

VERFÜGUNG

vom 25. Juli 2007

Bauma. Privater Gestaltungsplan Grosswis

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 29. März 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Bauma dem privaten Gestaltungsplan Grosswis zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Mai 2007 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 11. Mai 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Mai 2007 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Grosswis werden für das in der dreigeschossigen Wohnzone W3 gelegene Areal auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4946 zwischen SBB und Altlandenbergstrasse die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrzweck-Zentrum des Vereins Pilgermission St. Chrischona geschaffen.

Der Gestaltungsplan regelt sachgerecht die auf den Zweck abgestimmten Inhalte. Die dazugehörigen Baubestimmungen sind zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Situation 1:500 und die Baubestimmungen. Der Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Grosswis, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 29. März 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Verein Pilgermission St. Chrischona, 4126 Bettingen

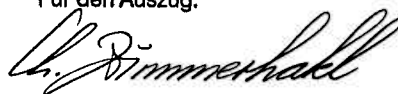
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 968.00 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. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an die Diebold AG, Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 25. Juli 2007
070531/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Bauma

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Grosswis für den Verein Pilgermission St. Chrischona

Situation 1:500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: 28. März 2007

Für die Grundeigentümerin

4126 Bettlingen

30. APR. 2007

Zustimmung der Gemeindeversammlung Bauma am: 29. März 2007

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 5. April 2007

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident

Ch. Spoerli

Der Gemeindegemeinschreiber

B. Bähler

Von der Baudirektion
genehmigt am: 25. Juli 2007

BDV Nr. 114107

Für die Baudirektion

Projektverfasser : Planung · Vermessung · Geoinformatik · Tiefbau

Datum: 28. November 2006

dieboldag

Ingenieur- und Vermessungsbüro

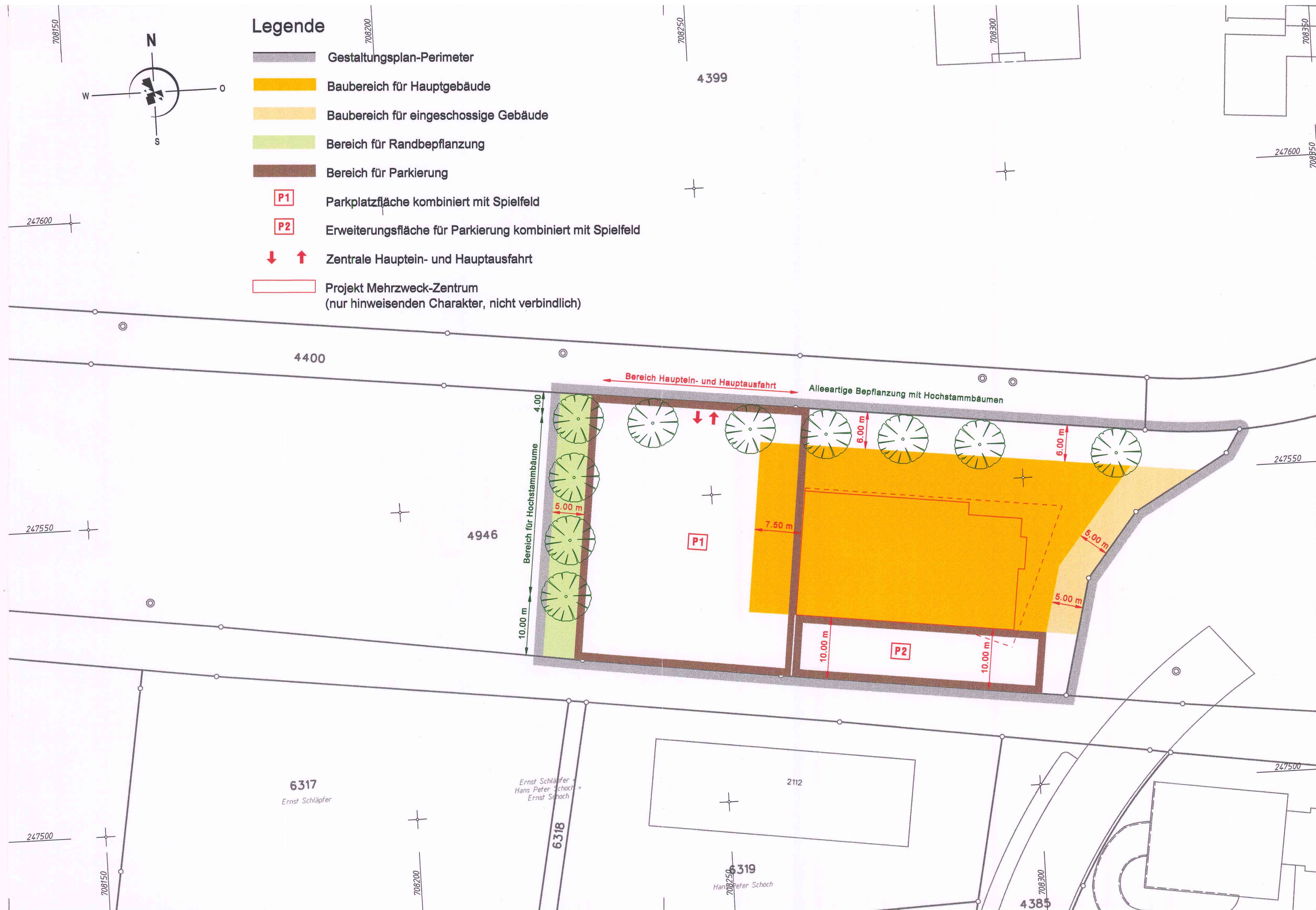
Giessereistrasse 1
8620 Wetzikon ZH

Telefon 01 934 30 30
info@diebold-ag.ch

Auftrag Nr. : 6103206.001 Li

Format: 30/63

Plan Nr. 1



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE BAUMA

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GROSSWIS
für den Verein Pilgermission St. Chrischona

Baubestimmungen

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: 28. März 2007

Für die Grundeigentümerin

4126 Bettingen



30. APR. 2007



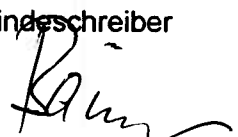
Zustimmung der Gemeindeversammlung Bauma am: 29. März 2007
Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident


Ch. Spörli

Der Gemeindegemeinschreiber

B. Bähler



Von der Baudirektion
genehmigt am 25. Juli 2007

BDV Nr. 114 07

