

VERFÜGUNG

vom 11. Juni 2013

Rafz. Privater Gestaltungsplan «Ziegeleigarten»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Rafz hat am 10. Dezember 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Ziegeleigarten» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 22. März 2013 und des Bezirksrats Bülach vom 4. Februar 2013 kein Rechtsmittel eingelegt.

Der Gestaltungsplan «Ziegeleigarten» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rafz in der Wohnzone W2B. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll das Areal Ziegeleigarten mit Mietwohnungen und -häusern überbaut werden. Die neue Siedlung soll qualitativ erhöhte Ansprüche erfüllen können und Wohn- und Lebensraum für verschiedene Generationen bieten. Dem Entwurf gingen diverse Bebauungsstudien voraus, die sich insbesondere auch mit den markanten topographischen Verhältnissen auseinandersetzen.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, dem Erschliessungskonzept Mst. 1:750, den Vorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

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

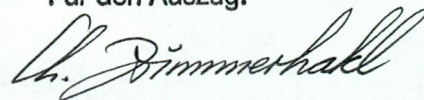
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Ziegeleigarten», dem die Gemeindeversammlung Rafz am 10. Dezember 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 296.00 (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 Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Rafz wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Rafz (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle), sowie an Dr. iur. David J. Meisser, Bahnhofstrasse 8, 7250 Klosters (Rechnungsadressat).

Zürich, den 11. Juni 2013
130614/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Ziegeleigarten, Plan Mst. 1:750

schmidli architekten & partner, Rafz / 14. Dezember 2011/rev. 21. August 2012

Von den Grundeigentümern aufgestellt am : 10.9.2012

[Handwritten signatures]

Genehmigt 10. Dezember 2012

Gemeindeversammlung Rafz

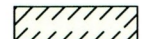


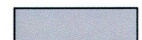


Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

J. Sigrist





M. Bernasconi

Legende:

Genehmigungsinhalte

-  Perimeterfläche
-  Baubereich für Hauptbauten mit zugehörigem Baubereich für Nebenbauten (schmaler, roter Strich)
-  Überbaut resp. bebaubar nach der gültigen BZO von Rafz
-  Primäre Erschliessungsflächen gem. Erschliessungskonzept
-  Sekundäre Erschliessungsflächen (ca. Lage, wird mit der Projektierung der Bauten definitiv festgelegt)
-  Baulinie
- 6 VG: 2** Baubereichsnummer mit zulässiger Vollgeschosszahl

