



VERFÜGUNG

vom 10. Dezember 2007

Buch a.I. Privater Gestaltungsplan Ober Aspen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. August 2007 stimmte der Gemeinderat Buch a.I. dem privaten Gestaltungsplan Ober Aspen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Oktober 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2007 ersucht der Gemeinderat Buch a.I. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1374 in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht Bauvorhaben zuzulassen. Das Areal liegt am süd-westlichen Dorfrand und ist gut einsehbar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans liegt auf Grundstück Kat.-Nr. 512 die ehemalige Kapelle (überkommunales Schutzobjekt). Die Vorschriften lassen angemessene Bauten und Anlagen zu. 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 Ober Aspen, dem der Gemeinderat Buch a.I. am 23. August 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Ernst Kramer, Im Eich 3, 5079 Zeihen)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 736.00 8000 001266 / 83120.40.210

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

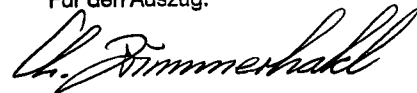
IV. Der Gemeinderat Buch a.I. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

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).

Zürich, den 10. Dezember 2007
071027/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Amt für Raumordnung und Vermessung

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE 8414 BUCH AM IRCHEL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN OBER ASPEN SITUATION 1:500

VOM GEMEINDERAT BUCH AM IRCHEL ZUGESTIMMT AM: 23. Aug. 2007

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

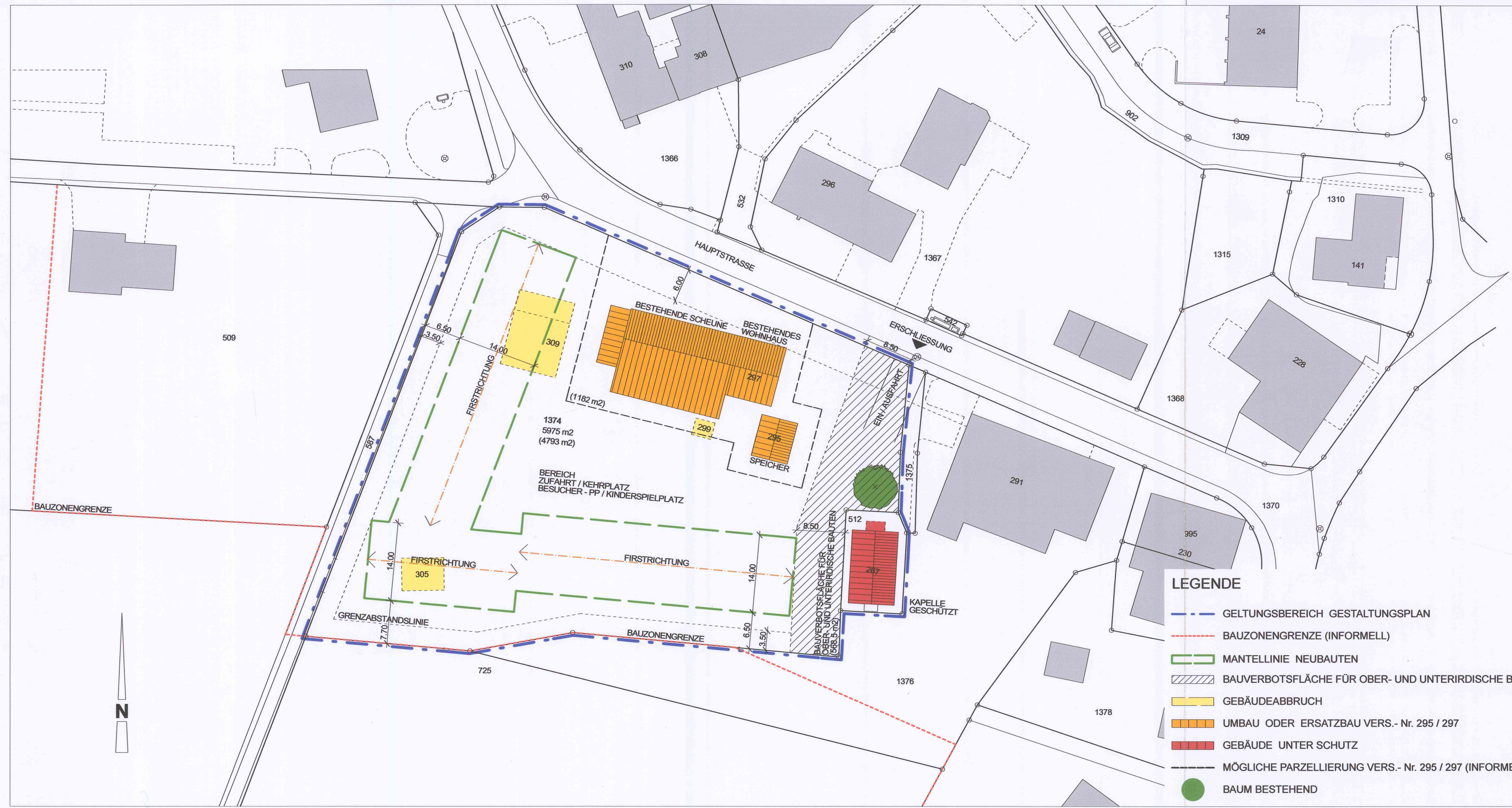
DER SCHREIBER:



VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: 10. Dez. 2007

FÜR DIE BAUDIREKTION

BDV - NR. 165/07



LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- BAUZONENEGRENZE (INFORMELL)
- MANTELLINIE NEUBAUTEN
- BAUVERBOTSFÄCHE FÜR OBER- UND UNTERIRDISCHE BAUTEN
- GEBÄUDEABBRUCH
- UMBAU ODER ERSATZBAU VERS.- Nr. 295 / 297
- GEBÄUDE UNTER SCHUTZ
- MÖGLICHE PARZELLIERUNG VERS.- Nr. 295 / 297 (INFORMELL)
- BAUM BESTEHEND

BAUHERR / Grundeigentümer
ERNST KRAMER
IM EICH 3
5079 ZEIHEN

OBJEKT
WOHNÜBERBAUUNG
OBER ASPEN
8414 BUCH AM IRCHEL

OBJEKT - NR. 438
PLAN - NR. 3
GRÖSSE 84/30
GEZ. TR/GT
DATUM 11.07.2007
AUSGABE 30.08.07

ÄNDERUNGEN
A
B
C
D

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
KATASTER 1374
MST. 1:500

TRIBELHORN
ARCHITECTUR AG
8400 WINTERTHUR TEL 052 212 36 36
KREUZSTRASSE 7 FAX 052 213 19 55
tribelhornarchitektur@bluewin.ch



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE 8414 BUCH AM IRCHEL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN OBER ASPEN BAUVORSCHRIFTEN

VOM GEMEINDERAT BUCH AM IRCHEL ZUGESTIMMT AM: 23. Aug. 2007

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

.....

DER SCHREIBER:

.....



VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: 10. Dez. 2007

FÜR DIE BAUDIREKTION

.....

BDV - NR. 165/07

Bauvorschriften zum privaten Gestaltungsplan Ober Aspen, Buch am Irchel

1. Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 vom 11. Juli 2007 und den vorliegenden Bauvorschriften.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

3. Zweck

- 3.1. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das vom Gestaltungsplan erfasste Areal in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht.
- 3.2. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die in der Bau- und Zonenordnung statuierte Gestaltungsplanpflicht erfüllt.

4. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, ist die jeweils gültige kommunale Bau- und Zonenordnung massgebend.

5. Bestehende Bauten

- 5.1. Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bauverbotsfläche nimmt Rücksicht auf die unter Schutz stehende ehemalige Kapelle Assek.Nr. 267 und stellt deren Umgebungsschutz sicher. Sie umfasst die im Schutzvertrag vom 19. März 2006 festgelegte Grundstücksfläche.

Auf der mit dem Bauverbot belegten Grundstücksfläche sind eine das ganze Areal, inkl. Flurweg Kat.Nr. 1375, erschliessende Zufahrt mit maximal 5,0m Breite und vier chaussierte Parkplätze zulässig. Die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren in Absprache und im gegenseitigen Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.