Für die Baudirektion



Auftrags-Nr. 6103206.001

Diebold AG
Ingenieurbüro
Giessereistrasse 1
8620 Wetzikon
Tel. 044 934 30 30

Datum: 5. Dezember 2006

Die unterzeichnete Grundeigentümerin und die Pilgermission St. Chrischona mit dem Verein Chrischona - Gemeinden Schweiz stellen, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Grosswis" mit folgenden Baubestimmungen auf:

Art. 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Baubestimmungen.

Art. 2

Geltungsbereich

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

Art. 3

Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrzweck-Zentrums bestehend aus Gottesdienstraum / Saal mit Bühne, Schulungs- und Nebenräumen geschaffen.

Art. 4

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo im Gestaltungsplan nichts Besonderes geregelt ist, haben die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Gültigkeit.

Art. 5

Nutzung

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist mässig störende Nutzung zulässig.

Art. 6

Baubereiche

Die Lage der Gebäude, die zulässigen Grundrissabmessungen und die minimalen Abstände werden durch die Lage der Baubereiche bestimmt.

Im Gestaltungsplan sind folgende Bereiche ausgeschieden:

- Baubereich für Hauptgebäude
- Baubereich für eingeschossige Gebäude
- Bereich für Parkierung
- Bereich für Randbepflanzung

Mit Erkern und Balkonen darf der Baubereich für Hauptgebäude entsprechend den Bestimmungen von § 260 Abs. 3 PBG überstellt werden.

Art. 7

Gebäude- und Gesamthöhe

Im Baubereich für Hauptgebäude ist eine Gesamthöhe von max. 11.40 m zulässig.

Im Baubereich für eingeschossige Gebäude sind Bauten mit einer Gesamthöhe von 5.0 m erlaubt.

Art. 8

Gebäudeabmessungen

Die Gebäudelänge und Gesamtlänge von Bauten richtet sich nach den Abmessungen der Baubereiche.

Art. 9

Besondere Gebäude

Für Besondere Gebäude gelten die Bestimmungen von Art. 273 PBG und der Bauordnung.

Art. 10

Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind in sich und untereinander besonders gut zu gestalten und einzuordnen. Für die Beurteilung der baulichen Gestaltung, den Einsatz von Materialien sowie Farbgebungen sind bei der Beurteilung die Anforderungen von § 71 PBG anzuwenden.

Art. 11

Dachgestaltung

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 12

Verkehrsmässige Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Grundstückes für Haupt- ein- und Hauptausfahrt ist im westlichen Gestaltungsplanteil zentral anzuordnen.

Art. 13

Parkierung

Die Parkierung ist im ausgeschiedenen Bereich primär auf der Fläche P1 anzuordnen. Die Parkplatzfläche P1 und P2 dürfen als Spielfelder kombiniert werden. Der Parkplatzbereich P2 dient als Erweiterungsfläche für zusätzliche Parkplätze für Grossveranstaltungen.

Die Ausfahrten der Parkplätze haben über die zentrale Hauptein- und Ausfahrt zu erfolgen. Entlang der Altlandenbergrasse ist ein unüberfahrbarer Abschluss zu errichten.

Abstellplätze für Behinderte dürfen, sofern der Zugang erleichtert wird, mit direkter Ausfahrt ausserhalb dem Bereich für Parkierung P1 / P2 erstellt werden.

