



VERFÜGUNG

vom 26. September 2003

Russikon. Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse Gündisau (Aufhebung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 30. September 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Russikon der Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes Dorfstrasse Gündisau zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. November 2002 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 15. September 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juni 2003 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit BDV Nr. 409/1999 wurde der private Gestaltungsplan Dorfstrasse Gündisau genehmigt. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine von den Kernzonenbestimmungen abweichende Wohnüberbauung geschaffen.

Nach § 87 PBG in Verbindung mit § 82 PBG können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

Da die Baugenossenschaft Schlossberg, Russikon (BSR) die geplante Wohnüberbauung nicht realisieren konnte, verkaufte sie das Baugrundstück. Die neuen Grundeigentümer beabsichtigen eine zonenkonforme Wohnüberbauung. Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplanes Dorfstrasse Gündisau werden damit erfüllt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes Dorfstrasse Gündisau, der die Gemeindeversammlung Russikon am 30. September 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

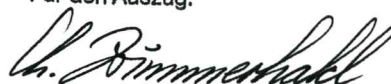
(Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Russikon, Postfach, 8332 Russikon)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
Total	Fr.	496.00	(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. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon (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 26. September 2003
031196/Oca/Zst

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





VERFÜGUNG

vom 8. April 1999

Russikon. Privater Gestaltungsplan "Dorfstrasse Gündisau"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. Dezember 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Russikon dem privaten Gestaltungsplan "Dorfstrasse Gündisau" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Februar 1999 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 21. Januar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Januar 1999 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine von den Kernzonenbestimmungen abweichende Wohnüberbauung geschaffen werden. Ziel ist eine den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung tragende Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse zu ermöglichen. Der Gestaltungsplan gewährleistet eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Wohnüberbauung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Als Voraussetzung für den vorliegenden Gestaltungsplan wurde an der Gemeindeversammlung Russikon vom 14. Dezember 1998 die Änderung des Zonenplans und des Kernzonenplans Gündisau beschlossen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Dorfstrasse Gündisau", dem die Gemeindeversammlung Russikon am 14. Dezember 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

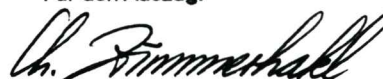
Zustelladresse: Baugenossenschaft Schlossberg, vertr. durch Hans Furrer, Im Bogen 12, 8332 Russikon

Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
Total	Fr.	588.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 8. April 1999
990135/Oca/Zst

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



PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
"DORFSTRASSE GUENDISAU"

EINGANG
23. Sep. 1998

GESTALTUNGSPLAN

DURCH DIE GRUNDEIGENTUEMER FESTGESETZT

Russikon, den 21. September 1998

Baugenossenschaft
Schlossberg, Russikon

Geltungsbereich Strasse

Gemeinde Russikon

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 09. Okt. 1998 BIS 07. Dez. 1998
ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG RUSSIKON VOM 14.12.98

