



Referenz-Nr.: ARE 15-1539

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Allenwinden» – Genehmigung

Gemeinde **Hüttikon**

Lage Oetwilerstrasse, Grundstück Kat.-Nr. 421

- Massgebende - Plan (Plan-Nr. 14028.611) 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 15. Juli
Unterlagen 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. Juli 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Hüttikon stimmte mit Beschluss vom 10. August 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Allenwinden» zu. Mit Schreiben vom 26. August 2015 ersucht die Gemeinde Hüttikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan «Allenwinden» bezweckt die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung an exponierter Hanglage sowie in einem Gebiet mit niedriger, baulicher Dichte zu schaffen. Zudem soll die Erschliessung und die Parkierung geregelt sowie eine besonders gute gestalterische Qualität der Gebäude und der Umgebung, unter Berücksichtigung des Waldabstandes, der Besonnung, der Wohnhygiene und der Aussicht, sichergestellt werden.

Parallel zum privaten Gestaltungsplan «Allenwinden» wird in einem separaten Verfahren die Waldabstandslinie angepasst, um die Überbaubarkeit der nordöstlichen Ecke des Grundstückes zu ermöglichen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Um diese Ziele zu erreichen, werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sechs Baufelder mit Anordnungsspielraum sowie die geplante Zufahrtsstrasse ausgewiesen. Die Haupteerschliessung des Grundstückes erfolgt über die westlich angrenzende Oetwilerstrasse. Aufgrund der Hanglage und den damit verbundenen, ortsbaulich heiklen Gegebenheiten wurde in den Bestimmungen das Augenmerk auf eine besonders gute Gestaltung der Überbauung und der Umgebung gerichtet.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Mai 2015 gestellten Anträgen wurde entsprochen.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Allenwinden», welchem der Gemeinderat Hüttikon mit Beschluss vom 10. August 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 564.00 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Hüttikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Hüttikon (unter Beilage von acht Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - EFP AG, Watterstrasse 41, 8105 Regensdorf (Nachführungsstelle)
 - Rudolf Güller, Herrenbergweg 12c, 5430 Wettingen (Rechnungsadressat)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Allenwinden

Situation
mit Längensprofil und Schnitten 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 31. Juli 2015

Albert Güller Rudolf Güller Ernst Güller Verena Koeb-Güller

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 10. Aug. 2015

Namens der Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. Nov. 2015

BDV Nr. 1539/15

Für die Baudirektion

efp Ingenieure Planer Geometer Plan-Nr. 14028.611 Datum: 15.07.2015
Rev.:

Größe: 60/84
Teilbilder: 602-604,606,609,
690-691,693-694

Projektbearbeiter: mei
Zeichner: var/voe



Legende:

Genehmigungsinhalt

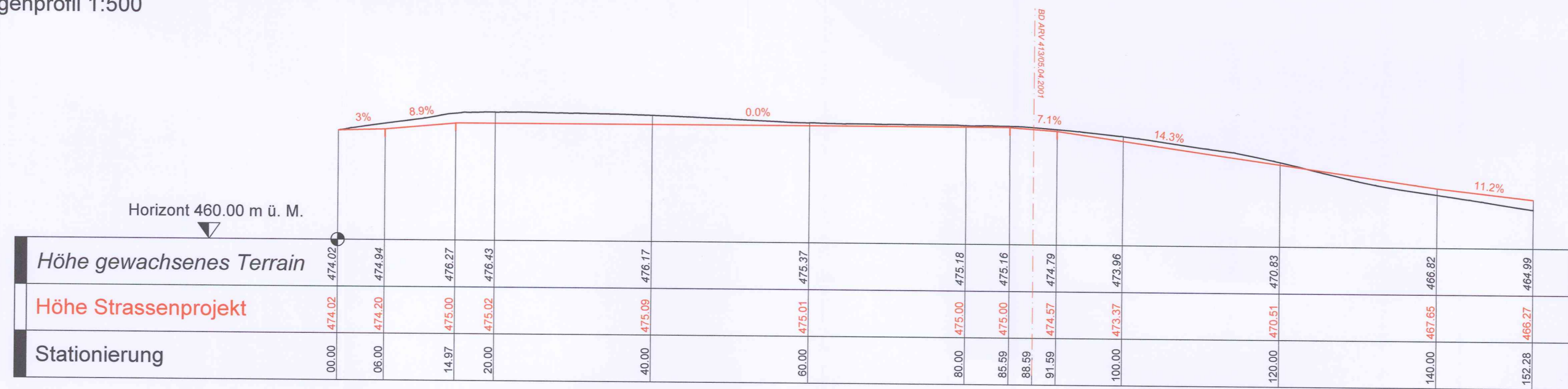
- Gestaltungsplanperimeter
- Baufelder
- Anordnungsbereiche für Baufelder
- Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle
- Basisschliessung
- mögliche Variante Basisschliessung für Baufeld C
- Freiflächen mit extensiv genutzter Begrünung
- geplante Zufahrtsstrasse mit Wendeanlage
- mögliche Parkierung ausserhalb Baufelder

