



VERFÜGUNG

vom 27. Oktober 2003

Thalheim a.d.Th. Privater Gestaltungsplan Luegi Gütighausen, Aufhebung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 3852/1992 wurde der private Gestaltungsplan Luegi Gütighausen genehmigt. Am 20. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Thalheim a.d.Th. der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Luegi Gütighausen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. August 2003 und des Bezirksrates Andelfingen vom 3. Oktober 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. August 2003 ersucht der Gemeinderat Thalheim a.d.Th. um Genehmigung der Vorlage.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Luegi Gütighausen (RRB Nr. 3852/1992), der die Gemeindeversammlung Thalheim a.d.Th. am 20. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch das Architekturbüro J. Eisenring, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Architekturbüro J. Eisenring, Höhenstrasse 15, 9500 Wil)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00
Total	Fr.	608.00

(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 Thalheim a.d.Th. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Thalheim a.d.Th. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 27. Oktober 2003
031699/Owü/Zwe

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



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

Sitzung vom 16. Dezember 1992

3852. Privater Gestaltungsplan Luegi Gütighausen, Thalheim a. d. Th.

Am 28. August 1992 stimmte die Gemeindeversammlung Thalheim a. d. Th. dem privaten Gestaltungsplan Luegi zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rekurs eingelegt.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W2. Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, die nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept verwirklicht werden soll.

Entgegen der anderslautenden Bezeichnung auf dem Titelblatt handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der von den Grundeigentümern aufgestellt wurde und dem die Gemeindeversammlung im Sinne von § 86 PBG zugestimmt hat.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Luegi Gütighausen, dem die Gemeindeversammlung Thalheim a. d. Th. am 28. August 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Thalheim a. d. Th., 8478 Thalheim a. d. Th. (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. Dezember 1992



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiler

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE THALHEIM AN DER THUR

PRIVATER

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "LUEGI" GÜTIGHAUSEN

MST. 1:500 / 1:200

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT
AM 28. Aug. 1992

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
DER PRÄSIDENT: *A. Hof* DER SCHREIBER: *[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM 16. Dez. 1992
MIT BESCHLUSS NR. 3252 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT
DER STAATSSCHREIBER: *[Signature]*

