

VERFÜGUNG

vom 22. September 2011

Volketswil. Privater Gestaltungsplan „Rebenweg, Gutenswil“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Volketswil hat mit Beschluss vom 24. Juni 2011 dem privaten Gestaltungsplan „Rebenweg, Gutenswil“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 9. August 2011 und des Bezirksrats Uster vom 8. August 2011 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 5. September 2011 ersucht die Gemeinde Volketswil um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Rebenweg, Gutenswil“.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kernzone von Gutenswil. Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Überbauungsprojekt, das in einem längeren Planungsprozess entstanden ist. Das Grundstück Kat.-Nr. 5041 am Rebenweg soll mit zwei Gebäudevolumen überbaut werden, die neben gewerblichen Räumen insbesondere 12 Wohneinheiten enthalten sollen. Die geplanten Gebäudevolumen, welche an die Stelle von nicht schutzwürdigen Altbauten treten, nehmen angemessen auf die Umgebung des Dorfkerns von Gutenswil Rücksicht. Der Gestaltungsplan soll die Abweichungen ermöglichen, welche das Projekt gegenüber den Vorschriften der Kernzone aufweist. Namentlich geht es um die Dimensionen, die Abstände und die Erscheinung der Bauten. Diese soll zeitgemäss sein, soll sich aber trotzdem gut in das Ortsbild einfügen. Der Gestaltungsplan beruht auf sorgfältigen Überlegungen zur Aufwertung des Ortsteils von Gutenswil in nutzungsmässiger Hinsicht und in Bezug auf das Ortsbild.

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

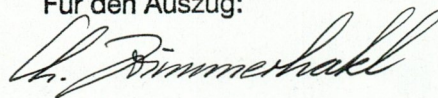
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Rebenweg, Gutenswil“, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 24. Juni 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an Herrn Hans Eggenberger, Winterthurerstrasse 22, 8605 Gutenswil (Rechnungsadressat).

Zürich, den 15. September 2011
111497/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan

Rebenweg, Gutenswil

Situation 1:500

Grundeigentümer: H. Eggenberger
H. Eggenberger
Polit. Gemeinde: **Gemeinderat Volketswil**
Bauherrschaft: *H. Eggenberger*
Ort, Datum: *Gutenswil, 26.8.2011*
B. Walliser, Gemeindevorsteher
B. Grob, Gemeindevorsteher
Ort, Datum:

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 24. Juni 2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