Art. 14

Umgebungsgestaltung Geländeauffüllung

Im Bereich Randbepflanzung sind einheimische Hochstamm-bäume zu pflanzen. Zur Grundstücksgrenze der SBB ist mit dem Baumstamm ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Entlang der Böschung zur Altlandenbergrasse ist eine Gelände-auffüllung bis auf eine Höhe von 636.50 m.ü.M. zwischen der Ostfassade des Hauptgebäudes und der Strassenböschung zulässig.

Entlang der Altlandenbergrasse ist eine alleeartige Bepflanzung mit einheimischen Hochstammbäumen anzulegen.

Für das Gestaltungsplangebiet gilt eine Freiflächenziffer von 15%.

Art. 15

Entwässerung

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebietes hat entsprechend den Festlegungen des GEP 2000 im Trennsystem zu erfolgen.

Art. 16

Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) massgebend.

Art. 17

Unterhalt, Pflege

Für den Unterhalt resp. die Pflege der Umgebung, Zufahrts- und Parkierungsflächen dürfen keine Grundwasser gefährdenden Mittel verwendet werden.

Art. 18

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Grosswis tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

**KANTON ZÜRICH
GEMEINDE BAUMA**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GROSSWIS
für den Verein Pilgermission St. Chrischona**

Bericht

Auftrags-Nr. 6103206.001

Datum: 5. Dezember 2006

Diebold AG
Ingenieurbüro
Giessereistrasse 1
8620 Wetzikon
Tel. 044 934 30 30

1. ZWECK UND UMFANG DES GESTALTUNGS-PLANES

1.1 Gestaltungsplangebiet und Zielsetzung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3 der Gemeinde Bauma. Es umfasst den östlichen Teil des W3-Zonengebietes zwischen Altlandenbergstrasse und Bahntrasse SBB. Auf der Ostseite wird das Gestaltungsplangebiet durch die Freihaltezone der Strassenböschung begrenzt. Das Gebiet ist über die nordseitig verlaufende Altlandenbergstrasse erschlossen.

Der Gestaltungsplan soll die Voraussetzungen schaffen, dass neben der zulässigen Wohnnutzung auch Kultusanlagen von kirchlichen Vereinigungen errichtet werden können. Für ein auf heutige Bedürfnisse ausgerichtetes Zentrum mit Saal- / Gottesdienstraum, Bühne sowie Schulungs- und Begegnungsräumen sollen mit dem Gestaltungsplan die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.2 Beschränkung auf einzelne Anordnungen

Der Gestaltungsplan Grosswis will nur jene Regelungen treffen, die für seinen Zweck nötig sind und im Übrigen die zonengemässen Verhältnisse belassen. Diese Beschränkung auf einzelne Anordnungen stützt sich auf die gesetzliche Möglichkeit von § 83 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2. FESTLEGUNGEN

2.1 Gestaltung und Gliederung der Bauten

In der Zone W3 sind Hauptgebäude mit Steildächern zu erstellen. Als Anlehnung an die nördlich angrenzende Schulanlage mit Hallenbad der Zone für öffentliche Bauten ÖB wird im Gestaltungsplangebiet die Flachdachgestaltung vorgeschrieben. Damit wird erreicht, dass Gebäudevolumen von Saalbauten bezüglich ihrer grossen Grundfläche mit vergleichbar tiefer Gesamthöhe in Erscheinung treten.

2.2

Nutzung

Mit dem Gestaltungsplan wird als Ergänzung zur Wohnnutzung gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma die Erstellung eines Mehrzweck-Zentrums mit Gottesdienstraum / Saal mit Bühne, Schulungs- und Aufenthaltsräumen mit Verpflegungseinrichtungen ermöglicht.

2.3

Höhenanordnung

Mit dem Gestaltungsplan wird für Hauptgebäude eine Gesamthöhe von 11.40 m festgelegt. Damit ist die Erstellung eines Flachdachgebäudes von 11.40 m Gebäudehöhe ohne zusätzliches Attikageschoss erlaubt.

Im Baubereich für eingeschossige Gebäude sind Bauten mit einer Gesamthöhe von 5.0 m zulässig. Im Richtprojekt ist vorgesehen, dass in diesem Baubereich ein Einstellraum mit Terrassenflachdach erstellt wird.

2.4

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A. Der Grundwasserspiegel liegt bei Mittelwasserstand auf einer Höhe von ca. 628 m.ü.M. und bei Hochwasserstand auf ca. 633 m.ü.M.. Bauten, die in den mittleren Grundwasserspiegel hineinreichen, dürfen, gestützt auf den Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GWSCHV), nur mit einer Ausnahmebewilligung des AWEL erstellt werden. Dabei darf die Durchflusskapazität des Grundwassers nicht mehr als 10 % vermindert werden.

2.5

Zufahrt

Mit dem Gestaltungsplan wird ein Bereich für Hauptein- und Hauptausfahrt festgelegt. In diesem Bereich ist die verkehrsmässige Erschliessung zentral anzuordnen. Diese Festlegung bezweckt eine rückwärtige Erschliessung der Parkieranlage.

