



VERFÜGUNG

vom 26. Oktober 2004

**Schlatt. Öffentlicher Gestaltungsplan „Cholgarten Waltenstein“
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung**

Mit Beschlüssen vom 13. September 2001 und 23. Januar 2002 setzte die Gemeindeversammlung Schlatt den öffentlichen Gestaltungsplan „Cholgarten Waltenstein“ fest. Am 14. Februar 2002 erging der Beschluss des Gemeinderats Schlatt über die Festsetzung des Quartierplans „Cholgarten Waltenstein“. Gegen beide Beschlüsse wurde bei der Baurekurskommission IV ein Rechtsmittel eingelegt. Mit Entscheid vom 27. Februar 2003 hat die Baurekurskommission IV den Rekurs gegen den Gestaltungsplan abgewiesen. Aufgrund der Beschwerde gegen den Entscheid hat das Verwaltungsgericht mit Präsidialverfügung vom 8. April 2003 die Baudirektion eingeladen, bezüglich des Gestaltungsplans gemäss den Beschlüssen der Gemeindeversammlung vom 13. September 2001 und 23. Januar 2002 den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen. Diese Genehmigung erfolgte vorbehaltlos mit Verfügung Nr. ARV/771/2003. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde gegen den Gestaltungsplan mit Entscheid vom 5. Februar 2004 rechtskräftig ab.

Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung Nr. ARV/771/2003 der Baudirektion vom 31. Juli 2003, mit welcher der Beschluss der Gemeindeversammlung Schlatt bezüglich der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans „Cholgarten Waltenstein“ genehmigt worden ist, nichts mehr entgegensteht.

- II. Der Gemeinderat Schlatt wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. ARV/771/2003 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. ARV/771/2003 an den Gemeinderat Schlatt (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. Oktober 2004
041512/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 31. Juli 2003

Schlatt. Öffentlicher Gestaltungsplan „Cholgarten Waltenstein“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. September 2001 und am 23. Januar 2002 setzte die Gemeindeversammlung Schlatt den öffentlichen Rahmen-Gestaltungsplan „Cholgarten Waltenstein“ fest. Am 14. Februar 2002 erging der Beschluss des Gemeinderates Schlatt über die Festsetzung des Quartierplans Cholgarten Waltenstein. Gegen beide Beschlüsse wurde bei der Baurekurskommission IV ein Rechtsmittel eingelegt. Mit Entscheid vom 27. Februar 2003 hat die Baurekurskommission IV den Rekurs gegen den Gestaltungsplan abgewiesen. Aufgrund der Beschwerde gegen den Entscheid hat das Verwaltungsgericht mit Präsidialverfügung vom 8. April 2003 die Baudirektion eingeladen, bezüglich des Gestaltungsplans gemäss den Beschlüssen der Gemeindeversammlung vom 13. September 2001 und 23. Januar 2002 den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen.

Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung befindet sich das vom Rahmen-Gestaltungsplan erfasste Gebiet in der eingeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht. Der Bericht zur Revision der Nutzungsplanung nennt als Ziel für die Revision der Ortsplanung, dass sich Neuüberbauungen sorgfältig in die landschaftliche und ortsbauliche Umgebung einzuordnen haben. Die exponierte Hanglage im Cholgarten ist namentlich erwähnt. Mit dem Rahmen-Gestaltungsplan werden die planerischen Grundsätze für eine landschaftsschonende Überbauung des Gebiets formuliert. Er legt die Überbaumöglichkeiten der einzelnen Grundstücke fest. Er teilt das Gebiet in zwei Teilbereiche auf mit unterschiedlichen maximal möglichen Ausnützungen. Es sind zwei Ausschlussgebiete für Hochbauten festgelegt, welche das Gebiet gliedern. Für jeden der beiden Teilbereiche wird auf der Grundlage des öffentlichen Gestaltungsplans noch je ein privater Gestaltungsplan festzusetzen sein.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der öffentliche Rahmen-Gestaltungsplan „Cholgarten Waltenstein“ derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion den rechtsgültigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheids und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.