B. Walliser

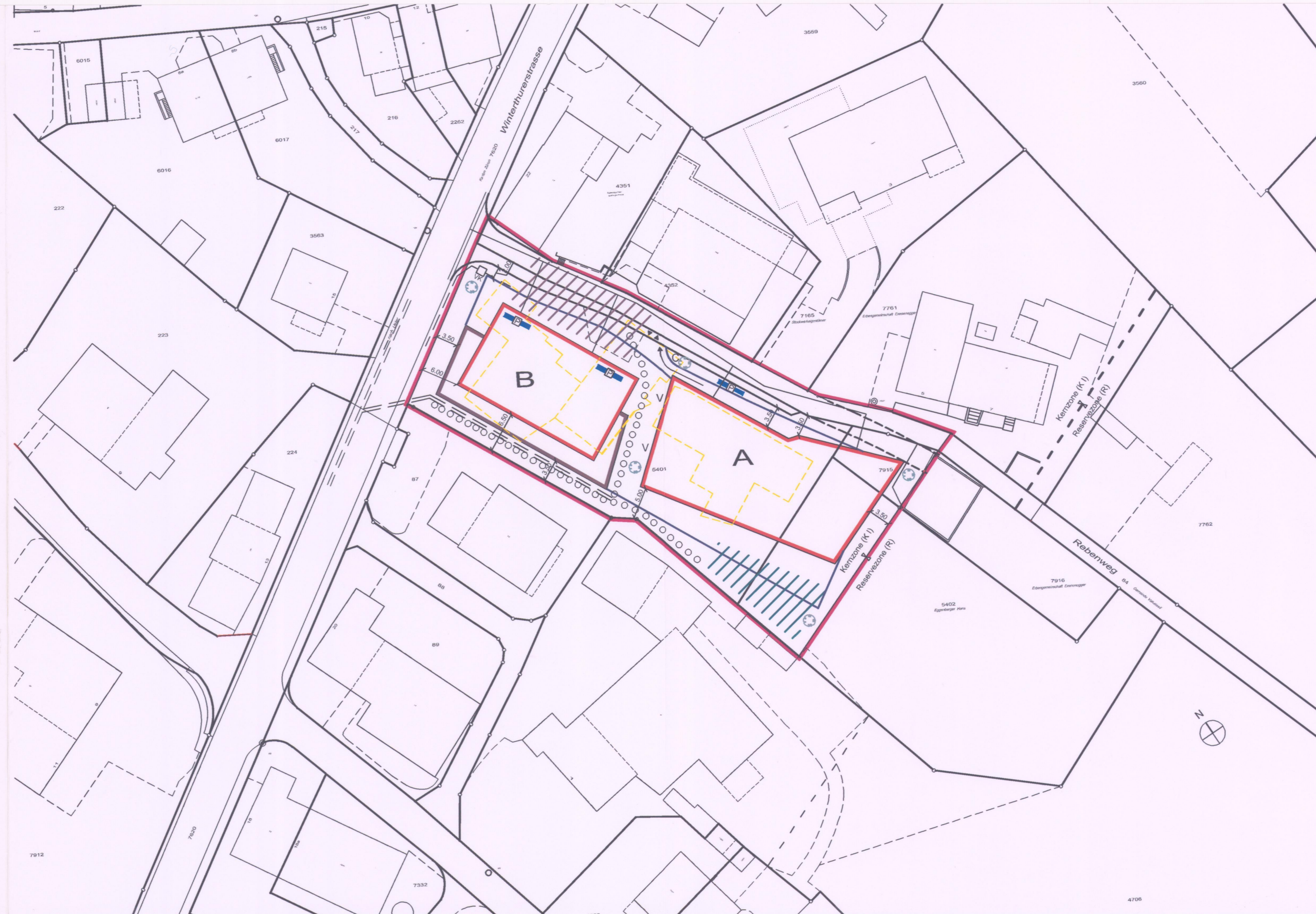
Der Schreiber:

B. Grob

Von der Baudirektion genehmigt am 22. SEP. 2011

BDV Nr. 115 111

Für die Baudirektion: *A. Zimmermann*



Legende:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Gebäude - Abbruch gestattet
- Baubereich Wohn- und Gewerbebauten
- Baubereich vorstehender eingeschossiger Gewerbeteil
- Baubereich Tiefgarage, inkl. Rampe
- Kehrplatz Rebenweg (Servitut, Hinweis)
- Zufahrt Tiefgarage
- Bereich Parkplatz oberirdisch (schematisch)
- Wegverbindungen für Fussgänger (schematisch)
- Begegnungsbereich/Vorplatz (schematisch)
- Bereich Spielplatz (schematisch)
- Bäume (schematisch)
- gedeckter Abstellplatz Velos / Moto (schematisch)
- Mindestabstand 6.00
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip
- Kehrrecht-Entsorgung



Privater Gestaltungsplan

Rebenweg, Gutenwil

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Grundeigentümer: H. Eggenberger

H. Eggenberger

Polit. Gemeinde

Gemeinderat Volketswil

Bauherrschaft:

H. Eggenberger

B. Walliser
Gemeindepräsident

B. Grob
Gemeindeschreiber

Ort, Datum: *Gutenwil, 26.8.2011*

Gutenwil, 26.8.2011
Ort, Datum:

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 24. Juni 2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

[Signature]

B. Walliser

Der Schreiber:

[Signature]

B. Grob

Von der Baudirektion genehmigt am 22. SEP. 2011

BDV Nr. 115 111

Für die Baudirektion:

[Signature]