Informationsinhalte

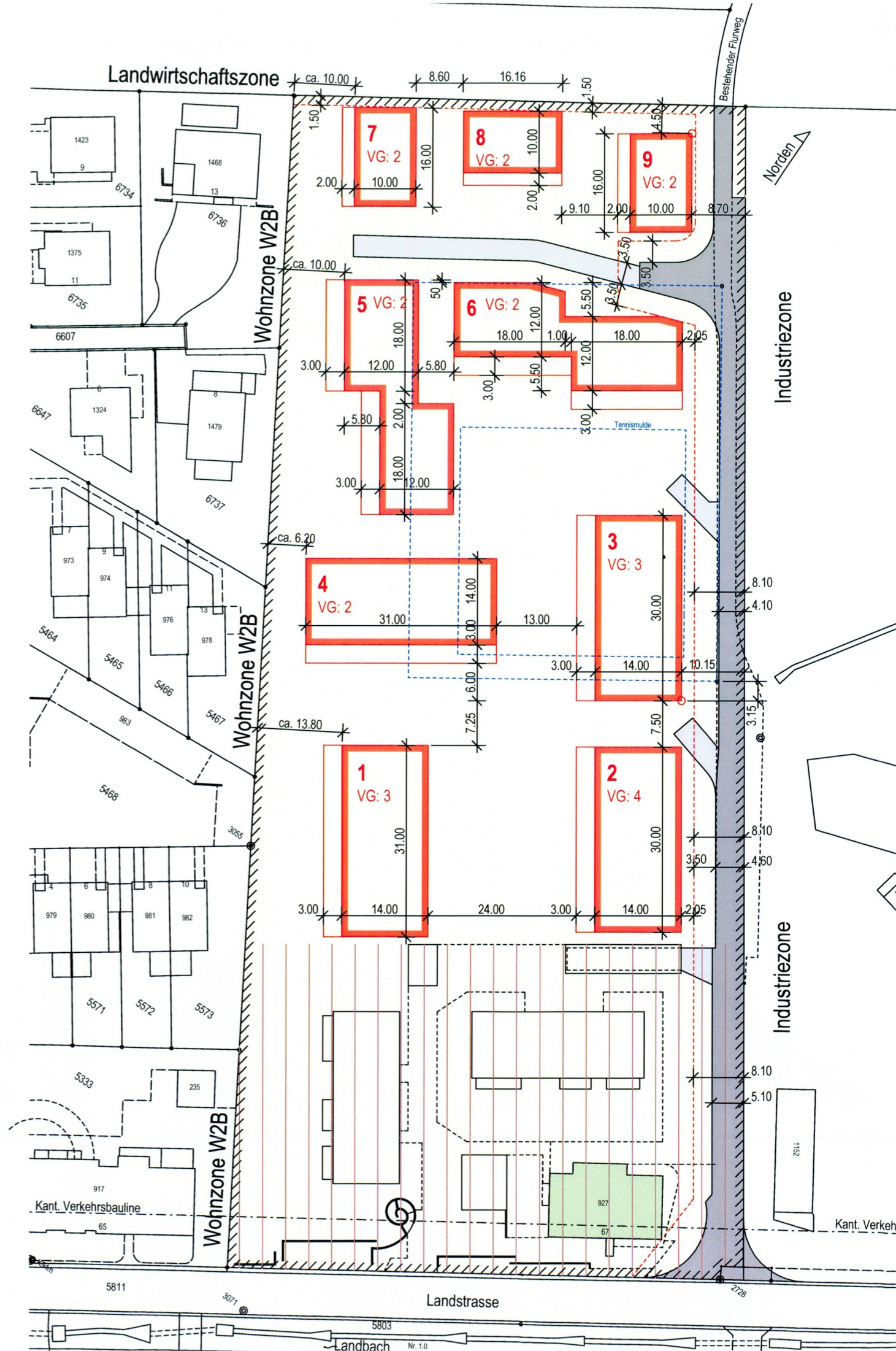
-  Ausserhalb der Perimeterfläche: Grafik Geometer
-  Innerhalb der Perimeterfläche: Bestehende und vor der Planaufstellung projektierte Bauten und Anlagen
-  Bestehendes Fabrikantengebäude
-  Tennismulde

Von der Baudirektion genehmigt am: 11. Juni 2013

BDV Nr. 79 / 13

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Im gesamten Perimetergebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.



[Handwritten signatures]


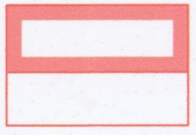


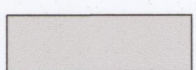

Genehmigt 10. Dezember 2012

Gemeindeversammlung Rafz
Der Präsident: Der Schreiber:

[Handwritten signatures]
J. Sigrist M. Bernasconi

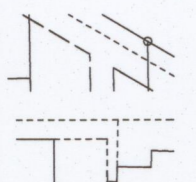
Legende:



Genehmigungsinhalte

-  Perimeterfläche
-  Baubereich für Hauptbauten mit zugehörigem Baubereich für Nebenbauten (schmäler, roter Strich)
-  Überbaut resp. bebaubar nach der gültigen BZO von Rafz
-  Primäre Erschliessungsflächen gem. Erschliessungskonzept
-  Sekundäre Erschliessungsflächen (ca. Lage, wird mit der Projektierung der Bauten definitiv festgelegt)
-  Baulinie
- 6 VG: 2** Baubereichsnummer mit zulässiger Vollgeschosszahl

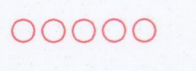
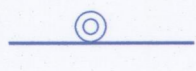

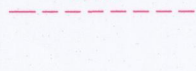
Informationsinhalte

Von der Baudirektion genehmigt am: 11. Juni 2013 **BDV Nr. 79 / 13**
Für die Baudirektion: *[Handwritten signature]*

