



## **VERFÜGUNG**

**vom 28. September 2009**

### **Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Schwerzenbach stimmte am 3. Juli 2009 dem privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 9. September 2009 und des Bezirksrats Uster vom 20. August 2009 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 16. September 2009 ersucht die Gemeinde Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Ziel des Gestaltungsplans ist der Erhalt des vorderen Teils des an der Dorfstrasse gelegenen schutzwürdigen Bauernhauses Vers.-Nr. 40 sowie die Entwicklung einer qualitätsvollen Neuüberbauung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1820.

Das Planungsgebiet liegt nach der Bau- und Zonenordnung innerhalb der Kernzone KA sowie innerhalb des Perimeters des geschützten Ortsbildes von regionaler Bedeutung.

Aus raumplanerischer Sicht und insbesondere aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist der Gestaltungsplan zweckmässig.

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

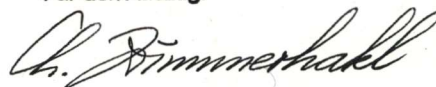
Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Dorfstrasse, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 3. Juli 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 680.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Erhart/Collenberg, c/o Herr Erhart, Süsswinkel 16, 7000 Chur.

Zürich, den 28. September 2009  
091142/Obl/Zst

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



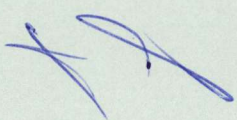


Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse

## Vorschriften

Von der Grundeigentümerin des Grundstücks  
Kat. Nr. 1820 aufgestellt am 13. Mai 2009

Die Grundeigentümerin:



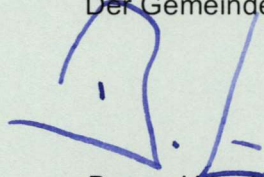
Collenby M.

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt  
am 3. Juli 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Benno Hüppi

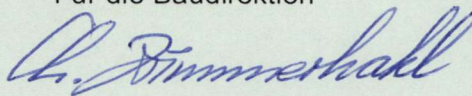


Karl Rütse

Von der Baudirektion genehmigt am **28. Sep. 2009**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1281 09



Gattikon, 13. Mai 2009  
21'559 DCH-vk-hs

## I Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Dorfstrasse sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des schutzfähigen Bauernhauses sowie für eine qualitätsvolle Neuüberbauung des übrigen Grundstücks geschaffen werden.

### Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup>Der private Gestaltungsplan Dorfstrasse besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:1000
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan gemäss Art. 47 RPV, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup>Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

### Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

<sup>1</sup>Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

<sup>2</sup>Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen gelten im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schwerzenbach sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

## II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

### Art. 4 Gebäude Vers. Nr. 40

Der im Plan dunkelgrau dargestellte Teil des Gebäudes Vers. Nr. 40 ist zu erhalten. Für Umbauten ist Art. 5 Abs. 1 und 2 BZO massgebend. Der Ersatzbau ist hingegen ausgeschlossen.

### Art. 5 Abbruch bestehender Gebäude und Gebäudeteile

Der ersatzlose Abbruch aller im Plan gelb markierten Gebäude und Gebäudeteile ist zulässig.

### III Bestimmungen für Neubauten

#### Art. 6 Lage und äussere Abmessung

<sup>1</sup>Hauptgebäude und besondere Gebäude dürfen nur innerhalb des Baubereichs A erstellt werden. Es sind maximal zwei Hauptgebäude gestattet.

<sup>2</sup>Innerhalb des Baubereichs B ist eine einzelne Autoliftanlage mit einer maximalen Länge von 10.0 m und einer maximalen Höhe von 4.5 m gestattet.

<sup>3</sup>Eine Durchstossung der Begrenzung des Baubereichs A gegenüber der nachbarlichen Grundstücksgrenze ist lediglich im Umfang und Ausmass von § 260 Abs. 3 PBG zulässig.

#### Art. 7 Grundmasse

<sup>1</sup>Innerhalb der Baubereiche gelten für Hauptgebäude bzw. die Autoliftanlage folgende Grundmasse:

Baubereich		Baubereich A	Baubereich B
Gebäuelänge*	max. m	25.0	10.0
Gebäudetiefe	max. m	12.0	-
Vollgeschosse	max.	2	-
Dachgeschosse	max.	2	-
Gebäudehöhe	max. m	7.5	4.5
Grundabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters			
- kleiner	min. m	es gelten die Bestimmungen der BZO	
- grosser	min. m	es gelten die Bestimmungen der BZO	

*\*) Besondere Gebäude, eingeschlossen die Autoliftanlage, werden bei der Berechnung der Gebäuelänge sowie der Gebäudebreite- bzw. -tiefe nicht hinzugerechnet.*

<sup>2</sup>Für besondere Gebäude, ausgenommen die Autoliftanlage, gelten die Bestimmungen von Art. 6 BZO.