Privater Gestaltungsplan Rebenweg, Gutenswil

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 1 **Geltungsbereich**

Die nachstehenden Vorschriften gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 **Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften**

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Kernzone I) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 **Zielsetzungen**

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Die Errichtung einer planungs- und baurechtlichen Grundlage für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung südlich des Rebenwegs in Gutenswil.
- b) Die Ermöglichung von Abweichungen bei den Gestaltungsvorschriften der Kernzone für Fassaden und Dächer, damit architektonisch eine gute Lösung erzielt werden kann.
- c) Eine gute Einordnung der Überbauung ins bestehende Ortsbild.
- d) Die Schaffung eines Begegnungsbereichs mit Einbezug des Rebenwegs und die Erhaltung der Fusswegverbindungen.
- e) Die Zulassung von geringfügigen Abweichungen bei den Grundmassen und bei den Abständen vom Rebenweg.

Art. 4 **Nutzweise**

Die mögliche Nutzweise entspricht der Regelung für die Kernzonen.

Art. 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe, Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes kommt die Empfindlichkeitsstufe III zur Anwendung. Der Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutzverordnung ist einzuhalten.

Art. 6 Bauweise, Massea) Gebäudeabbruch

Der Abbruch der bestehenden Bauten und Anlagen ist gestattet, wenn die Ausführung des Ersatzprojekts gesichert ist.

b) Überbauungsart

Entsprechend der Bezeichnung im zugehörigen Plan sind 2 freistehende Gebäude mit Wohnungen sowie gewerblichen Betrieben und Büros gestattet.

c) Baubereiche Hauptgebäude

Die 2 Hauptgebäude sind innerhalb der vorgegebenen Baubereiche (inkl. eingeschossiger Gewerbeteil) zu erstellen. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung. Terrassen dürfen höchstens 2 m auf einem Drittel der entsprechenden Fassadenlänge über den Baubereich hinausragen.

Der laubengangartige Vorbau um das Gewerbegeschoss von Gebäude B, der als Sonnenschutz sowie zur Aufgliederung und Kaschierung der Verglasung und der Terrasse dient, darf südseitig bis zu 0,7 m über den Baubereich hinausragen, wenn hierzu ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden kann.

d) Baubereich Tiefgarage

Für die Parkierung ist im entsprechend bezeichneten Baubereich eine Tiefgarage zu erstellen.

e) Besondere Gebäude

Einzelne besondere Gebäude gemäss PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden.

f) Grundmasse

Die Ausdehnung der Gebäude bestimmt sich durch die Baubereiche. Gebäudelänge und -breite sind in diesem Rahmen frei.

Bedingt durch grössere Raumhöhen für eine gewerbliche Nutzung und das abfallende Gelände wird die maximale Gebäudehöhe von Haus B auf der Südwest-Seite auf 8,3 m vergrössert. Die grösste Höhe des Gewerbetells darf nicht mehr als 6,0 m betragen. Haus A beachtet höhenmässig die Zonenvorschriften.

Die beiden Hausteile von Haus A werden durch ein offenes Treppenhaus mit angegliederten Terrassen miteinander verbunden. Die Fläche der einzelnen Terrassen darf maximal 20 m² betragen. Auf eine Überdeckung mittels Satteldach kann in diesem Bereich verzichtet werden. Die obersten Terrassen samt Treppenhaus, Lift und Hauszugängen können mit einem begrünten, maximal 55 m² grossen Flachdach geschützt werden.

Der aus dem Haus B vorstehende eingeschossige Gewerbeteil darf höchstens 250 m² umfassen und ist mit einem begrünten Flachdach einzudecken, das als Terrasse ausgebildet ist. Davon können max. 2 x 20 m² als Sitzplätze genutzt werden, die mit Plattenbelägen versehen sind.

Zur Anrechnung an die minimale Freiflächenziffer von 30% gelangen nicht nur Grünflächen sondern auch Gartensitzplätze, Gartenwege, chaussierte und allenfalls sogar asphaltierte Spiel- und Erholungsflächen (gemäss Fritzsche/Bösch).

