



VERFÜGUNG

vom 15. März 1999

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan Schossacker

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. November 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Schwerzenbach der Änderung des privaten Gestaltungsplans Schossacker zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Februar 1999 und des Bezirksrates Uster vom 17. Februar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. März 1999 ersucht der Gemeinderat Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2820/1993 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Schossacker. Da es sich gezeigt hat, dass die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplan-gebiets zweckmässigerweise ab der Bahnhofstrasse zu erfolgen hat, wurde der Gestaltungsplan diesbezüglich geringfügig überarbeitet.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Schossacker, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 21. September 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Politische Gemeinde Schwerzenbach
Bahnhofstrasse 16
8603 Schwerzenbach

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	364.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziff. II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. März 1999
990404/Ove/Zst

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

A. Zimmerhald

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. September 1993

2820. Privater Gestaltungsplan Schossacker (Schwerzenbach)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Schwerzenbach wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2140/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone KA sowie der Wohnzone 1 in empfindlichem Gebiet zugeteilte Gebiet Schossacker ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 9. Juli 1993 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 18. August 1993 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. August 1993 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Schwerzenbach ersucht am 30. August 1993 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Schossacker ein Grossteil des Gebietes Schossacker entlang dem Chiemlibach freigehalten und den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt werden. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Schossacker, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach mit Beschluss vom 9. Juli 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach, 8603 Schwerzenbach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 15. September 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Privater Gestaltungsplan Schossacker Revision

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85
(erstmalig genehmigt durch Gemeindeversammlung vom 9. Juli 1993 und
RRB Nr. 2820 vom 15. September 1993)

Situation 1:500

Die Grundeigentümer:
Politische Gemeinde Schwerzenbach
Winkler Hans
Moser Hans
Winkler Ernst
Winkler Max

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 20. November 1998

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 15. März 1999
BDV Nr. 3031/99

Für die Baudirektion:
[Signature]

Dübendorf, 21. Juli 1998 / Sb.1012

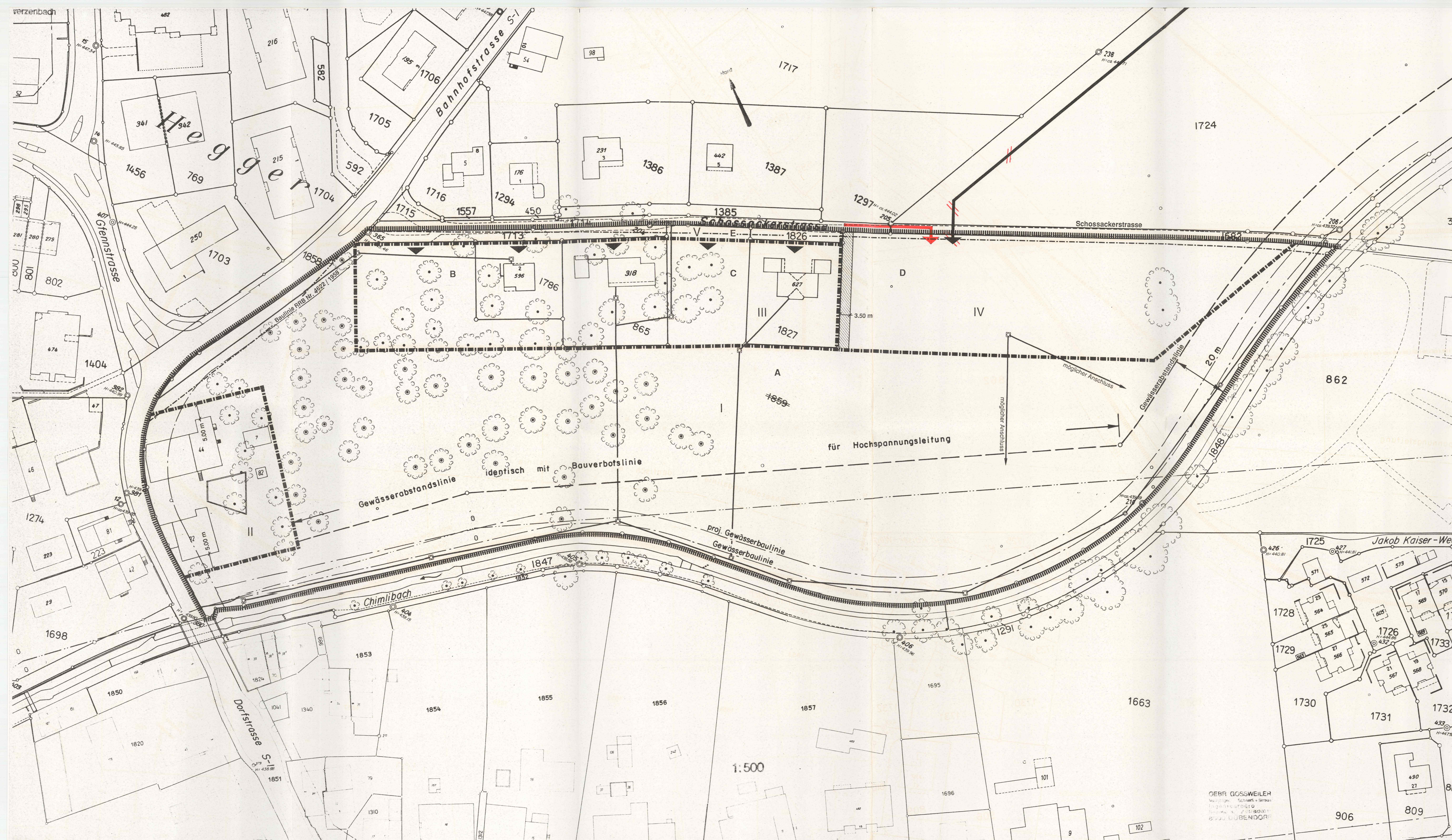
Plan-Nr.	erstellt		geprüft + freigegeben	
	Datum	Vis	Datum	Vis
	21.7.1998	16	30.11.1998	1/1
rev.				
Archivnummer: 8165/94	Format: 126/60			