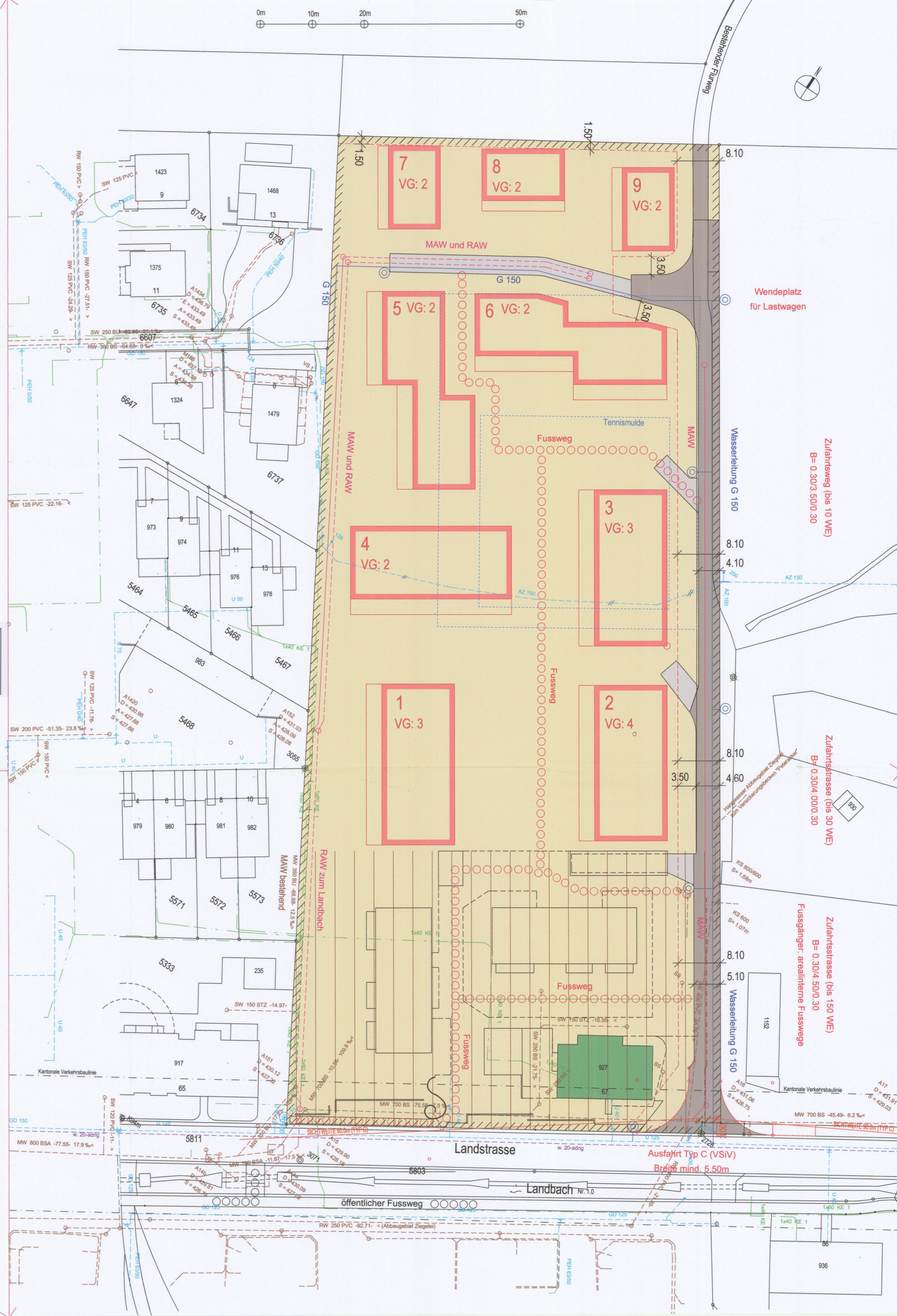
 Ausserhalb der Perimeterfläche: Grafik Geometer
Innerhalb der Perimeterfläche: Bestehende und vor der Planaufstellung projektierte Bauten und Anlagen

-  Bestehendes Fabrikantengebäude
-  Tennismulde

Im gesamten Perimetergebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

-  Arealinterne Fusswegverbindungen, behindertengerecht
-  Wasserleitung G 150mm mit Hydranten
-  MAW Entwässerung im Mischsystem (MAW) mit separater Ableitung des
-  RAW Dach- und Fremdwassers (RAW) in den Vorfluter (Landbach)