2.6

Parkierung

Die Parkierung ist primär auf der Fläche P1 anzuordnen. Diese erfüllt die Anforderungen gemäss VSS SN 640 290 an die Anzahl oberirdischer Abstellplätze, welche für die geplante Saal-Nutzung erforderlich sind. Die Parkplatzfläche P2 ist als Erweiterungsbe- reich ausgeschieden, wenn für Grossveranstaltungen zusätzliche Abstellplätze erforderlich sind. Die Parkplatzfläche P1 soll mit ei- nem Hartbelag befestigt werden und mit der Parkplatzfläche P2 als Spielfelder ausserhalb von Grossveranstaltungen zugänglich sein.

Im Rahmen der Kaufsverhandlungen hat die Chrischona-Gemein- den der Gemeinde Bauma die Benützung ihrer Parkplätze zu Zei- ten ausserhalb von Veranstaltungen angeboten. In diesem Zu- sammenhang stellte die Gemeinde Bauma der Chrischona-Ge- meinden die Benützung der Schul- / Sportanlagenabstellplätze ausserhalb des Schulbetriebes in Aussicht. Damit können allfällige Überbelegungen zwischen dem Mehrzweck-Zentrum und der Schul- / Sportanlage ausgeglichen werden.

2.7

Umgebungsgestaltung

Im Gestaltungsplan wird ermöglicht, dass auf der Ostseite das Ter- rain zur Böschung der Altlandenbergrasse bis zu 2.50 m ange- hoben, aufgefüllt werden kann. Die Gemeinde Bauma gewährt der Bauherrschaft, dass sie im Bereich der Freihaltezone die Auffül- lung am Böschungsfuss angleichen kann.

Der Bereich Randbepflanzung umfasst eine 5.0 m breite Landflä- che entlang der westlichen Gestaltungsplanabgrenzung. Diese ist mit Hochstammbäumen zu bepflanzen. Damit gegenüber dem Bahngleise der erforderliche Sicherheitsabstand gewährleistet wird, ist mit dem südlichsten Baum ein Abstand von 10 m von Mitte Baumstamm bis zur Grenze des SBB-Grundstückes einzuhalten. Gegenüber der Altlandenbergrasse ist mit Bäumen der gemäss Strassenabstandsverordnung massgebender Abstand von 4.0 m ab Mitte Baumstamm einzuhalten.

3.

DAS ÜBERBAUUNGSKONZEPT

3.1

Baubereiche

Der Gestaltungsplan Grosswis geht von einem Überbauungskonzept aus, das

- auf dem östlichen Gestaltungsplangebiet ein Neubau mit Flachdach als Mehrzweck-Zentrum mit Saal- / Gottesdienstraum, Bühne und Schulungsräumen zulässt,
- entlang der östlichen Gestaltungsplanabgrenzung ein eingeschossiger Einstellraum mit Flachdachterrasse gestattet.

Der Baubereich für Hauptgebäude wird auf der Ostseite durch die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände definiert. Für den Grenzbau von Gebäuden im Baubereich für eingeschossige Gebäude liegt die schriftliche Zustimmung der anstossenden Grundeigentümerin Baudirektion des Kantons Zürich Abt. Tiefbauamt vor.

Im Anhang des Berichtes ist das Mehrzweckgebäude als Richtprojekt zum Gestaltungsplan dokumentiert.

3.2

Gliederung von Überbauung und Freiraum

Das Gestaltungsplangebiet soll nach klaren Strukturen überbaut werden. Die Voraussetzung dazu wird mit der Anordnung von Baubereichen für Hauptgebäude und eingeschossige Gebäude sowie den Bereichen für Randbepflanzung, Parkierung und Hauptein- und Hauptausfahrt geschaffen. Eine alleearartige Bepflanzung mit Hochstammbäumen soll den Abschluss entlang der Altlandenbergstrasse und der westlichen Gestaltungsplanabgrenzung bilden.

3.3

Ausnützung

Im Gestaltungsplangebiet bleibt die Ausnützungsziffer von 50% gemäss Art. 24 BZO massgebend. Mit der Erweiterung zur Realisierung eines Mehrzweck-Zentrums wird eine Zunahme des möglichen Gebäudevolumens gegenüber reiner Wohnnutzung analog der Zone W3 erwartet. Beim vorliegenden Richtprojekt verfügt der Gottesdienstraum mit Bühne über eine Raumhöhe von ca. 7 m. Damit wird auf dieser Geschossfläche ein ca. 2.5-fach grösseres Bauvolumen gegenüber reiner Wohnnutzung realisiert. Dem wird im Gestaltungsplan entgegnet, indem die Gebäudehöhe der Gesamthöhe von Bauten gleichgesetzt wird.