## IV Gemeinsame Bestimmungen

### Art. 8 Gesamtnutzfläche

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Gesamtnutzfläche GNF von 967 m<sup>2</sup> zulässig.

### Art. 9 Nutzweise

Es sind die Nutzweisen gemäss Art. 12 BZO gestattet. Stark verkehrserzeugende Nutzweisen sind unzulässig.

### Art. 10 Gebäude- und Strassenabstände

<sup>1</sup>Zwischen Gebäuden innerhalb des Baubereichs A gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 3.5 m. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

<sup>2</sup>Gegenüber den im Plan eingetragenen Zufahrtswegen gilt die Begrenzung der Baubereiche bzw. die Lage der bestehenden Gebäude als Minimalabstand.

### Art. 11 Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet. Ausgenommen ist der Bereich des Gebäudes Vers. Nr. 40. Zulässig ist jedoch ein Anschluss der Unterniveaugarage an ein neu zu erstellendes Treppenhaus in Gebäude Vers. Nr. 40. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen die im Plan eingetragene Werkleitung (Schmutzwasser) weder in ihrem Bestand noch in ihrer Funktion beeinträchtigen.

### Art. 12 Gestaltung

<sup>1</sup>Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

<sup>2</sup>Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei Renovationen zu beachten.

<sup>3</sup>Die Westfassade des Gebäudes Vers. Nr. 40 ist im Sinne einer neuzeitlichen Interpretation der schutzwürdigen Bausubstanz wiederherzustellen bzw. auszubilden.

<sup>4</sup>Neubauten sowie alle bauliche Massnahmen, welche Wirkung auf das Erscheinungsbild der Gebäude haben, sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.

**Art. 13 Dachgestaltung**

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 9 BZO.

**Art. 14 Erschliessung**

<sup>1</sup>Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Dorfstrasse entlang der südlichen Grundstücksgrenze über den im Plan lagemässig dargestellten Zufahrtsweg. Dieser Zufahrtsweg sowie die zugehörige Ein- und Ausfahrt dient auch der Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 1849.

<sup>2</sup>Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab dem Zufahrtsweg über eine Autoliftanlage. Die Anordnung einer Abfahrtsrampe ist unzulässig.

<sup>3</sup>Die Ausfahrten in die Dorfstrasse müssen dem Typ B der Verkehrssicherheitsverordnung entsprechen.

**Art. 15 Zufahrtsweg für Unterhaltsfahrzeuge**

<sup>1</sup>Der im Plan entlang der Nordgrenze des Grundstücks angeordnete Zufahrtsweg dient der Überfahrt von Unterhaltsfahrzeugen des Gemeinwesens. Die für die Nutzung erforderliche grundbuchliche Sicherung ist vor der Festsetzung des Gestaltungsplanes vorzunehmen.

<sup>2</sup>In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein dauerndes und uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten von Kat. Nr. 61 und zulasten von Kat. Nr. 1820 einzuräumen. Die Zustimmung des Grundeigentümers von Kat. Nr. 1850 zur Mitnutzung des bestehenden Fuss- und Fahrwegrechts entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bleibt vorbehalten. Die grundbuchliche Sicherung ist vor der Festsetzung des Gestaltungsplans vorzunehmen.

**Art. 16 Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup>Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Schwerzenbach.

<sup>2</sup>Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.

<sup>3</sup>Die Anordnung oberirdischer und offener Besucherabstellplätze ist nur innerhalb der im Plan bezeichneten Lage zulässig.

**Art. 17 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind lediglich vor Haus- und Kellerzugängen sowie im Bereich von Zufahrten gestattet.

<sup>2</sup>Der im Plan mit einer grünen Schraffur bezeichnete Bereich dient als Wartefläche für Benutzer und Benutzerinnen des öffentlichen Verkehrs. Der Bereich ist für diese Nutzweise an der eingetragenen Lage und zumindest mit den vorhandenen Abmessungen sowie Ausstattungsteilen

zu erhalten. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn damit eine Verbesserung für die Nutzer und Nutzerinnen des öffentlichen Verkehrs verbunden ist.

**Art. 18 Energie**

Bei Neubauten ist der Minergiestandard einzuhalten.