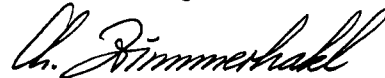
Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der öffentliche Rahmen-Gestaltungsplan „Cholgarten Waltenstein“, den die Gemeindeversammlung Schlatt am 13. September 2001 und am 23. Januar 2002 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (vierfach, VB.2003.00122) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 31. Juli 2003
030847/Obl/Zst

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





Kanton Zürich
Gemeinde Schlatt

Öffentlicher Rahmen-Gestaltungsplan Cholgarten Waltenstein

Plan Nr. 1, Mst. 1:2'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.09.2001 und 23.01.2002

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **31. Juli 2003**

BDV Nr. **771/03**

Für die Baudirektion:

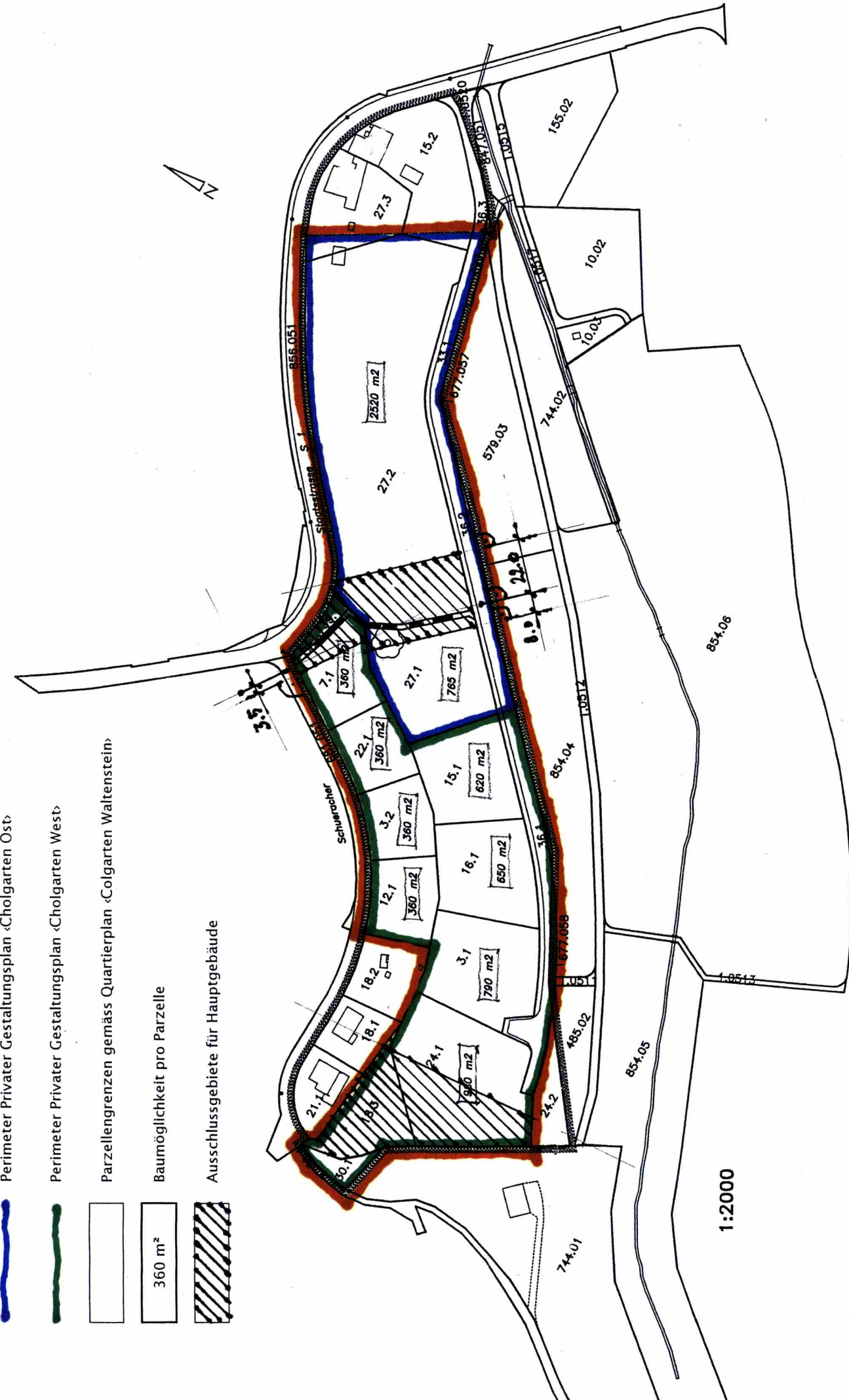
Nr. 1

Verfasser:

Februar 2002

Jörg Jucker Architekt HTL
Hard 6, 8408 Winterthur

- Legende
- Perimeter Quartierplan
 - Perimeter Öffentlicher Rahmen-Gestaltungsplan
 - Perimeter Privater Gestaltungsplan <Cholgarten Ost>
 - Perimeter Privater Gestaltungsplan <Cholgarten West>
 - Parzellengrenzen gemäss Quartierplan <Cholgarten Waltenstein>
 - Baumöglichkeit pro Parzelle
 - Ausschlussgebiete für Hauptgebäude





Kanton Zürich
Gemeinde Schlatt

Öffentlicher Rahmen-Gestaltungsplan Cholgarten Waltenstein

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.09.2001 und 23.01.2002

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

T. Bouliard

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 31. Juli 2003

BDV Nr. 771/03

Für die Baudirektion:

Ch. Dimmerhall

Nr. 0

Verfasser:

Februar 2002

Jörg Jucker Architekt HTL
Hard 6, 8408 Winterthur

Die Gemeinde Schlatt setzt, gestützt auf §84 PBG, den öffentlichen Rahmen-Gestaltungsplan «Cholgarten Waltenstein» fest.

Art. 1 Geltungsbereich

Der Rahmen-Gestaltungsplan gilt, ergänzend zum Quartierplan «Cholgarten Waltenstein», für das Gebiet innerhalb des Perimeters gemäss Plan Nr. 1, Mst. 1:2'000.

Art. 2 Bestandteile

Ergänzend zu diesen Bestimmungen ist der Plan Nr.1, Mst. 1:2'000 integrierender Bestandteil dieses Rahmen-Gestaltungsplanes.

Dieser Plan enthält Eintragungen zu:

- Perimeter Öffentlicher Rahmen-Gestaltungsplan
- Perimeter Private Gestaltungspläne «Cholgarten Ost» und «Cholgarten West»
- Parzellierung (gemäss Quartierplan «Cholgarten Waltenstein»)
- Baumöglichkeiten je Parzelle
- Ausschlussgebiete für Hauptgebäude

Art. 3 Verhältnis zur BZO

Wo keine besonderen Bestimmungen formuliert sind, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schlatt, in der jeweils gültigen Fassung.

Art. 4 Zweck

Der Rahmen-Gestaltungsplan bezweckt die Gewährleistung von gestalterisch guten und ökonomischen Überbauungen in der landschaftlich empfindlichen und topographisch sowie geologisch schwierigen Hanglage.

In Abstimmung mit dem Quartierplan «Cholgarten Waltenstein» ordnet er die Erschliessung und Neuparzellierung, setzt die zulässigen Nutzweisen und die bauliche Dichte (Ausnützung) fest und scheidet Gebiete aus, in welchen keine Hauptgebäude erstellt werden dürfen.

Darüber hinaus umschreibt er die Gestaltungsziele für die zu erlassenden ergänzenden Privaten Gestaltungspläne «Cholgarten Ost» und «Cholgarten West».