Erschliessungskonzept 1:500



Kanton Zürich, Gemeinde Rafz

Privater Gestaltungsplan
Ziegeleigarten

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 10. 9. 2012

A. Lorenz & *A. H. H.*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

..... 10. 12. 2012

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

J. P.

Der Schreiber:

A. H. H.

Von der Baudirektion genehmigt am:

11. Juni 2013

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **79** / **13**

A. Zimmerhake

Bauvorschriften – Privater Gestaltungsplan Ziegeleigarten

1. Rechtsgrundlagen

- a. Gestützt auf die §§ 83-89 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) erlässt die Gemeindeversammlung den nachstehenden Gestaltungsplan Ziegeleigarten.
- b. Es gelten die Bestimmungen dieser Bauvorschriften sowie der zugehörige Plan im Mst. 1:750.
- c. Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W2B resp. das PBG.
- d. Nach Aufhebung des Gestaltungsplanes kommen die Vorschriften der BZO wieder vollumfänglich zur Anwendung.

2. Zweck und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan stellt gegenüber der Regelbauweise höhere Anforderungen an die städtebaulichen Qualitäten der Bebauung. Insbesondere betrifft dies die Verteilung und Höhenlage der Volumina, die Qualität und Ausrüstung der Neben- und Aussenräume und die architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.

3. Bestehende und projektierte Bauten und Anlagen

Für das im Plan als „Überbaut resp. bebaubar nach der gültigen BZO von Rafz“ bezeichnete Gebiet gelten ausschliesslich die Vorschriften der BZO. Bezüglich der zulässigen Dachformen darf bei besserer Einordnung in das Gesamtkonzept der Modellbebauung, von den Vorschriften der BZO abgewichen werden. Bezüglich des Abstandes zur Staatsstrasse ist die kantonale Verkehrsbaulinie zu berücksichtigen.

4. Neue Haupt- und Nebenbauten

Neue Bauten und Anlagen haben sich im Sinne von §71 PBG gut in den landschaftlichen und ortsbaulichen Kontext einzuordnen. Unterstützen soll diese Zielsetzung eine sorgfältige, ortsbezogene Materialisierung der Bauten und Anlagen.

a. Hauptbauten

Neue Hauptbauten dürfen innerhalb der Baubereiche errichtet werden. Innerhalb der Baubereiche gilt mit Ausnahme der Baubereich 5 und 6, die geschlossene Bauweise.

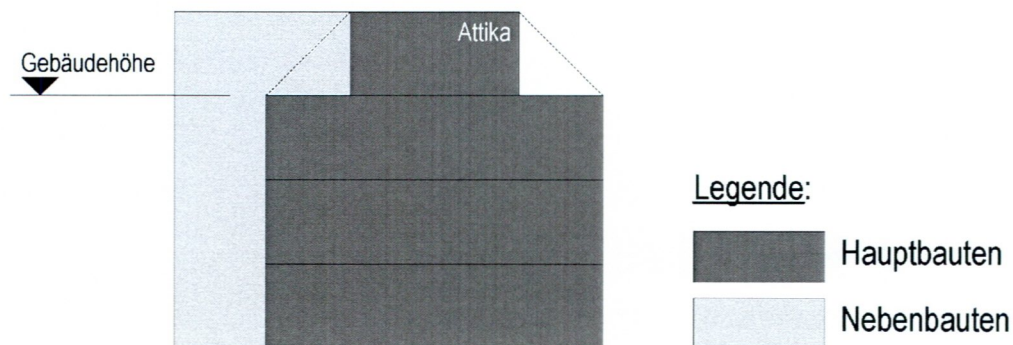
	Baubereich 4-9	Baubereich 1+3	Baubereich 2
*Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1
Vollgeschosse	2	3	4
Dachgeschosse	1	1	1
Gebäudehöhe	7.5m	11.0	13.5
Gebäuelänge	unbeschränkt		
Ausnützungsziffer	max. 55% (Mittel im Perimetergebiet)		

*In einem 2. Untergeschoss sind Zugänge zu den Treppen und Liftanlagen zulässig. Solche Zugänge zu den Vollgeschossen stellen keine anrechenbaren Bruttogeschossflächen dar.

