



Referenz-Nr.: ARE 22-0223

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Schulen Orenberg» – Genehmigung

Gemeinde **Ossingen**

Lage Quartier Gunti, Grundstücke Kat.-Nrn. 2216 (Teilfläche), 3067 und 3597

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 9. Dezember 2021
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 9. Dezember 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. Februar 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der bestehende öffentliche Gestaltungsplan (öGP) «Schulen Orenberg» umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2216 (Teilfläche), 3067 und 3597 und wurde am 3. November 2004 von der Baudirektion genehmigt (ARV Nr. 1162/2004). Er schaffte die Voraussetzungen für den Neubau der Primarschule mit Turnhalle und die Erweiterung des Oberstufenschulhauses. Aufgrund stark steigender Schülerzahlen beabsichtigt die Primarschule Ossingen auf dem Schulareal weitere Bauten zu erstellen. Benötigt werden vorerst ein Kindergarten sowie Tagesstrukturen. Das Vorprojekt sieht zwischen Primarschulhaus und altem Kindergarten ein neues Gebäude für einen Kindergarten und für die Bereitstellung von Tagesstrukturen vor. Zusätzlich soll eine minimale Erweiterungsmöglichkeit für das Primarschulgebäude gesichert werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Erweiterungen innerhalb des bestehenden Planungssperimeters geschaffen werden. Für den durch das Gestaltungsplangebiet fliessenden, teilweise eingedolten Dorfbach wird parallel dazu im nutzungsplanerischen Verfahren der Gewässerraum festgelegt.

- Festsetzung
- Die Gemeindeversammlung Ossingen setzte mit Beschluss vom 9. Dezember 2021 die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplan «Schulen Orenberg» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 23. Februar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Ossingen um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans wurde mit der Festlegung des Gewässerraums in der Gemeinde Ossingen koordiniert. Im Bereich des Gestaltungsplans wird der Gewässerraum im nutzungsplanerischen Verfahren festgelegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit der Teilrevision des öGP «Schulen Orenberg» werden der bestehende Baubereich B und der Baubereich für besondere Gebäude ausgedehnt. Neu festgelegt wird der Baubereich D, welcher nordwestlich des Baubereichs A zu liegen kommt. Der Baubereich B mit dem dazugehörigen Baubereich für besondere Gebäude wird zur Erweiterung eines Schulzimmers im Obergeschoss des Primarschulhauses um 3.1 m nach Norden ausgedehnt (Art. 6.1 Pt. 1 und 2 GPV). Im neuen Baubereich D kann das zusätzliche Kindergartengebäude mit Tagesstruktur erstellt werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dem bestehenden Baubereich B (Art. 6.1 Pt. 3 und 4 GPV). Der neue Baukörper im Bereich D ist mit einem Flachdach oder flachgeneigten Pultdach (bis max. 10°) zu versehen (Art. 6.2 Pt. 2 GPV). Der Baukörper D ist so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit im Erdgeschoss für Zufussgehende gewährleistet sein muss (Art. 6.2 Pt. 5 GPV).

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit der zweiten Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 5. Juli 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Im Situationsplan fehlen detaillierte Aussagen (Anzahl und Aufteilung) zur Parkierung, sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch für den Veloverkehr. Der Nachweis, dass die erforderliche Anzahl Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter untergebracht werden kann, wurde separat erbracht. Insbesondere die Verfügbarkeit ausreichender Veloabstellplätze ist in der weiteren Planung sicherzustellen.

Art. 7.1 GPV betreffend Um- und Ersatzbauten gilt vorbehältlich der übergeordneten wasserbau- und gewässerschutzrechtlichen Vorschriften.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Schulen Orenberg», welchen die Gemeindeversammlung Ossingen mit Beschluss vom 9. Dezember 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Ossingen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Festlegung des Gewässerraumes zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Festlegung des Gewässerraumes aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Ossingen (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 6. JULI 2022

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**





Öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Situation 1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 6. Juli 2004

Von der Baudirektion genehmigt am 3. November 2004 mit BDV Nr. 1162/04

Teilrevision

Vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet am: 6.12.2021

Zustimmung der Gemeindeversammlung am: 9.12.2021

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

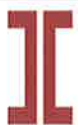
..... - 6. Juli 2022

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

..... 0223/22

Projektverfasser:

 **INGESA AG**
GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN /
GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG
Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen
T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch

Plan Nr.: 1



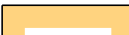


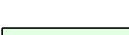
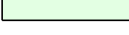

Projekt Nr.: 421.108.0010

Datum: 18.02.2022

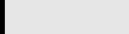

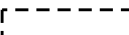
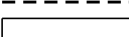




Baubereich	A	B	C	D
Gebäudehöhe (m.ü.M.)	432.20	426.30	-	426.30
Firsthöhe (m.ü.M.)	-	-	431.60	-

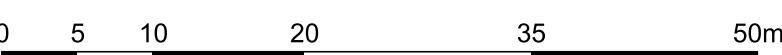
Legende:

Festlegungen:

-  Geltungsbereich
-  Mantelbaulinien für die Baubereiche der Hauptgebäude
-  Mantelbaulinie für besondere Gebäude und Veloparkierung
-  absolute Koordinaten (siehe Liste)
-  Fussgängerverbindung (Lage schematisch)
-  Umgebung mit Bäumen, Spielwiesen und Sportplätzen
-  Vorplätze und Fusswege
-  Parkierung

Informationsinhalt:

-  bestehende Gebäude
-  bestehende Kleinbaute
-  abzubrechende Gebäude
-  bestehende Strassen, Wege und Parkierung
-  Festgelegter Gewässerraum
-  Gestaltungsplaninhalte im Gewässerraum (bereits erstellt)
-  Wanderweg (Frauenfeld - Ossingen)
-  von der Revision betroffener Bereich



Plotdatum:	18.02.2022
Format:	45 x 84
Pfad:	I:\4_glat42_rpt421_ande421_108_OSSIM421_108_0010_0ffentl. GP Orenberg\8_DATEN\800_dgn421_108_0010si_gestaltungsplan.dgn

Index	Revision	Datum	Zeichner	Projektleiter	Visum
A	Erstellung	05.05.2020	vom	std	std
B	Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Eingabe zur Vorprüfung	16.06.2020	vom	std	std
C	Korrekturen aufgrund der Vorprüfung	24.02.2021	vom	std	std
D	Korrekturen aufgrund der 2. Vorprüfung	24.09.2021	vom	std	std
E	Eingabe ARE	18.02.2022	vom	std	std



Nr. 1

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Situation 1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 6. Juli 2004

Von der Baudirektion genehmigt am 3. November 2004 mit BDV Nr. 1162/04

Teilrevision

Vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet am:

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

Im Namen der Gemeindeversammlung


Der Präsident:

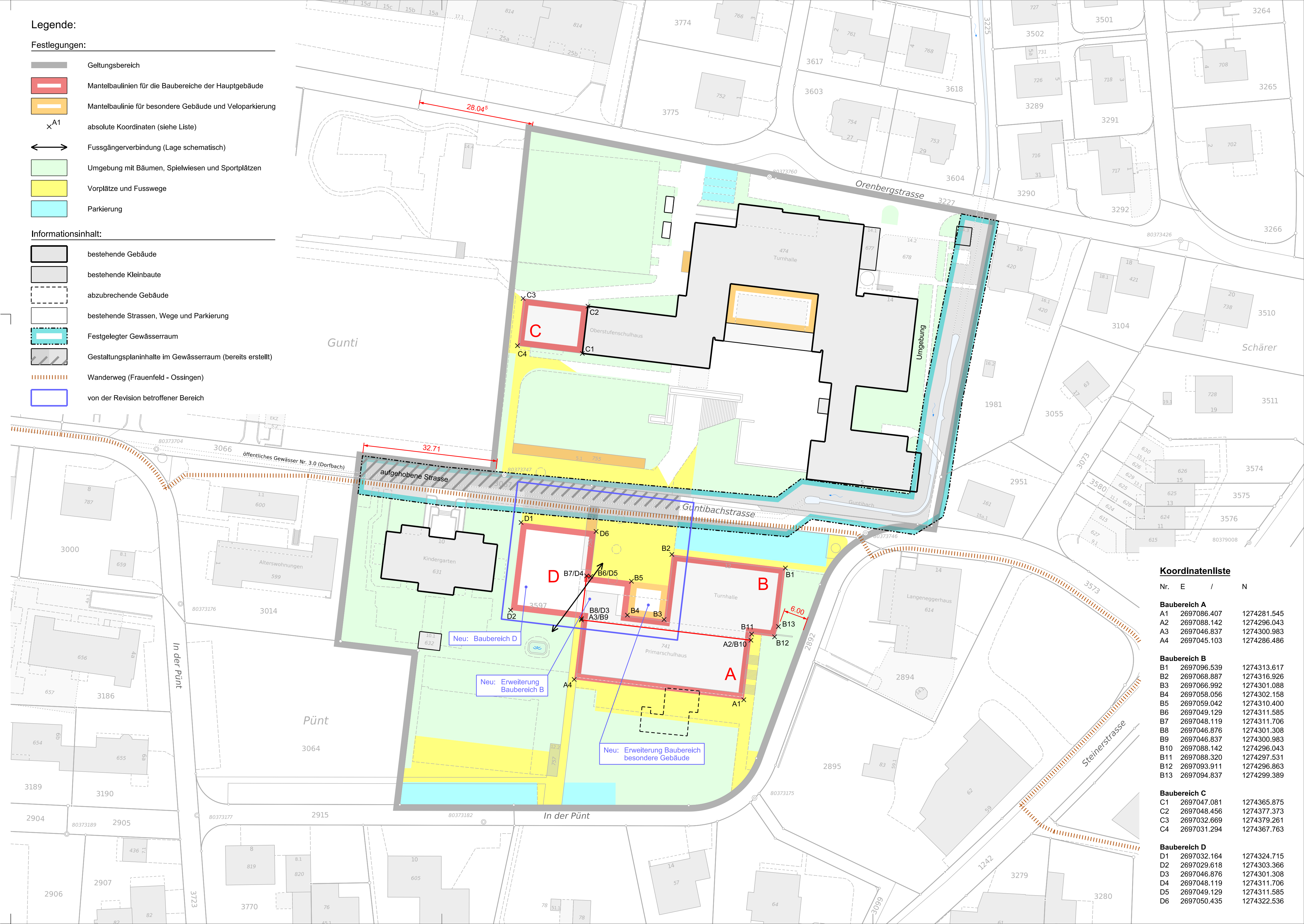
Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

 INGESA AG GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN / GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch	Plan Nr.: 1 Projekt Nr.: 421.108.0010 Datum: 18.02.2022
---	--



Koordinatenliste

Nr. E / N

Baubereich A

A1	2697086.407	1274281.545
A2	2697088.142	1274296.043
A3	2697046.837	1274300.983
A4	2697045.103	1274286.486

Baubereich B

B1	2697096.539	1274313.617
B2	2697068.887	1274316.926
B3	2697066.992	1274301.088
B4	2697058.056	1274302.158
B5	2697059.042	1274310.400
B6	2697049.129	1274311.585
B7	2697048.119	1274311.706
B8	2697046.876	1274301.308
B9	2697046.837	1274300.983
B10	2697088.142	1274296.043
B11	2697088.320	1274297.531
B12	2697093.911	1274296.863
B13	2697094.837	1274299.389

Baubereich C

C1	2697047.081	1274365.875
C2	2697048.456	1274377.373
C3	2697032.669	1274379.261
C4	2697031.294	1274367.763

Baubereich D

D1	2697032.164	1274324.715
D2	2697029.618	1274303.366
D3	2697046.876	1274301.308
D4	2697048.119	1274311.706
D5	2697049.129	1274311.585
D6	2697050.435	1274322.536

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 6. Juli 2004
 Von der Baudirektion genehmigt am 3. November 2004 mit BDV Nr. 1162/04

Teilrevision

Vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet am:

6. 12. 2021

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

9. 12. 2021

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



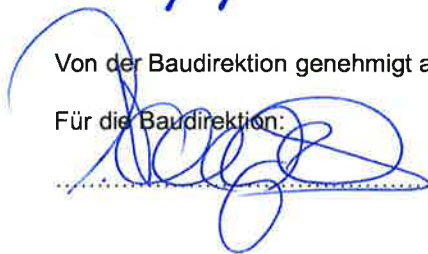
Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am:

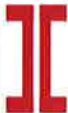
- 6. Juli 2022

Für die Baudirektion:



BDV-Nr

0223/22

Projektverfasser	Auftraggeber
 Ingesa AG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch 18.02.2022, Daniel Steinlin	Primarschule Ossingen Guntibachstrasse 12 / 8475 Ossingen T 052 317 15 45 / F 052 317 04 42 schulverwaltung@ps-ossingen.ch

Impressum

Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
05.05.2020	Entwurf	Daniel Steinlin
16.06.2020	Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Eingabe zur Vorprüfung	Daniel Steinlin
24.02.2021	Korrekturen aufgrund der Vorprüfung	Daniel Steinlin
24.09.2021	Korrekturen aufgrund der 2. Vorprüfung	Daniel Steinlin
18.02.2022	Eingabe ARE	Daniel Steinlin

Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Primarschule Ossingen Herr Robert Sigg rsigg@ps-ossingen.ch

Dateiablage:

I:\...tl. GP Orenberg\421_108_0010tb_vorschriften_rev_gp_schulen_v5_18-02-2022_ohne_änderungsmarkierungen.docx

Inhalt

1 Zweck4

2 Geltungsbereich4

3 Bestandteile4

4 Ergänzendes Recht4

5 Nutzweise4

6 Neubauten4

7 Bestehende Bauten5

8 Erschliessung / Parkierung5

9 Umgebung5

10 Empfindlichkeitsstufe5

11 Inkrafttreten5

1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Schulen Orenberg schafft die Voraussetzung für den Neubau mit Turnhalle der Primarschule, die Erweiterung der Primarschule und die Erweiterung des Oberstufenschulhauses.

2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die im Situationsplan gekennzeichneten Grundstücke Kat.-Nrn. 2216, 3067 und 3597.

3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.

4 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz massgebend.

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

5 Nutzweise

Zulässig sind der Bau und der Betrieb eines Schulhauses mit Turnhalle und den zugehörigen Infrastrukturanlagen.

6 Neubauten

Für die Neubauten gelten nachfolgende Bestimmungen:

6.1 Lage, äussere Abmessungen

- Hauptgebäude bzw. Nebengebäude (besondere Gebäude) dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden.
- Die Lage und die maximalen äusseren Baufluchten der Fassaden und der offenen Gebäudeteile werden durch die Mantellinien festgelegt. Vordächer dürfen die Mantellinien um max. 0.80 m überragen. Die Überragungstoleranz gilt nicht gegenüber dem rechtskräftig festgelegten Gewässerraum.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.5 m.
- Die pro Baubereich im Plan eingetragenen Koten der Gebäude dürfen nicht überschritten werden.
- Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse.

6.2 Gestaltung

- Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- Die Hauptgebäude in den Baubereichen A, B und D sind mit Flach- oder flachgeneigten Pultdächern (bis maximal 10°) zu versehen.
- Das angebaute Hauptgebäude im Baubereich C hat die Dachform des bestehenden Gebäudes zu übernehmen.
- Für besondere Gebäude ist die Ausgestaltung der Dachform frei.

- Der Baukörper D ist so zu gestalten, dass in der Erdgeschosebene der Durchgang für Fussgänger vom nördlichen Schulhausvorplatz zu den südlichen Aussenbereichen gewährleistet ist. Bezüglich Lage ist der Eintrag im Situationsplan 1:500 wegleitend.

7 Bestehende Bauten

7.1 Um- und Ersatzbauten

Bestehende Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden.

7.2 Abzubrechende Bauten

Die bestehenden Bauten, welche durch Neubauten ersetzt werden können, sind im Plan dargestellt.

8 Erschliessung / Parkierung

- Die Zu- und Wegfahrt zur dezentralen Parkierung hat über die angrenzenden kommunalen Strassen zu erfolgen. Im Gestaltungsplan-Gebiet sind gesamthaft max. 55 Parkplätze zulässig.
- Die offenen Parkplätze sind mehrheitlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.
- Für die Behinderten-Parkplätze gelten die Anforderungen der Norm Vereinigung Schweizer Strassenfachleute SN 640 291.
- Die erforderliche Anzahl Veloparkplätze ist gemäss den aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute SN 640065 und SN 640066 sowie dem entsprechenden kantonalen Merkblatt «Veloparkierung für Schulen» zu ermitteln.