4. DIENSTBARKEITEN

4.1 Durchleitungsrecht

Gemäss Dienstbarkeit SP 1125 -16- vom 1. November 1994 besteht auf dem Gestaltungsplangrundstück ein Durchleitungsrecht für eine Kabelleitung der EKZ.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewässerschutzzone A und ist im Trennsystem zu entwässern. Die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisationsleitung befindet sich in der Altlandenbergrasse. Meteorwasserkanalisationen befinden sich westlich des Gestaltungsplangebietes entlang dem Bahntrasses. Entgegen den Angaben des GEP ist die Meteorwasserkanalisationsleitung erst bis zur westlichen Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 4946 erstellt.

5.2 Wasserversorgung

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss dem Wasserversorgungsreglement der Zivilgemeinde Bauma mit Frischwasser erschlossen.

5.3 Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Energieversorgung der zukünftigen Neubauten ist durch den vorhandenen Netzausbau der EKZ gewährleistet.

6.

VORABKLÄRUNGEN

6.1

Stellungnahmen der Baudirektion

Die Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung) wurde bereits früh in die Erarbeitung des Gestaltungsplanes einbezogen. Neben Kontakten in der Aufstellungsphase liegt auch der Vorprüfungsbericht vor. Im Vorprüfungsbericht vom 9. Februar 2007 wurden Auflagen bezüglich Planergänzungen (Legende und Vermessung) sowie Änderungen und Ergänzungen des Berichtes (Bezeichnung Art. an Stelle §), erweiterte Vorschriften hinsichtlich Gestaltung (Materialwahl und Farbgebungen) und die Forderung, dass nur Flachdächer erlaubt sind angebracht. Diese Forderungen sind in die Gestaltungsplan-Vorschriften eingeflossen. Der Vorprüfungsbericht ist im Anhang als Beilage 2 beigeheftet.