Art. 5 Private Gestaltungspläne

Das Gebiet wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt, über welche durch die betroffenen GrundeigentümerInnen je ein ergänzender Privater Gestaltungsplan festzusetzen sein wird.

Für den Erlass der Privaten Gestaltungspläne genügt nach §86 PBG die Zustimmung des Gemeinderates.

Art. 6 Nutzweisen

Neben Wohnungen sind im ganzen Rahmen-Gestaltungsplangebiet nicht störende Betriebe zulässig.

Im Gebiet östlich der Fusswegverbindung sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Hier gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 7 Ausnützung Hauptgebäude

Der Öffentliche Rahmen-Gestaltungsplan definiert im Plan Nr. 1, Mst. 1:2'000 die Baumöglichkeiten pro Parzelle.

Ausgehend von dieser Vorgabe sind in den ergänzenden Privaten Gestaltungsplänen Festlegungen über die Baubereiche der einzelnen Hauptgebäude (maximale horizontale Abmessungen) und Bestimmungen über die Dachformen zu treffen.

Dabei ist wie folgt vorzugehen:

Die im Plan Nr. 1, Mst. 1:2'000 festgelegten Baumöglichkeiten pro Parzelle sind in Geschossflächen umzurechnen, und zwar:

- bei Gebäudetypen mit Dachneigungen $\leq 5^\circ$ a.T.:
durch Aufteilung auf 2 Geschossflächen
- bei Gebäudetypen mit Dachneigungen zwischen 5° und 19° a.T.:
durch Aufteilung auf $2 \frac{1}{4}$ Geschossflächen
- bei Gebäudetypen mit Dachneigungen $\geq 20^\circ$ a.T.:
durch Aufteilung auf $2 \frac{1}{2}$ Geschossflächen

Die sich aus dieser Umrechnung ergebenden Geschossflächen können für die Festlegungen der Baubereiche (maximale horizontale Abmessungen) allseitig um maximal 1.0m erweitert werden (Anordnungsspielraum).

Art. 8 Gebäude- und Firsthöhen Hauptgebäude

Im gesamten Planungsgebiet sind die einzelnen Baukörper gut in die Topographie einzubinden. Es sind nur Gebäude zulässig, welche mit höchstens zwei Geschossen in Erscheinung treten.

In den ergänzenden Privaten Gestaltungsplänen sind maximale Gebäudeprofile festzulegen, welche lediglich von Kaminen u.ä. durchstossen werden dürfen.

- Art. 9 Abstände Hauptgebäude**
Hauptgebäude haben gegenüber den Grenzen der privaten Gestaltungspläne einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Der Strassenabstand für Haupt- und Nebengebäude beträgt 6.0m. Dieser Abstand kann in den Privaten Gestaltungsplänen gegenüber Gemeindestrassen und -wegen reduziert werden, sofern:
- die Verkehrssicherheit gewährleistet ist
 - die Topographie dies zulässt.
- Art. 10 Vorbauten zu Hauptgebäuden**
Für Vorbauten zu Hauptgebäude, wie Balkone, Terrassen, unbeheizte Wintergärten, können in den Privaten Gestaltungsplänen, als Erweiterungen der Baubereiche, nähere Festlegungen getroffen werden.
Die Ausschlussgebiete für Hauptgebäude sind dabei zu respektieren.
- Art. 11 Nebenbauten**
In die Privaten Gestaltungspläne können Bestimmungen aufgenommen werden, wo und in welchem Umfang «Besondere Gebäude» gemäss PBG, unter Wahrung der Gestaltungsziele, zulässig sind.
- Art. 12 Gestaltung**
Die Baukörper sind gut ins Gelände zu integrieren. Auch talseitig ist der Charakter einer zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten. In den Teilgebieten östlich und westlich der Fusswegverbindung sind Baustrukturen mit unterschiedlichem Gebietscharakter möglich. Zur Gewährleistung einer ruhigen, guten Gesamtwirkung sind die wichtigsten Gestaltungsmerkmale dieser Strukturen, wie Stellung der Baukörper, Volumetrie, Dachformen, durch Festlegungen in den Privaten Gestaltungsplänen, aufeinander abzustimmen. Zwischen der künftigen Bebauung im östlichen und westlichen Bereich ist eine deutliche Zäsur zu wahren. Auf die bestehende Bausubstanz in der östlich angrenzenden Kernzone ist Rücksicht zu nehmen. Es sind grundsätzlich Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Die Privaten Gestaltungspläne haben zu gewährleisten, dass das Ziel einer ruhigen Gesamtwirkung erreicht werden kann.