9 Umgebung

- Die Umgebung ist als Spiel- und Grünfläche zu gestalten. Zulässig sind auch Wege, Sitzplätze, Spielgeräte und Bäume. Massgebend ist der Baueingabeplan zur Umgebung.
- Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet und dürfen nur einheimische Bäume und Hecken gepflanzt werden.

10 Empfindlichkeitsstufe

Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

11 Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektverfasser	Auftraggeber
 Ingesa AG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	Primarschule Ossingen Guntibachstrasse 12 / 8475 Ossingen T 052 317 15 45 / F 052 317 04 42 schulverwaltung@ps-ossingen.ch
18.02.2022, Daniel Steinlin	

Impressum

Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
05.05.2020	Entwurf	Daniel Steinlin
16.06.2020	Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Eingabe zur Vorprüfung	Daniel Steinlin
24.02.2021	Korrekturen aufgrund der Vorprüfung	Daniel Steinlin
24.09.2021	Korrekturen aufgrund der 2. Vorprüfung	Daniel Steinlin
18.02.2022	Eingabe ARE	Daniel Steinlin

Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Primarschule Ossingen Herr Robert Sigg rsigg@ps-ossingen.ch

Dateiablage:

I:\...421_108_OSSI\421_108_0010_öffentl. GP Orenberg\421_093_0010tb_art47rpv_rev_gp_schulen_v5_18-02-2022.docx

Inhalt

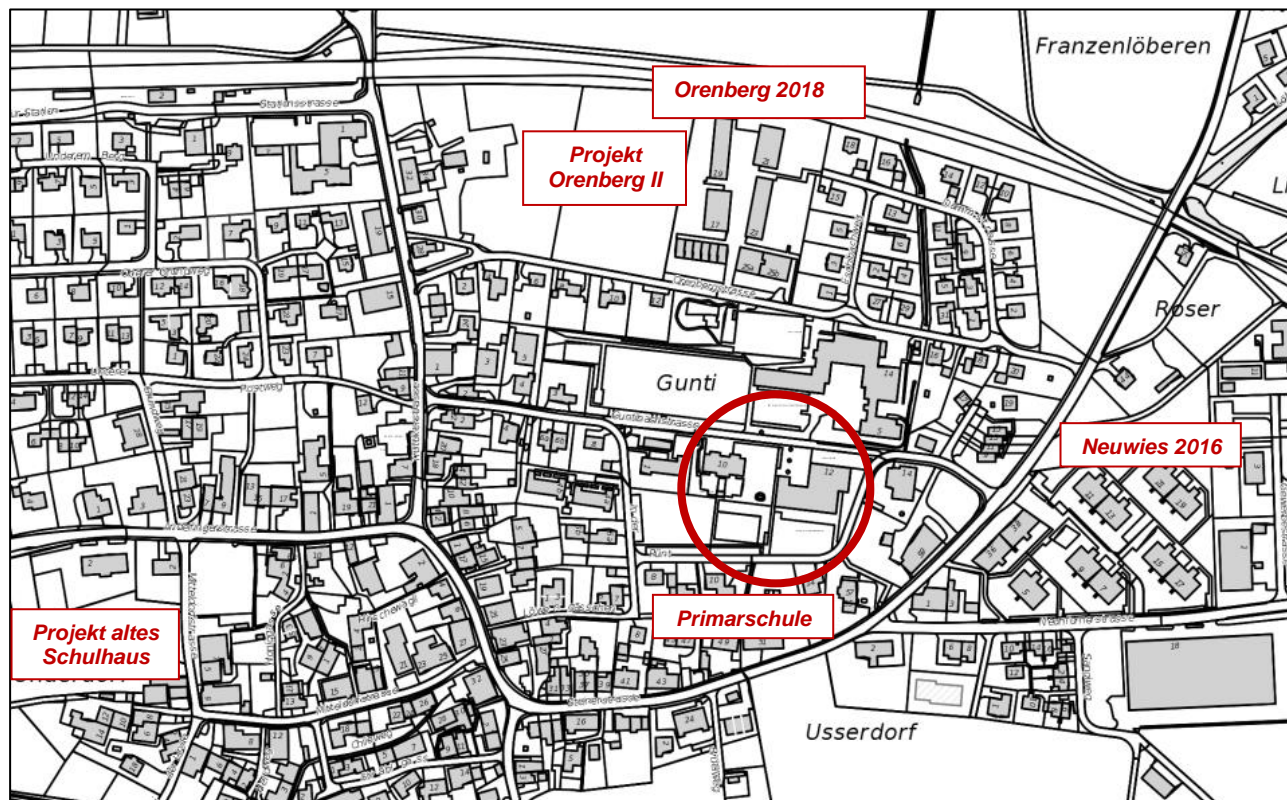
1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.1.1	Lage des Gestaltungsplangebiets	4
1.1.2	Bauabsichten	4
1.1.3	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	5
1.2	Zielsetzung	5
3	Planungs- und Baurechtliche Situation	6
3.1	Richtplanung	6
3.1.1	Kantonaler Richtplan	6
3.1.2	Regionaler Richtplan	6
3.2	Bau- und Zonenordnung	6
3.2.1	Zonenzuweisung	6
3.2.2	Gestaltungsplanpflicht gemäss Art 24 Abs. 2 und 3 BZO	6
3.3	Natur und Umwelt	7
3.3.1	Gewässerschutzbereich und Grundwasser	7
3.3.2	Keine archäologischen Zonen	7
3.3.3	Naturgefahren	7
3.3.4	Kein belasteter Standort	8
3.4	Gewässerraum	8
3.5	Verfahren	9
4	Bebauungsstruktur	10
4.1	Architektonische Gestaltung	10
4.1.1	Erschliessung	10
5	Festlegungen im Gestaltungsplan	11
5.1	Bestandteile	11
5.2	Regelungstiefe	11
5.3	Revision Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan	11
5.3.1	Ergänzendes Recht (Ziffer 4 Abs. 2)	11
5.3.2	Baubereiche (Ziffer 6.1)	11
5.3.3	Gestaltung (Ziffer 6.2)	12
5.3.4	Erschliessung / Parkierung (Ziffer 8)	12
6	Verfahren	13
6.1	Vorprüfung	13
6.2	Öffentliche Auflage	13
6.3	Zustimmung der Gemeindeversammlung	13

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Lage des Gestaltungsplangebiets

Das Gestaltungsplangebiet liegt nordöstlich des Dorfkerns von Ossingen, im Übergangsbereich der Kernzone zur Wohnzone. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2216, 3067 und 3597. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Perimeter des bestehenden Gestaltungsplans bleibt mit der Teilrevision unverändert. Der rechtsgültige Gestaltungsplan wurde am 3. November 2004 von der Baudirektion genehmigt (ARV / 1162 / 2004).



Ausschnitt Übersichtsplan mit Bezeichnung jüngster und geplanter grösserer Wohnüberbauungen

1.1.2 Bauabsichten

Die Primarschule Ossingen beabsichtigt auf dem Schulareal weitere Bauten zu erstellen. Der Gestaltungsplan aus dem Jahre 2004 entspricht der heute gebauten Situation ohne Reserven.

Wegen stark steigenden Schülerzahlen durch eine rege Bautätigkeit in den letzten und in den kommenden Jahren in Ossingen, ist die Primarschulpflege gezwungen, möglichst rasch, geeigneten zusätzlichen Raum zur Verfügung zu haben. Dies betrifft vorerst den Kindergarten, später auch die Primarschule. In den letzten Jahren hat sich auch gezeigt, dass die Ansprüche an die Schule immer mehr wachsen. Nicht nur im Bereich des Unterrichts, wo neue Lehr- und Lernformen zusätzlich angepasste räumliche Notwendigkeiten erzeugen. Auch in Bezug auf Tagesstrukturen für Kinder, deren Eltern berufstätig sind, ist der Bedarf in Ossingen vorhanden und wird in Zukunft zunehmen.

Die Primarschulpflege hat aufgrund der vorliegenden Kinderzahlen den Bedarf für die nächsten Jahre eruiert. Wie die Entwicklung weitergeht ist teilweise noch offen. Deshalb möchte sie Voraussetzungen schaffen, mit denen zeitnah auf die Entwicklungen reagiert werden kann. Da für die Umgebung der Schulliegenschaften eine Gestaltungsplanpflicht besteht, möchte sie darin eine gewisse Reserve verfügbar haben, um nicht wie jetzt, plötzlich in Rückstand mit der Entwicklung zu geraten.

