



VERFÜGUNG

vom 25. April 2005

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan „Schulstrasse“ - Änderungen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. ARV/543/2004 den privaten Gestaltungsplan „Schulstrasse“ gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Schwerzenbach vom 20. Juni 2003 genehmigt. Am 3. Dezember 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Schwerzenbach Änderungen des Gestaltungsplans zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 17. Januar 2005 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Januar 2005 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der Gemeinderat Schwerzenbach ersucht mit Schreiben vom 27. Januar 2005 um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderungen betreffen geringfügige Anpassungen der Baubereiche an der Schulstrasse an ein neues Überbauungskonzept sowie die entsprechenden Ergänzungen der Bauvorschriften zum Gestaltungsplan.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderungen des privaten Gestaltungsplans „Schulstrasse“, denen die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 3. Dezember 2004 zugestimmt hat, werden genehmigt.
- II. Dem Grundeigentümer wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Walter Sonanini, Udermülistrasse 25, 8320 Fehraltorf

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	464.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	512.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (unter Beilage von drei Dossiers), Walter Sonanini, Udermülistr. 25, 8320 Fehraltorf, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 25. April 2005
050229/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





VERFÜGUNG

Vom 25. Mai 2004

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan Schulstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Schwerzenbach dem privaten Gestaltungsplan Schulstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurden sowohl eine materielle Einsprache als auch eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichtes vom 17. März 2004 wurde der materielle Rekurs durch die Baurekurskommission III rechtskräftig abgewiesen und auf die staatsrechtliche Beschwerde wurde mit Urteil des Bundesgerichtes vom 6. April 2004 nicht eingetreten. Mit Schreiben vom 10. Mai 2004 ersucht der Gemeinderat Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Der für das Grundstück Kat.-Nr. 1494 geltende Gestaltungsplan soll die etappenweise Überbauung dieses Grundstücks gewährleisten. Ausserdem soll mit einer besonders guten Gestaltung - unter Berücksichtigung des Lärmschutzes gegenüber der SBB Linie - eine städtebaulich gute Einordnung angestrebt werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schulstrasse, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 20. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Atelier WW, dipl. Architekten, Asylstrasse 108, 8032 Zürich)

Staatsgebühr Fr. 672.00

Ausfertigungsgebühr Fr. 40.00

Total Fr. 712.00

(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 Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer 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) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 25. Mai 2004
041026/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich Gemeinde Schwerzenbach
 Privater Gestaltungsplan Schulstrasse
 Situation M 1:500 31. Oktober 2002

Anderungen

Der Grundeigentümer: *[Signature]* Datum: 16. Juni 2004
 Walter Sonanini
 Udemülstrasse 25
 8320 Fehraltorf



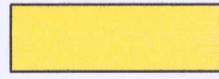
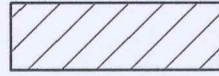
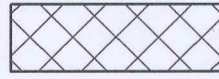

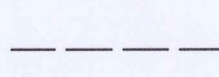
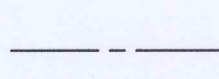
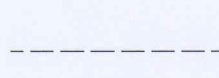

Von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2003 festgesetzt.
 Von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung ARV Nr. 543/2004
 am 25. Mai 2004 genehmigt.