Informationsinhalt

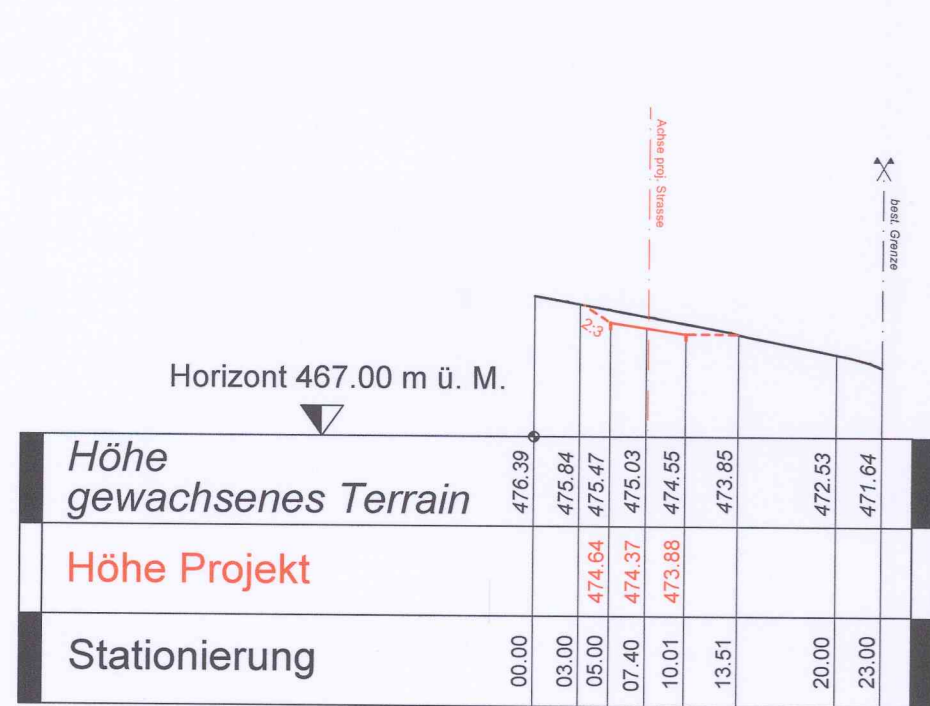
- rechtskräftige Waldabstandslinien BD ARV 413/05.04.2001
- festgesetzte Waldabstandslinie (GV-Beschluss vom 9. Juni 2015)
- Strassenachse
- bestehende Bauten
- bestehende Transformatorstation Hängel (Baurecht)
- bestehende Garage (Baurecht)
- Höhenkurven (Aequidistanz 2m)
- Fuss- und Fahrwegrecht
- Fuss- und Fahrwegrecht zur Gugelstrasse (nach genehmigter Erschliessung im Grundbuch zu löschen)
- Abbruch Gebäude