Neuhofstrasse 30
8600 Dübendorf 1
Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00



Legende:

- Baulinie gemäss RRB Nr. 4622 / 1958
- Grundstücksgrenze
- Gestaltungsplanperimeter
- Teilgebiete
- neue Grundstücke
- Genehmigte Erschliessung
- Teilgebiet III
- Aufzuhebende Festlegung zur Erschliessung
- Teilgebiet IV
- Neue Erschliessung
- Teilgebiet IV
- Ver- und Entsorgung
- Wasser
- Abwasser (Kanalisation)
- Freihaltebereich
- Baumgarten Teilgebiet I



GEBR. GOSSWEILER
Kontingenzzustimmung
Schweizerische Eidgenossenschaft
8600 DÜBENDORF



Kanton Zürich

Gemeinde Schwerzenbach

Privater Gestaltungsplan Schossacker Revision

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

(erstmalig genehmigt durch Gemeindeversammlung vom 9. Juli 1993 und
RRB Nr. 2820 vom 15. September 1993)

Vorschriften (Änderung)

Die Grundeigentümer:

Politische Gemeinde
Schwerzenbach

Winkler Hans

Moser Hans

Winkler Ernst

Winkler Max

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature: Hans Winkler]
[Handwritten signature: Hans Moser]
[Handwritten signature: Ernst Winkler]
[Handwritten signature: Max Winkler]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 20. November 1998

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 15. März 1999

BDV Nr. 3031/99

Für die Baudirektion:

[Handwritten signature: Ch. Zimmerhald]

Dübendorf, 21. Juli 1998 / Sb.1012

Planung
Tiefbau
Vermessung
Geoinformatik
Kulturtechnik

G Gossweiler
Ingenieure AG

Neuhofstrasse 30
8600 Dübendorf 1

Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00

Vorschriften (Änderung)

Die Vorschriften vom 9. Juli 1993 werden wie folgt geändert:

Art. 14 Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr wird für die Teilgebiete III und IV im Quartierplanverfahren Widacher geregelt. Die Erschliessung ist von der Bahnhof- über die Schossackerstrasse vorgesehen.

Abs. 2 unverändert

Art. 19 Inkrafttreten

Abs. 1 unverändert

² Die Änderungen des Gestaltungsplanes treten nach der rechtskräftigen Genehmigung des Quartierplanverfahrens Widacher in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

Privater Gestaltungsplan Schossacker

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Die Grundeigentümer:

Politische Gemeinde
Schwerzenbach

Winkler Hans

Moser Hans

Winkler Ernst

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: 
Der Schreiber: 




Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Schwerzenbach:

Namens der Gemeindeversammlung, - 9. JULI 1993

Der Präsident:

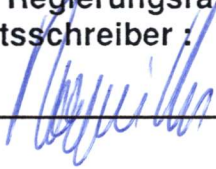


Der Schreiber:



Vom Regierungsrat am: **15. Sep. 1993** mit Beschluss Nr.: **2820**
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:



Planpartner AG

M.Steiger+L.Huber
dipl.Arch. ETH/SIA
Planer BSP

Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28



Archiv Nr.

