtschaftlich zu betreiben, müsste gem. Kantonalen Energierichtplanung ein Bedarf von > 500 MWh/a vorliegen.

Die obenstehende Energiebedarfsberechnung zeigt, dass der Energieverbrauch für das gesamte Areal bei ca. 300 MWh/a liegt. Zudem ist, im Falle einer Etappierung mit einem Zeithorizont von 15 Jahren, die Erstellung einer zentralen Holzsznittelheizung aus wirtschaftlichen, betrieblichen Gründen nicht sinnvoll.

7.1.5. Nutzung von Erdwärme

Gemäss Erdwärmesondenkarte des AWEL mit Stand Juni 2003 sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter Erdwärmesonden möglich. Sollten im Umkreis von 500m bereits Erdsonden mit aussagekräftigem Bohrprofil bestehen, sind keine weiteren Bohrprofile durch einen Geologen aufzunehmen.

7.2. Fazit: dezentrales Energiekonzept

Da eine zentrale Wärmeerzeugung aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen für das Areal "Chälwies" kein Sinn macht, wird auf eine solche verzichtet. Mit dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen ist auf der Stufe Baubewilligung nachzuweisen, auf welche Weise Energieholz, Erd-, Luftwärme und Sonnenenergie eingesetzt wird und auf fossile Energieträger verzichtet werden kann. Dabei ist darauf zu achten dass die Neubauten die kantonalen Vorschriften über den Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien (§ 10 EnG) einhalten.

Der Gemeinderat hat in seiner Stellungnahme vom 5. April 04 das Energiekonzept zur Kenntnis genommen.

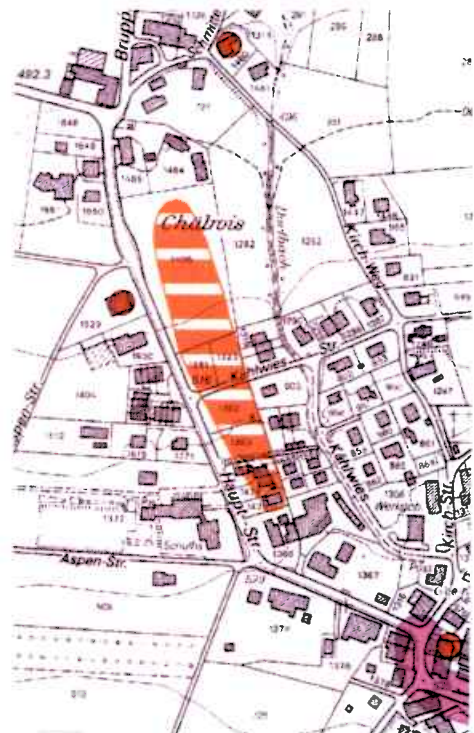
8. Abfallwirtschaft

8.1. Altlasten

Im Gestaltungsplanperimeter liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. D12 (Geländeauffüllung Chälwies). Im Vorfeld von Baubewilligungen müssen Untersuchungen über den Standort vorgenommen werden.



Auszug Legende aus dem Plan
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen
Januar 2004



Auszug aus dem Plan
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen
Januar 2004

9. Beilagen

9.1. Vollmacht Kat. Nr. 1323

Vollmacht

Die Unterzeichnende Erika Rindler-Weilenmann, geb. 14. Februar 1945, wohnhaft in A – 8263 Großwilfersdorf 167, erteilt ihrem Bruder Ferdinand Weilenmann, geb. 16. Jänner 1941, wohnhaft in Hauptstraße 50, CH – 8414 Buch am Irchel, die Vollmacht, die Erstellung eines „Privaten Gestaltungsplanes“ in der Chälwies, Gemeinde Buch am Irchel für die Parzellen Kat. Nr. 1406, Kat. Nr. 1351 (beide Eigentum von Ferdinand Weilenmann) und Kat. Nr. 1323 (Eigentum von Erika Rindler-Weilenmann) durchzuführen.