Grunddaten:
EFP AG Amtliche Vermessung 18.06.2014

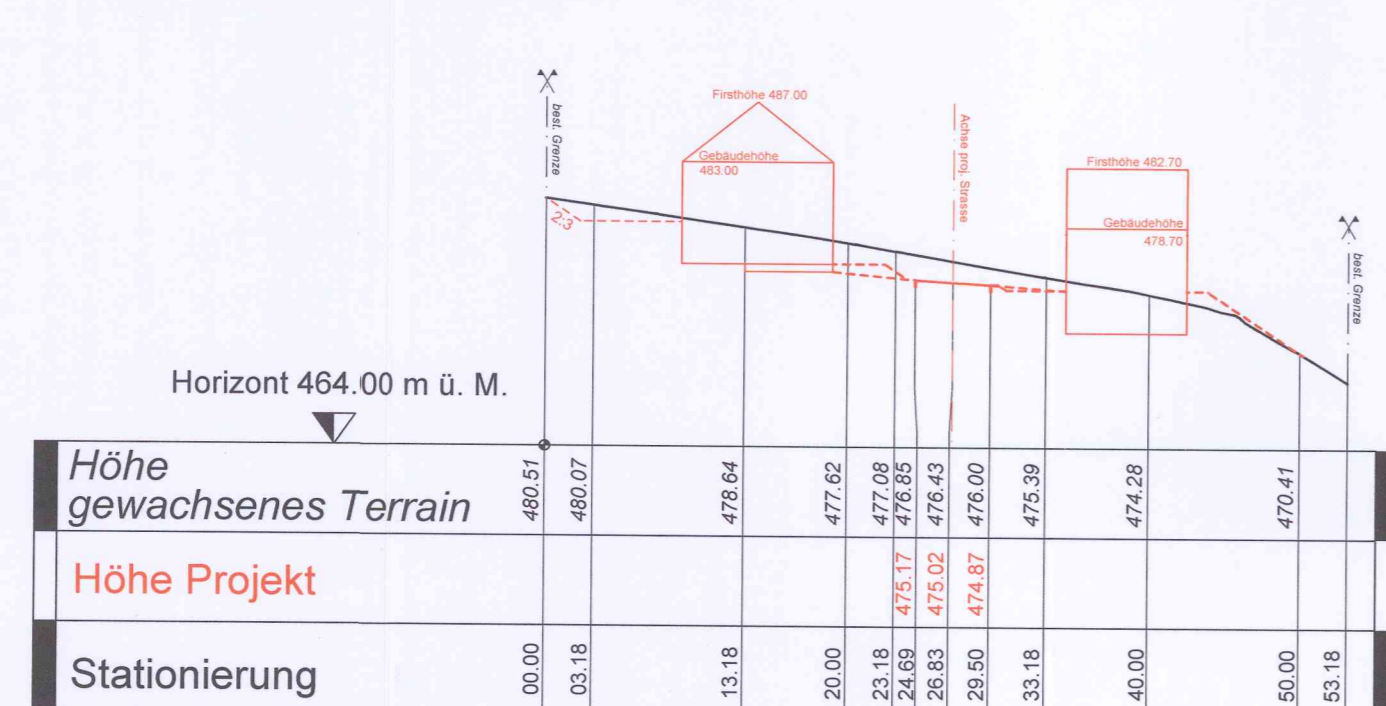
Längensprofil 1:500



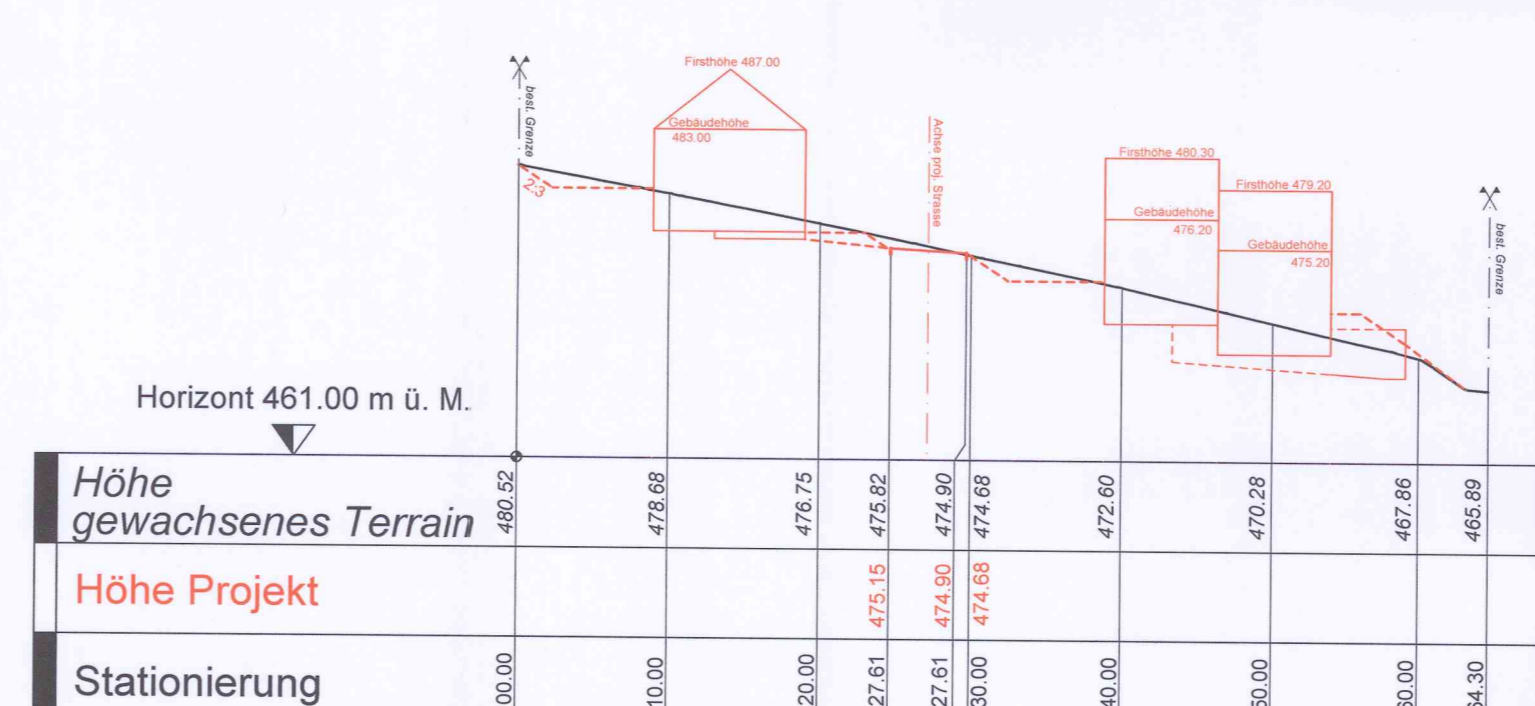
Schnitt 1 1:500



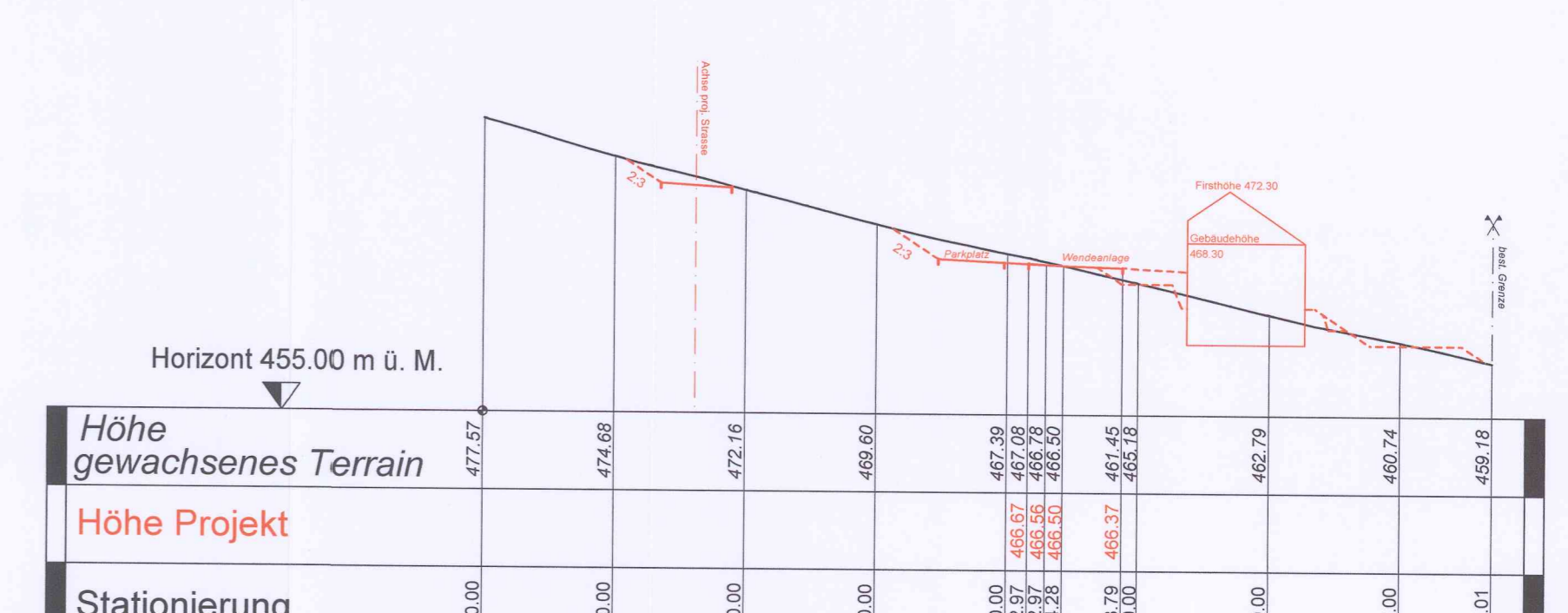
Schnitt 2 1:500



Schnitt 3 1:500



Schnitt 4 1:500








Kanton Zürich
Gemeinde Hüttikon

Amt für Raumentwicklung

Privater Gestaltungsplan Allenwinden

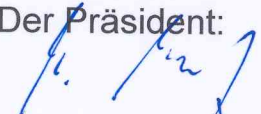
Bebauungsstudie 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 31. Juli 2015




 Albert Güller Rudolf Güller Ernst Güller Verena Koeb-Güller


Vom Gemeinderat zugestimmt am: 10. Aug. 2015

Namens der Gemeinderates,
Der Präsident:



Der Schreiber:




 SCHÖNMANN, WALDER, RONC
 ARCHITEKTEN AG
 OETWILERSTR.13 8115 HÜTTIKON

Plan-Nr. **AL 8**

Datum: 15.07.2015
Rev.:

Projektbearbeiter: RS
Zeichner: KW

TEL. 044 844 06 16 FAX 044 844 51 24
 www.swrarch.ch E-Mail: info@swrarch.ch

Grösse: 30/63
Rev.Index 0





Kanton Zürich
Gemeinde Hüttikon

Privater Gestaltungsplan Allenwinden

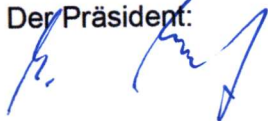
Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 31. Juli 2015

 Albert Güller  Rudolf Güller  Ernst Güller  Verena Koeb-Güller

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 10. Aug. 2015

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:



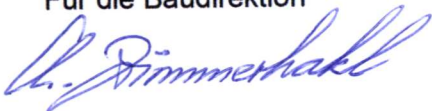
Die Schreiberin:



Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. Nov. 2015

BDV Nr. 1539/15

Für die Baudirektion



Ingenieure Planer Geometer

Objekt. Nr. 14028

Datum: 15.07.2015
Rev.:

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
2. Überbauung	3
3. Nutzung	4
4. Erschliessung	4
5. Gestaltung und Umgebung	5
6. Etappierung	5
7. Verfahren / Schlussbestimmung	6

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan Allenwinden bezweckt:

- die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine auf die exponierte Hanglage abgestimmte einheitliche Überbauung
- die Erschliessung über die Oetwilerstrasse und die Parkierung zu regeln
- eine besonders gute gestalterische Qualität der Bauten und des Aussenraumes sicher zu stellen, welche die Aspekte Waldabstand, Besonnung, Wohnhygiene und Aussicht optimiert.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit Längensprofil und Schnitten sowie den Bestimmungen. Die Bebauungsstudie 1:500 hat lediglich orientierenden Charakter.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst das im Situationsplan bezeichnete Grundstück Kat.-Nr. 421 mit einer Fläche von 8'375 m².

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon, insbesondere der Wohnzone W1.2, sowie des übergeordneten Rechts.

Der Gestaltungsplan weicht von den Bestimmungen über die Regelbauweise nicht ab, weshalb die Zustimmung in der Kompetenz des Gemeinderates liegt.

2. Überbauung

Art. 3 Baubereiche

Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder zulässig. Die Baufelder dürfen innerhalb des Anordnungsbereichs verschoben, jedoch nicht zusammengelegt werden.

Art. 4 Gebäude

Das Gestaltungsplangebiet soll mit einheitlich gestalteten Einfamilienhäusern (EFH) und Reihen-Einfamilienhäusern (REFH) überbaut werden.

In den Baufeldern A1, A2 und A3 sind je 1 EFH oder Doppel-EFH, im Baufeld B1 1 bis 3 Wohneinheiten, im Baufeld B2 2 bis 4 Wohneinheiten und im Baufeld C 1 bis 3 Wohneinheiten zulässig.

3. Nutzung

Art. 5 Nutzweise

Die zulässigen Nutzungen sind in Art. 15 BZO festgelegt.

Art. 6 Baumasse

Die für die Berechnung der realisierbaren Baumasse massgebliche Grundstücksfläche mit Berücksichtigung des Waldabstandes beträgt rund 7'585 m². Die für die Zufahrtsstrasse innerhalb der anrechenbaren Grundfläche beanspruchte Fläche wird von der massgeblichen Grundfläche in Abzug gebracht. Eine Arealüberbauung ist in dieser Zone nicht möglich.

4. Erschliessung

Art. 7 Verkehrserschliessung

Das Baufeld C darf über eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeitsfläche als Verlängerung der bestehenden Zufahrt zur Liegenschaft Oetwilerstrasse 43 erschlossen werden. Die übrigen Baufelder müssen grundsätzlich über eine neu zu erstellende Zufahrtsstrasse von der Oetwilerstrasse erschlossen werden.

Die neue Zufahrt soll nach den Zugangsnormen als Zufahrtsstrasse für die maximal möglichen 16 Wohneinheiten ausgebaut werden. Es ist vorgesehen, dass die Strasse nach der Fertigstellung unentgeltlich ins Eigentum der Gemeinde übergeht.

Art. 8 Parkierung

Die Parkierung darf ober- oder unterirdisch erfolgen. Eine direkte Anordnung von Parkplätzen entlang der Oetwilerstrasse ist wegen ihrer Funktion als Sammelstrasse nicht erlaubt.

Art. 9 Waldabstand von Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrtsstrasse ist innerhalb des Waldabstandsbereichs zulässig. Der Abstand zur Waldgrenze muss mindestens 2 m betragen.

Parkplätze sind innerhalb der Waldabstandslinien erlaubt, allerdings nur in einem Streifen von 15 m ab der Waldabstandslinie. Sie sind mit einem sickerfähigem Belag zu versehen.

Art. 10 Wasserversorgung

Der Wasserbezug erfolgt gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) 2013 oberhalb von 460 m ü. M. ab der Druckzone Hüttikerberg. Durch das Gebiet Allenwinden ist gemäss GWP ein neuer Ringschluss vorgesehen zwischen den Wasserleitungen in der Gugelstrasse und der Oetwilerstrasse. Dieser Ringschluss ist im Zusammenhang mit der Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 421 zu erstellen.

Art. 11 Entwässerung

Das nicht verschmutzte Regenwasser ist in erster Linie zu versickern. Die Ableitung ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht machbar, aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig, unverhältnismässig oder aus anderen Gründen nicht zweckmässig ist.

5. Gestaltung und Umgebung

Art. 12 Gestaltung

Die Überbauung hat auf die recht steil nach Norden abfallende Hanglage Rücksicht zu nehmen und sich harmonisch in die Umgebung einzuordnen.

Bauten, Anlagen und Freiräume müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 13 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Im waldnahen Bereich ist gemäss dem Situationsplan eine naturnahe Freifläche zu erhalten, welche eine extensive genutzte Begrünung aufweist.

Art. 14 Terrainveränderungen

Entlang der Oetwilerstrasse sind Terrainveränderungen für den Anschluss der Zufahrtsstrasse sowie für die Gewährleistung der erforderlichen Sichtweiten erlaubt.

Im übrigen Perimeter sind Abgrabungen und Aufschüttungen zu minimieren und ist das gestaltete Terrain möglichst dem gewachsenen Boden anzupassen.

Betreffend Freilegung von Untergeschossen gilt die Einschränkung nach Art. 14 Abs. 8 Bau- und Zonenordnung.

Allfällige Stützmauern sind zu bepflanzen oder als Trockenmauern auszubilden.

Innerhalb des Waldabstandsbereichs ist auf Stützmauern zu verzichten.

6. Etappierung

Art. 15 Etappenweise Realisierung

Eine allfällige Etappierung der Überbauung ist so vorzunehmen, dass sie funktional und gestalterisch zu tauglichen Zwischenständen führt. Eigentliche Bauprovisorien sind unzulässig.