Im vorliegenden Plan sind deshalb auch einige Reserven eingeplant, die nicht sofort genutzt werden, aber rasch eine angepasste Planung und Realisierung zulassen.

Angesichts dieser neuen Einsichten und Bedürfnisse muss der bestehende Gestaltungsplan möglichst bald revidiert werden.

1.1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden und der Gemeindeversammlung als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

1.2 Zielsetzung

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Schulen Orenberg soll eine zukunftsorientierte Erweiterung der bestehenden Primarschulanlage ermöglichen.

Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Erweiterungen innerhalb des bestehenden Planungssperimeters geschaffen werden.

3 Planungs- und Baurechtliche Situation

3.1 Richtplanung

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Aus dem Richtplankapitel 6 «Öffentliche Bauten und Anlagen» sind keine direkt auf den vorliegenden Gestaltungsplan anwendbaren Vorgaben festgesetzt. Mit der vorgesehenen Anpassung der Gemeindeinfrastruktur (vgl. Ziffer 1.1.2) wird der übergeordneten Zielsetzung der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen im Bereich der Bildung entsprochen.

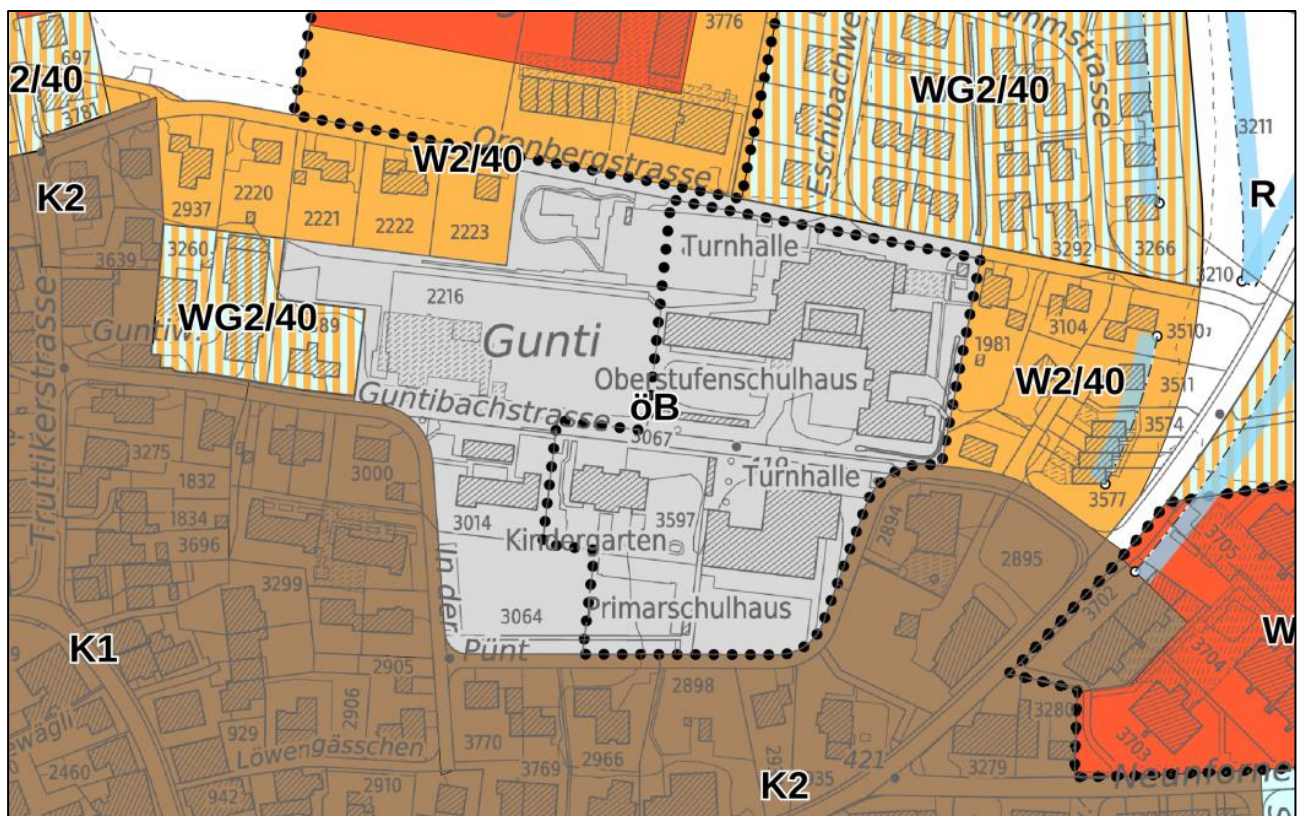
3.1.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Weinland sind ebenfalls keine direkt auf den Gestaltungsplanperimeter anwendbaren Vorgaben festgesetzt. Auf regionaler Stufe ist die Erreichbarkeit der wichtigsten regionalen Versorgungseinrichtungen (Schule, Einkauf usw.) mittels Regionalstrassen und Radwegen sicherzustellen.

3.2 Bau- und Zonenordnung

3.2.1 Zonenzuweisung

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Ossingen liegt das Gestaltungsplangebiet in der Zone für öffentliche Bauten und ist der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.



Ausschnitt Zonenplan

3.2.2 Gestaltungsplanpflicht gemäss Art 24 Abs. 2 und 3 BZO

Gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO sind die Grundwerte für neue Bauten und Anlagen in einem Gestaltungsplan festzusetzen. Davon ausgenommen sind nach Abs. 3 Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

Der von der Gemeindeversammlung am 6. Juli 2004 verabschiedete und am 3. November 2004 von der Baudirektion genehmigte öffentliche Gestaltungsplan Schulen Orenberg behält weiterhin seine Gültigkeit.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Gewässerschutzbereich und Grundwasser

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Bei der Regenwasserentsorgung sind die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

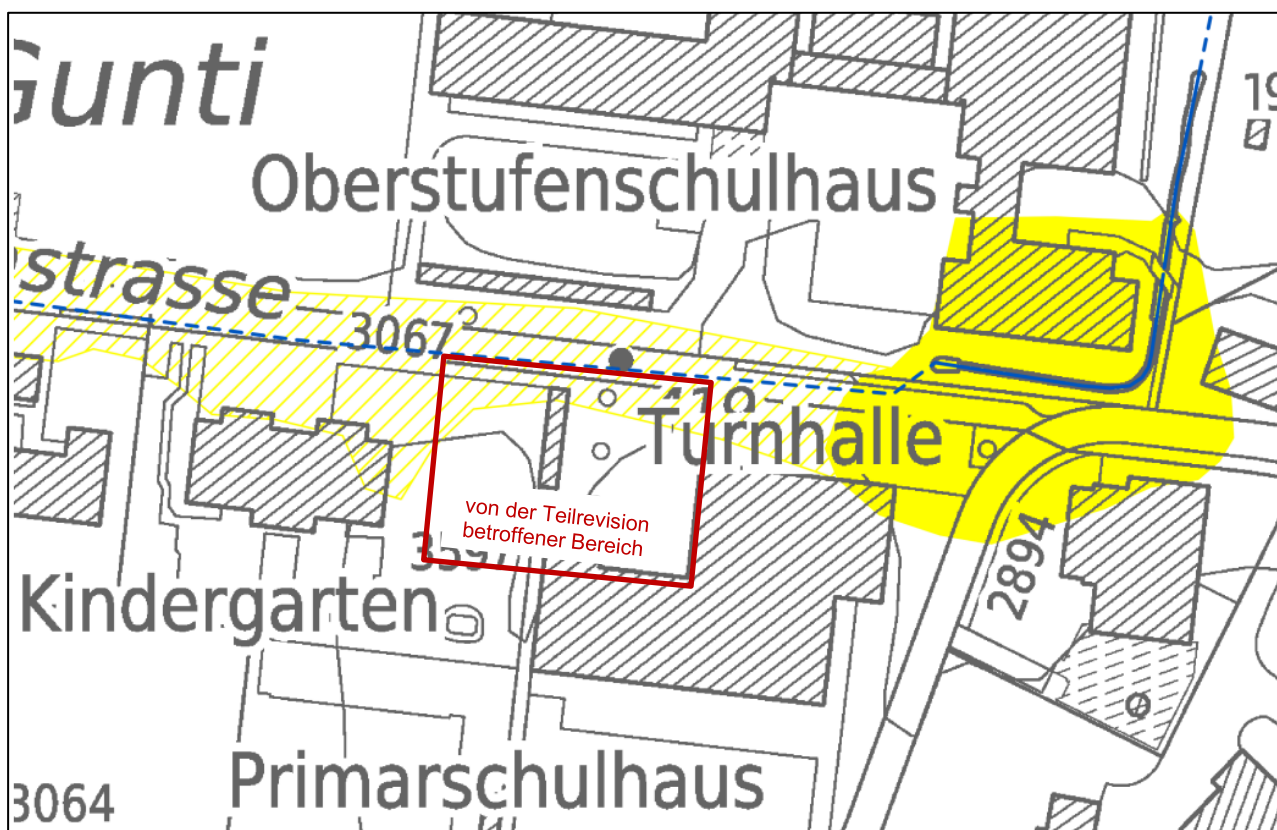
Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt im Perimeter der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 414.1 m ü. M., der höchste Grundwasserspiegel auf ca. 415.4 m ü. M. Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Diese ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