Art. 7 **Gestaltung der Bauten**

Als Sonnenschutz für die obersten Terrassen sind waagrechte, pergolaartig offene Dachkonstruktionen zugelassen, die maximal 2,5 m vorstehen.

Zur Fassadengestaltung sind herkömmliche Materialien zu verwenden.

Grösserflächige Fenster und Verglasungen sind erlaubt, wenn sie durch wirksame Massnahmen wie Zurückversetzen, Kaschierung mittels Latten und Bepflanzungen usw. so konzipiert sind, dass sie gut integriert und nicht störend in Erscheinung treten.

Die Fassade des Gewerbegeschosses von Haus B kann mit Latten kaschiert verglast werden. Die vorgehängte Fassade am laubengangartigen Vorbau

um das Gewerbegeschoss von Gebäude B darf strassenseitig, parallel zur Winterthurerstrasse, für grösserflächige Firmenanschriften verwendet werden, wenn sie gut auf die architektonische Gestaltung abgestimmt werden. Die Anschriften sind nur bei schräger Ansicht auf die Lattenreihe erkennbar. Die gekennzeichneten Flächen auf den Lattenaussenseiten dürfen insgesamt höchstens 5 m² umfassen. Leuchtschriften sind nicht gestattet. Die Gestaltung der Bauten hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Daran muss auch nachträglich festgehalten werden. Die Erstellung von Wintergärten (verglaste Balkone, Veranden und ähnliche Vorbauten) ist verboten. Die Überbauung hat sich gut ins Ortsbild einzufügen. Bezüglich der Gestaltung gelten die Vorprojektpläne vom 15.03.2011 als wegweisend. Die Bestimmung der Detailausgestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Nachträgliche Änderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 8 **Erschliessung, Parkierung**

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat von der Winterthurerstrasse her über den Rebenweg zu erfolgen. Die Autoabstellplätze sind in der gemeinsamen Tiefgarage anzuordnen, die mit einer Rampe ab dem Rebenweg zu erschliessen ist. Zulässig sind auch die ins Gebäude B integrierten Plätze. Die offenen Parkplätze haben den Besuchern zu dienen.

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Parkplatz-Verordnung.

Art. 9 **Umgebungsgestaltung**

Der Raum vor dem Haus B mit dem Gewerbegeschoss ist unter Einbezug des Rebenwegs als Begegnungsbereich auszubilden. Er soll mit einem speziell strukturierten Hartbelag versehen werden. Die Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger ist so gut wie möglich mittels chaussierter Flächen zu erhalten.

Zu begrünen ist vornehmlich der Umschwung des Wohnhauses A. Südlich davon ist eine Spiel- und Ruhefläche anzulegen, wobei sich noch weitere Bereiche für diesen Zweck eignen sollten. Die zonengemässe Freiflächenziffer ist zu beachten.

Terrainveränderungen sind vertikal möglichst gering zu halten und grossflächig auszuführen. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge anzustreben.

Für die Bepflanzung sind einheimische, zum Ortskern passende Arten zu wählen (keine Feuerbrand-Träger).

Die Bestimmung der Detailausgestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Nachträgliche Änderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 10 **Behinderte und Betagte**

Die Richtlinien und Normalien für behindertengerechtes Bauen sind zu beachten (insbesondere Norm SIA 500).

Für Behinderte muss zumindest je 1 geeigneter Auto-Abstellplatz für Bewohner und Arbeitende in der Tiefgarage und 1 geeigneter offener Besucher-Parkplatz zu Verfügung stehen.

Art. 11 **Energie**

Die Anforderungen des jeweiligen Standes des Minergie-Standards sind einzuhalten.

Art. 12 **Vorprojekt**

Für die grundlegenden Elemente der Überbauung ist das Vorprojekt vom 15.03.2011 wegweisend.

Art. 13 **Etappierung**

Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.

Art. 14 **Inkrafttreten**

Der Private Gestaltungsplan Rebenweg, Gutenswil, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.