7. Verfahren / Schlussbestimmung

Art. 16 Inkrafttreten und Änderung

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.
Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Regensdorf, 15. Juli 2015 / mei

f:\r+u\qp-gp\14028 gp allenwinden hu\technisches\festsetzung\bestimmungen gp allenwinden_festsetzung.docx

EFP AG

Ingenieure Planer Geometer



Kanton Zürich
Gemeinde Hüttikon

Privater Gestaltungsplan Allenwinden

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Ingenieure Planer Geometer

Objekt. Nr. **14028**

Datum: 15.07.2015
Rev.:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Absicht der Eigentümer	3
1.3 Zweck des Gestaltungsplans	3
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	3
2.1 Lage, Topographie, Nutzungszone, Fläche	3
2.2 Waldabstandslinien	4
2.3 Verkehrserschliessung	5
2.4 Wasserversorgung	6
2.5 Entwässerung	6
2.6 Stromversorgung	6
3. Erläuterungen zu den Planungsinhalten	7
3.1 Baufelder	7
3.2 Bebauungsstudie	7
3.3 Verkehrserschliessung und Parkierung	8
4. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	9
5. Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage	10

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Erbgemeinschaft Albert Güller als Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 421 in Hüttikon möchte die Parzelle verkaufen und überbauen lassen. Da das Grundstück als nicht ausreichend erschlossen und deshalb nicht als baureif im Sinne von § 233 PBG gilt, ist ein Quartierplanrevers im Grundbuch eingetragen. Die Eigentümerschaft möchte erwirken, dass der dieser Revers gelöscht wird. Dies ist zu erreichen, indem ein privater Quartierplan oder ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet und festgesetzt wird, mit welchem die Erschliessung und Bebauung des Grundstückes vorbereitet wird.

In Absprache mit dem Bauamt und dem Gemeinderat Hüttikon hat sich die Eigentümerschaft für einen privaten Gestaltungsplan entschieden.

1.2 Absicht der Eigentümer

Die Eigentümer der Liegenschaft haben das Gemeindeingenieurbüro EFP AG zusammen mit dem ortsansässigen Architekturbüro Schönmann Walder Ronc Architekten AG beauftragt, einen privaten Gestaltungsplan mit Erschliessungs- und Bebauungsplan auszuarbeiten. Damit sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Erschliessung und einheitliche Überbauung an dieser recht exponierten Lage geplant und festgelegt werden.

Der Gestaltungsplan soll nicht von der Regelbauweise gemäss BZO abweichen und insbesondere keine höhere Baumasse beanspruchen. Damit liegt die Kompetenz der Zustimmung beim Gemeinderat und nicht bei der Gemeindeversammlung.

1.3 Zweck des Gestaltungsplans

Basierend auf den Absichten der Grundeigentümer bezweckt der private Gestaltungsplan Allenwinden

- die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine auf die exponierte Hanglage abgestimmte einheitliche Überbauung,
- die Erschliessung über die Oetwilerstrasse und die Parkierung zu regeln,
- eine besonders
- gute gestalterische Qualität der Bauten und des Aussenraumes sicher zu stellen, welche die Aspekte Waldabstand, Besonnung, Wohnhygiene und Aussicht optimiert.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Topographie, Nutzungszone, Fläche

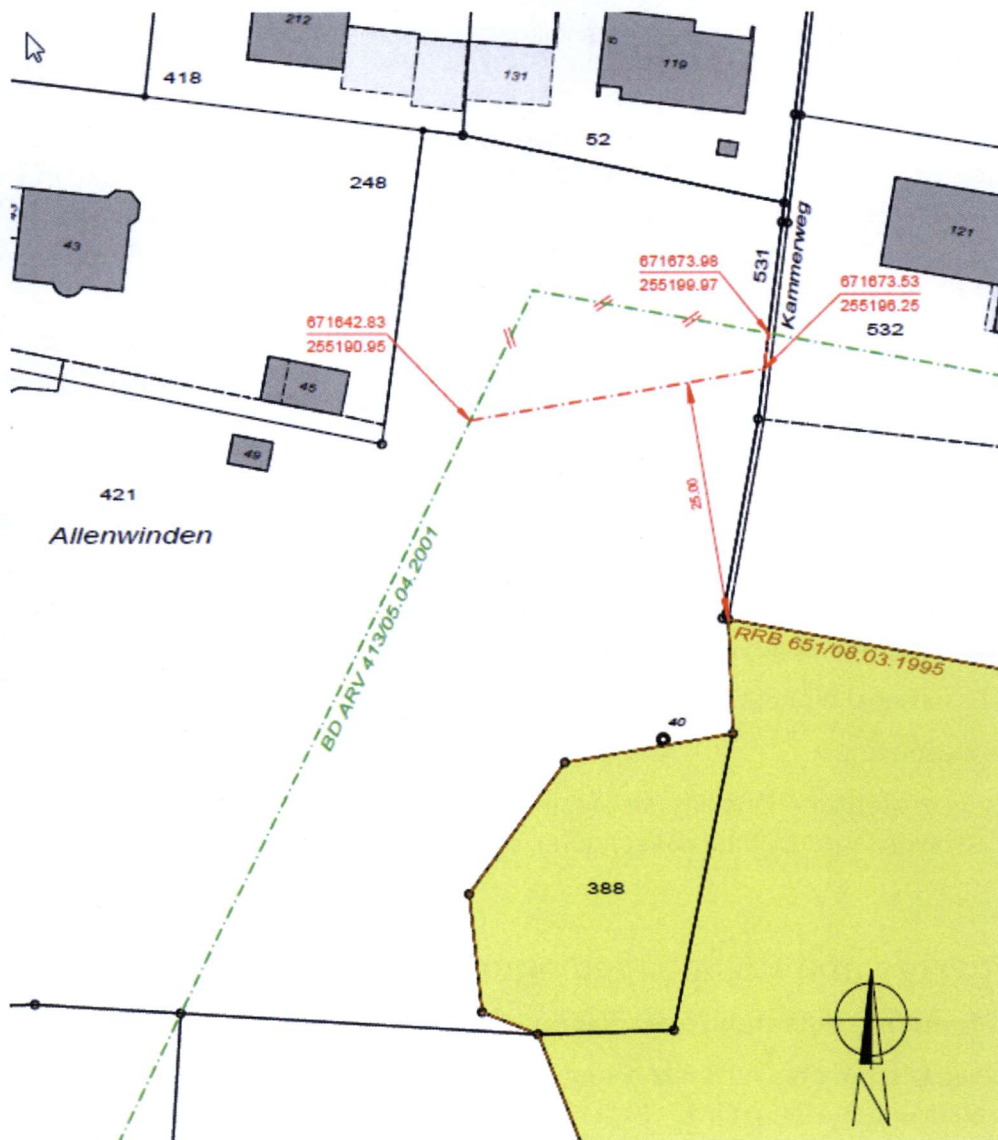
Das Gebiet Allenwinden in Hüttikon liegt am südlichen Rand der Bauzone, an einem Richtung Norden abfallenden Hang mit 15-20 % Neigung.