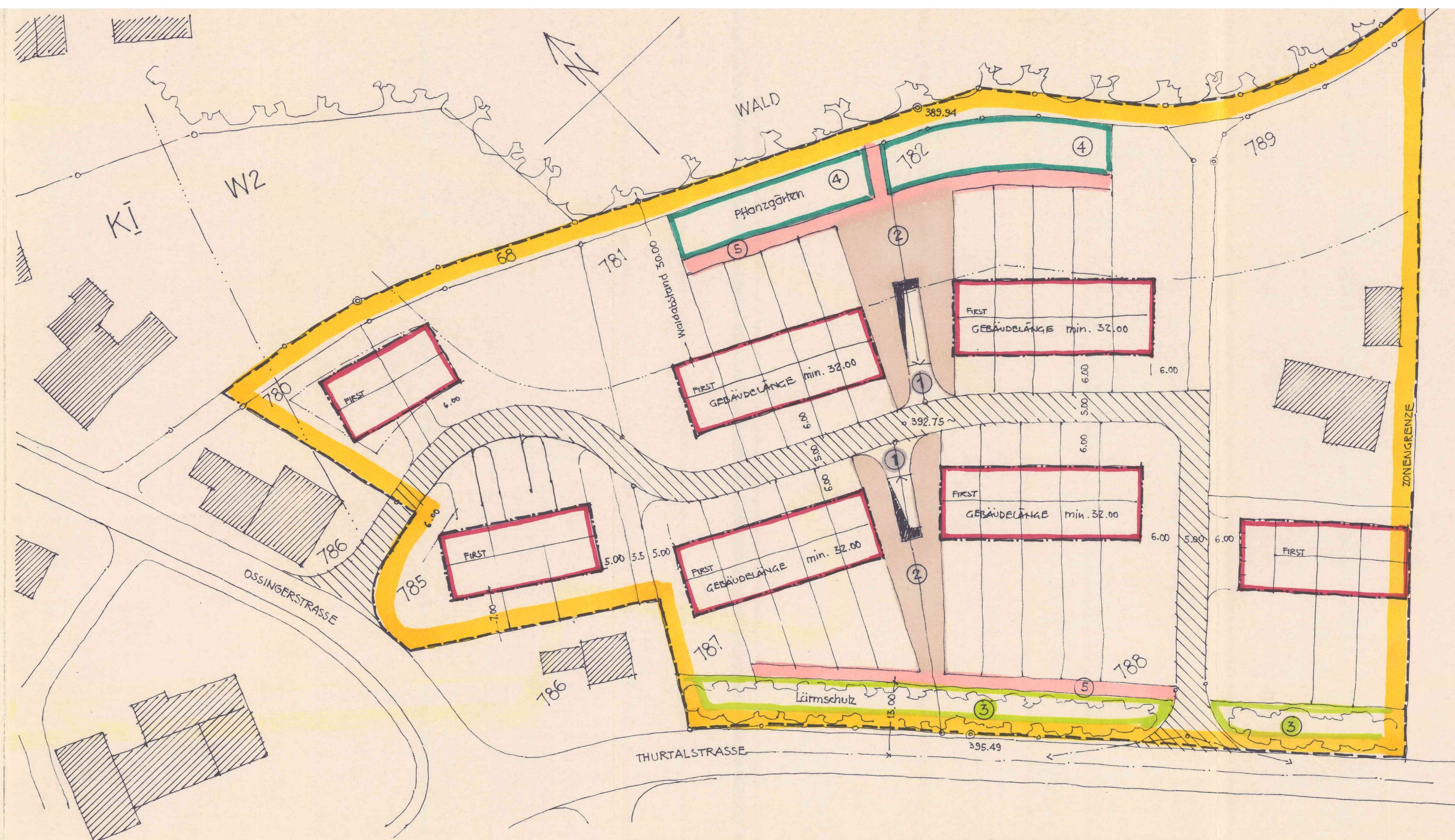
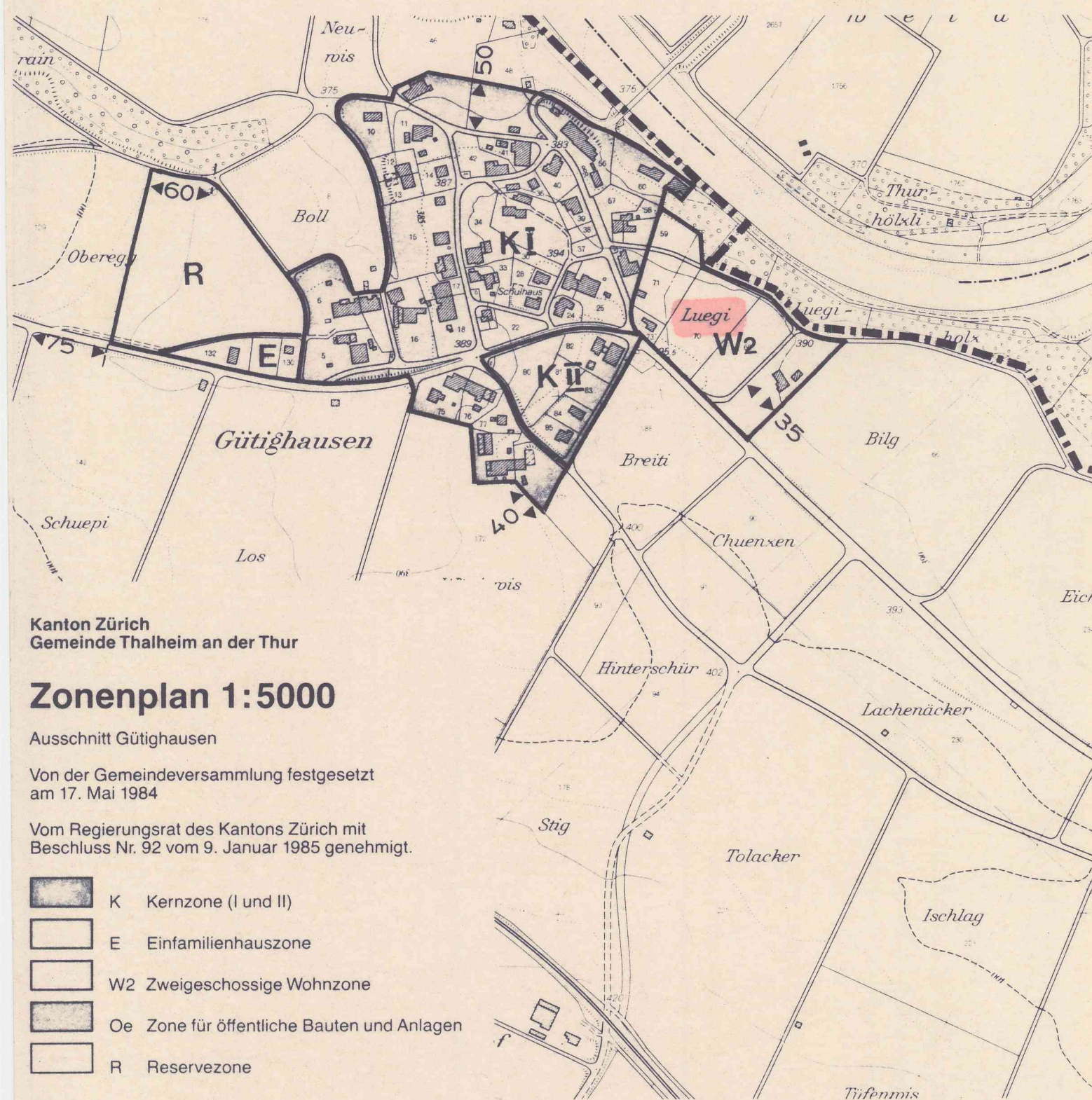