3.3.2 Keine archäologischen Zonen

Im Gestaltungsplanperimeter bestehen keine archäologischen Zonen.

3.3.3 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte besteht im Gestaltungsplanperimeter gemäss der synoptischen Gefahrenkarte eine zum Teil eine geringe (gelb) Hochwassergefährdung und im Bereich der Teilrevision eine Restgefährdung (gelb schraffiert). Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um ein Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung.



Naturgefahrenkarte (GIS-Browser ZH)

Mit dem Baugesuch ist, gestützt auf ein Objektschutzgutachten, nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HO300) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind. Aufgrund der erhöhten Personengefährdung und dem hohen Schadenpotenzial sollen sich die Schutzmassnahmen am höheren Schutzziel, dem sogenannten Extremhochwasser (EHO) orientieren. Im Rahmen des Baugesuchs ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHO) zu prüfen und über das Ergebnis ist im Objektschutzgutachten Auskunft zu geben.

3.3.4 Kein belasteter Standort

Das Gestaltungsplangebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte (KbS) aufgeführt. Ebenso besteht kein Hinweis auf Schadstoffbelastung des Erdreichs.

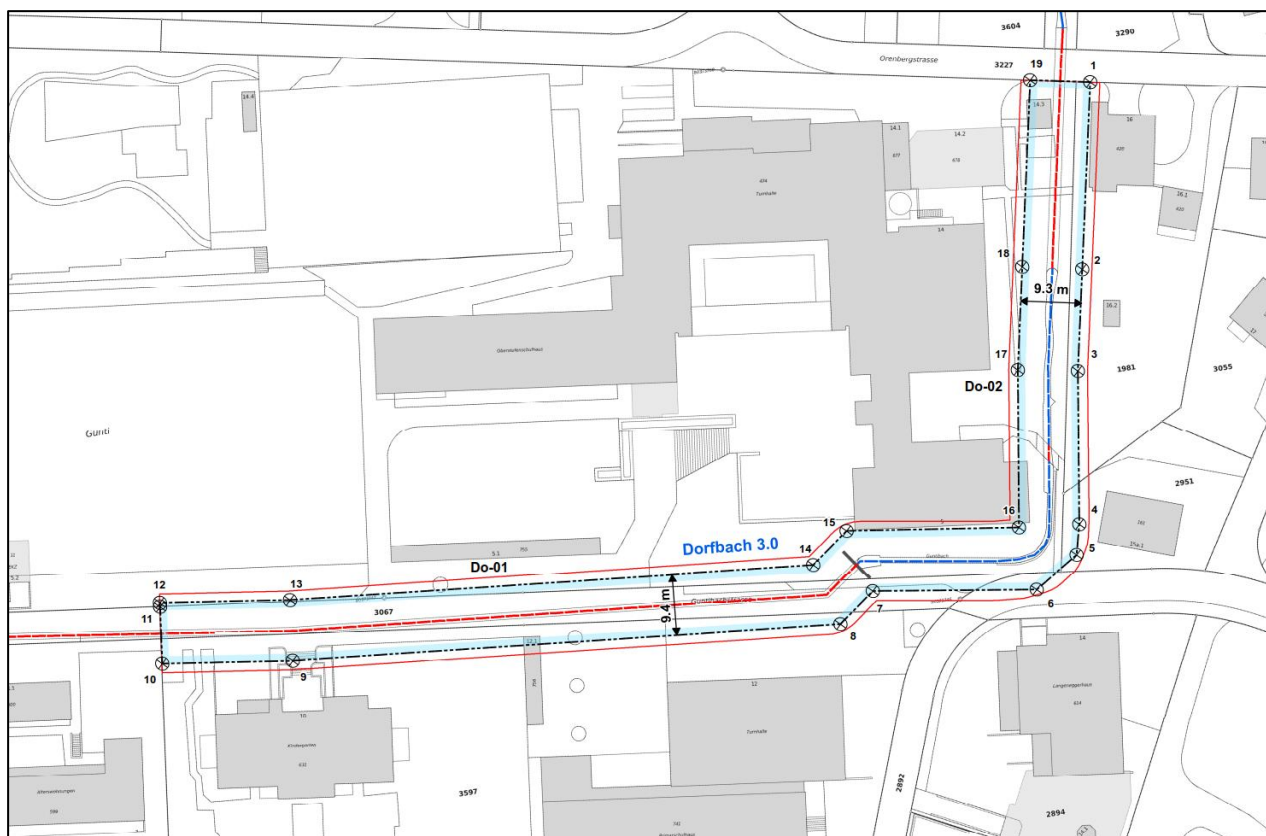
3.4 Gewässerraum

Durch das Gestaltungsplangebiet fliesst der stellenweise eingedolte Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0. Nach den heute geltenden Übergangsbestimmungen muss entlang dem Dorfbach ein 9 m breiter Uferstreifen freigehalten werden. Die Gemeinde hat die Ausscheidung des Gewässerraumes im ganzen Siedlungsgebiet bereits durchgeführt und die Unterlagen dem AWEL zur Vorprüfung eingereicht. Der vorgesehene neue Gewässerraum wird schmaler ausfallen, als gemäss Übergangsbestimmungen notwendig wäre. Mit einem rechtskräftigen Gewässerraum kann aber erst im Laufe des Jahres 2022 gerechnet werden. Damit das Bauprojekt der Schule vorgezogen werden kann, erfolgt die Festlegung des Gewässerraums im nutzungsplanerischen Verfahren gemäss §§ 36–89 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Die HOLINGER AG wurde beauftragt, den Gewässerraum in einem 210 m langen Abschnitt entlang des Dorfbachs im nutzungsplanerischen Verfahren nach PBG auszuscheiden. Die Festlegungen und deren Herleitung sind aus den separaten Projektunterlagen der Gewässerraumfestlegung nach Art. 41a GschV, § 15 HWSchV und §§ 36-89 PBG ersichtlich.

Im Projektperimeter sind keine grösstenteils naturbelassene Ufervegetation bzw. grosse Grünflächen entlang des Ufers vorzufinden. Die untersuchten Gewässerabschnitte (Do-01 und Do-02) befinden sich in dicht überbautem Gebiet.

Für den Abschnitt Do-02 (östlich Oberstufenschulhaus) resultiert ein reduzierter Gewässerraum von 9.3 m und für den Abschnitt Do-01 (nördlich Primarschulhaus) ein reduzierter Gewässerraum von 9.4 m.



Planausschnitt Gewässerraumfestlegung, Plan-Nr. W2537.003.001, Holinger AG, 16.07.2021

Innerhalb des Gewässerraumes erfolgen keine Festlegungen für Bauten und Anlagen. Im Gewässerraum des Dorfbachs sind sämtliche bereits bestehenden und rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen bestimmungsgemäss nutzbar und im Gestaltungsplan als Informationsinhalte dargestellt.

3.5 Verfahren

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplan beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Erweiterung der bestehenden Bauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3597 ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.

4 Bebauungsstruktur

4.1 Architektonische Gestaltung

Die besonders gute architektonische Gestaltung wird mittels Vorschriften (Ziffer 6.2) sichergestellt und im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren beurteilt.

Die Lage des neuen Baubereichs soll die bestehende „Campus-Architektur“ der Primarschulanlage weiterführen.