Das betroffene Grundstück Kat.-Nr. 421 an der Oetwilerstrasse liegt in der Wohnzone W1.2 und weist eine Fläche von 8375 m² auf.

2.2 Waldabstandslinien

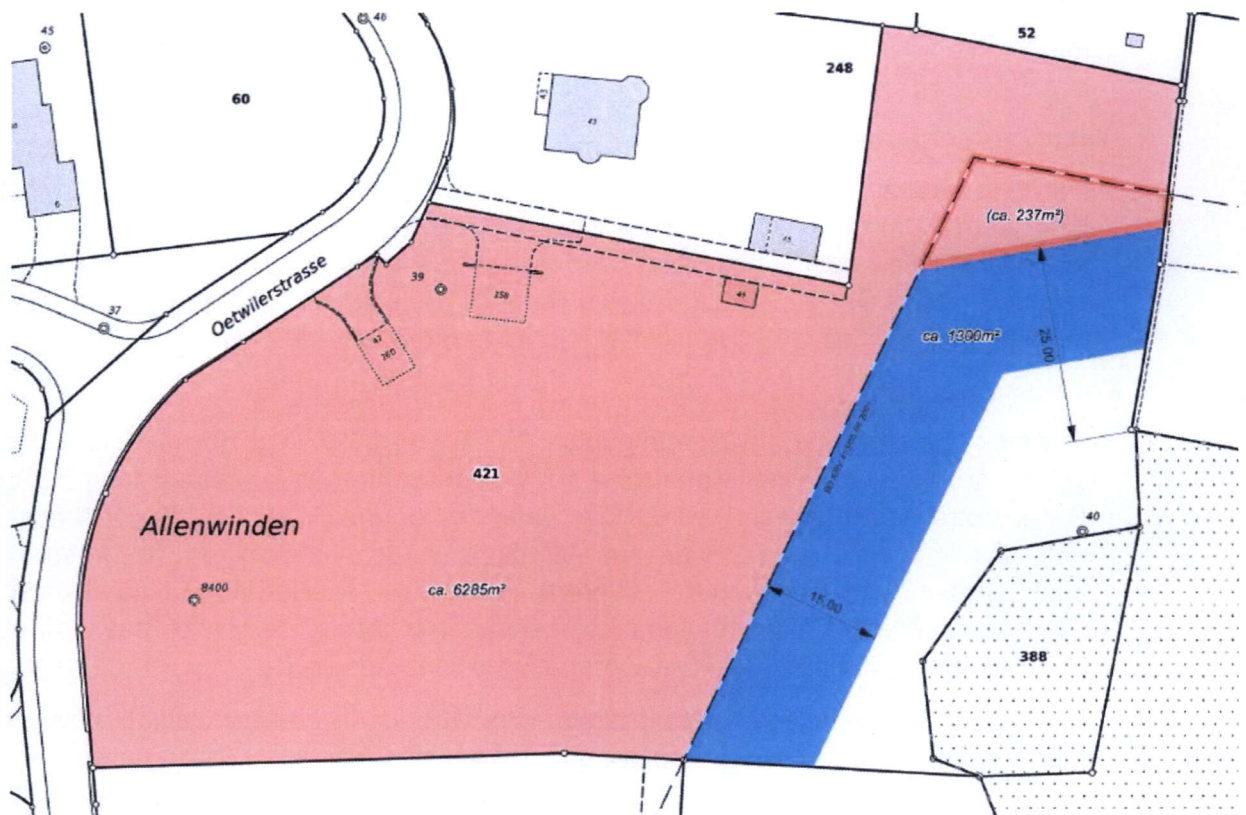
Das Grundstück grenzt teilweise an Wald. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung wurden die Waldabstandslinien festgelegt, durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2000 festgesetzt und von der Baudirektion mit Baudirektionsverfügung Nr. 413 am 5. April 2001 genehmigt. Die rechtskräftige Waldabstandslinie verläuft im nordöstlichen Bereich der Parzelle derart ungünstig durch das Grundstück, dass in diesem Bereich eine sinnvolle Bebauung verunmöglicht wird.

Deshalb wurde gleichzeitig eine Vorlage ausgearbeitet betreffend Verschiebung der Waldabstandslinie im Gebiet Allenwinden. Am 9. Juni 2015 hat die Gemeindeversammlung Hüttikon die abgebildete Teilrevision der Waldabstandslinien im Gebiet Allenwinden festgesetzt.



Rechtskräftige (grün) und neu festgesetzte (rot) Waldabstandslinie

Mit der Verschiebung der Waldabstandslinie erhöht sich die für die Ausnützung anrechenbare Fläche von 7'468 m² auf 7'585 m² erhöhen (siehe Abbildung).



Für die Ausnützung anrechenbare Flächen (rot + blau)

2.3 Verkehrserschliessung

Aufgrund der fehlenden bzw. schwierigen Erschliessung ist Im Grundbuch ein Quartierplan-Revers eingetragen.

Im Grundbuch eingetragen sind ebenfalls zwei Fuss- und Fahrwegrechte. Die entsprechenden Flächen sind im Situationsplan 1:500 eingezeichnet.

Das eine Recht betrifft den bestehenden Zufahrtsweg zur Liegenschaft Oetwilerstrasse 43 (Kat.-Nr. 248) und zur Garage Vers.-Nr. 158 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 421. Beidseits der gemeinsamen Grenze der erwähnten Parzellen besteh ein insgesamt 4 m breites gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht. Zugunsten von Kat.-Nr. 421 gilt dieses Recht allerdings nur für eine rund 2'250 m² grosse Fläche im nordöstlichen Bereich des Grundstücks.

Das andere im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht verläuft von der Gugelstrasse her über das Grundstück Kat.-Nr. 422 entlang der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 423. Das Gefälle in jenem 5 m breiten Streifen beträgt über 18 %. Gemäss Richtlinien nach VSS sollen Zufahrtsstrassen wenn möglich nicht steiler als ca. 12 % sein. Diese Fläche wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan deshalb weder als Zufahrtsstrasse noch als Zufahrtsweg in Anspruch genommen.

