



Referenz-Nr.: ARE 19-1790

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Chälen» – Genehmigung

Gemeinde **Weiach**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 217

- Massgebende - Situation 1:500 vom 19. November 2019
Unterlagen - Vorschriften vom 19. November 2019
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 19. November 2019

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung
der Planung Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt im Gebiet «Chälen-Neureben» am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Weiach. Der Zonenplan bezeichnet für das Gebiet «Chälen-Neureben» eine Gestaltungsplanpflicht zur Regelung einer qualitativ guten Bebauung. Gemäss dem kommunalen Zonenplan liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Wohnzone W2a.
- Zustimmung Da mit dem Gestaltungsplan nicht von der Grundordnung abgewichen wird, liegt die Zustimmung in der Kompetenz des Gemeinderats. Der Gemeinderat Weiach stimmte mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Chälen» zu. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2019 ersucht die Gemeinde Weiach um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung
der Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die in der Bau- und Zonenordnung statuierte Gestaltungsplanpflicht erfüllt. Der Gestaltungsplan legt Baufelder für eine differenzierte Bebauung durch Hauptgebäude fest und macht Vorgaben für die Umgebungsgestaltung, die Parkierung, die Durchwegung sowie die Erschliessung durch eine private Stichstrasse.



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit den beiden Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 28. Juni 2019 und 11. November 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Weiach 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.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:


- I. Der private Gestaltungsplan «Chälen», welchem der Gemeinderat Weiach mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 866.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Weiach (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6 8157 Dielsdorf
(Katasterbearbeiterorganisation)
- Sandra & Marcel Griesser, Im Bruchli 1, 8187 Weiach (Rechnungsadressaten)

VERSENDET AM 25. JUNI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll der 22. Sitzung vom 16. Dezember 2019

Festsetzung Privater Gestaltungsplan Chälen

192

04 Bauplanung

04.05 Nutzungsplanung

04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr

Ausgangslage

Der Perimeter des Privaten Gestaltungsplans liegt im Gebiet «Chälen-Neureben» am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Die nördlich und östlich angrenzenden Areale sind mit Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 1970er bis 1990er Jahren bebaut. Die Parzelle Kat.-Nr. 217 ist als ehemalige Kernzone mit Wohn-Gewerbenutzungen bebaut. Heute befindet sich die Parzelle komplett in der Wohnzone W2a und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt gemäss Art. 37 der Bau- und Zonenordnung insbesondere:

- eine Definition der Art und Anordnung der Bebauung;
- eine zweckmässige und flächeneffiziente Verkehrserschliessung;
- eine Definition einer verhältnismässigen baulichen Dichte;
- eine sehr gute Wohnqualität;
- einen harmonischen Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone;
- eine Definition Umgang Störfallvorsorge.

Mittels einer Quartierplanstudie wurde die Frage geklärt, ob das Grundstück separat erschlossen und bebaut werden kann, ohne einen Quartierplan auszulösen. Die Verabschiedung der Studie erfolgte durch den Gemeinderat am 26.06.2018. Die Ergebnisse der Quartierplanstudie wurden als Grundlage für die Konzeption des privaten Gestaltungsplans vorgegeben.

Erwägungen

Der private Gestaltungsplan Chälen regelt für die Parzelle Kat.-Nr. 217 die Grundsätze für die künftige Erschliessung und Bebauung. Da das Grundstück nicht sofort vollständig überbaut werden soll, sondern seitens der Eigentümerschaft vorerst lediglich der Bedarf für den Bau eines Einfamilienhauses besteht, liegt keine konkrete Studie oder kein konkretes Richtprojekt über den gesamten Perimeter vor. Dementsprechend lässt der Gestaltungsplan viel Spielraum bezüglich der Anordnung und Ausgestaltung der künftigen Bebauung. Die Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss der Gestaltungsplanpflicht können trotzdem in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe erfüllt werden.

Aus ortsbaulicher Sicht entstehen vom Siedlungsrand aus betrachtet zwei Bautiefen. In der ersten Bautiefe können ausschliesslich Einfamilienhäuser erstellt werden. In der zweiten Bautiefe zwischen den bestehenden Mehrfamilienhäusern Im Bruchli Nrn. 1, 3 und 5 können zweckmässig auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Um den geforderten harmonischen Übergang von Bauzone zur Nichtbauzone sicherzustellen, wurde einerseits ein Abstand von mind. 5m festgelegt. Zudem muss bei jeder Baueingabe der Nachweis erbracht werden, dass die Umgebungsgestaltung gegenüber der Landwirtschaftszone bzw. des Siedlungsrandes gut gestaltet wird.

Die Erschliessung erfolgt für den gesamten Perimeter über eine Zu- und Wegfahrt ab der Chälenstrasse. Zudem soll schlussendlich für die Baufelder A, B und C eine Unterniveaugarage erstellt werden. Die Löschwasserversorgung inkl. Hydrant wurde ebenfalls bereits berücksichtigt.

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Quartierplanstudie wurden in den Gestaltungsplan übernommen und damit planungsrechtlich gesichert. Zwischen Zelglistrasse und Chälenstrasse wird ein Korridor von 5m für eine öffentliche Fusswegverbindung sowie für einen Leitungskorridor für Wasser, Abwasser und Meteorwasser gesichert. Der Erschliessungsvertrag zwischen Grundeigentümer (und alle Rechtsnachfolger) und Gemeinde muss nun parallel zur Genehmigung abgeschlossen und vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans öffentlich beurkundet und als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden.

Aus Sicht des Gemeinderats erweist sich die Vorlage im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann in der vorliegenden Form der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden.

Formelles

Gemäss § 85 können Private Gestaltungspläne als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden. Der Perimeter ist vollständig im Besitz der Personen, die die Unterlagen unterzeichnet haben.

Da der Private Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise abweicht, kann die Planung gemäss § 86 PBG vom Gemeinderat festgesetzt werden.

Verfahren

Konzeption

Die Konzeption des Gestaltungsplans erfolgte in Absprache mit dem zuständigen Gemeinderat sowie der Verwaltung. Die jeweiligen Zwischenstände wurden von Grundeigentümerschaft und Projektverfasser Bauvorstand, Verwaltung und Prüfenieur vorgestellt und besprochen.

Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Chälen wurde am 29.03.2019 publiziert und für 60 Tage öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde in zwei separaten Vorprüfungen durch die kantonalen Amtsstellen geprüft und beurteilt. Gemäss dem der 2. kantonalen Vorprüfung vom 11. November 2019 wurden die Hinweise und Auflagen aus der ersten Vorprüfung sachgerecht umgesetzt. Der Gestaltungsplan wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Genehmigung

Die Unterlagen müssen im Minimum in 6-facher Ausführung in Papierform von Grundeigentümerschaft sowie Gemeinde unterzeichnet zur Genehmigung eingereicht werden. Der Gemeinde wird jeweils ein Genehmigungsexemplar unterzeichnet retourniert. Sofern mehr Exemplare gewünscht sind, ist die Anzahl der einzureichenden Dokumente entsprechend zu erhöhen. Zudem benötigt das ARE für die elektronische Ablage und das allfällige Einholen von Mitberichten bei kantonalen Ämtern und Fachstellen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für jede eingereichte Unterlage auch ein Dokument in elektronischer Form.