Der Baubereich D wird so angeordnet, dass eine klare Überlappung mit dem Baubereich B entsteht. Dies erscheint städtebaulich richtig und ermöglicht auch eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Baukörpern. Gleichzeitig soll aber die Durchgängigkeit vom nördlichen Schulhausvorplatz zu den südlich liegenden Aussenbereichen gewährleistet bleiben. Diese Verbindung wird mittels Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt.

4.1.1 Erschliessung

An der bestehenden Erschliessung über die Guntibachstrasse werden keine Anpassungen gemacht.

5 Festlegungen im Gestaltungsplan

5.1 Bestandteile

Die Teilrevision Gestaltungsplan „Schulen Orenberg“ umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3

5.2 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Anpassung der Baubereiche)
- Gebäudehöhen mit Festlegung der max. Gebäudeoberkantenkote (keine Änderungen)

5.3 Revision Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan

5.3.1 Ergänzendes Recht (Ziffer 4 Abs. 2)

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Wenn keine Baubegriffe oder Messweisen betroffen sind, so kommen auch Änderungen am Planungs- und Baugesetz (PBG) nach dem 28. Februar 2017 zur Anwendung.

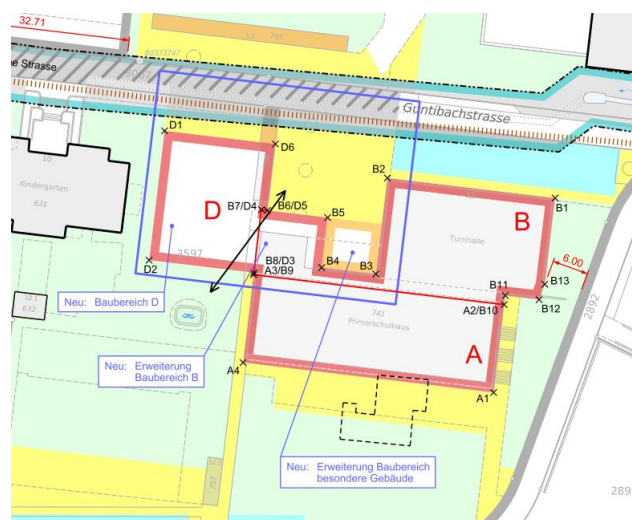
5.3.2 Baubereiche (Ziffer 6.1)

Der bestehende Baubereich B mit dem zugehörigen Baubereich für besondere Gebäude wird um 3.10 m nach Norden ausgedehnt, für die Erweiterung eines Schulzimmers im OG des Primarschulhauses. Die Höhen bleiben unverändert.

Der neue Baubereich D dient zur Erstellung eines Kindergartengebäudes und zur Bereitstellung von Tagesstrukturen (Grundfläche 18.40 m x 11.00 m). Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dem bestehenden Baubereich B (426.30 m ü. M.).



Gestaltungsplan **bestehend**



Gestaltungsplan **neu**

5.3.3 Gestaltung (Ziffer 6.2)

Der neue Baukörper im Baubereich D ist mit flach- oder flachgeneigten Pultdächern (bis maximal 10°) zu versehen.

Bezüglich der Einordnung und Gestaltung ist der Neubau an das bestehende Primarschulhausgebäude (A im Gestaltungsplan) anzugleichen, so dass der Campuscharakter erhalten bleibt.

Der Neubau sollte Anschluss an das bestehende Gebäude A erhalten. Die Durchlässigkeit im Erdgeschoss muss aber weiterhin gewährleistet sein, damit der Durchgang für Fussgänger vom nördlichen Schulhausvorplatz zu den südlichen Aussenbereichen weiterhin möglich ist. Die Lage des Durchgangs ist im Situationsplan nur schematisch dargestellt. Er ist von der Grundrissdisposition eines neuen Gebäudes abhängig und kann erst mit dem konkreten Bauprojekt definiert werden.

Da die Erweiterung des Baukörpers A ab dem Obergeschoss erfolgt, bleibt das Erdgeschoss in seiner bisherigen Abmessung erhalten.

Die baurechtliche und gestalterische Beurteilung erfolgt im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren.

5.3.4 Erschliessung / Parkierung (Ziffer 8)

Die Gestaltungsplanvorschriften führen neu unter Ziffer 8 explizit die massgebenden Grundlagen zur Ermittlung der Veloparkplätze auf. Das Velo hat für Schüler eine grosse Bedeutung. Gut erreichbare und ausreichende Veloparkplätze tragen wesentlich zur Förderung der Velobenutzung auf dem Schulweg bei.

Die bestehende Schulanlage weist genügend Veloparkplätze auf; es sind keine Defizite bekannt. Die Veloparkplätze sind in oberirdischen, dezentralen Parkieranlagen angeordnet. Dadurch ergeben sich kurze Gehdistanzen zu den Eingängen. Neue Veloparkplätze können unter anderem im Baubereich D angeordnet werden.

Im mit Verfügung der Baudirektion vom 3. November 2004 (ARV / 1162 / 2004) genehmigten Gestaltungsplan sind 55 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ausgewiesen. Diese lassen sich in den blauen (Parkierung) und weissen (bestehende Strassen, Wege und Parkierung) Flächen realisieren. In der vorliegenden Teilrevision erfolgt keine Anpassung, weil auf dem Areal insgesamt genügend Lehrer- und Besucherparkplätze vorhanden sind.

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Am 26. Juni 2020 wurde die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes «Schulen Orenberg» bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2020 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung.

Das Amt für Raumentwicklung kommt zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der Auflagen eine Genehmigung der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Schulen Orenberg» in Aussicht gestellt werden kann. Die Vorlage wäre sodann gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Der Gestaltungsplan bedarf insbesondere hinsichtlich dem Ausscheiden eines Gewässerraumes einer Überarbeitung.

Der Gestaltungsplan wurde bezüglich dem Gewässerraum sowie den Feststellungen der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 5. Juli 2021 überarbeitet.

6.2 Öffentliche Auflage

Das erste Gestaltungsplanprojekt lag vom 9.06.2020 bis 19.08.2020 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

Das erste Projekt der Teilrevision des Gestaltungsplanes wurde aufgrund der Auflagen aus der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die Projektänderungen waren als massgeblich zu taxieren, was eine erneute öffentliche Auflage erforderte.

Das ergänzte Gestaltungsplanprojekt lag vom 01.10.2021 bis 29.11.2021 und vom 17.12.2021 bis 15.02.2022 öffentlich auf. Während der Auflagefristen gingen keine Einwendungen ein.

6.3 Zustimmung der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung genehmigte die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes «Schulen Orenberg» am 9. Dezember 2021.

Andelfingen, 18.02.2022

Ingesa AG



Daniel Steinlin
Projektleiter

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.08.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 26.08.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001509

Publizierende Stelle
Gemeinde Ossingen, Truttikerstrasse 7, 8475 Ossingen

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Schulen Orenberg", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8475 Ossingen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Schulen Orenberg" wurde von den Ossinger Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 6. Juli 2022 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 8. Juli 2022 öffentlich publiziert und die Verfügung der Baudirektion mit der genehmigten Planung sowie die Festlegung des Gewässerraumes im Sinne von Art. 41a GSchV im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, aufgelegt. Gegen die Genehmigung der Baudirektion wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans wird auf den 1. September 2022 in Kraft gesetzt.

Gemeindevorstand Ossingen

Beschluss-/Verfügungsnummer: 2022-202

Beschluss-/Verfügungsdatum: 22.08.2022

Kontaktstelle:

Gemeinde Ossingen
Truttikerstrasse 7
8475 Ossingen



VERFÜGUNG

vom 3. November 2004

Ossingen. Öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. Juli 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Ossingen dem öffentlichen Gestaltungsplan Schulen Orenberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. September 2004 und des Bezirksrates Andelfingen vom 18. August 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2004 ersucht der Gemeinderat Ossingen um Genehmigung der Vorlage.