Dat.: 13.2.1993

Auftrag Nr. 4112

Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan (§ 83ff PBG) gilt für das in den Plänen bezeichnete Gebiet.

² Er setzt sich zusammen aus dem Plan im Mst. 1:500 sowie den nachstehenden Vorschriften.

Art. 2 Übergeordnetes Recht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplangebiet die Bauordnung der Gemeinde Schwerzenbach.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Gestaltungsplangebiet die zu diesem Zeitpunkt gültige Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Grenzänderungen

¹ Vor Baubeginn sind die im Plan eingezeichneten Grenzänderungen gemäss separaten Verträgen grundbuchlich festzuhalten.

² Allfällige Servitute sind vor Baubeginn zu begründen und im Grundbuch einzutragen.

Art. 4 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet wird in die Teilgebiete I bis V unterteilt. Die Unterscheidung dieser Gebiete ist im Plan ersichtlich.

B. Vorschriften für die Teilgebiete

Teilgebiet I:

Art. 5 Nutzweise

Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 6 Baumgarten

¹ Der im Teilgebiet I liegende Baumgarten ist zu erhalten.

² Abgehende Bäume sind vom Grundeigentümer durch artgerechte, hochstämmige Bäume zu ersetzen.

Teilgebiet II:

Art. 7 Nutzweise

Im Teilgebiet II gelten die Vorschriften für die Kernzone A.

Teilgebiete III und IV:

Art. 8 Nutzweise

In den Teilgebieten III und IV sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 9 Ausnützung

¹ Die max. zulässigen Bruttonutzflächen (BNF; Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussenmauern, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienen) betragen:

Parzelle	Teilgebiet	max. zulässige BNF
865	III	500 m ²
1786	III	300 m ²
1827	III	430 m ²
B	III	665 m ²
C	III	390 m ²
D	IV	2000 m ²

² Bei einer allfälligen Parzellierung sind die max. zulässigen Geschossflächen im Verhältnis der neuen Grundflächen zu verteilen.

Art. 10 Grundmasse

Es werden folgende Grundmasse festgesetzt:

- Vollgeschosszahl	2
- Dachgeschosszahl	1
- Gebäudelänge	25m
- Gebäudehöhe	6.5m
- Firsthöhe	5m
- Gr. Grundabstand	10m
- Kl. Grundabstand	4.5m

Art. 11 Gartensitzplätze/Balkone

Wohneinheiten im Erdgeschoss haben einen Gartensitzplatz, solche im Obergeschoss einen ausreichenden Balkon zu umfassen.

C. Allgemeine Vorschriften**Art. 12 Dachgestaltung**

In den Teilgebieten III und IV dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 13 Gewässerabstand

Im Gewässerabstandsbereich (20m-Streifen entlang des Chimlibaches) sind keine Bauten zulässig.

D. Erschliessung**Art. 14 Verkehr**

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für das Teilgebiet III von der Bahnhof- über die Schossackerstrasse. Für das Teilgebiet IV ist eine separate Erschliessung vorzusehen.

² Entlang der nordwestlichen Grenze des Teilgebietes IV ist für die landwirtschaftliche Erschliessung des Teilgebietes I ein Streifen von 3.50m freizuhalten.

Art. 15 Versorgung, Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die Teilgebiete III und IV erfolgt über die im Plan bezeichneten Leitungen.

Art. 16 Abstellflächen

¹ Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den kommunalen Bestimmungen.

² Es sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen.

E. Aussenraum**Art. 17** Terrainanpassungen

¹ Das natürliche Terrain ist zu übernehmen.

² Aufschüttungen, Abgrabungen und das Errichten von Stützmauern über 0.80m Höhe sind nicht zulässig.

F. Lärmschutz**Art. 18** Empfindlichkeitsstufe (ES)

Die Teilgebiete I und II werden der Empfindlichkeitsstufe III, die Teilgebiete III und IV der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

G. Schlussbestimmungen**Art. 19** Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.