Ferdinand Weilenmann übernimmt die volle Handlungskompetenz für die Erstellung und Einreichung des Gestaltungsplanes für alle drei Parzellen.

Die Unterzeichnende *Erika Rindler-Weilenmann* Erika Rindler-Weilenmann
Weilenmann

A- 8263 Großwilfersdorf, den *10. Nov. 2003*
Fürstenfeld, am 10. Nov. 2003
14. 2. 1945 *Erika Rindler*

G 94/2003

Die Echtheit der Unterschrift der
Erika RINDLER, geb. 14.2.1945, Angestellte,
8263 Großwilfersdorf 167,
wird bestätigt.
Urkunde aus 1/2 Bogen bestehend.
Gerichtsgebühr von EUR 17,-- entrichtet.



Bezirksgericht Fürstenfeld
am 10. Nov. 2003

F1 Rindler

9.2. Beilage C aus Bericht nach Art. 47 RPV anlässlich BZO Änderung 3.2002

F. Weilmann
Hauptstrasse 50
8414 Buch am Irchel

Buch am Irchel, den 14. Februar 2002

An den Gemeinderat Buch am Irchel
z. Hd. Frau M. Scheidegger
Hochbauvorsteherin

8414 Buch am Irchel

Umzonung der Parzelle Kat. Nr. 1406

Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäss Antrag vom 8. Oktober 2001 wird die Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1406 von der Reservezone in die Kernzone verlangt. Aufgrund der Besprechung vom 1. Februar 2002 erwarten Sie vom Gemeinderat eine kurze Begründung und Skizzen eines Gestaltungsplanes.

Begründung

- Die Parzelle befindet sich z.Z. in der Reservezone, d.h. sie wurde bereits früher als potentielles Bauland vorgesehen.
- Mit der Umzonung dieser Parzelle in die Kernzone wird eine Lücke im zusammenhängenden Wohngebiet der beiden Dörfer Unter- und Oberbuch auch auf der östlichen Hauptstrassenachse geschlossen (westwärts ist der Zusammenchluss schon grösstenteils vollzogen).
- Da keine Feldstrassen auf der Süd- und Nordseite der Parzelle vorhanden sind, ist die Fläche erswerter landwirtschaftlich bearbeitbar (südsüdlich bereits angezont).
- Mit der Angrössung an die Hauptstrasse, in welcher alle notwendigen Anschlüsse (Kanalisation, Strom, Wasser, TV-Kabel usw.) vorhanden sind, ist die Parzelle bereits gross erschlossen.
- Verkehrsmässig ist die Parzelle leicht von der Hauptstrasse ganz erschliessbar.
- Die Parzelle befindet sich an einer Lage, wo hohe Wohn- und Lebensqualität möglich ist (Ausblick ins Flaachtal, Weinland bis Schwarzwald), angrenzend an bereits bestehende Wohngebiete.
- Die lokalen Infrastrukturanlagen (Kindergarten, Schulen, Läden, Bushaltestelle) befinden sich in unmittelbarer Nähe und können innerhalb von 2 bis 5 Minuten leicht zu Fuss erreicht werden.
- Die Form des Grundstückes erlaubt eine optimale Einteilung in grosszügig ausgelegte Parzellen (vgl. Skizzen des Gestaltungsplanes), die eine dem Dorf entsprechende lockere oder dichtere Überbauung (vgl. Varianten) ermöglichen.
- Eine Etappierung einer allfälligen Überbauung ist möglich und erwünscht.
- Die Erschliessung der östlich angrenzenden Parzelle (Kat.-Nr. 1282, ebenfalls in der Reservezone) wird erleichtert.
- Laut den vom Regierungsrat des Kantons Zürich an den Bund eingesendeten Flugroutenkarten des Flughafen Kloten sind, wie auch im übrigen Gemeindegebiet von Buch am Irchel, keine zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten, was vermutlich ein erhöhtes Baunachfrage auslösen wird („Wohnen auf dem Land soll ruhig sein“).
- Laut Mitteilung des Gemeinderates sind Anfragen von bewilligten Personen auf der Gemeindeverwaltung keine Stellen, d.h. Baubedürfnisse sind bereits jetzt ausgewiesen.
- Es liegen Skizzen eines Gestaltungsplanes vor.