- 5.2. Die bestehenden Gebäude Assek.Nr. 297 (Wohnhaus und Scheune) und Nr. 295 (Speicher) dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Änderungen im Erscheinungsbild sowie in Lage oder Kubus sind im Rahmen der einschlägigen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung zulässig. Neubauten im Sinne von Ziffer 2.2 BO sind auf der für die bestehenden Gebäude Assek.Nrn.297 und 295 reservierten Grundfläche (nachstehend Ziffer 7.2.) ausgeschlossen.
- 5.3. Die Restfläche von Kat.Nr. 1374 steht für eine Neuüberbauung offen, welche sich besonders gut in das Ortsbild einfügen hat.

6. Neubauten

- 6.1. Neue, oberirdische Hauptgebäude sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Mantellinien „Neubauten“ zulässig.

Die einzelnen Baukörper dürfen max. 24m lang und 14m breit sein. Sie haben unter sich einen Abstand von mind. 7m einzuhalten.

- 6.2. Offene Vordächer, Balkone und Lauben dürfen die Mantellinien um maximal 2m überragen. Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Mantellinien gestattet.
- 6.3. Ober- und unterirdische Bauten sind in der für den Umgebungsschutz der Kapelle bezeichneten Bauverbotsfläche nicht erlaubt. Im übrigen Gestaltungsplanbereich sind unterirdische Bauten auch ausserhalb der im Situationsplan

1:500 bezeichneten Mantellinien zulässig.

7. Nutzungsmass

- 7.1. Die geschützte ehemalige Kapelle Assek.Nr. 267 befindet sich auf einer separaten Parzelle, wie im Situationsplan 1:500 eingezeichnet. Bei der Berechnung der zulässigen Ausnützung fallen die Grundfläche der Kapellenparzelle und die Nutzfläche der Kapelle ausser Ansatz.
- 7.2. Für die bestehenden Gebäude Assek.Nrn. 297 und 295 bleibt eine Grundfläche von 1'182m² reserviert. Für Um- und Ersatzbauten besteht keine Ausnützungsziffer.
- 7.3. Für Neubauten verbleibt im Gestaltungsplanperimeter eine massgebliche Grundfläche von 4'793m². Die Ausnützung darf die in den Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung festgelegte Ausnützungsziffer (derzeit 40% gemäss Ziffer 2.2.5 BO) um 1/10 übersteigen.

8. Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Die Hauptfirstrichtung von Neubauten ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

9. Erschliessung

- 9.1. Die strassenmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt via Hauptstrasse über eine einzige Ein-/Ausfahrt im Bereich der bestehenden Wegparzelle Kat.Nr. 1375. Ein allenfalls notwendiger Ausbau (normgerechte

Gestaltung/Anpassung gemäss Verkehrssicherheitsverordnung sowie Zugangsnormen) der Ausfahrt erfolgt zulasten des Gestaltungsplangebietes.

- 9.2. Die bestehende direkte Erschliessung des Gebäudes Assek.Nr. 297 (Wohnhaus mit Scheune) ab der Hauptstrasse ist spätestens bei einem relevanten Bauvorhaben (Umbau/Ersatzbau) baulich zu schliessen und über die gemeinsame Zu- und Wegfahrt umzulegen. Bei einer allfälligen Abparzellierung der bestehenden Liegenschaften Assek.Nrn. 297 und 295 sind die nötigen Fuss- und Fahrwegrechte zur Benützung der gemeinsamen Erschliessung zu erteilen.
- 9.3. Das Gestaltungsplangebiet ist abgesehen von der Ein-/Ausfahrt in geeigneter Weise von der Hauptstrasse abzugrenzen. Die entsprechenden Auflagen erfolgen im Zuge der Baubewilligungsverfahren.

10. Abstellplätze

Die Abstellplätze für die Bewohner von Assek.Nrn. 297 und 295 und der im Gestaltungsplanareal geplanten Neubauten sind unterirdisch in einer gemeinschaftlichen UN-Garage bereitzustellen.

Oberirdisch erstellt werden dürfen nur die Besucherabstellplätze und die Abstellplätze für die Bewohner/Nutzer der geschützten ehemaligen Kapelle Assek.Nr. 267.

11. Energiekonzept

Beheizung und Warmwasseraufbereitung haben bei den Neubauten im Gestaltungsplangebiet mittels Wärmepumpen oder anderer erneuerbarer Energieträger (Holzschnitzelheizung, Solarzellen etc.) zu erfolgen. Solarzellen sind so zu platzieren, dass die besonders gute Einordnung (vorn Ziffern 5.3. und 8) erreicht wird.