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher

- 8. April 1999

VON DER BAUDIREKTION AM MIT BESCHLUSS NR. 409 GENEHMIGT

Masstab: 1:100

Grösse: 84/60

Pl.Nr. 235

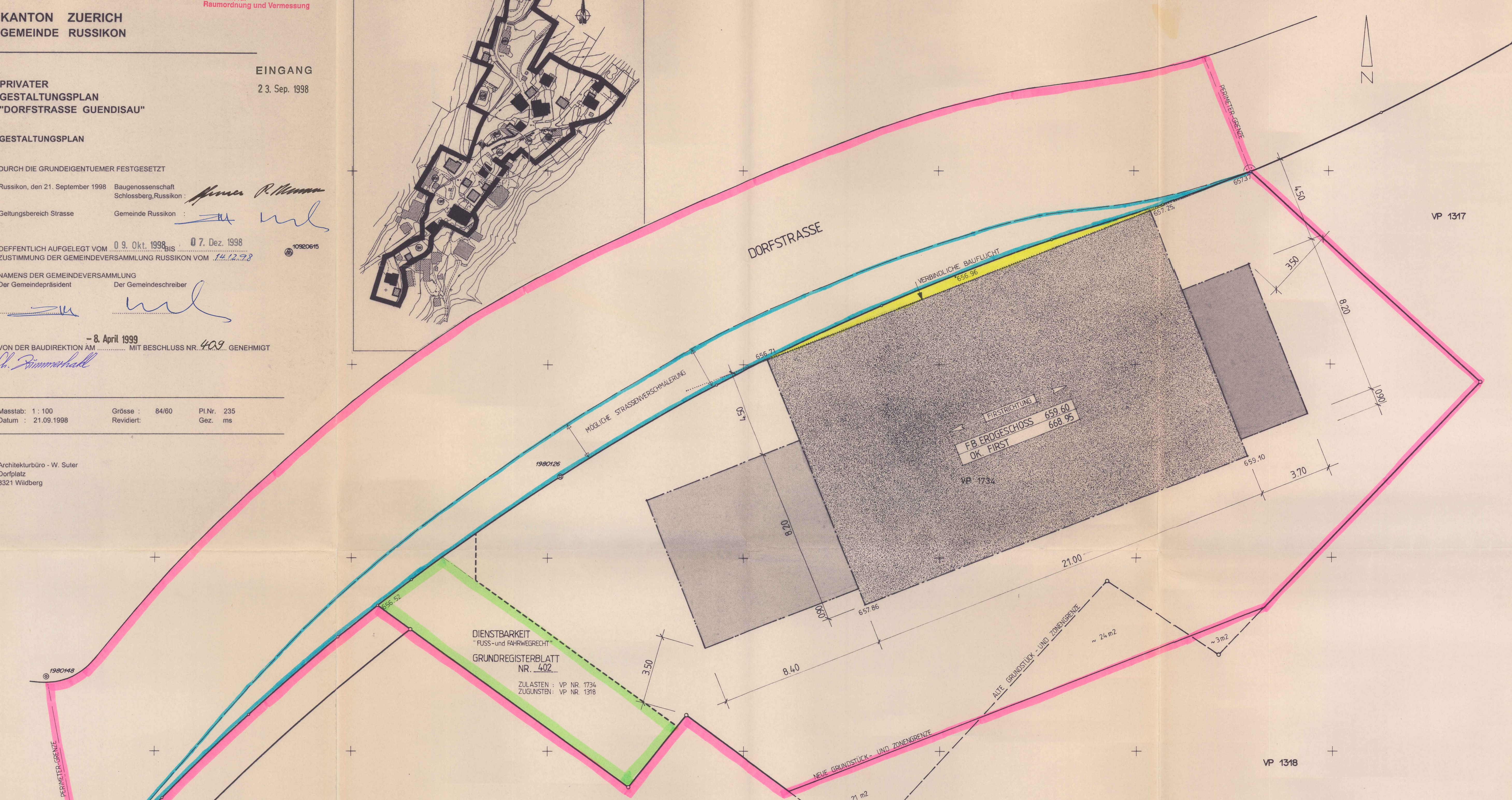
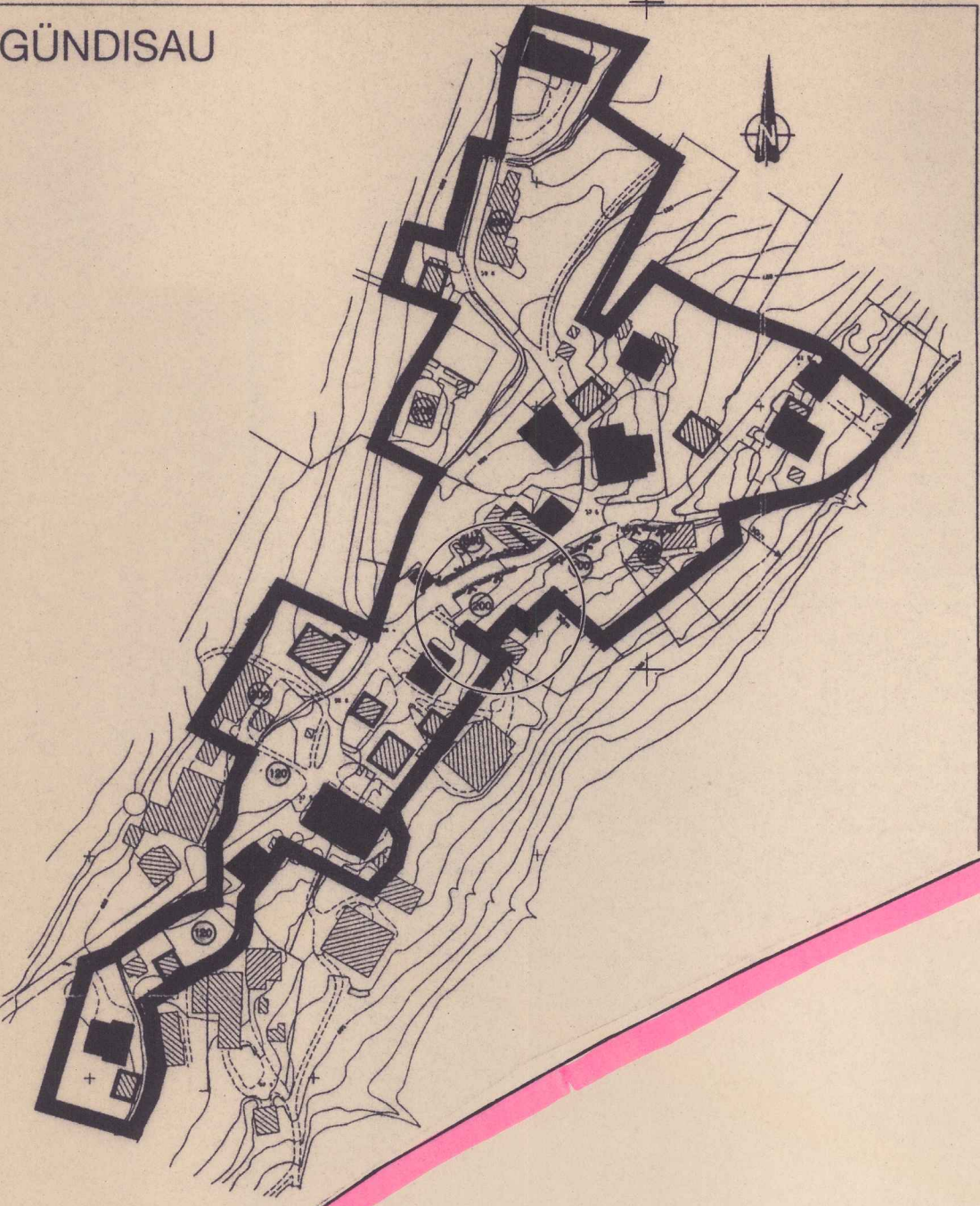
Datum: 21.09.1998