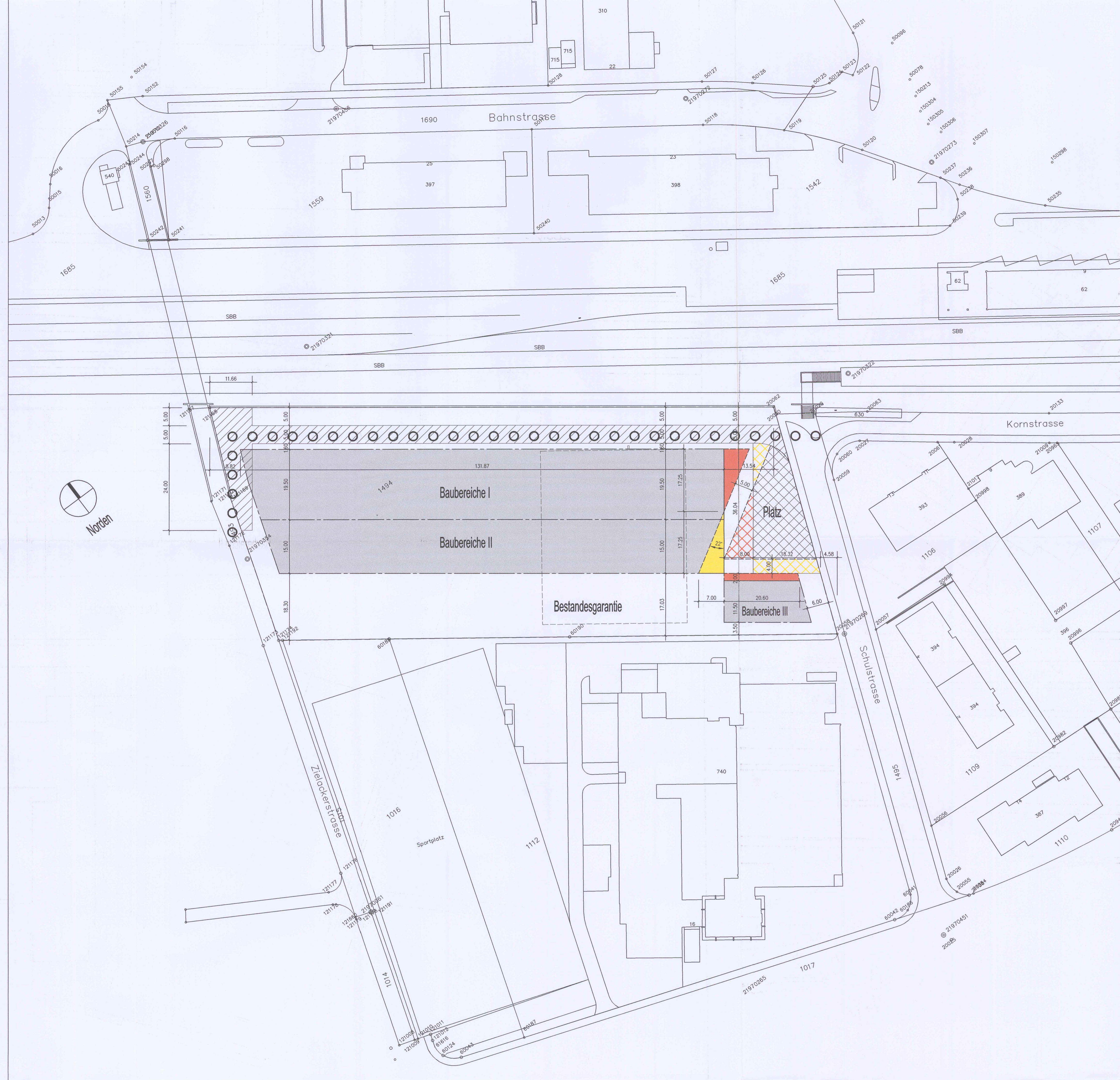
Änderung von der Gemeindeversammlung festgelegt am: 3. DEZ. 2004.
 Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Änderung von der Baudirektion genehmigt am: 25. April 2005 [BDV Nr. 414/05]
 Für die Baudirektion: *[Signature]*

RENOKONZEPT BAULEITUNGS AG SCHAFFHAUSERSTRASSE 333 8050 ZÜRICH - OBERLIGNON TELEFON 01 - 315 13 55 TELEFAX 01 - 315 13 59	DAT.: 16-06-04	RB 93-001 REV.:
	GEZ.: B. RIEDER	
	GR.: 60 x 84	

Legende

-  Baubereich I, II, III bestehend
-  Baubereich I, III neu
-  Baubereich I, II aufgehoben
-  Erschliessungsbereich
-  Platzbereich
-  Platzbereich neu
-  Platzbereich aufgehoben
-  Geltungsbereich
-  Mantellinie
-  Mantellinie Bestandesgarantie
-  Öffentliche Fussgängerverbindung



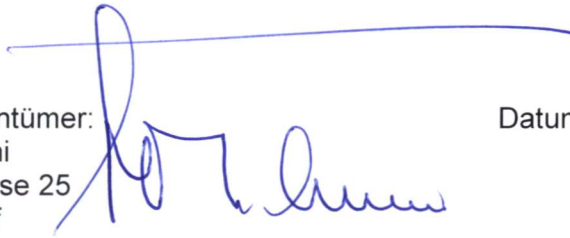
Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN „SCHULSTRASSE,,

ÄNDERUNGEN

Der Grundeigentümer:
Walter Sonanini
Udermülistrasse 25
8320 Fehraltorf



Datum: 16. Juni 2004

Von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2003 festgesetzt.
Von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung ARV Nr. 543/2004 am 25. Mai 2004 genehmigt

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am - 3. DEZ. 2004

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Änderungen von der Baudirektion Kanton Zürich
genehmigt am: **25. April 2005**

BDV-Nr. 4.14.1.05...