Im Zusammenhang mit den Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten (Art. 17 Abs. 2 Bauordnung) ist die Festsetzung eines Gestaltungsplans notwendig. Die Vorlage beinhaltet die planerischen Festlegungen - basierend auf dem Ergebnis eines Projektwettbewerbs - für die beabsichtigten Bauvorhaben.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Schulen Orenberg dem die Gemeindeversammlung Ossingen am 6. Juli 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Ossingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Ossingen (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 3. November 2004
042023/Owü/Zwe

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

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Situation 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. Juli 2004

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

M. Mauw


Der Schreiber:

Tiegler

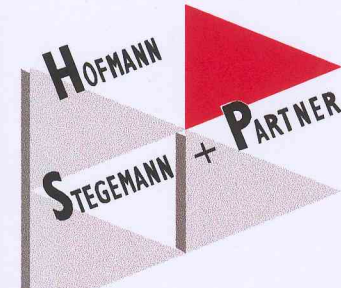
Von der Baudirektion
genehmigt am - 3. Nov. 2004

BDV Nr. 1162/04

Für die Baudirektion

Ch. Frimmerhald

8476 Unterstammheim, 18. Juni 2004







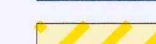






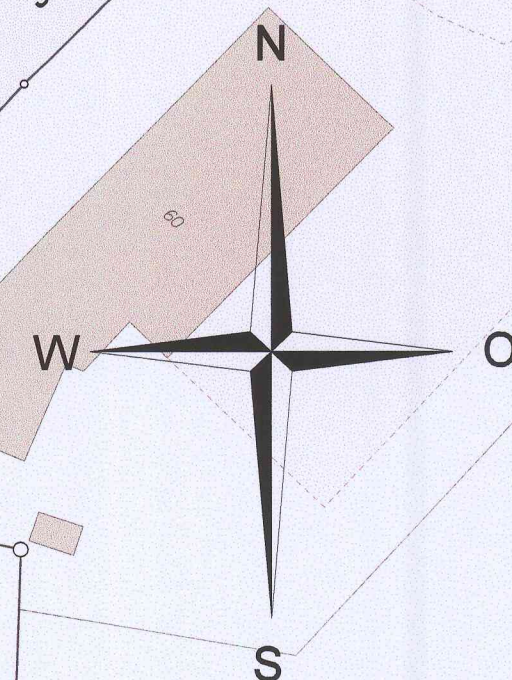
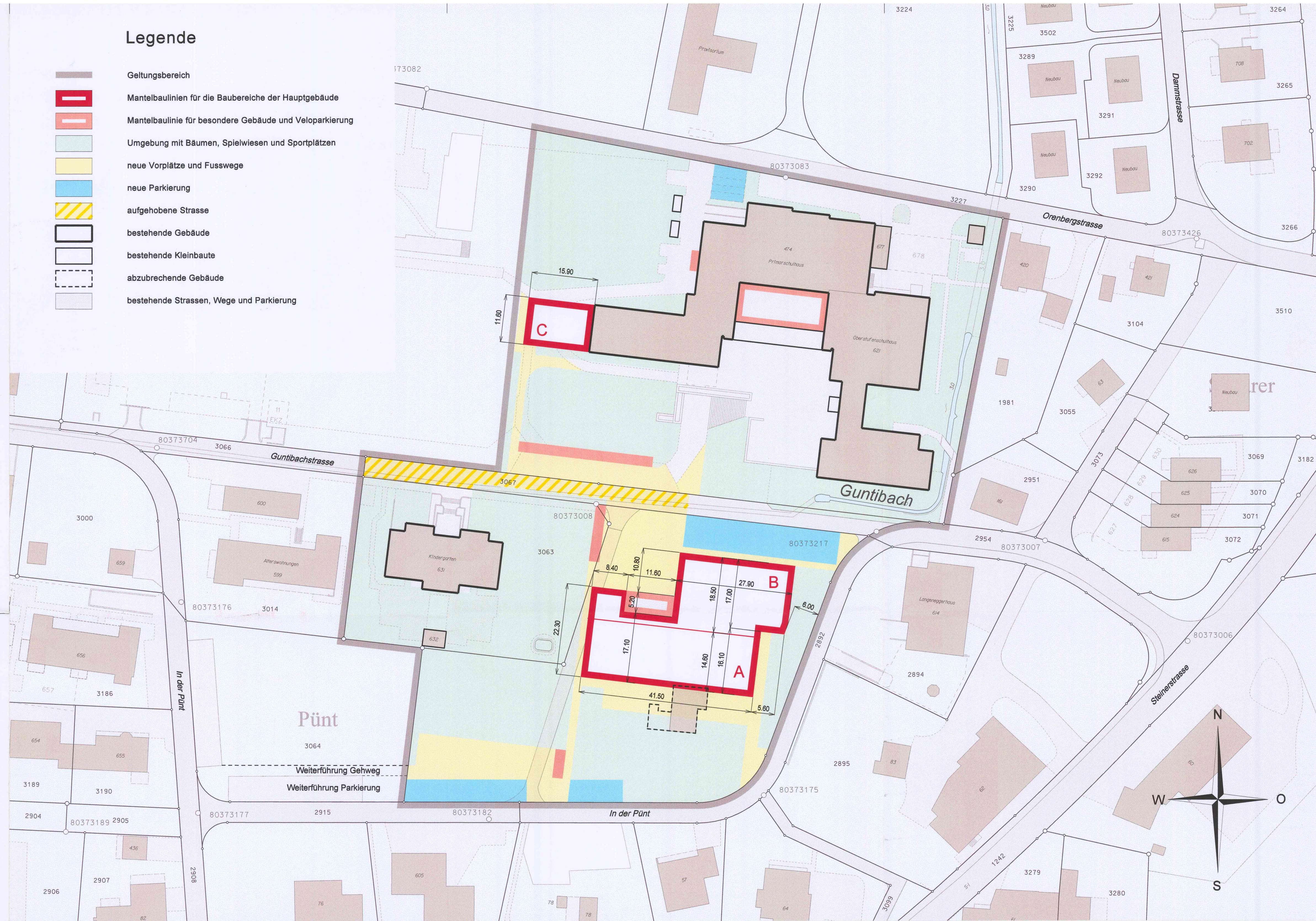
Ingenieure für Vermessung
Bau- und Raumplanung
Andelfingen/Unterstammheim
Tel: 052/305 22 55 Tel: 052/746 13 05
Fax: 052/305 22 56 Fax: 052/746 13 11

Baubereich	A	B	C
Gebäudehöhe (m.ü.M.)	432.20	426.30	-
Firsthöhe (m.ü.M.)	-	-	431.60

Erstellung	Datum	SB	PL	Format	Dateiname
	24.3.04	baf	baf	45 x 84	q:\projekte\ossingen\ep3.282\orenberg.dgn
Änderung	6.4.04	baf	baf	Beschrieb	
	18.8.04	baf	baf	BK-Sitzung	
				BK-Sitzung (nach Vorprüfung und öff. Auflage)	

Legende

-  Geltungsbereich
-  Mantelbaulinien für die Baubereiche der Hauptgebäude
-  Mantelbaulinie für besondere Gebäude und Veloparkierung
-  Umgebung mit Bäumen, Spielwiesen und Sportplätzen
-  neue Vorplätze und Fusswege
-  neue Parkierung
-  aufgehobene Strasse
-  bestehende Gebäude
-  bestehende Kleinbaute
-  abzubrechende Gebäude
-  bestehende Strassen, Wege und Parkierung



Öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. Juli 2004

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident

Der Schreiber

M. Stamm



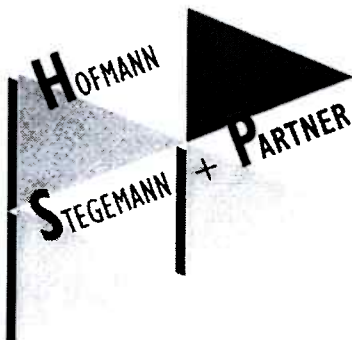
Liegler

Von der Baudirektion
genehmigt am - 3. Nov. 2004

BDV-Nr. 1162104

Für die Baudirektion

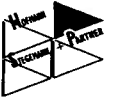
Ch. Zimmerhald



INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
Andelfingen / Unterstammheim

Büro Unterstammheim:
Tel 052/745 13 05
Fax 052/745 13 11
unterstammheim@hspartner.ch

8476 Unterstammheim, 18. Juni 2004



	Datum	SB	PL	Dateiname
Erstellung	24.03.04	baf	baf	I:\PROJEPL\EPL3\Epl3.282\D40316.doc
Änderung	18.06.04	baf	baf	Beschrieb
				BK-Sitzung (nach Vorprüfung und öff. Auflage)



Vorschriften

1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Schulen Orenberg schafft die Voraussetzung für den Neubau mit Turnhalle der Primarschule und die Erweiterung des Oberstufenschulhauses.