DIE GRUNDEIGENTÜMER: KAT. 780, 785
782, 788

KAT. 781, 787, 789

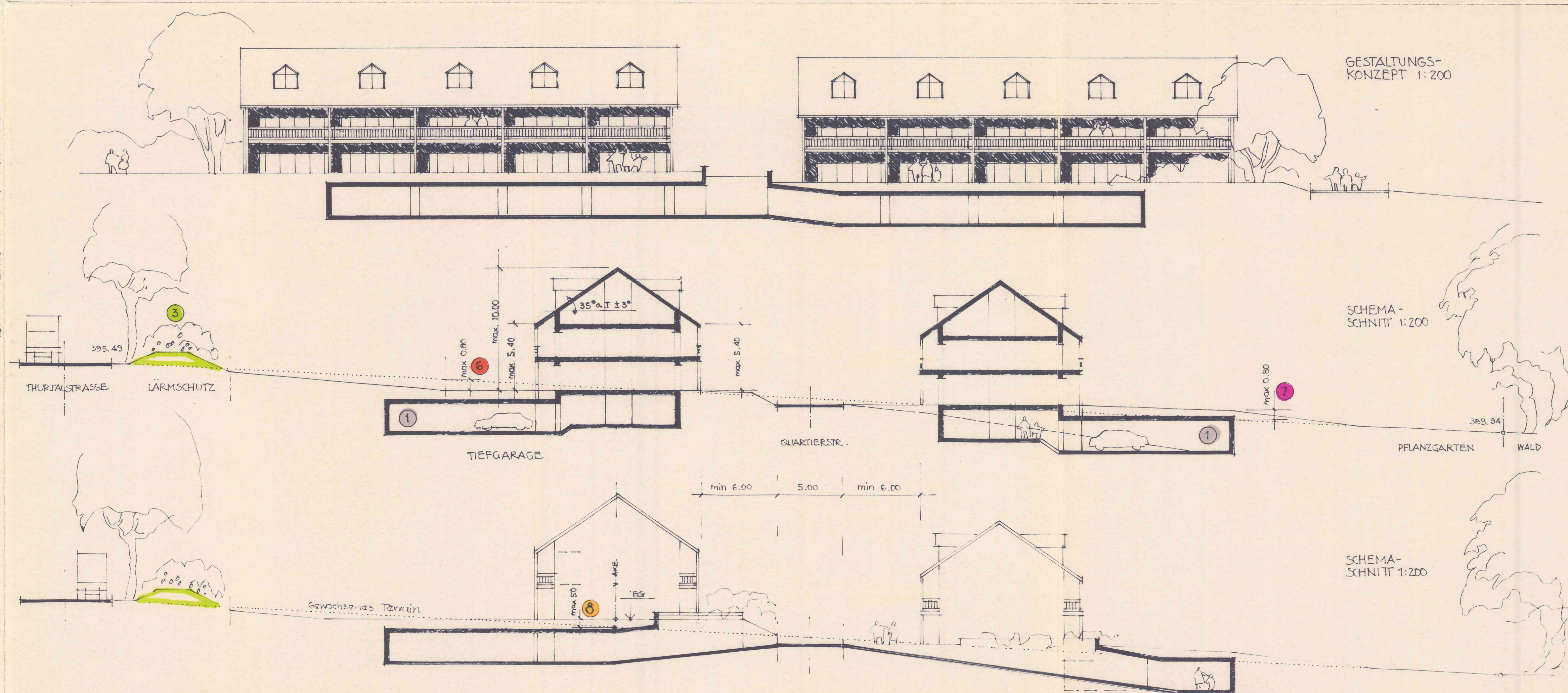
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