- Art. 13 **Erschliessung**
Die strassenmässige Erschliessung der Parzellen Nrn. 6.1, 9.1 und 12.1 hat über die Schueracherstrasse zu erfolgen; alle übrigen Parzellen über die neue Quartierstrasse am Hangfuss.
Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung von der neuen Quartierstrasse zur Einmündung der Schueracherstrasse in die Staatsstrasse zu erstellen.
- Art. 14 **Motorfahrzeugabstellplätze**
Die gemäss BZO erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exkl. Besucher) sind als überdachte Unterstände oder Garagen bzw. unterirdisch zu realisieren.
- Art. 15 **Umgebung**
Die «Ausschlussgebiete für Hauptgebäude» gemäss Plan Nr. 1, Mst. 1:2'000 sollen «grüne» Zäsuren in der Bebauung dauernd sichern.
In den Privaten Gestaltungsplänen ist längs der neuen Quartierstrasse am Hangfuss die Pflanzung und Erhaltung eine Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen vorzusehen.
- Art. 16 **Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan tritt in Kraft nach den öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung.



Kanton Zürich
Gemeinde Schlatt

Öffentlicher Rahmen-Gestaltungsplan Cholgarten Waltenstein

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.09.2001 und 23.01.2002

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Nr. 2

Verfasser:

Februar 2002

Jörg Jucker Architekt HTL
Hard 6, 8408 Winterthur

Vorbemerkungen

Zum «Öffentlichen Rahmen-Gestaltungsplan» hat ein Grundeigentümer insgesamt sieben Einwendungen erhoben.

Manche dieser Einwendungen beanstanden direkt oder indirekt die Übernahme von grundsätzlichen Erkenntnissen aus den langjährigen bisherigen Planungsarbeiten.

Ein kurzer Rückblick erscheint unausweichlich.

Mit schriftlicher Zustimmung aller beteiligter GrundeigentümerInnen und in engem Kontakt mit ihnen war vom Gemeinderat Schlatt seit 1994 eine einvernehmliche Lösung zur künftigen Erschliessung und Bebauung des «Cholgarten» angestrebt worden; dies mittels des «Quartierplanes» und eines «Privaten Gestaltungsplanes» über das ganze Planungsgebiet.

Während diesen Planungsarbeiten wurde die Bau- und Zonenordnung Schlatt revidiert – der «Cholgarten» mit der Verpflichtung «Bauen nach Gestaltungsplan» belegt.

Im Winter 2000/2001 erklärte der Gemeinderat die langjährigen gemeinsamen Anstrengungen für definitiv gescheitert.

Zum weiteren Vorgehen formulierte der Gemeinderat, mit Unterstützung der grossen Mehrheit der GrundeigentümerInnen, die Ziele neu:

- die Planungsarbeiten sind endlich abzuschliessen
- die grundsätzlichen Erkenntnisse aus den bisherigen Planungsarbeiten, wie Erschliessungskonzept, maximal zulässige bauliche Dichte, Zäsuren in der künftigen Bebauungsstruktur zur Wahrung der öffentlichen Interessen an einer guten landschaftlichen Einordnung, sind zu übernehmen
- in einem «Öffentlichen Rahmen-Gestaltungsplan» sind nur noch die wichtigsten Elemente zu regeln
- den GrundeigentümerInnen innerhalb von zwei Teilgebieten sind grösstmögliche Freiheiten für die Ausarbeitung von zwei zu erlassenden ergänzenden «Privaten Gestaltungsplänen» über diese Bereiche einzuräumen
- dabei soll, soweit möglich, auf die grossen Vorarbeiten für den «Quartierplan» abgestellt werden.