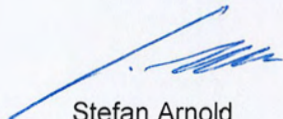
Im Anschluss muss die Genehmigung durch die Baudirektion sowie der kommunale Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht und der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist beim Baurekursgericht die Rechtskraftbescheinigung einzuholen. Die Rechtskraft muss abermals publiziert werden, da eine Planung grundsätzlich erst mit der Publikation der Rechtskraft Gültigkeit erlangt.

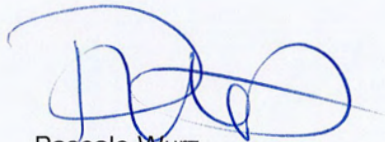
Die Rechtskraftbescheinigung sind dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen sowie die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan Chälen bestehend aus «Situation 1:500» und «Vorschriften» vom 19.11.2019 wird festgesetzt.
2. Der «Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV» vom 19.11.2019 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Private Gestaltungsplan Chälen wird der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, das Verfahren bis zur Inkraftsetzung zu koordinieren.
4. Der Bauvorstand wird beauftragt, mit dem Grundeigentümer einen Erschliessungsvertrag zur Sicherung von Leitungskorridor und Fussweg abzuschliessen und vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans öffentlich beurkundet und als Anmerkung im Grundbuch eintragen zu lassen.
5. Die Müller Ingenieure AG wird beauftragt, die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachzuführen. Die Rechnungsstellung erfolgt gestützt auf § 12 KÖREBKV direkt an den Verursacher der Änderung im Kataster.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 6.1 Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - 6.2 Projektverfasser: Ruder-Locher Architekten GmbH, Bauelenzelgstrasse 20, 8193 Eglisau
 - 6.3 Grundeigentümer: Marcel und Sandra Griesser, Im Bruchli 1, 8187 Weiach
 - 6.4 **Prüfingenieur/KBO:** Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
 - 6.5 Ressortvorstand Bauwesen
 - 6.6 Bauakten

Gemeinderat Weiach


Stefan Arnold
Gemeindepräsident


Pascale Wurz
Gemeindeschreiberin

Versanddatum:

18. DEZ. 2019



Privater Gestaltungsplan Chälen

Parzelle Kat. Nr. 217

SITUATION 1:500

Von Grundeigentümer aufgestellt am 19. November 2019

Sandra Griesser

Marcel Griesser

Vom Gemeinderat Weiach festgesetzt am 16. DEZ. 2019

Stefan Arnold
Gemeindepräsident

Pascale Wurz
Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am 25. Juni 2020

Für die Baudirektion

Objekt:	Privater Gestaltungsplan "Chälen" 8187 Weiach	Plan Grösse:	84/29.7
Bauherrschaft:	Sandra & Marcel Griesser, im Bruchli 1, 8187 Weiach	Zeichnungsmaassstab:	1:500
	Gestaltungsplan "Chälen", Situation	Datum/ Gez:	19.11.2019/ RR, SR
		Druckdatum:	19.11.2019



Gemeinde Weiach



Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Chälen Parzelle Kat. Nr. 217

SITUATION 1:500

Von Grundeigentümer aufgestellt am 19. November 2019

Sandra Griesser

Marcel Griesser

Vom Gemeinderat Weiach festgesetzt am

Stefan Arnold
Gemeindepräsident

Pascale Wurz
Gemeinschreiberin

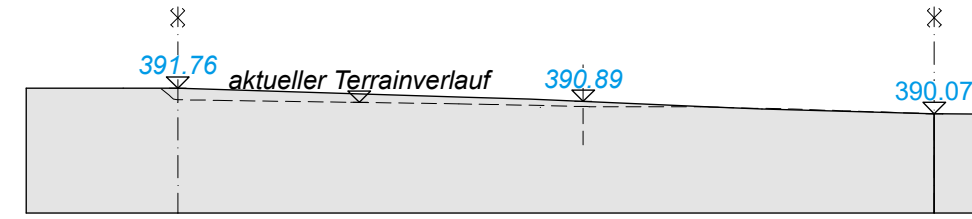
Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am

Für die Baudirektion

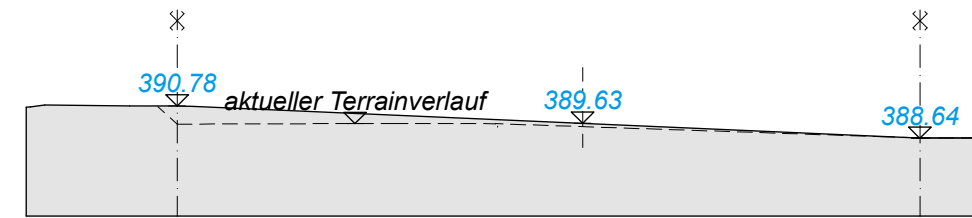
Objekt:	Privater Gestaltungsplan "Chälen" 8187 Weiach	Plan Grösse:	84/29.7
Bauherrschaft:	Sandra & Marcel Griesser, im Bruchli 1, 8187 Weiach	Zeichnungsmassstab:	1:500
Gestaltungsplan "Chälen", Situation		Datum/ Gez:	19.11.2019/ RR, SR
		Druckdatum:	19.11.2019

ARCHITEKTEN
**RUDER
LOCHER**
GMBH

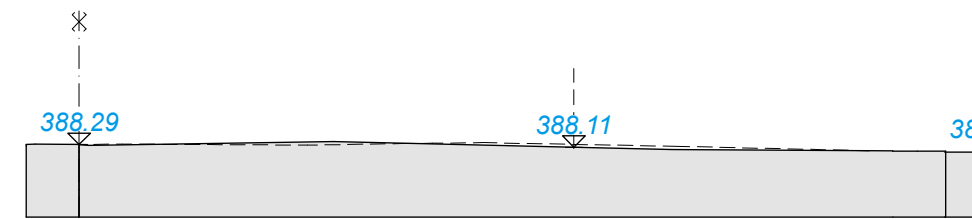
Ruder-Locher Architekten GmbH
Bauelenzelgstrasse 20
CH-8193 Eglisau
Tel. 044 886 60 00
info@ruder-locher.ch
www.ruder-locher.ch