PLANER: A. BLATTER ARCH. SIA WOLFLINGERSTR. 36 8400 WINTERTHUR



LEGENDE

- Bezugsperimeter
- Zufahrt
- Baubereich
- Bestehende Bauten
- ① Gemeinsame Tiefgarage
- ② Gemeinsamer Spielplatz
- ③ Lärmschutzwand u. Hecke
- ④ Gemeinsame Pflanzgärten
- ⑤ Gemeinsame Wege
- ⑥ Abgrabungen
- ⑦ Aufschüttungen
- ⑧ Höhenlage Erdgeschoss



BAUVORSCHRIFTEN ZUM ÖFFENTLICHEN GESTALTUNGSPLAN

1. **Geltungsbereich**
Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die Parzellen 780, 781, 782, 785, 787, 788 sowie die eingezonte Fläche von Parzelle 789.
2. **Bestandteile**
Gestaltungsplan Mst. 1 : 500
Vorschriften zum Gestaltungsplan.
3. **Verhältnis zum übergeordneten Baurecht**
Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalheim an der Thur.
4. **Erschliessung**
 - **Verkehr**
Zu- und Wegfahrt ab Ossingerstrasse S-6 bzw. Thurtalstrasse S-1 über neue Quartierstrasse.
 - **Kanalisation**
Die anfallenden Abwässer werden über die neu zu erstellende Kanalisationsleitung in die bestehende Abwasserleitung Ossingerstrasse geleitet.
 - **Wasserzuleitung**
Die neuen Gebäude werden durch die neu zu erstellenden Wasserzuleitungen erschlossen.
 - **Stromversorgung**
Die Stromversorgung wird durch das zu erweiternde Netz der EKZ gewährleistet.
5. **Material für Neubauten**
Giebelmauer; Mauerwerk verputzt, hell gestrichen.
Trauffassaden; Mauerwerk verputzt, hell gestrichen oder Holzschalung, hell gestrichen oder naturfarben.
Laubenkonstruktion; Holz, hell gestrichen oder naturfarben.
Bedachung; Tonziegel naturfarben.
6. **Baubereiche**
Bauten dürfen nur innerhalb der im Plan 1 : 500 bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die im Gestaltungsplan angegebene Giebelrichtung ist verbindlich.
7. **Gebäudemasse und Gestaltung**
Die Bauten sind im Sinne der im Gestaltungsplan dargestellten Kriterien zu gestalten:
 - Erdgeschossniveau in Gebäudemitte max. 0.50 m über gewachsenem Terrain.
 - Einheitliche Dachaufbauten (eine Aufbaute pro Hausteil und Traufseite) in Form von Giebellukarnen mit je max. 3.00 m² Fensterfläche. Dachflächenfenster sind nicht gestattet.
 - Dachneigung: Beidseitig gleiche Neigung, 35 ° a.T. +/- 3 °.
 - Lauben: Nur auf Traufseiten und nicht über die Traufkante vorspringend.
 - Wintergärten: Nur auf Traufseite und nicht über die Traufkante vorspringend.
8. **Umgebungsgestaltung**
Umgebungsgestaltung und Ausscheidung der gemeinsamen Anlagen gemäss Plan 1 : 500:
 - Abgrabungen max. 0.80 cm
 - Aufschüttungen max. 0.80 cm
 - Lärmschutzwand längs Thurtalstrasse im Bereich der Parzellen 787 und 788. Wallhöhe ab Niveau Thurtalstrasse max. 80 cm, Abstand von der Strassengiebelsgrenze mind. 1.00 m. Heckenbepflanzung mit einheimischen Strüchern, dauernde Freihaltung der Ausfahrtsichtweite von 90 m nach rechts und 150 m nach links.
 - Pflanzgarten längs Waldrand (Parzellen 781 und 782).
 - Gartenwege chaussiert oder mit sandverlegten Platten.
 - Spielplätze, zugänglich von allen Parzellen im Bereich Kat.-Nr. 781/782 und 787/788.
 - Zäune max. 0.90 m hoch, Gartenmauern max. 0.40 m hoch.
 - Autoabstellplätze für 2 PW/Hausteil, unterirdisch in gemeinsamer Unterflurgarage für Parzellen 781 und 782 bzw. 787 und 788. (Bei Nachweis guter Gestaltung sind für die Gebäude-Parzellen 780/785 Autoeinstellräume in den Untergeschossen der einzelnen Hausteile möglich).
9. **Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung**
Das Areal wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Verkehrslärmbelastung im Abstand von 13 m ab Strassenaxe Thurtalstrasse: L_{rb} = 58.2 dB (A).