2.4 Wasserversorgung

Der Wasserbezug erfolgt gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) 2013 oberhalb von 460 m ü. M. ab der Druckzone Hüttikerberg. Durch das Gebiet Allenwinden ist gemäss GWP ein neuer Ringschluss vorgesehen zwischen den Wasserleitungen in der Gugelstrasse und der Oetwilerstrasse. Dieser Ringschluss soll gemäss GWP im Zusammenhang mit der Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 421 erstellt werden.

2.5 Entwässerung

Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) von 2007 liegt der grösste Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 421 in der Kanalzone 10, welche in die Mischwasserleitung SBR 300 in der Oetwilerstrasse entwässert wird. Der unterste, nordöstliche Teil des Grundstücks sollte eigentlich in den Rebweg entwässern. Allerdings würde dies durch private Drittgrundstücke mit bestehenden Überbauungen führen. Zudem existieren keine entsprechenden Durchleitungsrechte. So ist davon auszugehen, dass dieser Teilbereich des Grundstücks wohl über Pumpen ebenfalls in die Oetwilerstrasse zu entwässern ist.

Nach dem Zustandsbericht Versickerung des GEP ist in diesem Gebiet keine Versickerung möglich. Allerdings befindet sich gleich nördlich des Gestaltungsplangebiets eine Versickerungsanlage. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist deshalb die Versickerungsfähigkeit abzuklären. Die Versickerungsmöglichkeiten sind mit vorgeschalteten Retentionsmassnahmen zusätzlich zu verbessern.

Das nicht verschmutzte Regenwasser ist in jedem Fall in erster Linie zu versickern. Die Ableitung ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht machbar, aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig, unverhältnismässig oder aus anderen Gründen nicht zweckmässig ist.

2.6 Stromversorgung

Die elektrische Erschliessung erfolgt ab der bestehenden Transformatorenstation „Hägel“, Vers.-Nr. 160. Auf der Nordostseite des Grundstücks ist ein Reserverohr vorhanden. Für diese Station existiert ein Baurecht mit Zugangs- und Zufahrtsrecht zugunsten der EKZ.

Allenfalls erforderliche Verlegungen von vorhandenen Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie der Reserverohre gehen zu Lasten der EKZ. Leitungsbaurechte sind der EKZ ohne Entschädigung zu erteilen.

Der jeweiligen Bauherrschaft wird später beim Anschluss an das Versorgungsnetz neben der Anschlussleitung ab der Parzellengrenze auch der für das Bauvorhaben entsprechende Netzkostenbeitrag in Rechnung gestellt.

3. Erläuterungen zu den Planungsinhalten

3.1 Baufelder

Der durch oberirdische Hauptgebäude überbaubare Bereich ist aufgeteilt in die Baufelder A1, A2, A3, B1, B2 und C.

Gegenüber der Oetwilerstrasse und der Dienstbarkeitsfläche für den privaten Erschiessungsweg an der Nordgrenze der Parzelle respektieren die Baufelder den regulären Strassen bzw. Wegabstand von 5.0 bzw. 3.5 m gemäss Art. 21 Abs. 1 BZO. Gegenüber den Nachbargrundstücken halten die Baufelder den kleinen Grundabstand ein. Damit wird jedoch nicht die Bestimmung nach Art. 14 Abs. 5 BZO betreffend dem grossen Grundabstand ausser Kraft gesetzt. Die längere Hauptwohnseite muss diesen einhalten.

Damit für eine spätere Überbauung genügend Projektierungsspielraum verbleibt, dürfen die Baufelder innerhalb des bezeichneten Anordnungsspielraums verschoben werden.

Die für die Berechnung der realisierbaren Baumasse massgebliche Grundstückfläche unter Berücksichtigung der revidierten Waldabstandslinien beträgt rund 7'585 m². Die für die Zufahrtsstrasse innerhalb der anrechenbaren Grundfläche beanspruchte Fläche wird von der massgeblichen Grundfläche in Abzug gebracht und ist für die Ermittlung der Baumasse nicht anrechenbar. Da die genaue Lage der geplanten Zufahrtsstrasse kann noch variieren. Die Bestimmungen zum Strassenabstand gemäss Art. 21 BZO gelten auch für die noch zu erstellende Zufahrtsstrasse.

Eine Arealüberbauung mit dem entsprechenden Nutzungsbonus ist in dieser Zone nicht möglich.

Der Anordnungsspielraum um die Baufelder B1 und B2 umfasst auch die vorhandene, mit Baurecht und Dienstbarkeiten gesicherte Garage für die Liegenschaft Oetwilerstrasse 43 und die Trafostation der EKZ. Diese unterirdischen Bauten dürfen unter Berücksichtigung der Überdeckung, Wasserdichtigkeit, Bausubstanz etc. in die Umgebungsgestaltung einbezogen, aber nicht mit Hauptgebäuden überstellt werden.

Im Falle der Transformatorenstation ist auch die Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) zu beachten. Gemäss Aussagen der EKZ vom 28. November 2014 sind innerhalb von ca. 5 m keine Räume und Orte mit empfindlicher Nutzung erlaubt. Dies sind nach heutiger Auslegung Räume, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, Kinderspielplätze usw.

3.2 Bebauungsstudie

In Übereinstimmung mit der Zonenzugehörigkeit sollen auf diesem Grundstück EFH und Doppel-EFH realisiert werden. Gemäss der Bebauungsstudie, welche nur orientierenden Charakter hat, sind 14 Wohneinheiten vorgesehen (siehe Abbildung). Diese Anzahl kann sich in einer Bandbreite von 7 bis 16 Wohneinheiten bewegen.

3.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

Das Baufeld C darf gemäss einem im Grundbuch eingetragene Fuss- und Fahrwegrecht als Verlängerung der bestehenden Zufahrt zur Liegenschaft Oetwilerstrasse 43 (Kat.-Nr. 248) erschlossen werden. Für die übrigen Baufelder gilt dieses Recht nicht. Diese müssen grundsätzlich über eine neu zu erstellende Zufahrtsstrasse von der Oetwilerstrasse her erschlossen werden. Es sei denn, es wird mit dem betroffenen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 248 eine andere Lösung vereinbart.