**Art. 19 Inkraftsetzung**

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

Privater Gestaltungsplan Dorfstrasse

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

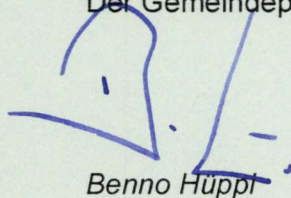
---

Von der Gemeindeversammlung am 3. Juli 2009  
zur Kenntnis genommen

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



*Benno Hüppi*



*Karl Rüttsche*

Gattikon, 13. Mai 2009  
21'559 DCH-vk-hs

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes	3
	2.1 Regelungen für das Gebäude Vers. Nr. 40	3
	2.2 Regelungen für Neubauten	3
	2.3 Nutzweisen	3
	2.4 Gestaltung und Dachgestaltung	4
	2.5 Erschliessung und Zufahrtsweg für Unterhaltsfahrzeuge	4
	2.6 Parkierung	4
	2.7 Fuss- und Fahrwegrecht	5
	2.8 Umgebungsgestaltung	5
3	Vernehmlassungen / Mitwirkung	5
	3.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	5
	3.2 Öffentliche Auflage	5
	3.3 Vorprüfung	6
4	Planungsablauf	6
	Anhang	7

## 1 Ausgangslage

Ziel des privaten Gestaltungsplans Dorfstrasse ist der Erhalt des vorderen Teil des an der Dorfstrasse gelegenen schutzfähigen Bauernhauses Vers. Nr. 40 sowie die Entwicklung einer qualitätsvollen Neuüberbauung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 1820.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss gültigem Zonenplan innerhalb der Kernzone KA. Massgebend ist der Kernzonenplan. Das Grundstück Kat. Nr. 1820 umfasst eine Fläche von 2'150 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Ausnützung, ist die Aufstellung eines Gestaltungsplans, welcher der Gemeindeversammlung vorzulegen ist, erforderlich.

## 2 Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

### 2.1 Regelungen für das Gebäude Vers. Nr. 40

Da es sich bei dem Gebäude Vers. Nr. 40 um ein schutzfähiges Objekt handelt, ist es zu erhalten. Das Gebäude kann im Sinne der Kernzonenbestimmungen des Art. 5 Abs. 1 und 2 BZO, d.h. unter Beibehaltung der Stellung, der Aussenmasse und des Erscheinungsbildes des vorhandenen Gebäudes, umgebaut werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung und der kubischen Gestaltung sind gestattet, soweit dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden.

### 2.2 Regelungen für Neubauten

Neubauten dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche unter den in den Vorschriften dargelegten Voraussetzungen erstellt werden. Dabei ist der Baubereich A für Hauptgebäude und besondere Gebäude, der Baubereich B für eine Autolifтанlage vorgesehen.

Die Grundmasse für Hauptgebäude im Baubereich A orientieren sich im Wesentlichen an den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Abweichungen gibt es insbesondere bei der Gesamtnutzfläche GNF: Aus Sicht der Gemeinde wird eine Ausnützung (GNF gemäss Art. 35 BZO) von maximal 45% für zweckmässig bzw. vertretbar erachtet. Damit wird die in der Kernzone KA zulässige Gesamtnutzfläche GNF um ein Drittel angehoben.

### 2.3 Nutzweise

Die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Nutzweisen werden durch den Gestaltungsplan nicht erweitert. Im Gestaltungsplan werden

jedoch zusätzlich stark verkehrserzeugende Nutzweisen für unzulässig erklärt.

## 2.4 Gestaltung und Dachgestaltung

Es wird eine besonders gute Gestaltung für die Gesamtanlage verlangt. Im Hinblick auf die Beurteilung von Baugesuchen sind die Kriterien gemäss § 71 PBG anwendbar. Besonderer Beachtung ist überdies der Fassade des Gebäudes Vers. Nr. 40 zu schenken: Die Westfassade ist im Sinne einer neuzeitlichen Interpretation der schutzwürdigen Bausubstanz wiederherzustellen bzw. auszubilden. Dies erscheint angebracht, da es sich um ein schutzfähiges Objekt handelt und die Fassade West nach dem Rückbau des Zinnengebäudes fehlt und deshalb einer kompletten Neugestaltung bedarf.

Um der Bedeutung des Gesamtareals innerhalb eines Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung Rechnung zu tragen, sind Neubauten sowie alle baulichen Massnahmen, welche Wirkung auf das Erscheinungsbild der Gebäude haben, durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.

Die Dachgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

## 2.5 Erschliessung und Zufahrtsweg für Unterhaltsfahrzeuge

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters durch den motorisierten Individualverkehrs erfolgt südlich des Grundstücks (vgl. Darstellung im Plan). Diese Zufahrt dient zudem der Erschliessung des südlich angrenzenden Grundstücks Kat. Nr. 1849. Weiterhin ist im Norden des Grundstücks ein Zufahrtsweg für Unterhaltsfahrzeuge vorgesehen. Dieser wird für Unterhaltsarbeiten an der Kanalisation benötigt. Eine grundbuchliche Sicherung hat vor Festsetzung des Gestaltungsplans zu erfolgen.

