



VERFÜGUNG

vom 7. April 2004

Bubikon. Privater Gestaltungsplan Wändhüslen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Bubikon dem privaten Gestaltungsplan Wändhüslen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Januar 2004 und des Bezirksrates Hinwil vom 19. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Februar 2004 ersucht der Gemeinderat Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Als Folge einer landwirtschaftlichen Aussiedlung sollen mit dem privaten Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimale Nutzung der, im Weilerkernzonenplan als Hauptgebäude mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit bezeichneten, bestehenden Baute auf Grundstück Kat.-Nr. 2678 geschaffen werden. Mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten wird das eigentliche Ziel, den ländlich geprägten Charakter der Weiler grundsätzlich zu erhalten, nicht geschmälert.

Die Gestaltungsplanvorlage umfasst den Situationsplan 1:500 und die Bestimmungen. Der Erläuterungsbericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wandhüslen, dem die Gemeindeversammlung Bubikon am 3. Dezember 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Landwirt Peter Alig, Rotensteinstr. 4, 8608 Bubikon)

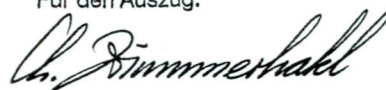
Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bubikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 7. April 2004
040426/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

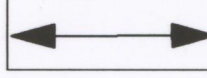
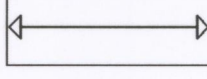
Für den Auszug:

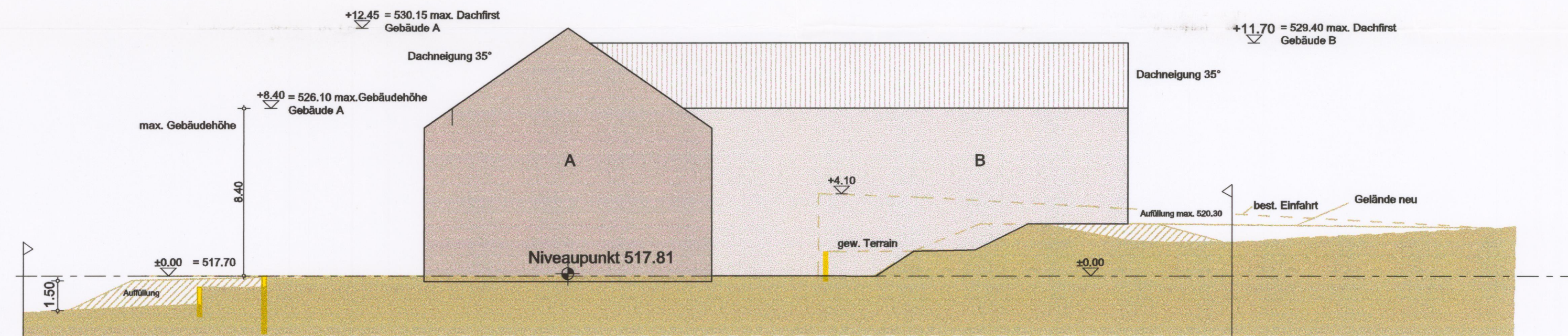




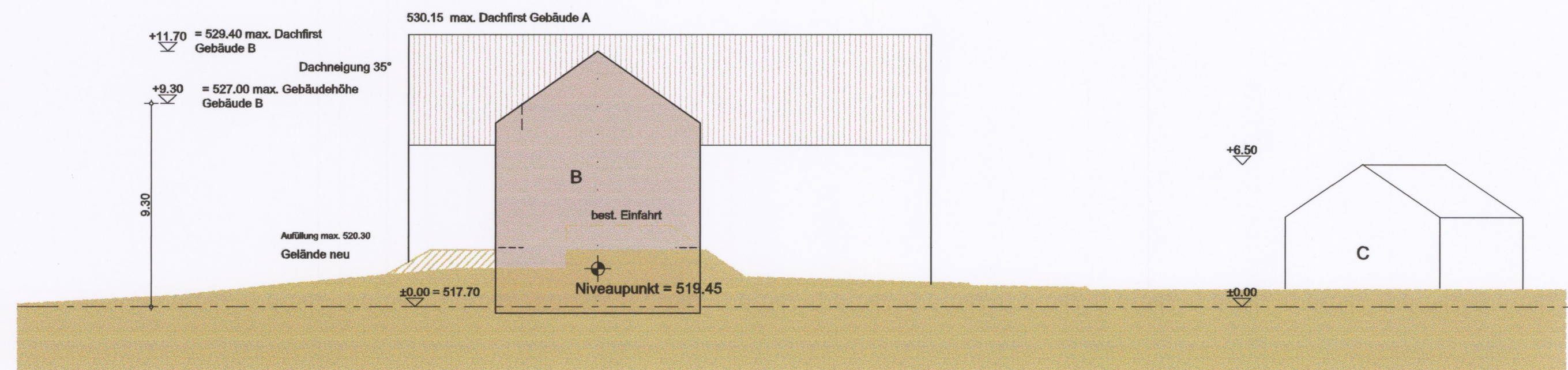
Situation 1:500

Verbindlicher Inhalt

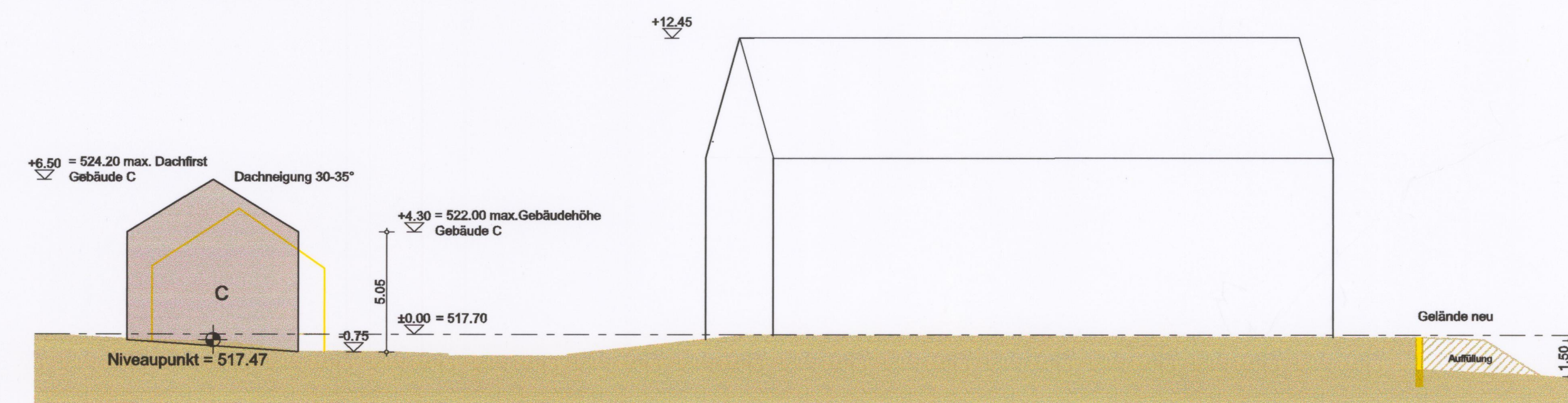
-  Geltungsbereich
-  Baubereich für Wohn- und Gewerbenutzung
-  Baubereich für Landwirtschaft, Garagen und dgl.
-  Hauptzufahrten
-  Umgebungsanpassungen
-  Firstrichtung
- Information**
-  Böschungen
-  Bestehende Gebäude und Anlagen
-  Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich



Prinzipsschnitt A-A 1:200



Prinzipsschnitt B-B 1:200



Prinzipsschnitt C-C 1:200



Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich
Gemeinde Bubikon

Privater Gestaltungsplan Wändhülsen

Situation
1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 11.07.2003

Namens des Grundeigentümers

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 03. Dez. 2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]
Stellvertreter

Von der Baudirektion genehmigt am 7. April 2004

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV Nr. 366/04



Kanton Zürich
Gemeinde Bubikon

Privater Gestaltungsplan Wändhülsen

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 11.07.2003

Namens des Grundeigentümers

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **03. Dez. 2003**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:
Stellvertreter

Von der Baudirektion genehmigt am **- 7. April 2004**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. **366/04**