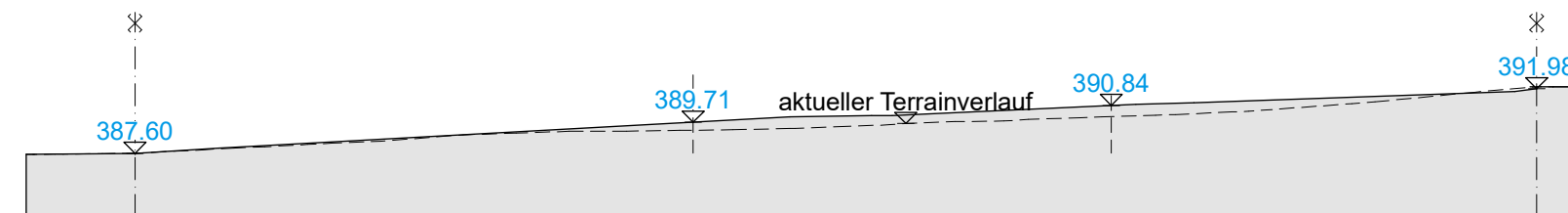
Querschnitt 1



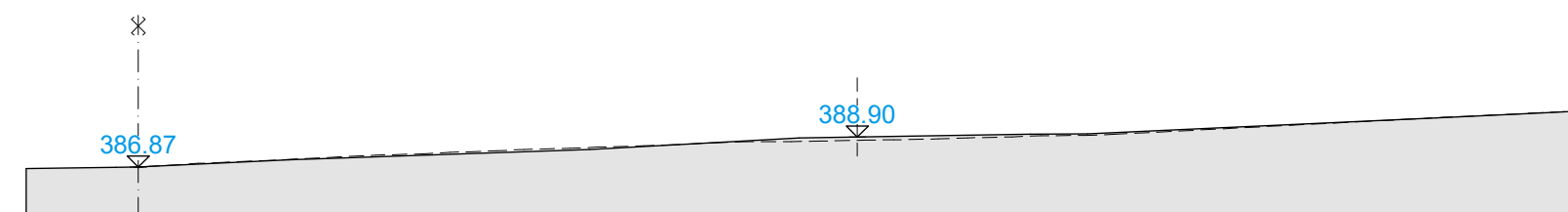
Querschnitt 2



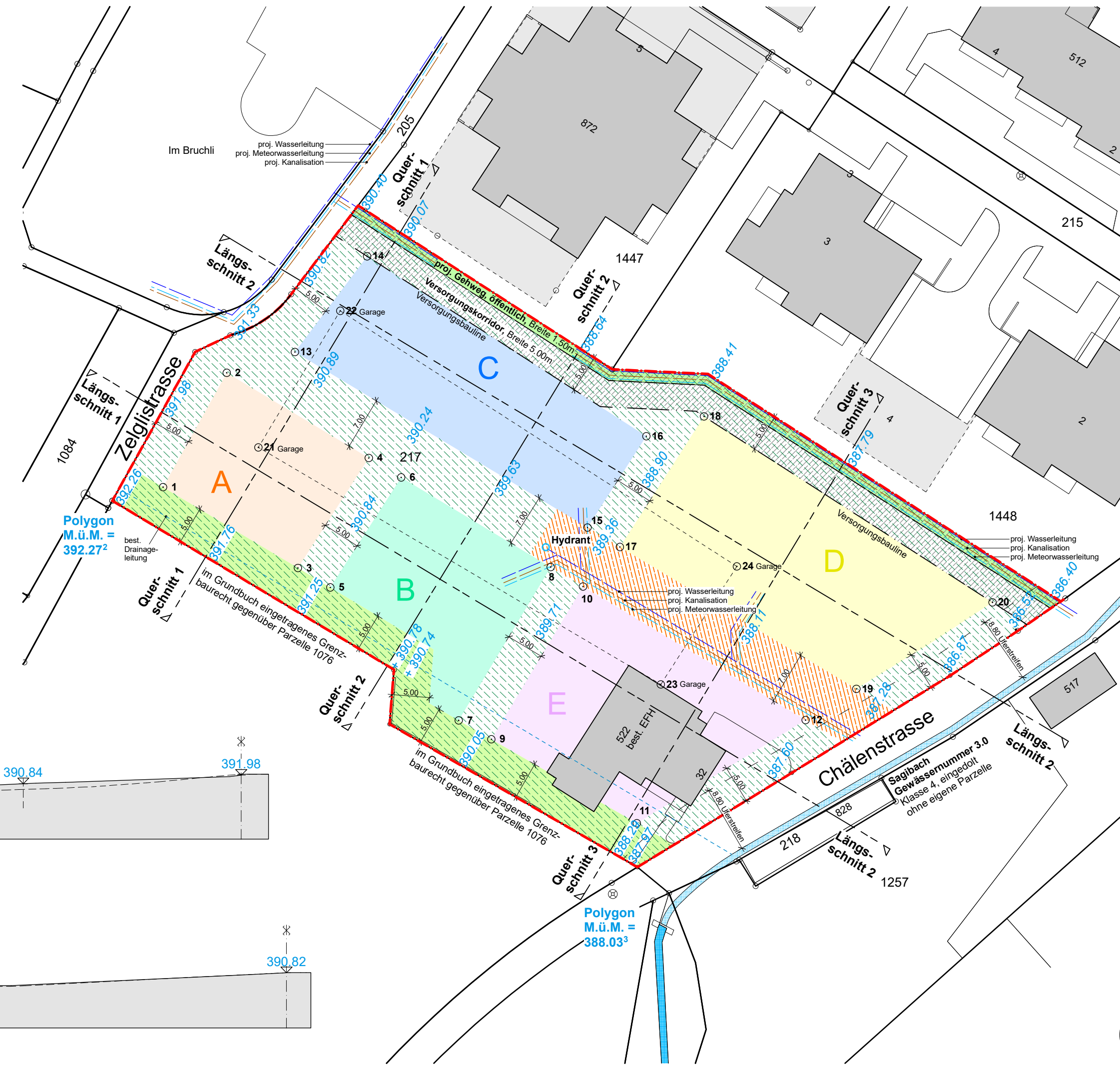
Querschnitt 3



Längsschnitt 1



Längsschnitt 2



Legende Festlegungen:

- Baufeld A** grosszügiges Einfamilienhaus Vorschriften Art. 5, Abs. 1
- Baufeld B** grosszügiges Einfamilienhaus Vorschriften Art. 5, Abs. 1
- Baufeld C** Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser mit zwei bis drei Einheiten Vorschriften Art. 5, Abs. 2
- Baufeld D** Mehrfamilienhaus Vorschriften Art. 5, Abs. 3
- Baufeld E** Bestehende Liegenschaft, bez. grosszügiges Einfamilienhaus Vorschriften Art. 5, Abs. 4
- private Umgebungfläche/ Erschliessung (Fusswege) Vorschriften Art. 5, Abs. 8
- Siedlungsrand Vorschriften Art. 6, Abs. 1
- Unterniveaugarage Vorschriften Art. 7, Abs. 1
- Stichstrasse Vorschriften Art. 8, Abs. 1
- Versorgungskorridor Vorschriften Art. 9, Abs. 3
- Versorgungsbaulinie Vorschriften Art. 9, Abs. 3
- Perimeter Gestaltungsplan** Vorschriften Art. 2, Abs. 2

Legende Hinweise:

- proj. Gehweg öffentlich Vorschriften Art. 9, Abs. 1
- proj. Wasserleitung Vorschriften Art. 10, Abs. 2
- proj. Kanalisation Vorschriften Art. 10, Abs. 2
- proj. Meteorwasserleitung Vorschriften Art. 10, Abs. 2
- Uferstreifen erläuternder Bericht, Kapitel 2.12
- best. Drainageleitung (ungenau Lage) erläuternder Bericht, Kapitel 2.13

Koordinaten

Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord
1	2674771.79	1267601.11	9	2674815.26	1267567.72	17	2674832.28	1267593.19
2	2674780.22	1267616.25	10	2674827.40	1267587.96	18	2674843.43	1267610.48
3	2674789.64	1267590.41	11	2674834.53	1267556.61	19	2674863.60	1267574.40
4	2674799.02	1267604.98	12	2674856.88	1267570.28	20	2674881.63	1267585.86
5	2674793.93	1267587.83	13	2674789.25	1267619.00	21	2674784.41	1267606.37
6	2674803.32	1267602.40	14	2674798.81	1267631.68	22	2674795.25	1267624.46
7	2674810.93	1267570.22	15	2674827.99	1267595.76	23	2674837.70	1267574.99
8	2674823.11	1267590.53	16	2674835.79	1267607.85	24	2674847.78	1267590.61