## 2.6 Parkierung

Die Anzahl der bereitzustellenden Pflichtabstellplätze hat sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Schwerzenbach zu richten. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch vorzusehen. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist daher eine Unterniveaugarage geplant, welche mit einer Autoliftanlage erschlossen wird. Die offen angeordneten Besucherabstellplätze sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs anzuordnen.

## 2.7 Fuss- und Fahrwegrecht

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten von Kat. Nr. 1850 verlängert wird, so dass Kat. Nr. 61 hinreichend erschlossen werden kann. Bedingung hierfür ist, dass eine privatrechtliche Einigung zwischen den Grundeigentümern der Grundstücke Kat. Nr. 1850 und Kat. Nr. 61 erfolgt.

## 2.8 Umgebungsgestaltung

Es sind nur geringfügige Terrainveränderungen gestattet. Diese dürfen lediglich vor Haus- und Kellerzugängen sowie im Bereich von Zufahrten vorgenommen werden.

In den Vorschriften wird festgelegt, dass die vorhandene Wartefläche für die Nutzer und Nutzerinnen des öffentlichen Verkehrs zumindest mit der vorhandenen Ausstattung erhalten bleiben muss. Soweit Verbesserungen für die Aufenthaltsqualität der Nutzer und Nutzerinnen des öffentlichen Verkehrs zu erwarten sind, sind Abweichungen von der bisherigen Lage und Dimension zulässig.

## 3 Vernehmlassungen, Mitwirkung

### 3.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Die Gemeinde Volketswil hat sich bezüglich der bestehenden Werkleitung (Schmutzwasser) geäußert. Die im Plan eingetragene Linienführung des Hauptsammelkanals entspräche nicht der Lage gemäss Kanalisationskataster. Zudem sei in Art. 11 der Vorschriften zu ergänzen, dass unterirdische Gebäudeteile die bestehende Kanalisationsleitung zu berücksichtigen haben.

Die Hinweise wurden in der vorliegenden Vorlage berücksichtigt; die Linienführung wurde gemäss der Angabe in der Stellungnahme im Plan berichtigt, Art. 11 der Vorschriften wurde ergänzt.

### 3.2 Öffentliche Auflage

Der Entwurf des Gestaltungsplans lag vom 23. Januar bis 23. März 2009, das heisst während 60 Tagen, öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Planinhalten zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

### 3.3 Vorprüfung

Seitens des ARV Amt für Raumordnung und Vermessung bestehen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan. Vom Amt für Verkehr wird gefordert, dass die geplante Erschliessung im Süden des Gestaltungsplanperimeters gemeinsam mit dem Grundstück Kat. Nr. 1849 erfolgen muss. Zudem wird verlangt, dass stark verkehrserzeugende Nutzungen ausgeschlossen werden. Diesen Anträgen wurde in der vorliegenden Planfassung Rechnung getragen. Des Weiteren ist im Vorprüfungsbericht ein Hinweis bezüglich der Siedlungsentwässerung vorhanden. Dieser ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen. In einem weiteren Hinweis wird empfohlen, die Parkplatzbestimmungen anzupassen. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist festgelegt, dass sich die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze nach den Bestimmungen der Gemeinde Schwerzenbach zu richten hat. Eine lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung vermag angesichts der geringen Grösse des Grundstücks, der möglichen baulichen Nutzung sowie der vorgesehenen Nutzweisen keine Wirkung zu entfalten. Eine eigenständige Regelung ausschliesslich für das Gestaltungsplangebiet wird nicht für zweckmässig erachtet. Daher wird von einer derartigen Regelung abgesehen.

## 4 Planungsablauf

1	Beratung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung	19. Januar 2009
2	Öffentliche Auflage (60 Tage), Anhörung und Vorprüfung	23. Januar 2009 bis 23. März 2009
3	Verabschiedung der Vorlage im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	Mai 2009
4	Beratung und Festsetzung durch Gemeindeversammlung	3. Juli 2009
5	Publikation und Rekursfrist	30 Tage
6	Rechtskraftbescheinigung	zweite Hälfte August 2009
7	Genehmigungsverfahren (Baudirektion), abgeschlossen voraussichtlich	November 2009
8	Publikation der Genehmigung und Inkraftsetzung	November 2009

## Anhang

### Übersichtsplan