-
1. Zweck
- Der private Gestaltungsplan Wändhüslen bildet die rechtliche Grundlage für eine optimale Um- und Neunutzung der bestehenden Bauten. Er präzisiert die zulässigen baulichen Möglichkeiten im Geltungsbereich innerhalb des Weilerkernzonenplanes Wändhüslen.
2. Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1: 500 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.
3. Verhältnis zu übergeordnetem Recht
- Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bubikon sowie weitere Vorschriften des übergeordneten Rechtes massgebend.
4. Lage, Zahl und äussere Abmessungen der Bauten
- 4.1 Gebäude (mit Umnutzungsmöglichkeit gemäss BZO Art. 9 Abs. 3) müssen innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche gebaut werden. Der Gestaltungsplan umfasst 2 Baubereiche mit den Gebäuden A, B und C.
- 4.2 Die Gebäude- und die Gesamthöhen sind im Rahmen des Gestaltungsplanes wie folgt definiert:
- Gebäude A:
- | | |
|-------------|----------------|
| Gebäudehöhe | = 526.10 m.ü.M |
| Dachfirst | = 530.15 m.ü.M |
- Gebäude B:
- | | |
|-------------|----------------|
| Gebäudehöhe | = 527.00 m.ü.M |
| Dachfirst | = 529.40 m.ü.M |
- Gebäude C:
- | | |
|---------------|----------------|
| Gebäudehöhe | = 522.00 m.ü.M |
| Dachfirsthöhe | = 524.20 m.ü.M |

5. Ausnützung und Nutzweise

5.1 Die maximale oberirdische Baumasse innerhalb der Baubereiche beträgt total 5570m³ für Hauptgebäude. Für Wohn- und Gewerbebezüge sind 2720m³ nutzbar.

5.2 Es sind nur Nutzungen gemäss BZO Art.10 Abs.1 zulässig.

5.3 Die Wohn- und Gewerbenutzung beschränkt sich auf die im Plan bezeichneten Gebäude A und B. Innerhalb dieser Gebäude sind mehrere Wohnungen, Hausteile oder Gewerbeflächen möglich. Der Gebäudebereich C soll für Landwirtschaft, Garagen, Abstell- und Nebenräume genutzt werden.

5.4 Die minimalen Grundflächen, oberirdischen Baumassen und Nutzvolumen für Wohnen und Gewerbe betragen:

Gebäude A	Grundfläche	270m ²
	Baumasse	2400m ³
	Nutzvolumen	1600m ³
Gebäude B	Grundfläche	140m ²
	Baumasse	1200m ³
	Nutzvolumen	600m ³
Gebäude C	Baumasse maximal	800m ³

Die restlichen 520m³ Nutzvolumen für Wohn- und Gewerbebezüge, sowie 1170m³ oberirdische Baumasse können in den Gebäudebereichen von A und B frei verteilt werden

6. Dachgestaltung

6.1 Für die Hauptgebäude sind die bestehenden Dachneigungen und Firstrichtungen zu übernehmen. Es sind symmetrische Dachformen zu wählen.

Gebäude A: Dachneigung 35° alte Teilung

Gebäude B: Dachneigung 35° alte Teilung

Gebäude C: Dachneigung 30-35° alte Teilung

6. Dachgestaltung

6.2 Dachfenster:

Für die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Nebenräumen sind Dachflächenfenster mit einer Lichtfläche von max. 0.3m² zulässig. Die Dachflächenfenster sollen im Interesse einer ruhigen Dachlandschaft zurückhaltend eingesetzt werden.

7. Erschliessung

7.1 Die Hauptzufahrten haben im engeren Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

7.2 Der Anschluss an die bestehenden Werkleitungen richtet sich nach den entsprechenden Werkreglementen und den Weisungen des zuständigen Gemeindeorgans.

8. Umgebung

8.1 Das gewachsene Terrain kann, an den im Plan bezeichneten Flächen, angepasst werden. Die Auffüllungen bzw. Abgrabungen dürfen in diesen Bereichen maximal 1.50m betragen. Die im Plan dargestellten Umgebungsanpassungen sind als konzeptionelle Angaben zu verstehen.

8.2 Für Böschungen ist eine maximale Neigung von 1:1 vorgegeben.

8.3 Kunstbauten für die Sicherung der Böschungen haben sich auf ein Minimum zu beschränken und sind, wenn sie mehr als 1.50 m in Erscheinung treten, zu begrünen.

9. Etappierung

Die etappenweise Erstellung der Bauten und Anlagen ist zulässig

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Wändhüslen tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.