Privater Gestaltungsplan Chälen

Parzelle Kat. Nr. 217

VORSCHRIFTEN

Von Grundeigentümer aufgestellt am 19. November 2019

Sandra Griesser

Marcel Griesser

Vom Gemeinderat Weiach festgesetzt am 16. DEZ. 2019

Stefan Arnold
Gemeindepräsident

Pascale Wurz
Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am 25. Juni 2020

Für die Baudirektion

Verfasser:

ARCHITEKTEN
**RUDER
LOCHER**
GMBH

Ruder-Locher Architekten GmbH
Bauenzelgstrasse 20
CH-8193 Eglisau



Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeines	
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Bestandteile, Geltungsbereich	3
Art. 3	Übergeordnetes Recht	3
2.	Überbauung/ Nutzung	
Art. 4	Nutzung, Ausnutzung	3
Art. 5	Baubereiche	3
Art. 6	Aussenraum, Umgebung	4
Art. 7	Fahrzeugabstellplätze	4
3.	Erschliessung	
Art. 8	Verkehrerschliessung	5
Art. 9	Fusswegverbindung Zelglistrasse – Chälenstrasse	5
Art. 10	Leitungerschliessung	5
Art. 11	Störfallvorsorge	5
Art. 12	Hochwasserschutz	6
4.	Verfahren, Schlussbestimmungen	
Art. 13	Inkrafttreten, Änderung	6



1. Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan, datiert vom 29. August 2019, bezweckt die Voraussetzungen zur Überbauung des Areals «Chälen» zu schaffen.

² Der Gestaltungsplan sichert eine harmonische und durchlässige Gestaltung des Übergangs von der Bau- zur Landwirtschaftszone (Siedlungsrand). Weiter werden die Erschliessung und Zufahrten geregelt.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Vorschriften
- Situationsplan (Gestaltungsplan) 1:500
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

² Der Perimeter umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet der Grundstücke Kat. Nr. 217 und teilweise Kat. Nr. 1448.

Art. 3 Übergeordnetes Recht

Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die jeweilige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiach.

2. Überbauung/ Nutzung

Art. 4 Nutzung, Ausnutzung

¹ Zulässig ist Wohnnutzung, sowie nicht störendes Gewerbe wie es im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung erlaubt ist.

² Bei einer Überbauung in Etappen können die bestehenden Gewebeliegenschaften bestehen bleiben.

³ Die Ausnutzung wird über die gesamte Parzelle Kat. Nr. 217 sowie die Teilfläche (Bereich Fussweg) auf der Parzelle Kat. Nr. 1448 gerechnet. Es gilt die in der geltenden Bau- und Zonenordnung festgelegte Ausnutzung.

Art. 5 Baubereiche

¹ Baufeld A+B: grosszügige Einfamilienhäuser

² Baufeld C: Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser mit zwei bis drei Einheiten

³ Baufeld D: Mehrfamilienhaus

⁴ Baufeld E: Bestehende Liegenschaft, bez. grosszügiges Einfamilienhaus



⁵ Für Neubauten gelten auf allen Baufeldern die Grundmasse gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung.

⁶ Der Gebäudeabstand von Hauptgebäuden hat aus Gründen der Wohnhygiene mind. 7.00 Meter zu betragen.

⁷ Die Baufelder gelten für Hauptgebäude. Hauptgebäude müssen innerhalb der im Situationsplan definierten Baufelder liegen.

⁸ Auf der privaten Umgebungsfläche sind Umgebungs- und Gartengestaltungen sowie besondere Gebäude im Rahmen der geltenden BZO zulässig. Bauten (besondere Gebäude) innerhalb des Versorgungskorridor sind zulässig, müssen jedoch mit einem Beseitigungsrevers belegt werden.
Erschliessungswege sowie Spiel- und Ruheflächen sind ebenfalls auf der privaten Umgebungsfläche anzuordnen.

⁹ Für besondere Gebäude kann das bestehende Grenzbaurecht, zu Lasten Kat. Nr. 1076 (Landwirtschaftszonen) vom 22.02.2001, weiterhin geltend gemacht werden.

Art. 6 Aussenraum, Umgebung

¹ Bei der Umgebungsgestaltung ist eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Der Übergang zur Landwirtschaftszone (Siedlungsrand) soll durchlässig gestaltet werden. Entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone sind geschlossene Mauern und dichte, linear geschnittene Hecken nicht erlaubt.

² Es gilt das ursprünglich gewachsene Terrain, wie in den Geländeschnitten auf dem Gestaltungsplan festgelegt.

³ Spiel- und Ruheflächen sind gemäss der der geltenden Bau- und Zonenordnung anzulegen.

⁴ Mit einer Baueingabe ist ein Konzept zur Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Nachweis der guten Gestaltung des Siedlungsrandes einzureichen.

Art. 7 Fahrzeugabstellplätze

¹ Für die Baufelder A, B und C soll eine gemeinsame Unterniveaugarage vorgesehen werden. Dies kann auch in einer späteren Etappe, im Rahmen der Gesamtüberbauung realisiert werden.

² Für das Baufeld D ist entweder eine separate Unterniveaugarage vorzusehen oder an der Garage der Baufelder A, B und C anzuschliessen.

³ Besucherparkplätze dürfen im Aussenraum angeordnet werden

⁴ Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Personenwagen ist gemäss der der geltenden Bau- und Zonenordnung zu berechnen.



3. Erschliessung

Art. 8 Verkehrserschliessung

¹ Die Zufahrt zu sämtlich auf den im Gestaltungsplan- Perimeter liegenden Baufelder erfolgt via Chälenstrasse über eine private Stichstrasse.

² Wenn die Erschliessungsstrasse an neuer Lage erstellt wird, sind die im Uferstreifen bez. Gewässerraum liegenden befestigten Flächen rückzubauen.

Art. 9 Fusswegverbindung Zelglistrasse – Chälenstrasse

¹ Die im Situationsplan eingezeichnete Fusswegverbindung von der Zelglistrasse zur Chälenstrasse, wird realisiert, wenn der Quartierplan «Chälen-Neureben» festgesetzt und umgesetzt wird.

² Der 1.50 Meter breite Weg soll ab parzelliert werden und in den Besitz der Gemeinde übergehen, wenn der Quartierplan «Chälen-Neureben» festgesetzt und umgesetzt wird. Die Ausnützung des Fussweges wird auf die Parzellen Kat. Nr. 217 und Kat. Nr. 1448 übertragen.

³ Für den Unterhalt des Weges durch die Gemeinde wird ein 5 Meter breiter Korridor festgelegt.

⁴ Der Korridor muss von privaten Bauten und Anlagen freigehalten werden. Anlagen zur Umgebungsgestaltung, sowie besondere Gebäude im Rahmen der geltenden BZO, können mittels einem Beseitigungsrevers bewilligt werden. (siehe auch Art.5, Abs. 8)

Art. 10 Leitungserschliessungen

¹ Die Erschliessungsleitungen für die, im Gestaltungsplanperimeter liegenden Baufelder, werden unter der privaten Stichstrasse geführt. Die Nennweite der Frischwasserleitung ist so zu dimensionieren, dass ein Löschwasser- Hydrant die geforderte Kapazität gemäss den Vorgaben der GVZ abzugeben vermag.

² Die Erschliessungsleitungen für die Bauparzellen nordöstlich der Zelglistrasse sind unter der projektierten Fusswegverbindung vorgesehen. Diese werden erstellt, wenn der Quartierplan «Chälen-Neureben» festgesetzt und umgesetzt wird.