Die Gestaltungsplan-Skizzen betreffen folgende Schwerpunkte:

- o Die drei Skizzen (Varianten 1 bis 3) betreffen in Bezug auf die Erschliessungsstruktur zwei Varianten. Bei jeder Variante kann die Überbauung mehr oder weniger dicht realisiert werden.
- o Mit einem Anschluss (Einfahrt) an Hauptstrasse wird der Verkehr des Quartiers gesamthaft in die Hauptstrasse geleitet.
- o Die verkehrsmässige Erschliessung der östlich gelegenen Parzelle (Kat.-Nr. 1282) an die gleichen Quartierstrassen ist bei jeder Variante gewährleistet.
- o Die Erstellung von Tiefgaragen ist möglich und erwünscht (Einfahrten von Norden, Ausnutzung des Geländegefälles).
- o Die optimale Grundstückeinteilung ermöglicht die Erstellung einer guten Durchmischung von familienfreundlichen Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.
- o Mit der Stellung der Häuser (Giebel ostwest) kann der schönen Aussichtslage (Blick ins Weinland bis Schwarzwald) und der möglichen Nutzung von Solarenergie Rechnung getragen werden.
- o Für Spielplätze und Gärten wird genügend Freiraum geboten.
- o Die vorgesehenen Bauten sollen entsprechend der gütigen Bauordnung ins bestehende Dorfbild integrierend erstellt werden.
- o Eine Etappierung der Überbauung (bis zu 4 Etappen) ist auf ca. 3 bis 12 Jahre geplant, mit Rücksichtnahme auf die Baubedürfnisse und die gesamte bauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde.

⇒ Die Skizzen des Gestaltungsplanes sollen die Realisierungsmöglichkeiten eines familienfreundlichen Quartiers mit hoher Wohn- und Lebensqualität aufzeigen. Sie basieren auf einer optimalen Ausnutzung des Geländes, guter Verkehrsführung und einer hochwertigen für unser Dorf angepassten Architektur.

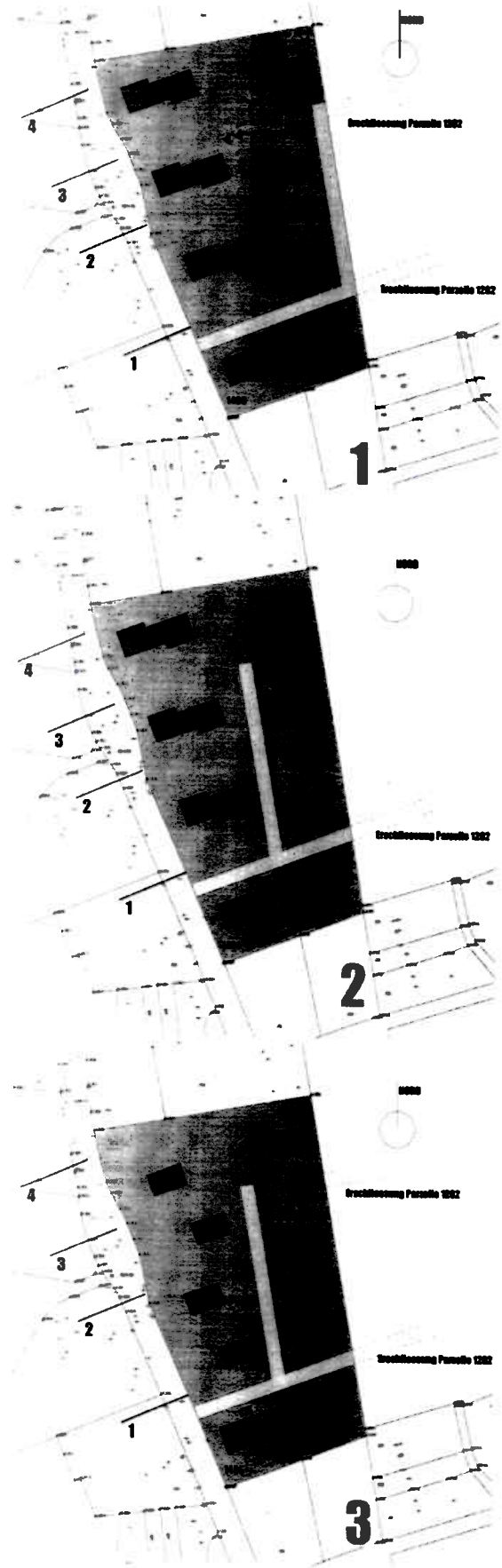
Für allfällige weitere Fragen und Ergänzungen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