Für die Baudirektion



Zürich, 16. Juni 2004

RENOKONZEPT BAULEITUNGS AG

SCHAFFHAUSERSTRASSE 333
8050 ZÜRICH-OERLIKON
TELEFON 01-315 13 55
TELEFAX 01-315 13 59
E-MAIL INFO@renokonzept.ch
INTERNET www.renokonzept.ch

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Für das Grundstück Kat.-Nr. 1494 zwischen der Schulstrasse, der Zielackerstrasse, den Grundstücken Kat.-Nrn. 1012 und 1016 und der SBB-Linie wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.

² Der Gestaltungsplan, basierend auf dem amtlichen Quartierplan Schoren (RRB Nr. 238/1985), setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan Situation Mst. 1:500 vom 31. Oktober 2002, **geändert am 16. Juni 2004**.

³ Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, den Gebäudemantel sowie die interne Verkehrserschliessung.

Art. 2 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Plangebiet die jeweiligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO).

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet vollumfänglich die damalige Bau- und Zonenordnung (BZO).

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes, insbesondere diejenigen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 3 Überbaubare Flächen / Gebäudemantel

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist ober- und unterirdisch überbaubar. Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der durch die Mantellinien definierten Baubereiche I, II und III zulässig.

² Innerhalb des Gestaltungsplangebietes gilt eine Baumassenziffer von 3.1 m³/m². Als massgebliche Grundfläche gilt das gesamte Gestaltungsplangebiet.

³ Von der zulässigen Baumasse dürfen maximal 30 % innerhalb des Baubereichs II erstellt werden. ~~Diese Baumasse ist in zwei oder mehr Einzelvolumen aufzuteilen, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind. Die Anordnung ist rhythmisch zu gliedern. Die Gebäudelänge dieser Einzelvolumen darf maximal 14.0 m betragen.~~

⁴ Untergeschosse dürfen bis zu 0.90 m über das gewachsene Terrain angehoben werden, ohne dass die dadurch entstehende oberirdische Baumasse anrechenbar wird.

⁵ Für ein öffentliches Gebäude (z.B. ein Kindergarten oder ein Kinderhort) im Baubereich III kann eine zusätzliche, nicht anrechenbare Baumasse von maximal 1'250 m³ beansprucht werden.

⁶ In den Baubereichen I und II gilt mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten eine maximale Gesamthöhe von 18.6 m; im Baubereich III von 7.0 m.

- ⁷ Es sind bis zu sechs Vollgeschosse zulässig.
- ⁸ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- ⁹ Innerhalb der Baubereiche ist ein Gebäudeabstand von 7.0 m einzuhalten.
- ¹⁰ Die Mantellinien dürfen durch Gebäudevorsprünge gemäss § 260 PBG, Abs. 3 überschritten werden. Gebäudevorsprünge dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Erschliessungsstrasse ragen.
- ¹¹ Ausserhalb der Bereiche I, II und III sowie ausserhalb des Erschliessungs- und Platzbereiches sind abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG in einem Ausmass von maximal 200 m² zulässig.
- ¹² Für besondere Gebäude gilt ein Baumassenzuschlag von 0.1 m³ / m². Diese Gebäude sind ausserhalb der Mantellinien bis zu einer maximalen Fläche von 30 m² je besonderes Gebäude und einer maximalen Gesamthöhe von 3.2 m zulässig.