Art. 11 Störfallvorsorge

Zur Störfallvorsorge müssen keine Massnahmen geplant werden.
Soweit möglich und verhältnismässig sollen bei den geplanten Bauten auf dem Baufeldern A und B Fluchtwege von den Risikoanlagen wegführen (an der Nordostfassade angeordnet)



Art. 12 Hochwasserschutz

¹ Sobald der geplante Schwemmholz- und Geschieberückhalt, sowie die Vergrößerung der Eindolung des Sagibachs von Seiten Gemeinde, (auf HQ300 ausgelegt) realisiert ist, ist mit keinen Belastungen und Massnahmen für den Hochwasserschutz auf der Parzelle zu rechnen.

² Falls das Projekt der Gemeinde bis zur Baueingabe im GP-Gebiet nicht umgesetzt wurde, wird der Hochwasserschutz im Rahmen des Bewilligungsverfahren mittels Objektschutzmassnahmen sichergestellt.

4. Verfahren, Schlussbestimmungen

Art. 13 Verfahren, Schlussbestimmungen

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



Privater Gestaltungsplan Chälen

Parzelle Kat. Nr. 217

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Verfasser:

ARCHITEKTEN
**RUDER
LOCHER**
GMBH

Ruder-Locher Architekten GmbH
Bauelenzelgstrasse 20
CH-8193 Eglisau



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	3
1.1 Generell	3
1.2 Ausgangslage und Ziel	3
1.3 Planerische Grundlagen	3
1.4 Mitwirkung der öffentlichen Hand (Quartierplanstudie)	3
2. Erläuterung der einzelnen Bestimmungen	4
2.1 Perimeter	4
2.2 Bauzone	4
2.3 Nutzung	5
2.4 Baubereiche/ Ausnutzung	5
2.5 Umgebungsgestaltung	5
2.6 Energie	6
2.7 Unterniveaugarage	6
2.8 Fusswegverbindung Zelglistrasse – Chälenstrasse	6
2.9 Verkehrserschliessung	7
2.10 Leitungerschliessung	7
2.11 Störfallvorsorge	7
2.12 Hochwasserschutz	7
2.13 Landwirtschaft	7
3. Verfahren	8
4. Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung vom 28.07.2019	8
5. Berücksichtigung der 2. kantonalen Vorprüfung vom 11.11.2019	10
Anhang	10
Nachweis möglicher Baukuben	
Nachweis Ausnutzung Parzelle Kat. Nr. 1448	



1. Ausgangslage

1.1 Generell

Der vorliegende private Gestaltungsplan, datiert vom 29. August 2019, zeigt ein möglicher Endausbau wie die generelle Nutzung, die Baubereiche unter- und oberirdisch, die Erschliessung, die grobe Gestaltung, die Umgebungsgestaltung (Umgang mit dem Siedlungsrand) sowie das energetische Konzept der Parzelle Kat. Nr. 217 auf.

Der private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt und durch den Gemeinderat festgesetzt.

1.2 Ausgangslage und Ziel

Das Gebiet «Chälen-Neureben», in welchem sich die Parzelle Kat. Nr. 217 befindet, gilt als nicht vollständig erschlossen. Mittels Quartierplanstudie der Firma Müller Ingenieure AG vom 16.05.2018 wurde die Frage geklärt, ob das Grundstück Kat. Nr. 217 separat erschlossen und bebaut werden kann. Die Verabschiedung der Studie durch den Gemeinderat erfolgte am 26.06.2018.

Es sei hier festgehalten, dass die Kosten der Quartierplanstudie durch die Eigentümer der Parzelle Kat. Nr. 217 bezahlt wurden.

Die Planung zielt kurzfristig auf die Realisierung des nordwestlich platzierten Einfamilienhauses ab (Baufeld A), welches durch Marcel Griesser, Miteigentümer der Parzelle Kat. 217, bewohnt werden soll.

Da kein Richtprojekt für eine Gesamtüberbauung vorliegt und mittelfristig auch nicht die Absicht besteht eine Gesamtüberbauung zu realisieren, ist der Gestaltungsplan konzeptionell und rudimentär gehalten. Aus diesem Grund können Themen wie die kubische Gliederung oder der architektonische Ausdruck sowie ein Konzept zur Ausgestaltung der Aussenräume nicht definiert werden.

1.3 Planerische Grundlagen

Als planerische Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen die Quartierplanstudie vom 16.05.2018 der Firma Müller Ingenieure sowie diverse Besprechungen mit den Behörden und Gemeindeingenieur. Weiter gelten kommunale und überkommunale Vorschriften wie PBG und Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiach.

1.4 Mitwirkung der öffentlichen Hand (Quartierplanstudie)

Die Quartierplanstudie vom 16.05.2018 der Firma Müller Ingenieure kommt zum Schluss, dass das Grundstück Kat. Nr. 217 separat erschlossen und bebaut werden kann. Das Grundstück, sowie das betroffene und angrenzende Grundstück Kat. Nr. 1448 ist im selben Besitz. Ein Interesse respektive Interessenskonflikte Dritter werden als gering angesehen.

Das Resultat der Studie zeigt, dass Erschliessungsleitungen sowie ein Fussweg für die weiter nördlich (hangseitig) gelegenen Parzellen fest eingeplant werden müssen, die Bebauung und somit separate Betrachtung der Parzelle Kat. Nr. 217 aber durchaus möglich ist.

2. Erläuterung der einzelnen Bestimmungen

2.1 Perimeter

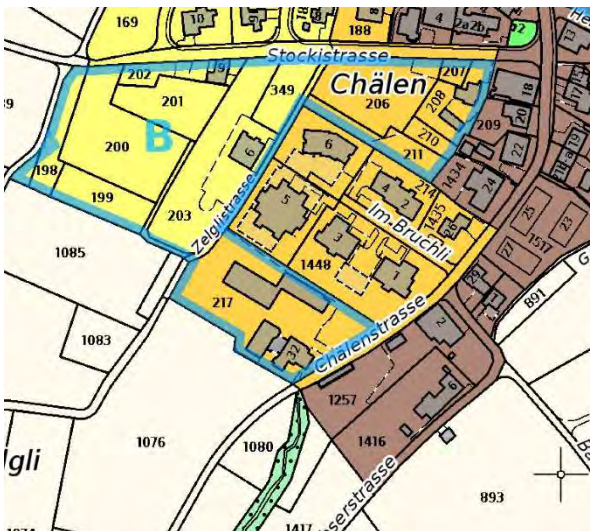
Die eingezeichnete rot- strichpunktierte Linie zeigt den Perimeter des Geltungsbereiches. Dieser umfasst die gesamte Parzelle Kat. Nr. 217 sowie im nordöstlichen Bereich teilweise die Parzelle Kat. Nr. 1448.



2.2 Bauzone

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wie auch der Zonenplan datiert vom 23. Juni 2016. Das Grundstück liegt in der Wohnzone 2 Geschosse A (W2a), Empfindlichkeitsstufe II.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan wird die im Zonenplan festgelegte Gestaltungsplanpflicht erfüllt.