Ein im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht von der Gugelstrasse her über das Grundstück Kat.-Nr. 422 wird als Zufahrtsstrasse nicht in Anspruch genommen. Das Gefälle in jenem 5 m breiten Streifen beträgt über 18 %. Gemäss Richtlinien nach VSS sollen Zufahrtsstrassen wenn möglich nicht steiler als 12 % sein. Das Fuss- und Fahrwegrecht zur Gugelstrasse soll nach genehmigter Erschliessung gemäss einer Einwendung aus dem Grundbuch gelöscht werden.



Bebauungsstudie mit Erschliessung und Parkierung

Nach dem Studium verschiedener Varianten ist man zum Schluss gekommen, dass alle Baufelder über eine gemeinsame Zufahrtsstrasse erschlossen werden sollen. Da die Eigentümerschaft eine vom Nachbargrundstück Kat.-Nr. 248 unabhängige Lösung anstrebt, kommt nur die Lösung mit einem neuen Anschluss an die Oetwilerstrasse in Frage. Diese liegt dem GP und der Bebauungsstudie zu Grunde. Die geplante Zufahrtsstrasse führt vom oberen Bereich in einer Kurve hauptsächlich über den Waldabstandsbereich in den unteren Teil zu den Baufeldern B2 und C. Der im Situationsplan eingezeichnete Anschluss an die Oetwilerstrasse ist nicht genau fixiert und kann je nach Überbauungsprojekt unter Beachtung der erforderlichen Sichtdistanz von 50 m, der Topographie und der weiteren technischen Anforderungen an Ausfahrten verschoben werden.

Die neue Zufahrt soll normgerecht als Zufahrtsstrasse für die maximal möglichen 16 Wohneinheiten ausgebaut und ausparzelliert werden. Es ist vorgesehen, dass die Strasse nach der Fertigstellung unentgeltlich ins Eigentum der Gemeinde übergeht.

Nach den Technischen Anforderungen gemäss Zugangsnormen muss die Fahrbahn eine Breite von 4.00 – 4.75 m aufweisen, mit einem beidseitigen Bankett von je mind. 0.3 m. Ein Trottoir ist nicht zwingend erforderlich. Der minimale Radius beträgt 10 m und die maximale Steigung ca. 12 – 13 %. Zum Waldrand muss der Abstand mindestens 2 m betragen. Da es sich um eine Stichstrasse handelt, ist eine Wendeanlage nach SN 640 052 erforderlich.

Der Anschluss an die Oetwilerstrasse (Sammelstrasse) hat dem Ausfahrts-Typ B gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) zu entsprechen. Die wichtigsten Kennzahlen sind ein Einlenkerradius von 5 m, eine Sichtweite von 50 m (gemessen 2.5 m hinter dem Fahrstreifenrand) und eine Breite der Ausfahrt von 5 – 6 m.

Die mögliche Variante der Basiserschliessung des Baufeldes C entlang der Nordgrenze der Parzelle ist ebenfalls Bestandteil des Gestaltungsplans.

Die Parkfelder für Bewohner und Besucher können unterirdisch oder oberirdisch angeordnet werden. Eine direkte Anordnung von Parkplätzen entlang der Oetwilerstrasse ist wegen ihrer Funktion als Sammelstrasse nicht erlaubt. Einzig zur Trafostation darf weiterhin direkt von der Oetwilerstrasse her zugefahren werden.

4. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Dieser Gestaltungsplan dient der Erschliessung und einheitlichen Überbauung einer bestehenden Bauzone im Rahmen der Vorgaben der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, eine Parzelle von beachtlicher Grösse baureif zu machen und für eine besonders gut gestaltete Überbauung vorzubereiten. Damit wird der Hortung von Bauland entgegengewirkt.

Vor dem Hintergrund, dass der vom Bundesrat genehmigte kantonale Richtplan die bestehende Reservezone in Hüttikon ersatzlos aus dem Siedlungsgebiet entlassen und das Siedlungsgebiet reduziert hat, existieren in Hüttikon auf Jahre hinaus keine Möglichkeiten mehr, neue Einzonungen vorzunehmen. Damit verbleiben nur noch Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen.

Der private Gestaltungsplan Allenwinden ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar und berücksichtigt die übergeordneten Planungen.

5. Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage

Am 23. Dezember 2014 wurden die Unterlagen zur Anhörung der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) verschickt. Gleichzeitig erfolgte die Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen, unter Federführung des Amts für Raumentwicklung (ARE).

Die Anregungen der ZPF gemäss Schreiben vom 14. Februar 2015 sind teilweise berücksichtigt worden. Die Stellungnahme des ARE vom 22. Mai 2015 wurde anlässlich von zwei Besprechungen mit dem zuständigen Gebietsbetreuer behandelt, so dass auf eine formelle 2. Vorprüfung verzichtet werden kann. Die verlangten Anpassungen sind berücksichtigt worden. Der Situationsplan wurde mit einem Längenprofil der Strasse und Schnitten ergänzt.

Ab dem 9. Januar 2015 fand während 60 Tagen die Öffentliche Auflage statt. In dieser Zeit sind eine Einwendung betreffend einer ursprünglich vorgesehenen Fusswegverbindung zur Gugelstrasse eingegangen. Diese Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als im Gestaltungsplan keine Fusswegverbindung zur Gugelstrasse mehr vorgesehen ist und die Löschung des Fuss- und Fahrwegrechts zur Gugelstrasse im Grundbuch nach genehmigter Erschliessung in Aussicht gestellt worden ist.

Die Mitwirkung zum privaten Gestaltungsplan Allenwinden erfolgte zeitgleich mit der Vorlage zur Teilrevision der Waldabstandslinien in diesem Gebiet. Die beiden Planungen stehen in einem inhaltlichen Zusammenhang, laufen aber in einem separaten Verfahren.

Regensdorf, 15. Juli 2015 / mei

f:\r+u\qp-gp\14028 gp allenwinden hul\berichte\festsetzung\erläuternder bericht gp allenwinden.docx

EFP AG

Ingenieure Planer Geometer

Robert Meier

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan "Allenwinden", Hüttikon Öffentliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung

Hüttikon. Der Gemeinderat hat am 22.02.2016 beschlossen:
Es wird davon Kenntnis genommen, dass gegen den privaten Gestaltungsplan "Allenwinden", welchen die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARE 15-1539 genehmigt hat, keine Rechtsmittel eingelegt wurden.
Der private Gestaltungsplan "Allenwinden" tritt mit dieser Publikation in Kraft.
Gemeinderat Hüttikon

00144621