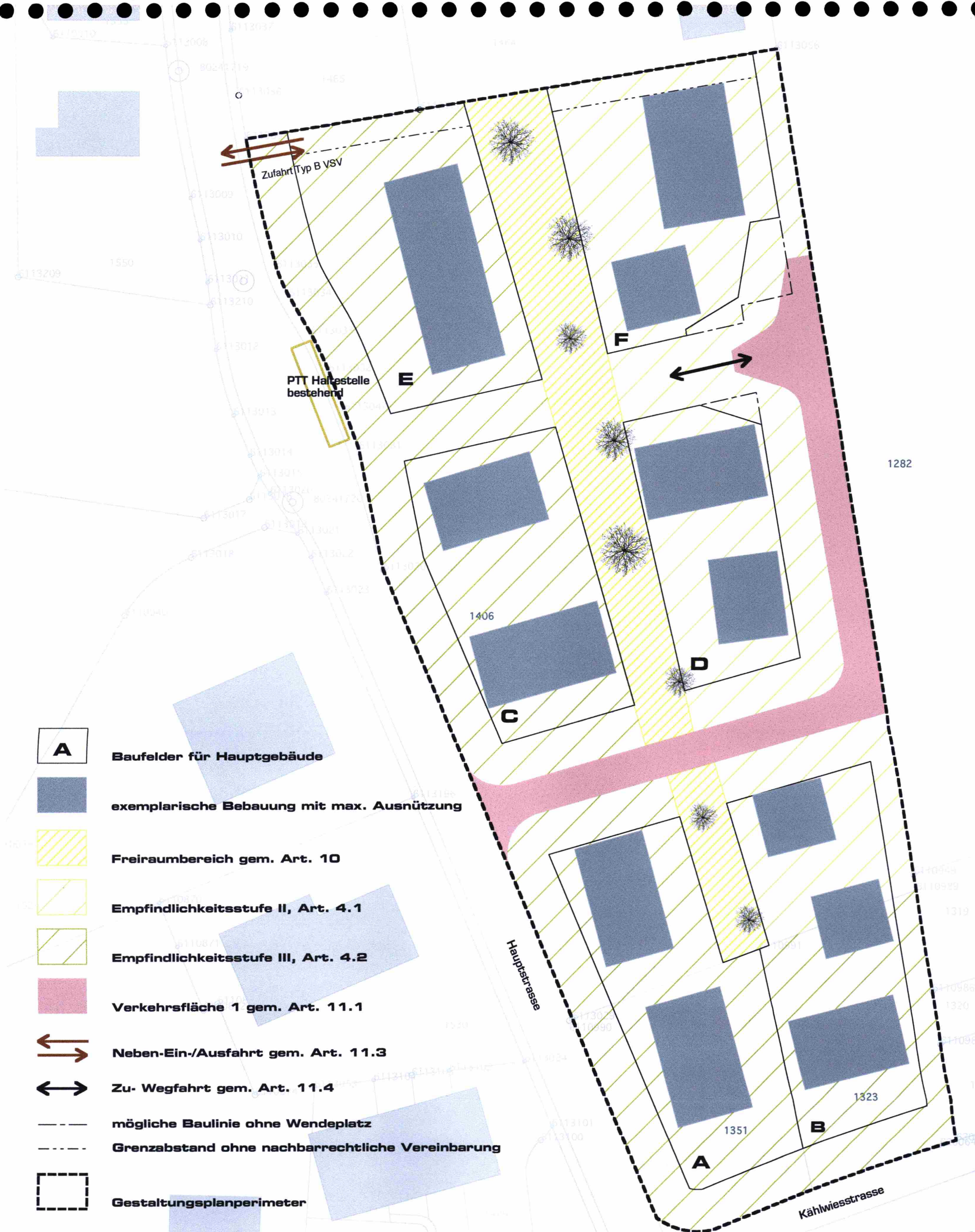
Besten Dank für Ihre wohlwollende Beurteilung und die Unterstützung bei den kantonalen Behörden.