Legende

Kommunale Nutzungszonen		ES
	Kernzone K	K III
	Wohnzone 1 Geschosse	W1 II
	Wohnzone 2 Geschosse	W2a II
	Wohnzone 2 Geschosse	W2b II
	Wohnzone 3 Geschosse	W3 II
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung - 2 Geschosse	WG2 III
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung - 3 Geschosse	WG3 III
	Industriezone	I IV
	Gewerbezone	G III
	Zone für öffentliche Bauten	öB II
	Freihaltezone	F -
	Erholungszone	Ea/Eb/Ec III
	Landwirtschaftszone kommunal	LWK III

Von den unter Art. 2.2 BZO bezeichneten Vorschriften soll nicht abgewichen werden.



2.3 Nutzung

Das Wohnen mit hoher Qualität, unter Berücksichtigung guter ortsbaulicher Lösungen mit hochwertigen Aussenräumen, steht im Vordergrund. Der ländliche Charakter der Gemeinde Weiach soll sich in der Gestaltung der Neubauten widerspiegeln. Die örtlichen Gegebenheiten wie die unmittelbare Nähe zur Landwirtschaftszone mit Wiese und Obstbäumen, der Parzelle angrenzend verlaufende Flurwege sowie die Nähe zum Wald bilden beste Voraussetzungen.

Der harmonische Übergang von der Siedlung (Bauzone) zur Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) wird durch die stufenweise Anordnung von Mehrfamilienhäusern über Reihen- und Einfamilienhäusern sowie mit der vorgeschriebenen durchlässigen Gestaltung und dem Verbot entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone von geschlossenen Mauern und dichten, linear geschnittenen Hecken gewährleistet.

2.4 Baufelder/ Ausnutzung

Die ausgeschiedenen Baufelder zeigen im Bestand die Beibehaltung des bestehenden Einfamilienhauses Chälenstrasse 32 (südwestliche Parzellenecke, Baufeld E) sowie den Rückbau der Werk- und Garagengebäude. Neu werden zwei Baufelder (Baufelder A+B) für grosszügige Einfamilienhäuser entlang der Grundstücksgrenze zur Landwirtschaftszone (Südwestgrenze) platziert. Die Niveau Unterschiede zwischen Landwirtschaft- und Bauzone (die Baubereiche liegen bis zu 70 Zentimeter tiefer) werden ausgeebnet respektive es soll das mutmasslich gewachsene Terrain wiederhergestellt werden.

Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze sollen Einfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser mit zwei oder drei Einheiten (hangseitig, Baufeld C) sowie ein Mehrfamilienhaus (talseitig, Baufeld D) vorgesehen werden. Im oberen Bereich der Parzelle ist die Unterbringung einer Unterniveaugarage geplant.

Trotz bestehendem Grenzbaurecht zu Lasten Kat. Nr. 1076 (Landwirtschaftszonen) vom 22.02.2001, soll für Hauptgebäude gegenüber der Parzelle Kat. Nr. 1076 einen Abstand von 5.00 Meter eingehalten werden. Für besondere Gebäude kann das Grenzbaurecht weiterhin geltend gemacht werden.

Die Ausnutzung wird über den gesamten Bereich des Gestaltungsplanperimeters und nicht über die einzelnen Baufelder gerechnet. Eine Parzellierung kann, muss aber nicht stattfinden.

2.5 Umgebungsgestaltung

Es sollen möglichst einheimische Bäume und Sträucher sowie die Verwendung von natürlichen Materialien zur Verwendung kommen.

Der Übergang zur Landwirtschaftszone (Siedlungsrand) mit der bestehenden Streuobstwiese soll durchlässig, offen und naturnah gestaltet werden.

Das heisst, es sollen keine geschlossenen Mauern, Stützmauern wie Quadersteinmauern und dichte linear geschnittene Hecken entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone realisiert werden.

Es wird eine lockere Bepflanzung mit einzelnen Sträuchern entlang der Grenze angestrebt.



offener und durchlässiger Siedlungsrand-> wird angestrebt



geschlossene, lineare Hecke, Natursteinmauer -> nicht gestattet



Das ursprünglich gewachsene Terrain wurde nachvollziehbar festgelegt.

Die Kehrachtsammelstelle wird an der Chälenstrasse angeordnet.

Spiel und Ruheflächen werden in Rahmen der geltenden BZO vorgesehen.

Die private Umgebungsfläche, inklusiv dem Bereich Siedlungsrand, gilt als private Fläche. Auf diesen Flächen sind ebenfalls Fusswege zur Erschliessung sowie Spiel- und Ruheflächen vorgesehen.

2.6 Energie

Es sind dezentrale Heizsysteme je Gebäude vorgesehen (Realisierung in Etappen). Das best. Einfamilienhaus Chälenstrasse 32 wird mittels Stückholzheizung und Öl-Unterstützung beheizt. Für die neuen Bauten werden voraussichtlich Wärmepumpen mit Erdsonden realisiert. Gemäss dem Wärmenutzungsatlas (www.gis.zh.ch) sind Erdsonden mit einer Tiefenbeschränkung von 196 Meter zulässig.

2.7 Unterniveaugarage

Das Grundstück liegt an einer schwach geneigten Hanglage und steigt auf die knapp 100 Meter Länge (gemessen in der Grundstückmitte) um ca. 4.30 Meter. Die Neigung verläuft mehrheitlich konstant. In der nordwestlichen, also der hangseitigen Grundstückshälfte, ist eine Unterniveaugarage vorgesehen. Die Garage ist für die Abstellplätze zu den Einfamilienhäusern auf den Baufeldern A, B und C geplant. Für das MFH (Baufeld D) wird entweder eine separate Unterniveaugarage vorgesehen oder an der Garage der Baufelder A, B und C angeschlossen.

Die Garage wird realisiert, wenn die Baufelder B und C ebenfalls überbaut werden.

Parkplätze für Besucher befinden sich im Aussenraum.

2.8 Fusswegverbindung Zelglistrasse – Chälenstrasse

Gemäss der Quartierplanstudie soll eine öffentliche Fusswegverbindung von der Zelglistrasse zur Chälenstrasse geschaffen werden. Dieser Fussweg mit Breite 1.50 Meter liegt im oberen Bereich (hangseitig) in der Parzelle Kat. Nr. 217 und schwenkt auf halber Höhe auf die Nachbarparzelle Kat. Nr. 1448, welche ebenfalls im Besitz der Familie Griesser (Sandra und Marcel Griesser) ist. Der Fussweg soll realisiert werden, wenn der Quartierplan «Chälen-Neureben» festgesetzt ist und umgesetzt wird. Der Weg soll dann ab parzelliert werden und in den Besitz der Gemeinde übergehen. Damit sind auch die Fragen bezüglich Unterhaltes und Winterdienst klar geregelt. Die Ausnützung des Fussweges wird auf die Parzellen Kat. Nr. 217 und Kat. Nr. 1448 übertragen.

Für spätere Unterhalt- und Revisionsarbeiten des Weges durch die Gemeinde, wird ein fünf Meter breiter Korridor festgelegt. Der Korridor wird mittels einer Versorgungsbaulinie gesichert.



2.9 Verkehrserschliessung

Die Zufahrt zu sämtlich auf den im Gestaltungsplan- Perimeter liegenden Baufelder erfolgt via Chälenstrasse über eine private Stichstrasse. Dies gilt ebenfalls für die öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenhaus, Post).