Art. 4 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

- ¹ Für das Gebäude Vers.-Nr. 272 (Gebäude und Nutzung) und die zugehörigen 65 Parkplätze besteht Bestandesgarantie.
- ² Die Baumasse darf nicht erhöht werden. Bauliche Massnahmen im Innern des Gebäudes und zur Umgestaltung der Erschliessung sowie der Anlieferung sind zulässig.
- ³ Die 65 bestehenden Parkplätze dürfen nach Massgabe des Planes Übersichtsplan Phase 1 (Anhang A) neu erstellt werden. Mit dem Abbruch des Gebäudes Vers.-Nr. 272 verfällt der Anspruch auf Bestandesgarantie. Die Parkplätze im Bereich des öffentlichen Platzes und des Baubereiches III sind bei Realisierung der Etappe II aufzuheben.
- ⁴ Die Anlieferungsrampe auf der Nordseite des Gebäudes Vers.-Nr. 272 ist bei Erstellung der Erschliessungsstrasse abzubrechen.

Art. 5 Nutzweise

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten zulässig.
- ² Im Gestaltungsplangebiet muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Phase II bei entsprechendem Bedarf der Primarschulgemeinde oder der Politischen Gemeinde im Baubereich III ein öffentliches Gebäude (z.B. ein Kindergarten oder ein Kinderhort) erstellt werden können.

Art. 6 Erschliessung

- ¹ Zwischen der Schulstrasse und der Zielackerstrasse wird eine mit verkehrsberuhigtem Charakter ausgestaltete, private Erschliessungsstrasse erstellt.
- ² Sie wird öffentlich als Fussgängerverbindung genutzt und ist mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu belasten.
- ³ Sie ist bei der Realisierung der ersten Etappe vollständig zu erstellen.
- ⁴ Die Anlieferung für das der Bestandesgarantie unterliegende Gebäude Vers.-Nr. 272 darf nicht von dieser privaten Erschliessungsstrasse her erfolgen.
- ⁵ An der Ecke Schulstrasse / private Erschliessungsstrasse wird ein öffentlicher Platz ausgebildet. Er ist mit der Realisierung der letzten Etappe und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schwerzenbach auszubilden.
- ⁶ Am Ende der privaten Erschliessungsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen von 8.0 m Länge auszubilden. Auf die Zielackerstrasse sind keinerlei Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr zulässig.
- ⁷ Die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Abwasserentsorgung des Gestaltungsplangebietes hat nach dem amtlichen Quartierplan Schoren (RRB Nr. 238/1985) zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept ist auf den sich in Überarbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplan abzustimmen.

Art. 7 Parkierung

- ¹ Für die Berechnung der erforderlichen und zulässigen Parkplätze ist die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach massgebend. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze und den der Bestandesgarantie für das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 272 unterliegenden 65 Parkplätzen sind mindestens 2/3 der neu zu realisierenden Parkplätze in jeder Etappe unterirdisch anzuordnen.
- ² Für Besucher sind in beiden Etappen Veloabstellplätze vorzusehen, die in die Anordnung der Parkfelder und Containerabstellplätze entlang der privaten Erschliessungsstrasse zu integrieren sind.

Art. 8 Abfallentsorgung

- ¹ Für die getrennte Sammlung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind für beide Etappen Containerabstellplätze vorzusehen, die in die Anordnung der Parkfelder und Veloabstellplätze entlang der privaten Erschliessungsstrasse zu integrieren sind.

Art. 9 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche und architektonische Wirkung erreicht wird.
- ² Es sind nur Flach- und leicht geneigte Pultdächer zulässig. Ein einheitlicher Siedlungscharakter ist zu wahren.
- ³ Die Umgebungsgestaltung sowie die Begrünung und Bepflanzung ist auf das Gesamtkonzept in seiner ganzheitlichen Wirkung abzustimmen. Als Richtlinie ~~gilt das vom Atelier WW ausgearbeitete Vorprojekt vom 5. Juli 2002~~ gelten die Projektgrundlagen (Anhang A + B) vom 16. Juni 2004.

Art. 10 Lärmschutz

- ¹ Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- ² Gegenüber der Eisenbahn sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten.

Art. 11 Inkraftsetzung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

Die Änderung des Gestaltungsplans tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

Beilagen:

- Anhang A: Plan Situation Mst. 1:500 mit Projektgrundlage und Begrünung, Phase I, vom 16. Juni 2004
- Anhang B: Plan Situation Mst. 1 : 500 mit Projektgrundlage und Begrünung, Phasen I + II, vom 16. Juni 2004
- Anhang C: Lärmschutzgutachten Wichser Akustik + Bauphysik vom 10. Juni 2004)

Schwerzenbach / Zürich, 16. Juni 2004