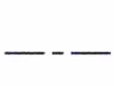



Mit freundlichen Grüessen


F. Weilmann

Belagen: 3 Skizzen eines Gestaltungsplanes





- A** Baufelder für Hauptgebäude
-  exemplarische Bebauung mit max. Ausnützung
-  Freiraumbereich gem. Art. 10
-  Empfindlichkeitsstufe II, Art. 4.1
-  Empfindlichkeitsstufe III, Art. 4.2
-  Verkehrsfläche 1 gem. Art. 11.1
-  Neben-Ein-/Ausfahrt gem. Art. 11.3
-  Zu- Wegfahrt gem. Art. 11.4
-  mögliche Baulinie ohne Wendepplatz
-  Grenzabstand ohne nachbarrechtliche Vereinbarung
-  Gestaltungsplanperimeter

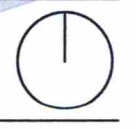
Planungsobjekt
 Chälwies
 F. Weilenmann, Hauptstrasse 50, 8414 Buch am Irchel

Planinhalt
Privater Gestaltungsplan Chälwies Leitbild
Situation

Datum 18.03.05 Grösse 42 / 30 Bearbeiter ca
 Verfasser coon architektur gmbh architekten eth htl sia Wartstrasse 18 8400 Winterthur T 052 203 09 47 F 052 212 07 54

BUCH

M 1:500



Privater Gestaltungsplan Chälwies

Gestaltungsplan nach § 83ff PBG

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwändungen

Vom Gemeinderat zugestimmt am **23. März 2005**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

Schmidbach
.....



Der Schreiber

Sprecher
.....

Geschäft Nr. 172

Bauwesen

3.8.5 Privater Gestaltungsplan „Chälwies“; Stellungnahme zu nicht berücksichtigten Einwänden

Einleitung

Der Gemeinderat hat den Privaten Gestaltungsplan „Chälwies“ mit Beschluss vom 17. Juni 2004 zur öffentlichen Auflage im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG verabschiedet. Die Ausschreibung erfolgte am Freitag, 25. Juni 2004, im Amtsblatt des Kantons Zürich und in der Andelfinger Zeitung. Die Akten lagen vom 25. Juni bis zum 24. August 2004 zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Während der öffentlichen Auflage wurde zudem beim Amt für Raumordnung und Vermessung ARV die Vorprüfung des Gestaltungsplanes „Chälwies“ vorgenommen. Diese hat zu einzelnen Anpassungen geführt.

G. und B. Ameseder-Meier haben mit Schreiben vom 18. August 2004 eine Einwändung mit einem Begehren eingereicht. Sie erklären den Sachverhalt, wie er aus ihrer Sicht an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2002 abgelaufen ist. Die Unterzeichneten sind der Meinung, dass das zu überbauende Grundstück nicht zu verdichtet überbaut werden darf (10 bis 12 Wohneinheiten), damit die zukünftigen Grundeigentümern möglichst viel Freiraum haben. Für G. und B. Ameseder ist es störend, dass keine konkrete Überbauungsstudie bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes „Chälwies“ vorliegt.