Revidiert:

Gez. ms

Architekturbüro - W. Suler
Dorfplatz
8321 Wädberg

GÜNDISAU



VP 1348

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BAUBEREICH HAUPTBAUTE
- BAUBEREICH GARAGEN-/NEBENBAUTE
- F.B. ERDGESCHOSS (METER Ü. MEER)
FIRSTHOEHE (METER Ü. MEER)
- DIENTSBARKEIT "FUSS- und FAHRWEGRECHT"
- MÖGLICHE STRASSENVERSMÄLERUNG
- VERBINDLICHE BAUFLUCHT

**KANTON ZUERICH
GEMEINDE RUSSIKON**

**PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
"DORFSTRASSE GUENDISAU"**

BAUBESTIMMUNGEN

DURCH DIE GRUNDEIGENTUEMER FESTGESETZT

Russikon, den 21. September 1998 Baugenossenschaft
Schlossberg, Russikon :

Geltungsbereich Strasse

Gemeinde Russikon :

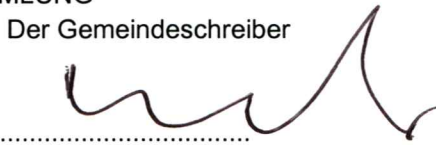
OEFFENTLICH AUFGELEGT VOM 09. Okt. 1998 BIS 07. Dez. 1998
ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG RUSSIKON VOM 14. Dez. 1998

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber





- 8. April 1999
VON DER BAUDIREKTION AM MIT BESCHLUSS NR. 409 GENEHMIGT



Wildberg, 21.09.1998

Architekturbüro - W. Suter
Dorfplatz
8321 Wildberg

BESTIMMUNGEN DES GESTALTUNGPLANES

1. ZWECK

Der private Gestaltungsplan „Dorfstrasse Gündisau“ bezweckt, dass die Bauparzelle VP - NR. 1734 mit einem ortsbaulich ansprechenden Wohnhaus überbaut werden kann. Er nimmt sowohl Rücksicht auf die topographischen Verhältnisse und die besonderen Vorschriften der Kernzonen der Gemeinde Russikon, als auch auf die wünschbaren Verkehrsberuhigungsmassnahmen der Dorfstrasse Gündisau.

2. GELTUNGSBEREICH

Für den privaten Gestaltungsplan „Dorfstrasse Gündisau“ gilt der rot markierte Geltungsbereich.

3. VERHAELTNIS ZUR KOMMUNALEN BAU- UND ZONENORDNUNG

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung massgebend.

4. LAGE, ZAHL UND AEUSSERE ABMESSUNGEN DER BAUTEN

1. Die Lage der Bauten werden durch die Baubereiche bestimmt. Sie sind im Plan eingetragen.
2. Für die Hauptbaute sind zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein strassen-seitig sichtbares Untergeschoss zulässig.
3. Die maximalen zulässigen Höhen (F.B. Erdgeschoss/First) sind ebenfalls im Plan vermerkt. Die Dachneigungen sind auf 30 - 35 Grad (AT) begrenzt.
4. Die maximale Gebäudegrundfläche der Hauptbaute beträgt 220m².

5. BAUWEISE

Die Bauten werden in Holzbauweise erstellt. Massive Bauteile sind zu verputzen.

6. UMGEBUNGSGESTALTUNG

1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
2. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

7. ERSCHLIESSUNG

1. Die Erschliessung der Hauptbaute erfolgt primär über die Giebelseite; wo nötig ist der Zugang von der Dorfstrasse her vorgesehen.
2. Die Nebenbauten werden von der Dorfstrasse her erschlossen.

3. Der private Gestaltungsplan nimmt Rücksicht auf die wünschbare Redimensionierung der Dorfstrasse. Im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmassnahmen der Gemeinde Russikon sind noch Anpassungen möglich. Die urbarisierte Strassenfläche bleibt im Eigentum der Gemeinde Russikon. Die Fahrbahnanpassung hat nach dem dannzumaligen Beschluss und dem genehmigten Projekt vom Gemeinderat zu erfolgen.
4. Gemäss den Abklärungen der zuständigen Werkträger sind zur Realisierung des Bauvorhabens keine übergeordneten Aufwendungen erforderlich. Die Urbarisierung und Instandstellung sowie der Unterhalt im Bereich der Strassenversmälnerung ist grundbuchamtlich zu regeln. Die Kosten sind durch den privaten Gestaltungsplanträger (Verursacher) zu übernehmen.

8. INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan „Dorfstrasse Gündisau“ tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.