2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die im Situationsplan gekennzeichneten Grundstücke Kat. Nrn. 2216, 3063, 3065 und 3067.

3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500.

4 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz massgebend.

5 Nutzweise

Zulässig sind der Bau und der Betrieb eines Schulhauses mit Turnhalle und den zugehörigen Infrastrukturanlagen.

6 Neubauten

Für die Neubauten gelten nachfolgende Bestimmungen:

6.1 Lage, äussere Abmessungen

- Hauptgebäude bzw. Nebengebäude (besondere Gebäude) dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden.
- Die Lage und die maximalen äusseren Baufluchten der Fassaden und der offenen Gebäudeteile werden durch die Mantellinien festgelegt. Vordächer dürfen die Mantellinien um max. 0.80 m überragen.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.5 m.
- Die pro Baubereich im Plan eingetragenen Koten der Gebäude dürfen nicht überschritten werden.
- Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse.



6.2 Gestaltung

- Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- Die Hauptgebäude in den Baubereichen A und B sind mit Flach- oder flachgeneigten Pultdächern (bis maximal 10°) zu versehen.
- Das angebaute Hauptgebäude im Baubereich C hat die Dachform des bestehenden Gebäudes zu übernehmen.
- Für besondere Gebäude ist die Ausgestaltung der Dachform frei.

7 Bestehende Bauten

7.1 Um- und Ersatzbauten

Bestehende Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden.

7.2 Abzubrechende Bauten

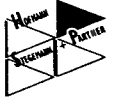
Die bestehenden Bauten, welche durch Neubauten ersetzt werden können, sind im Plan dargestellt.

8 Erschliessung / Parkierung

- Die Zu- und Wegfahrt zur dezentralen Parkierung hat über die angrenzenden kommunalen Strassen zu erfolgen. Im Gestaltungsplan-Gebiet sind gesamthaft max. 55 Parkplätze zulässig.
- Die offenen Parkplätze sind mehrheitlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.
- Für die Behinderten-Parkplätze gelten die Anforderungen der Norm Vereinigung Schweizer Strassenfachleute SN 640 291.

9 Umgebung

- Die Umgebung ist als Spiel- und Grünfläche zu gestalten. Zulässig sind auch Wege, Sitzplätze, Spielgeräte und Bäume. Massgebend ist der Baueingabeplan zur Umgebung.
- Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet und dürfen nur einheimische Bäume und Hecken gepflanzt werden.



10 Empfindlichkeitsstufe

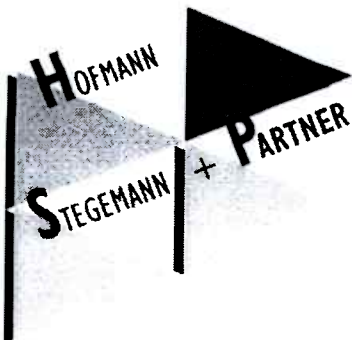
Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

11 Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Schulen Orenberg tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

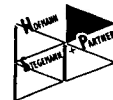
Bericht



INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
Andelfingen / Unterstammheim

Büro Unterstammheim:
Tel 052/745 13 05
Fax 052/745 13 11
unterstammheim@hspartner.ch

8476 Unterstammheim, 18. Juni 2004



	Datum	SB	PL	Dateiname
Erstellung	24.03.04	baf	baf	I:\PROJ\EPL\EPL3\Epl3.282\Ber_40316.doc
Änderung	06.04.04	baf	baf	Beschrieb
	18.06.04	baf	baf	BK-Sitzung BK-Sitzung (nach Vorprüfung und öff. Auflage)

Bericht

1 Einleitung

Die Schulen in Ossingen, bestehend aus der Primarschule Ossingen (PS) und der Sekundarschulgemeinde Ossingen-Truttikon (SOT) führten im 2. Halbjahr 2002 einen zweistufigen Projektwettbewerb für den Neubau eines Primarschulhauses mit Turnhalle und die Umnutzung der bestehenden Sekundarschulanlage in Ossingen durch. Der erste Preis ging an das Projekt des Büros götz partner architekten ag aus Schaffhausen. Das in der Zwischenzeit weiterentwickelte Siegerprojekt dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

2 Randbedingung

Aufgrund der Vorschriften in der Zone für öffentliche Bauten (Art. 17 Abs. 2, Bau- und Zonenordnung vom 6.5.1996) ist ein (öffentlicher) Gestaltungsplan notwendig.

3 Ausgangslage und Umgebung

Die Sekundarschulgemeinde Ossingen-Truttikon übernimmt von der Primarschulgemeinde deren Teil am bestehenden Schulhaus Orenberg und nimmt darin bauliche Anpassungen vor. Die Primarschulgemeinde Ossingen verkauft das Schulhaus Underdorf und baut neben dem Kindergarten ein neues Primarschulhaus mit Turnhalle.

Das Gelände ist weitgehend eben. Es wird eine gute Verbindung des Primarschulhauses zum Sekundarschulhaus Orenberg angestrebt, da die bestehende Mehrzweck-Turnhalle Orenberg mit den Aussenanlagen und die geplante Turnhalle ohne Aussenplätze sowohl von der Primar- als auch von der Sekundarschule genutzt werden.

4 Beschrieb des Vorhabens

- Situation

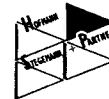
Durch die Verlängerung des bestehenden Westflügels wird die Schulanlage Orenberg erweitert. Der Anbau übernimmt die Form des jetzigen Gebäudekörpers. Dadurch wird die grosszügige Wirkung der Gesamtanlage beibehalten.

Der Neubau des Primarschulhauses mit Turnhalle, südlich der Guntibachstrasse gelegen, bildet durch Lage, Gebäudegliederung und Ausrichtung der Aussenräume das Gegenstück zur Schulanlage Orenberg.

Die neuen Gebäude beziehen sich in Volumetrie und Ausrichtung der Dachformen auf die vorhandenen Schul- und Kindergartenbauten.

- Architektonischer Ausdruck

Die neuen Schulbauten sind klar und einfach geschnittene Baukörper mit flach geneigten Hauptdächern.



- Aussenräume

Durch die Lage und Setzung der Volumen im Gelände, sowie die Staffelung der Baukörper, entstehen differenzierte, den Nutzungen entsprechende Aussenräume.

5 Verkehrserschliessung

Die Zufahrt zu den bestehenden und geplanten Parkplätzen kann über die bestehenden Erschliessungsstrassen erfolgen. Zur Attraktivierung des gesamten Areals wird die Guntibachstrasse teilweise zurück gebaut und auf einem Abschnitt mit einem Fahrverbot versehen.

Auf dem Areal selber sind maximal 55 Fahrzeugabstellplätze geplant.

6 Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Vorprüfung des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) erfolgte mit Schreiben vom 18. Mai 2004:

- Das Entwässerungsprojekt des Gestaltungsplangebietes hat sich nach dem Entwurf des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu richten.
- Die Vorbehalte der Abteilung Wasserbau konnten an der Sitzung vom 14. Juni 2004 besprochen und geklärt werden. Die geplante Parkierung vor der Primarschul-Turnhalle wurde angepasst und auf die Strassenverbreiterung verzichtet. Auf eine zusätzliche Öffnung des Eschibachs kann aufgrund diverser Gründe (vorliegendes Variantenstudium, Ausbau Truttikerstrasse, Sicherheitsaspekte, gestalterische Gründe, Kosten, etc.) verzichtet werden.
- Allfällige Bedürfnisse für den Brandschutz sind mit dem Feuerwehrkommandanten festzulegen.
- Die weiteren Bemerkungen konnten berücksichtigt werden.

Die öffentliche Auflage fand am 16. April bis 16. Juni 2004 statt. Während dieser Zeit sind keine schriftlichen Einwendungen eingegangen. Aufgrund mündlicher Anregungen wurde die Fusswegführung angepasst und bei der Strasse in der Pünt zusätzlich entflechtet.

Die ausserordentliche Gemeindeversammlung findet am 6. Juli 2004 statt.

7 Schlussbemerkung

Mit dem vorgeschlagenen Gestaltungsplan wird die Grundlage für das anschliessende Baubewilligungsverfahren geschaffen. Dort wird die genaue Lage und die Gestaltung des Baukörpers definiert.