Stellungnahme

Der Gemeinderat nimmt zu dieser Einwändung wie folgt Stellung:

- Der Gemeinderat hat den vorliegenden Gestaltungsplan in mehreren Sitzungen besprochen und mit Herr R. Schneider als externen Berater beurteilt. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die mögliche künftige Überbauung, welche den Vorschriften der Bauordnung entspricht, sich gut in das Dorfbild von Oberbuch einordnen wird.
- Die Definition des verdichteten Bauens ist sehr subjektiv. Zum Vergleich ist in städtischen Gebieten eine höhere Ausnützung möglich (z.B. AZ 60 %). Aus Sicht der Gemeinde kann im vorliegenden Situationsplan nicht von einer konzentrierten Bauweise gesprochen werden. Es ist hier zu erwähnen, dass das Gebiet für den Gestaltungsplan auf die Kat.-Nrn. 1323 und 1351 und somit auf zusätzliche 2 Gebäuden ausgedehnt worden ist. An der Gemeindeversammlung wurde von 8 bis 10 Gebäuden (im Protokoll steht irrtümlicherweise Wohneinheiten) gesprochen. Heute wird von Wohneinheiten gesprochen, welche in ca. 12 Gebäuden erstellt werden.

Geschäft Nr. 172 (Fortsetzung)

- Der Gestaltungsplan „Chälwies“ muss die Vorschriften der Kernzone einhalten. Im weiteren wird an die künftige Überbauung höhere qualitative Anforderungen gestellt. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang im Gestaltungsplangebiet nachträglich eine maximale Gebäudelänge und eine maximale Firsthöhe der Satteldächer ausgehandelt. Der Gemeinderat erachtet diese Einschränkungen als eine sinnvolle Ergänzung.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit diesen ergänzenden Bestimmungen die einzelnen Bauten in ihren äusseren Abmessungen genügend beschränkt werden, so dass eine zweckmässige, sich gut ins Ortsbild eingliedernde Überbauung entstehen kann. Mit dem nun vorliegenden Privaten Gestaltungsplan sind genügend einschränkende Vorschriften (z.B. Freiraumbereich, max. Gebäudelänge, max. Firsthöhe, Etappierung usw.) erlassen worden, wird aber für die Projektierung noch einen angemessenen Spielraum offen gelassen. Der Gemeinderat lehnt die Einwände von G. und B. Ameseder-Meier in diesem Sinne ab. Die Einwände werden somit im Gestaltungsplan „Chälwies“ nicht berücksichtigt.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat wird dem Privaten Gestaltungsplan „Chälwies“ inkl. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwändungen in nächster Zeit zustimmen. Anschliessend werden die Unterlagen des Privaten Gestaltungsplanes gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) während 30 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegen. Innert dieser Frist kann bei der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich schriftlich Rekurs erhoben werden.

Beschluss

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t :

1. Der Gemeinderat lehnt die Einwände von G. und B. Ameseder-Meier im Sinne der Erwägungen ab. Die Einwände werden somit im Gestaltungsplan „Chälwies“ nicht berücksichtigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 2.1. Herr und Frau G. und B. Ameseder-Meier, Kirchweg 24, 8414 Buch am Irchel;
 - 2.2. den Grundeigentümer, Herr Ferdinand Weilenmann, Hauptstrasse 50, 8414 Buch am Irchel;
 - 2.3. das Architekturbüro coon architektur GmbH, Wartstrasse 15, 8400 Winterthur;

**Auszug aus dem Protokoll
vom 25. November 2004**

Seite 3

Geschäft Nr. 172 (Fortsetzung und Schluss)

- 2.4. den Hochbauvorsteher;
 - 2.5. den Gemeindepräsidenten;
 - 2.6. Archiv Nr. 3.8.5.
-

Versand: 27. November 2004

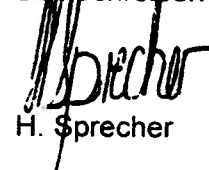


NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:


K. Schuppach

Der Schreiber:


H. Sprecher