12. Kinderspielplatz

Für Wohneinheiten, welche nicht über eine eigene Gartenfläche verfügen, ist an geeigneter Stelle ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz zu erstellen.

13. Etappierung

- 13.1. Die Überbauung des Gestaltungsplangebietes (Neubebauung, Um-/Ersatzbau Assek.Nrn. 297 und 295) hat gemäss den nachfolgenden Bestimmungen in mindestens zwei Etappen zu erfolgen. Umfasst das Baugesuch nur eine erste Etappe, so ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass ein Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich bleibt.
- 13.2. Im Rahmen einer ersten Etappe dürfen im Gestaltungsplangebiet maximal 12 Wohneinheiten realisiert werden.
- 13.3. Der Baubeginn für die zweite Etappe darf frühestens drei Jahre, gerechnet ab dem Datum der Baubewilligung für die erste Etappe, erfolgen.

14. Schlussbestimmungen

Der private Gestaltungsplan Ober Aspen bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat der Gemeinde Buch am Irchel und der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Er tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Der Grundeigentümer:

Zeihen,30.8.27.....

.....Ernst Kramer.....

(Ernst Kramer)



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE 8414 BUCH AM IRCHEL

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
OBER ASPEN
PLANUNGSBERICHT**

Planungsbericht

Überbauungsidee

Die am südlichen Dorfrand von Buch am Irchel, in der Kernzone liegende Bauparzelle Kat. 1374 soll, innerhalb der vorgeschlagenen Mantellinie für Neubauten, mit familienfreundlichen Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern bebaut werden. Je nach Marktsituation sind auch Miet- oder Eigentumswohnungen denkbar. Alle Häuser bzw. Wohnungen sind mit ihren Hauptfassaden gegen Süden oder Westen hin orientiert. Das relativ bescheidene Verkehrsaufkommen auf der nördlich der Bauparzelle vorbeiführenden Hauptstrasse führt zu keiner nennenswerten Lärmbelastung für die, durch das vorgelagerte bestehende Bauernhaus mit Scheune, zusätzlich geschützten Neubauten. Die vorgesehenen Baukörper sollen sich gut in eine Dorfkernzone einordnen. Es werden deshalb eher längliche, zweigeschossige Kuben in herkömmlichen Materialien favorisiert.

Bestehende Bauten

Das bestehende Wohnhaus mit Scheune (Assek.Nr. 297) und der Speicher (Assek.Nr. 295) sollen unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung umgebaut oder ersetzt werden. Vorgesehen ist eine Nutzung zu Wohnzwecken, allenfalls verbunden mit Räumlichkeiten für die Ausübung eines stillen Gewerbes. Auf Grund der bestehenden Kubaturen ist mit ca. 6 Wohneinheiten zu rechnen. Gemäss heutigem Planungsstand soll zunächst die Neuüberbauung realisiert und erst im Rahmen einer späteren Etappe die Umnutzung der bestehenden Gebäude in Angriff genommen werden.

Erschliessung

Die Fragen der Erschliessung wurde mit Vertretern des Kantonalen Amtes „Verkehr und Infrastruktur Strasse“ besprochen. Die strassenmässige Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes erfolgt via Hauptstrasse über eine einzige Ein-/Ausfahrt im Bereich der bestehenden Wegparzelle Kat.Nr. 1375. Die bestehende Direktausfahrt zur Liegenschaft Assek.Nr. 297 darf bis zur beabsichtigten Umnutzung der Scheune und des Speicher beibehalten werden.

Die Abstellplätze für die Bewohner des Gestaltungsplanareales werden unterirdisch in einer gemeinschaftlichen UN-Garage bereit gestellt. Gemäss Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege dürfen die zum Schutze der Kappelle mit einem Bauverbot für ober- und unterirdische Bauten belegten Grundstückflächen für die Erstellung von Zufahrten und Besucherplätzen genutzt werden.

Kinderspielplatz

Für Wohneinheiten, welche über keine eigenen Gartenflächen verfügen, wird an geeigneter Stelle ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz erstellt.

Energiekonzept

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen bei den Neubauten mittels Wärmepumpen oder anderer erneuerbarer Energieträger.

Tribelhorn Architektur AG
Erich Tribelhorn



Winterthur, 11. Juli 2007