Zumindest die Anträge 1, 2 und 4 des Einwenders stellen diese Ziele grundsätzlich in Frage.

Der Gemeinderat ist bei der Beratung dieser Einwendungen zum Schluss gekommen, dass an den obengenannten Zielen festgehalten werden soll.

Die entsprechenden Anträge sind daher abzulehnen. Diese Aspekte sind in den Begründungen mit der Formulierung «im Widerspruch zu den zu wahren öffentlichen Interessen» zusammengefasst.

Die einzelnen Anträge

Antrag 1

Verzicht auf <Ausschlussgebiete für Hauptgebäude>

Begründungen:

- die angeführte Begründung im <Erläuternden Bericht> bezüglich <geologisch schwierigsten ... Verhältnisse> ist auf Grund der entsprechenden Vorabklärungen nicht haltbar
- auch aus raumplanerischen Überlegungen ist eine solche Zäsur nicht zu rechtfertigen; eine <homogene Überbauung des gesamten Hanggebietes wirkt ... viel weniger auffällig>
- das raumplanerische Ziel einer möglichst haushälterischen Bodennutzung wird klar verletzt
- das Ziel einer landschaftsschonenden Überbauung wird dadurch gerade verfehlt; der westliche Teil wird vom <Dorf Waltenstein wie ein künstlicher Weiler abgesetzt>

Beschluss Gemeinderat Schlatt vom 30. August 2001:

Antrag 1 wird abgelehnt

Begründungen:

- im Widerspruch zu den zu wahren öffentlichen Interessen
- die Schaffung von Zäsuren in den künftigen Bebauungsstrukturen an dieser empfindlichen Hanglage war seit Beginn der Planungsarbeiten ein proklamiertes öffentliches Interesse
- durch die klare Zäsur in Hangmitte wird auf die unterschiedlichen Voraussetzungen (<grüner> Hang oberhalb der Staatsstrasse im westlichen Teil – bestehende Bebauung im Einzelhäusern oberhalb der Schüracherstrasse im westlichen Teil) angemessen reagiert
- im weiteren Verlauf der Planungsarbeiten hat sich dann gezeigt, dass dieser Bereich auch bezüglich Hangwasser der problematischste Bereich sein dürfte. Im <Erläuternden Bericht> (Version vom Mai 2001) wurde diesem Umstand zugegebenermassen wohl zu grosse Beachtung geschenkt; der Bericht wird entsprechen korrigiert
- dieser Freiraum wurde bereits im Verlauf der langjährigen Planungsarbeiten auf das minimal vertretbare Ausmass reduziert
- der <grüne Freiraum> betont die Fusswegverbindung von der Schüracherstrasse zur neuen Quartierstrasse am Hangfuss
- ein Verzicht auf diese <Ausschlussgebiete für Hauptgebäude> würde zudem, wie der Einwender selbst formuliert, nach einer homogenen Bebauung der Hanglage, damit nach einer vereinheitlichten Regelung über das ganze Planungsgebiet verlangen – also genau das, was in jahrelangem Ringen zwischen den GrundeigentümerInnen und dem Gemeinderat nicht erreicht werden konnte
- von einer Missachtung des Grundsatzes <haushälterische Bodennutzung> kann nicht die Rede sein; trotz den angefochtenen <Ausschlussgebieten für Hauptgebäude> ergibt sich durchschnittlich eine markant höhere Ausnützung als es die Bau- und Zonenordnung vorsieht; im <Quartierplan> werden die unterschiedlichen Zuteilungen über einen Geldausgleich geregelt
- das vom Einwender suggerierte Ziel eines (um das östliche Teilgebiet erweiterten) <Dorfes Waltenstein> war nie ein Thema; gefordert ist hier vielmehr <Rücksichtnahme auf die bestehende Bausubstanz (Kernzone)>