ANHANG

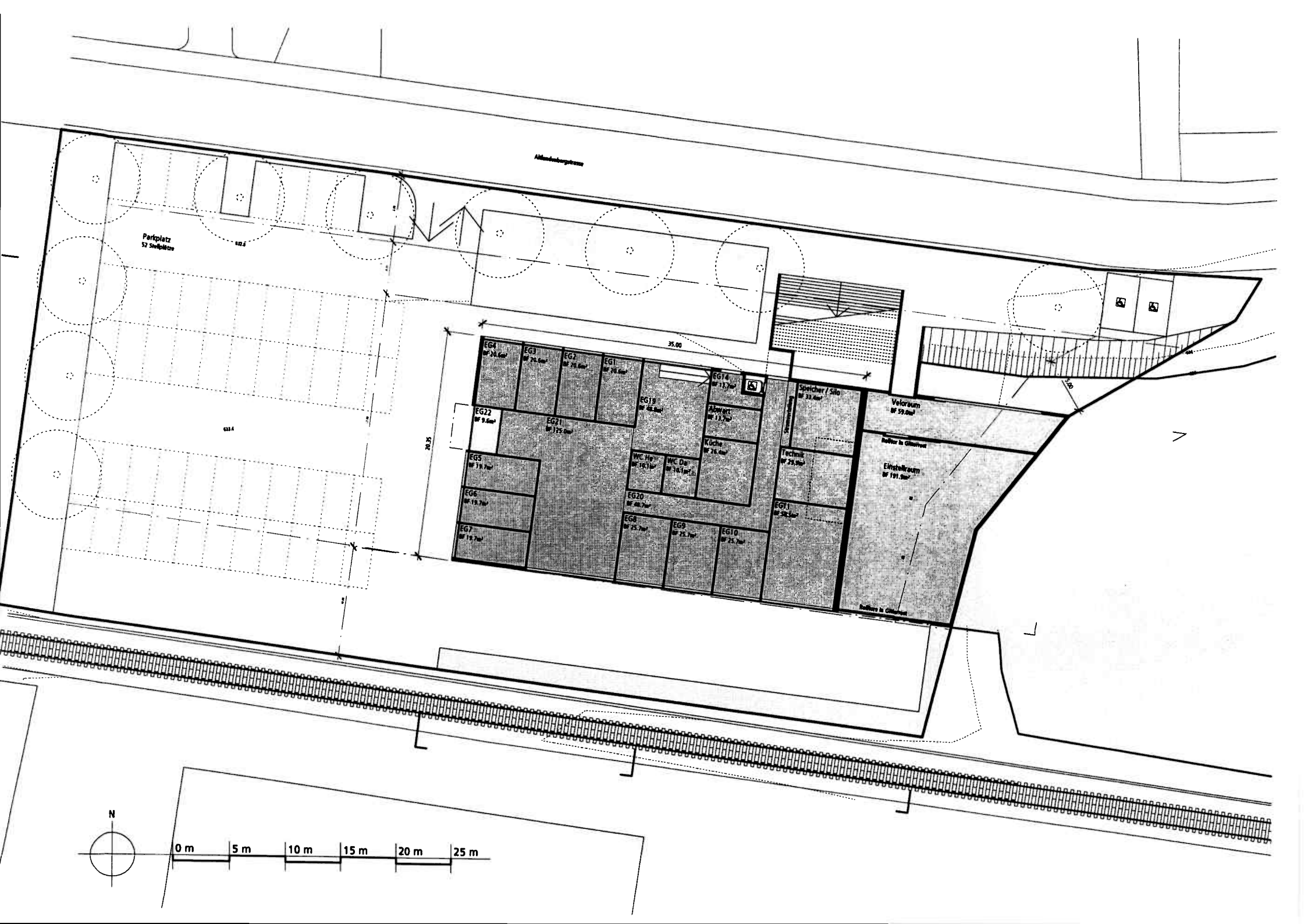
Beilage 1

Richtprojekt Mehrzweckgebäude

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Fassaden



Alteisenbahnstraße

Parkplatz
52 Stellplätze

EG4
BF 36,6m²

EG3
BF 26,6m²

EG2
BF 26,6m²

EG1
BF 26,6m²

EG14
BF 13,7m²

EG19
BF 46,2m²

EG22
BF 9,6m²

EG21
BF 37,5m²

EG5
BF 78,7m²

EG6
BF 19,7m²

EG7
BF 19,7m²

EG20
BF 48,7m²

EG8
BF 25,7m²

EG9
BF 25,7m²

EG10
BF 25,7m²

EG71
BF 36,2m²

Speicher / Silo
BF 23,4m²

Fabwerk
BF 13,7m²

Küche
BF 76,4m²

Vehikular
BF 59,0m²

Ritter in Glorietten

Einfahrtauer
BF 191,5m²

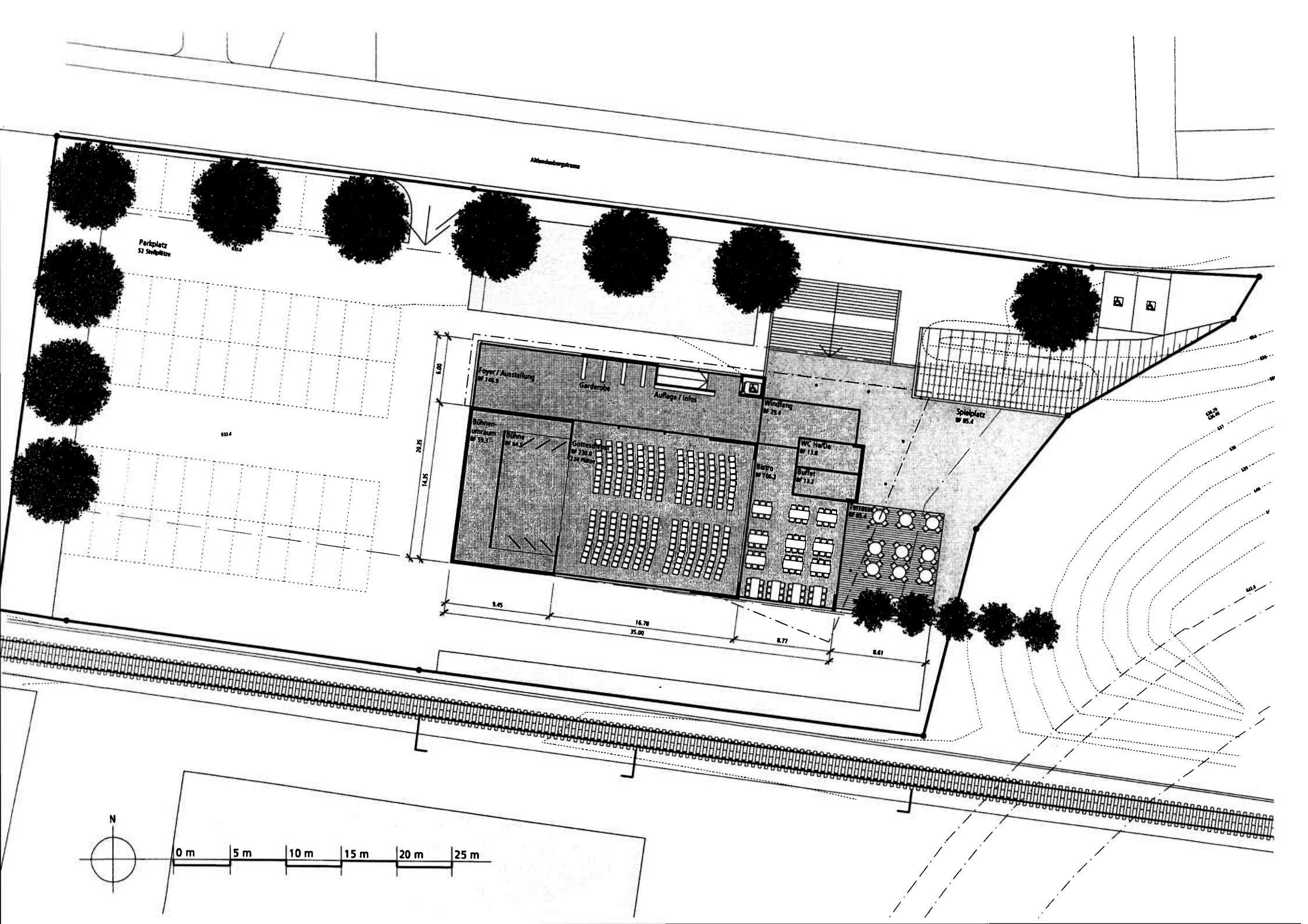
Ritter in Glorietten

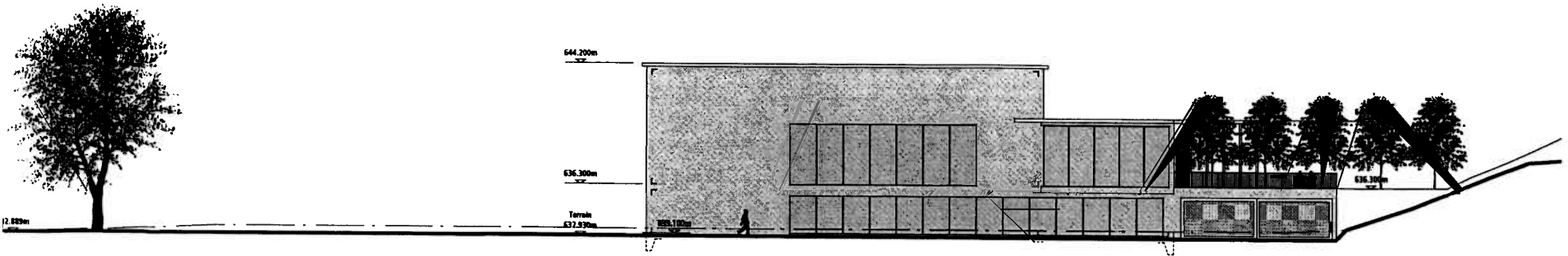
20,35

35,00

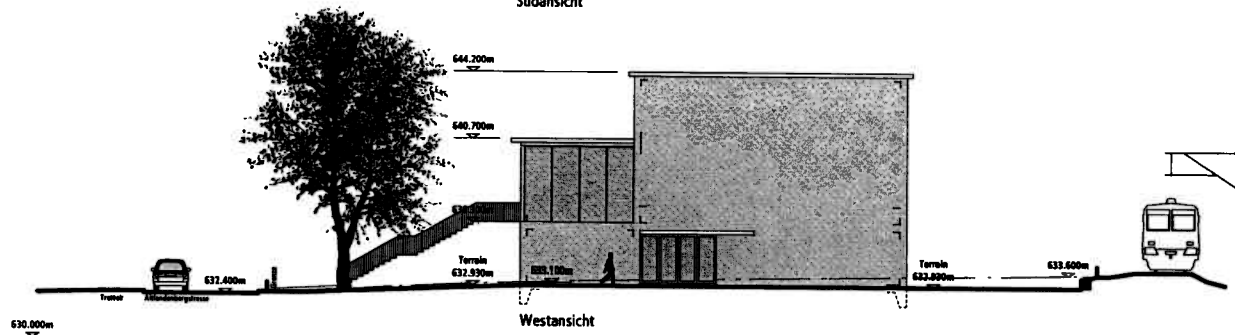
N

0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m

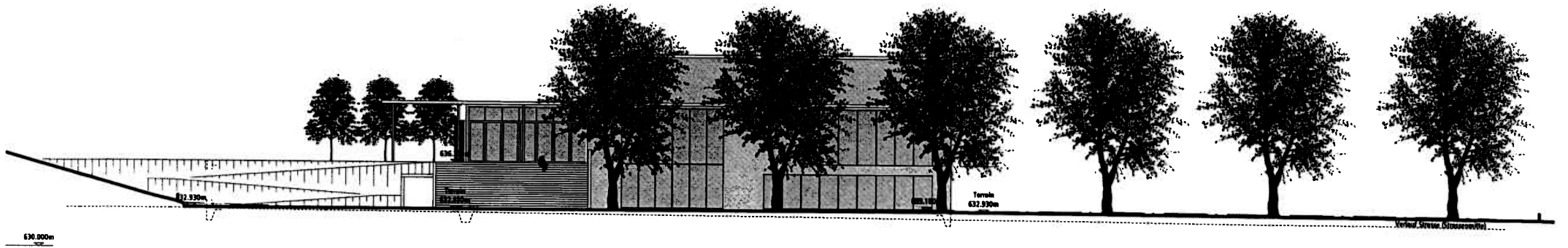




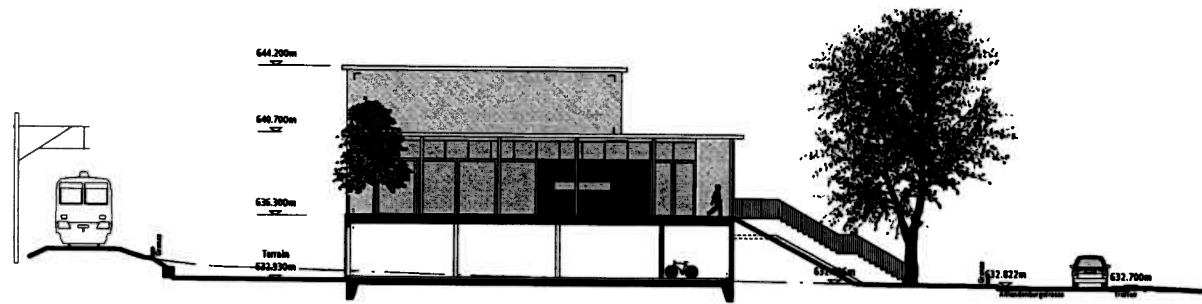
Südansicht



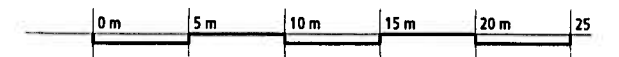
Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



Beilage 2

Vorprüfungsbericht Baudirektion vom 9. Februar 2007



Baudirektion Kanton Zürich

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Abteilung Orts- und Regionalplanung

Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 30 22
Telefax: 043 259 42 83

Gemeinderat Bauma
8494 Bauma

Bearbeitet von: Bernard Capeder
Direktwahl: 043 259 30 25
E-Mail: bernard.capeder@bd.zh.ch

Zürich, - 9. FEB. 2007