2.10 Leitungerschliessung

Aufgrund der natürlichen Höhenverhältnisse werden die Leitungen für die Bauparzellen nordöstlich der Zelglistrasse unter der projektierten Fusswegverbindung vorgesehen. Der Fussweg und die Erschliessungsleitungen für die Bauparzellen nordöstlich der Parzelle Kat. Nr. 217 werden im Rahmen eines Gestaltungs-, bez. Quartierplanes über den gesamten Perimeter (Gebiet «Chälen-Neureben») realisiert.

Die Erschliessungsleitungen für die, auf dem privaten Gestaltungsplan- Perimeter Chälen liegenden Baubereiche werden unter der privaten Stichstrasse geführt. Die Nennweite der Frischwasserleitung ist so zu dimensionieren, dass ein Löschwasser-Hydrant die geforderte Kapazität gemäss den Vorgaben der GVZ abzugeben vermag.

2.11 Störfallvorsorge

Die Parzelle Kat. 217 liegt im Konsultationsbereich Erdgasleitungen. Wie in der Quartierplanstudie vom 16.05.2018 der Firma Müller Ingenieure erwähnt, müssen aufgrund der aktuellen und künftigen Belegung, bez. Bevölkerungsdichte keine Massnahmen getroffen werden, Schutzmassnahmen sind freiwillig.

Bei den geplanten Bauten sollen, wenn möglich und verhältnismässig, Fluchtwege von den Risikoanlagen wegführen (an der Nordostfassade angeordnet).

2.12 Hochwasserschutz

Der Bau eines Schwemmholz- und Geschieberückhalt, sowie die Vergrösserung der Eindolung des Sagibachs ist von Seiten Gemeinde (auf HQ300 ausgelegt), geplant. Aus diesem Grund wird zukünftig mit keinen Belastungen und Massnahmen für den Hochwasserschutz auf der Parzelle zu rechnen sein. Falls das Projekt der Gemeinde bis zur Baueingabe im GP-Gebiet nicht umgesetzt wurde, wird der Hochwasserschutz im Rahmen des Bewilligungsverfahren mittels Objektschutzmassnahmen sichergestellt.

Heute gilt der Uferstreifen von 8.8 Meter Breite, gemessen ab dem Rand der Dole. Im Zusammenhang des geplanten Hochwasserschutzbauwerk wird der Gewässerraum neu festgesetzt. Die Fläche des Gewässerraums bezieht sich auf die gesamte Breite der Chälenstrasse und betrifft den Gestaltungsplanperimeters nicht.

Im Bereich des Uferstreifens, bez. Gewässerraums dürfen keine ober- und unterirdische bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen angeordnet werden.

2.13 Landwirtschaft

Das Gestaltungsplangebiet ist von Süd bis West von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Funktionstüchtigkeit und Verantwortlichkeit des Unterhalts der bestehenden Drainageleitungen, welche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlaufen, wurde der Unterhaltsgenossenschaft Weiach geregelt. Mit dem, von allen Parteien unterschriebenen, Sitzungsprotokoll vom 25.07.2019 wurde folgendes vereinbart:

Phase vor Bau Quartierplan Chälen- Neureben:

- Der Grundeigentümer sichert die dauerhafte Ableitung des Meteorwassers.
- Der Unterhalt der bestehenden Leitung übernimmt wie bis anhin die Gemeinde.



Phase nach Bau Quartierplan Chälen- Neureben:

- Drainageleitung und Überlauf der Brunnenleitung wird in die neu projektierte Leitung unter den Fussweg geführt.
- Der Zusammenschluss und der Unterhalt der neuen Leitungen werden durch die Gemeinde getragen.

3. Verfahren

Der private Gestaltungsplan ist nach der Bekanntmachung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Anschliessend wird der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat festgesetzt und dem Kanton zur Prüfung vorgelegt.

Der Gestaltungsplan soll Ende des 1. Quartal 2020 Inkrafttreten.

Ablauf:

2019												2020				
März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	
◀ Einreichen Gestaltungsplan																
	60 Tage															
	60 Tage		öffentliche Auflage Gemeinde													
			60 Tage	1. Vorprüfung Kanton												
						Überarbeitung Gestaltungsplan aufgrund 1. kant. Vorprüfung										
						◀ Einreichen des überarbeiteten Gestaltungsplans										
						60 Tage										
										2. Vorprüfung Kanton						
										◀ Festsetzung Gestaltungsplan durch Gemeinderat						
										60 Tage						
														Genehmigung durch Kanton		
														50 Tage		
															Publikation Rechtskraft, Rekursfrist	
															◀ Inkraftsetzung Gestaltungsplan	

4. Berücksichtigung der kant. Vorprüfung vom 28. Juni 2019

Die Unterlagen wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung vom 28. Juni 2019 sowie Besprechungen mit Herrn Benjamin Müller (Müller Ingenieure, Gemeindeingenieur) am 18. Juli 2019 und Frau Ute Sakmann (Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich) am 23. August 2019 wie folgt überarbeitet und angepasst:

Situationsplan

- ➔ Die Titelblätter der Situation und Vorschriften enthalten die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP.
- ➔ Der private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt.
- ➔ Der Situationsplan ist mit einem Legendenblatt gemäss § 5 Abs. 2 VDNP ergänzt.
- ➔ Das Verfahren wird auf den Titelblättern aufgezeigt, es handelt sich um einen exekutorischen Gestaltungsplan. Die Titelblätter des Situationsplans und der Vorschriften wurden entsprechend angepasst.
- ➔ Die Darstellung der Schraffuren wurde überarbeitet, der Siedlungsrand wurde stärker dargestellt. Die Vorschriften wurden präzisiert.
- ➔ Die Legende wurde mit Verweisen auf die Vorschriften ergänzt
- ➔ Die Baufelder wurden mit Koordinatenpunkten versehen.



Ortsbauliche Beurteilung

- Die Ziele des Gestaltungsplans wurden auf die wesentlichen Punkte „Siedlungsrand“ und „Erschliessung und Zufahrt“ reduziert, welche hauptsächlich mit dem Gestaltungsplan geregelt werden.
- Das Umgebungskonzept, insbesondere der Umgang mit dem Siedlungsrand wurde präziser beschrieben.

Landwirtschaft

- Am 25.05.2019 fand eine Besprechung mit Stephan Wunderlin (Gemeinderat Weiach, Ressort Tiefbau), Urs Schenkel (Präsident Unterhaltsgenossenschaft), Peter Runner (Brunnenmeister Weiach) sowie Kurt und Marcel Griesser (Eigentümer Parzelle Kat. Nr. 217) statt.
- Die Funktionstüchtigkeit der bestehenden Drainageleitung wird mit dem, von allen Parteien unterschriebenen, Sitzungsprotokoll vom 25.07.2019 geregelt. Die mutmassliche Lage der Drainageleitung wurde im Situationsplan eingezeichnet.
- Ebenfalls werden das Eigentum und der Unterhalt, sowie allfällige Anpassungen an die Leitung mit dem oben erwähnten Sitzungsprotokoll geregelt.

Bauen ausserhalb der Bauzone

- Gemäss Empfehlung wurde der Grenzabstand zur Landwirtschaftszone von 3.5 Meter auf 5.0 Meter vergrössert.