- ein Eintreten auf diese Einwendung würde eine grundsätzliche Neuplanung bedingen, was im Interesse der Öffentlichkeit und der übrigen GrundeigentümerInnen nicht opportun erscheint

Antrag 2

Verzicht auf Festlegung «approximative Baumöglichkeiten»

AZ mindestens = 0.4

Begründungen:

- Ungleichbehandlung von verschiedenen GrundeigentümerInnen (da Verhältnis Grundstücksflächen / approx. Baumöglichkeiten nicht einheitlich über ganzes Planungsgebiet)
- Festlegung einer Ausnützungsziffer von mindestens 0.4 für alle GrundeigentümerInnen

Beschluss Gemeinderat Schlatt vom 30. August 2001:

Antrag 2 wird abgelehnt

Begründungen:

- im Widerspruch zu den zu wahrenen öffentlichen Interessen
- der «Öffentliche Rahmen-Gestaltungsplan» basiert auf einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der maximal vertretbaren baulichen Dichte über das ganze Planungsgebiet
- die mit dem «Öffentlichen Rahmen-Gestaltungsplan» zugestandene durchschnittliche bauliche Dichte von ca. AZ 40% ist weit mehr die Bau- und Zonenordnung 1997 für dieses Gebiet vorsieht (AZ 20%) und liegt damit an der obersten Grenze des Vertretbaren; das Amt für Raumordnung und Vermessung hält im Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2001 denn auch fest: «mit dem Gestaltungsplan soll die Ausnützung gegenüber der Regelbauweise erhöht werden, was in dieser topographisch empfindlichen Lage nicht unproblematisch ist»
- die bestehenden Differenzen zwischen «Anspruch» und «Zuteilung» Baumöglichkeiten werden mit den Mitteln des «Quartierplanes» ausgeglichen; von einer «Ungleichbehandlung» kann keine Rede sein
- ein Eintreten auf diese Einwendung würde eine grundsätzliche Neuplanung bedingen, was im Interesse der Öffentlichkeit und der übrigen GrundeigentümerInnen nicht opportun erscheint

Antrag 3

Art. 4, Abs. 1:

Verzicht auf Hinweis «landschaftlich empfindliche und topographisch und geologisch schwierige Hanglage»

Begründungen:

- die Grundstücke des Einwenders sind weder geologisch noch wohnhygienisch problematisch

**Beschluss Gemeinderat Schlatt vom 30. August 2001:
Antrag 3 wird abgelehnt**

Begründungen:

- die Aussage in Art. 4, Abs. 1 bezieht sich auf eine gesamtheitliche Betrachtung des Planungsgebietes
- das Gebiet <Cholgarten> wurde bereits vor Jahrzehnten als <landschaftlich empfindliche Lage> erkannt, folgerichtig im Jahre 1997 bei der Revision der Bau- und Zonenordnung Schlatt mit der Pflicht <Bauen nach Gestaltungsplan> belegt
- die Einwendung widerspricht den offensichtlichen Gegebenheiten, den praktischen Erfahrungen aus realisierten Bauvorhaben und den geologischen Vorabklärungen

Antrag 4

Art. 7, Abs. 4

**Umsetzung <approximative Baumöglichkeiten> auf <approximative Geschossflächen> in Abhängigkeit von Dachformen
Freiheitlichere Regelung**

Begründungen:

- für einen Rahmen-Gestaltungsplan zu detailliert

**Beschluss Gemeinderat Schlatt vom 30. August 2001:
Antrag 4 wird abgelehnt**

Begründungen:

- im Widerspruch zu den zu wahren öffentlichen Interessen
- die abschliessende Regelung der maximal zulässigen baulichen Dichte ist ein Muss für den Rahmen-Gestaltungsplan und kann nicht delegiert werden
- die Bestimmungen wurden auf Grund des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumordnung und Vermessung vom 16. Juli 2001 noch verdeutlicht
- mit der Verknüpfung <max. Baumöglichkeit in m²> / gewählte Dachform werden die unterschiedlichen volumetrischen Erscheinungen verschiedener Gebäudetypen berücksichtigt; gerade diese Regelung erlaubt es, bezüglich zulässiger Dachformen im <Öffentlichen Rahmen-Gestaltungsplan> eine so liberale Regelung zu erlassen (was aber klar nicht heisst, dass die einzelnen GrundeigentümerInnen zwischen Sattel-, Pult- oder Flachdach wählen können – in den <Privaten Gestaltungsplänen> werden diese, evtl. für Teilgebiete, zu vereinheitlichen sein)
- die vorgeschlagene Bestimmung ist die <liberalste> aller vertretbaren Regelungen und eröffnet den GrundeigentümerInnen in den beiden Teilgebieten grosse Freiheiten für die abschliessenden Festlegungen der <maximalen Baubereiche>

Antrag 5

Art. 12, Abs. 1

Gute Integration der Baukörper ins Gelände

**Auch talseits ist Charakter einer zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten
Freiheitlichere Regelung**

Begründungen.

- für einen Rahmen-Gestaltungsplan zu detailliert

Beschluss Gemeinderat Schlatt vom 30. August 2001:

Antrag 5 wird abgelehnt

Begründungen:

- der «Rahmen-Gestaltungsplan» beschränkt sich auf das absolute Minimum
- so wird bewusst verzichtet auf Bestimmungen der maximal zulässigen Vollgeschosse und/oder maximaler Gebäudehöhen
- die vorgeschlagene Bestimmung ist die «liberalste» aller vertretbarer Regelungen und eröffnet den GrundeigentümerInnen in den beiden Teilgebieten sehr grosse Freiheiten

Antrag 6

Art. 15, Abs. 2

Hochstämmige Laubbäume

Verzicht

Begründungen.

- für einen Rahmen-Gestaltungsplan zu detailliert

Beschluss Gemeinderat Schlatt vom 30. August 2001:

Antrag 6 wird abgelehnt

Begründungen:

- dieses Landschaftselement erscheint dem Gemeinderat, als verbindendes Glied zwischen zwei möglicherweise unterschiedlichen Baustrukturen und zur Kaschierung von zu erwartenden Garagefronten längs der neuen Quartierstrasse am Hangfuss unverzichtbar

Antrag 7

Art. 12, Abs. 2

Unterschiedliche Gebietscharakteristiken

Neuformulierung

Begründungen.

- innerhalb der beiden Perimeter der «Privaten Gestaltungspläne» sollen unterschiedliche Gebietscharakteristiken möglich sein

**Beschluss Gemeinderat Schlatt vom 30. August 2001:
Antrag 7 wird abgelehnt**

Begründungen:

- die beiden Teilgebiete von «unterschiedlichen Gebietscharakteristiken» sind nicht durch die Eigentumsgrenzen, sondern durch die Zäsur in Hangmitte definiert
- dass die Perimeter der beiden zu erlassenden «Privaten Gestaltungsplänen» nicht mit diesen Grenzen übereinstimmen, hat rein pragmatische Gründe; die verschiedenen GrundeigentümerInnen im Gebiet «Cholgarten West» sollen sich - ohne Mitwirkung des Eigentümers des übrigen Planungsgebietes - auf einen «Privaten Gestaltungsplan» einigen können
- die vorgeschlagene Neuformulierung würde den Gestaltungszielen klar widersprechen