Bauma. Privater Gestaltungsplan Grosswis - Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben des Ingenieurbüros Diebold AG vom 17. November 2006 erhielten wir den Entwurf des Gestaltungsplanes Grosswis zur Stellungnahme. Mit Schreiben vom 24. November 2006 wurde der überarbeitete Gestaltungsplan Grosswis zur Vorprüfung eingereicht. Das Mitberichtsverfahren haben wir beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), beim Tiefbauamt (TBA), Fachstelle Lärmschutz (FALS) und bei der Volkswirtschaftsdirektion (VD), Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS) durchgeführt. Wir äussern uns gerne wie folgt dazu:

Raumplanerische Gesichtspunkte

Mit dem privaten Gestaltungsplan Grosswis sollen für das in der dreigeschossigen Wohnzone W3 gelegene Areal auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4946 zwischen SBB und Altlandenbergrasse die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrzweck-Zentrum des Vereins Pilgermission St. Chrischona geschaffen werden.

Der Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplanes regelt sachgerecht die auf den Zweck abgestimmten Inhalte. Hinsichtlich der Legende ist klarzustellen, dass das Projekt Mehrzweck-Zentrum (rote Umrandung) lediglich hinweisenden Charakter hat und kein normativer Text im Sinne einer verbindlichen Bestimmung darstellt. Der in den Bereich für Parkierung (P1) hineinragende Baubereich für Hauptgebäude ist im Sinne von § 8 der Baubestimmungen zu vermessen.

Die Baubestimmungen sind im Wesentlichen zielgerichtet festgelegt. Anstelle der Paragraphen des PBG empfehlen wir Artikel oder Ziffer zu verwenden. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude gemäss § 10 ist zu ergänzen, dass die Anforderungen auch für Materialien und Farben gelten sowie für die Beurteilung die Bestimmungen von § 71 PBG anzuwenden sind. In Anlehnung an die nördlich angrenzende Schulanlage in der Zone für öffentliche Bauten ÖB und in Abstimmung auf das Überbauungskonzept sind hinsichtlich der Dachgestaltung gemäss § 11 nur Fachdächer zuzulassen.