Hochwasser und Massenbewegung, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

- Die geplante Tiefgarageneinfahrt wird gemäss Naturgefahrenkarte (GIS) nicht im hochwassergefährdeten Bereich zu liegen kommen, auch wenn das Wasserbauprojekt Sagibach noch nicht umgesetzt wurde.
- Das öffentliche Gewässer wurde im Situationsplan richtig bezeichnet.
- Das Baufeld E ist deutlicher dargestellt, so dass man erkennen kann, dass es nicht im Uferbereich liegt.
- In den Vorschriften wurde festgehalten das befestigte Flächen der bestehenden Erschliessung im Uferbereich beim Bau einer neuen Erschliessungstrasse rückgebaut werden.
- Im erläuternden Bericht wurde ergänzt, dass im Uferstreifen, bez. Gewässerraum keine ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen angeordnet werden dürfen.

Schlussbestimmungen

- Art. 12 Abs. wurde ersatzlos gestrichen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

- Der Erläuterungsbericht wurde überarbeitet und ergänzt und weist die nach Art. 47 RPV erforderlichen Inhalte auf.
- Unter Art. 4 „Berücksichtigung der kant. Vorprüfung vom 28. Juni 2019“ werden die Anträge mit der entsprechenden Überarbeitung, bez. Anpassung aufgelistet.



5. Berücksichtigung der 2. kant. Vorprüfung vom 11. Nov. 2019

Gemäss der 2. kantonalen Vorprüfung vom 11. November 2019 wurden die Hinweise und Auflagen aus der ersten Vorprüfung sachgerecht umgesetzt. Der Gestaltungsplan wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Schussbestimmungen

- Die Formulierung von Art. 13 wurde entsprechend angepasst.

Anhang

- Nachweis möglicher Baukuben
- Nachweis Ausnützung Parzelle Kat. Nr. 1448



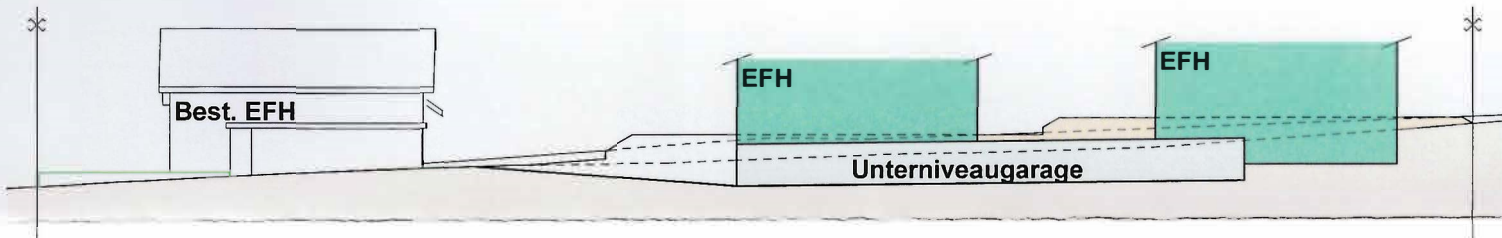
approximative Ausnützungsberechnung

Fläche Grundstück Kat. Nr. 217	4'997 m ²
Fläche Grundstück Kat. Nr. 1448	3'332 m ²
Total	8'329 m²
max. Ausnützung (Zone W2a, Ausnützungsziffer 40%)	3'332 m²
2 Vollgeschosse	

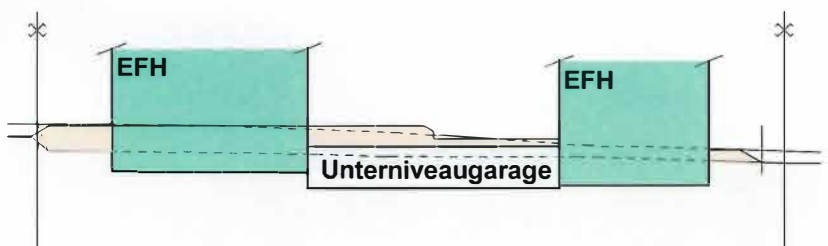
best. EFH Chälenstrasse 32	ca. 430 m ²
best. MFH Im Bruchli 1	ca. 610 m ²
best. MFH Im Bruchli 3	ca. 610 m ²

(Flächen gemäss Geometerdaten x 2, abz. Aussenwand 30cm)	
proj. EFH 16m x 13m, 2 Vollgeschosse, abz. Aussenwand 40cm)	371 m ²
proj. EFH 16m x 13m, 2 Vollgeschosse, abz. Aussenwand 40cm)	371 m ²
proj. EFH 12m x 10m, 2 Vollgeschosse, abz. Aussenwand 40cm)	206 m ²
proj. EFH 12m x 10m, 2 Vollgeschosse, abz. Aussenwand 40cm)	206 m ²
proj. MFH 24m x 12m, 2 Vollgeschosse, abz. Aussenwand 40cm)	520 m ²

approximative Ausnützung gemäss Gestaltungsplan 3'324 m²



Längsschnitt



Querschnitt

Objekt: Privater Gestaltungsplan "Chälen" 8187 Weiach
 Bauherrschaft: Sandra & Marcel Griesser, im Bruchli 1, 8187 Weiach

Plan Grösse: A3
 Zeichnungsmaassstab: 1:500
 Datum/ Gez.: 19.11.2019/ RR, SR
 Druckdatum: 19.11.2019

Nachweis mögliche Baukuben

ARCHITEKTEN
**RUDER
 LOCHER**
 GMBH

Ruder-Locher Architekten GmbH
 Baulenzelgstrasse 20
 CH-8193 Eglisau
 Tel. 044 886 60 00
 info@ruder-locher.ch
 www.ruder-locher.ch

+ 0.00 / - - - best. Terrain

- Neubau Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus**
- Unterniveaugarage**
- Zone für Erschliessung**
- Abbruch bestehende Gewerbeliegenschaften**



Bereich
Gestaltungsplan

Nachweis Ausnützung Parzelle Kat. 1448

Teilfläche Grundstück Kat.-Nr. 1448 (rot schraffierte Fläche, inkl. öffentlicher Gehweg)	3'054 m²
max. Ausnützung (Zone W2a, Ausnützungsziffer 40%) 2 Vollgeschosse	1'221 m²
best. MFH Im Bruchli 1	ca. 610 m ²
best. MFH Im Bruchli 3 (Flächen gemäss Geometerdaten x 2, abz. Aussenwand 30cm)	ca. 610 m ²
Total Ausnützung best. MHF im Bruchli 1+3	1'220 m²



Objekt: Privater Gestaltungsplan "Chälen" 8187 Weiach
 Bauherrschaft: Sandra & Marcel Griesser, im Bruchli 1, 8187 Weiach

Plan Grösse: A3
 Zeichnungsmaassstab: 1:500
 Datum/ Gez: 19.11.2019/ RR, SR
 Druckdatum: 19.11.2019

Nachweis Ausnützung Kat. Nr. 1448

ARCHITEKTEN
**RUDER
 LOCHER**
 GMBH

Ruder-Locher Architekten GmbH
 Bauelenzelgstrasse 20
 CH-8193 Eglisau

Tel. 044 886 60 00
 info@ruder-locher.ch
 www.ruder-locher.ch

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 28.08.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000763

Publizierende Stelle
Gemeinde Weiach, Stadlerstrasse 7, 8187 Weiach

Privater Gestaltungsplan «Chälen», Weiach, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8187 Weiach
Der Private Gestaltungsplan «Chälen» wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Weiach mit Beschluss vom 16.12.2019 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1790 / 19 vom 25.06.2020 genehmigt.

Rechtliche Hinweise:
Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 26.08.2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan «Chälen» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:
Gemeindeverwaltung Weiach
Bauamt
Stadlerstrasse 7
8187 Weiach