Mitbericht VD/VIS

Der Perimeter des Gestaltungsplanes grenzt an die regionale Staatsstrasse Route 810 (vormals S-13). Diese, bestehend aus Rampen- und Brückenbauwerk, verbindet die Altlandenbergrasse (Gemeindestrasse) mit der kantonal klassierten Wilenstrasse Route 15 (vormals S-1). Die Staatsstrasse wird demnächst, nach dem Abschluss der Brückensanierung, zu einer Gemeindestrasse rückklassiert. Zum Gestaltungsplan sind keine Bemerkungen anzubringen.

Kosten

Wir erlauben uns, der Grundeigentümerschaft für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen direkt Rechnung zu stellen.

Zustelladresse: Ingenieurbüro Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr.	1'000.00	8000 001266 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	150.00	8000 003422 / 85273.75.002
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	116.00	8000 003422 / 85283.75.001
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	116.00	8000 003422 / 85284.75.000
Total		Fr.	1'382.00

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben für die Ausarbeitung der Gestaltungsplanvorlage behilflich zu sein. Für allfällige Fragen oder eine gemeinsame Besprechung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

ARV Amt für Raumordnung und Vermessung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Bernard Capeder
Kreisplaner

Kopie an:

- Ingenieurbüro Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon
- AWEL, Abteilung Gewässerschutz
- TBA/FALS
- VD/VIS