b. Nebenbauten

Als Nebenbauten verstehen sich Balkone und Terrassen samt zugehörigen Abstellräumen, unbeheizte Wintergärten, verglaste Sitzplatzbereiche und vergleichbare Gebäudeteile. Diese Flächen stellen keine anrechenbare Bruttogeschossfläche dar. Nebenbauten müssen innerhalb der Baubereiche für Nebenbauten oder Hauptbauten liegen. Dabei dürfen diese oberirdisch maximal auf der Hälfte der zugehörigen Gebäuelängen verglast resp. eingewandt sein. Überdachungen und Einwandungen dürfen auch im Dachgeschoss (Attika) in selben Umfang angeordnet werden. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Querschnitt durch 3-geschossigen Bau (Beispiel)



c. Einordnung, Materialisierung, Gestaltung von Bauten und Anlagen

Die neuen Bauten und Anlagen haben sich bezüglich des architektonischen Ausdrucks und der Materialisierung gut in den landschaftlichen Kontext einzuordnen.

d. Dachformen

Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder schwach geneigte (max 8°) Schrägdächer zulässig. Abweichungen bei der Dachform für untergeordnete Bauten wie Sitzplätze, Balkone, Veranden, Gemeinschaftsbauten, Überdachungen etc. sind zulässig. Diese haben sich jedoch bezüglich ihres architektonischen Ausdrucks einwandfrei einzugliedern.

Flachdächer sind, sofern sie nicht durch Solarenergieanlagen oder Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

5. Besondere Gebäude / Unterirdische Bauten

Für besondere Gebäude kommen die Bestimmungen des PBG zur Anwendung. Gegenüber den ausserhalb des Perimetergebiets liegenden Grundstücken gelten die Abstandsvorschriften der BZO.

Unterirdische Bauten haben innerhalb des Perimetergebiets keinen Abstand zu den internen Erschliessungsanlagen (Strasse, Fussweg, Parkplätze) einzuhalten und können diese auch unterqueren. Gegenüber den primären Erschliessungsflächen und der Fläche in der Landwirtschaftszone gilt die im Plan ersichtliche Baulinie.

6. Erschliessung / Parkierung

Die erschliessungstechnischen Belange sind im Wesentlichen aus dem Plan ersichtlich. Die Parkierung (Pflichtparkplätze für Bewohner) hat unterirdisch (Tiefgaragen) oder im Gebäudevolumen zu erfolgen. Die Baubereiche können zu diesem Zwecke unterirdisch miteinander verbunden werden. Treten infolge der topografischen Verhältnisse diese unterirdischen Bauten, insbesondere auch im Zufahrtbereich, teilweise mehr als 50cm aus dem gewachsenen Terrain, ist dies zulässig. Das gestaltete Terrain soll diese Bauteile jedoch soweit möglich kaschieren.

7. Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung ist ein in Bezug auf das Ortsbild und den Städtebau gut gestaltetes Aussenraumkonzept zu erstellen.

Alle Aussenanlagen haben wo sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar auf Behinderte Rücksicht zu nehmen. Insbesondere gilt dies für eine rollstuhlgängige Wegführung durch die Gesamtanlage. Terrainabgrabung resp.-auffüllungen unterliegen im Rahmen des Aussenraumkonzepts keinen Begrenzungen.

Für die Festlegung der Höhen des gewachsenen Terrains gelten im Bereich der bestehenden, künstlichen Mulde (Tennisplatz) die theoretisch durchlaufenden Höhenkurven vor der Abgrabung.

8. Energie und Umwelt

Neue Hauptbauten haben dem Minergie- oder einem vergleichbaren Standard zu entsprechen. Der Energiebedarf für die Beheizung und das Warmwasser ist weitgehend mittels umwelt- und ressourcenschonenden Technologien abzudecken. Der Einsatz von fossilen Energieträgern zur direkten Beheizung der Bauten ist nicht zulässig. Der Einsatz alternativer Energiegewinnungsanlagen wie Solaranlagen etc. ist erwünscht. Solaranlagen fallen bezüglich der Messweise von Gebäudehöhen etc. ausser Ansatz. Befreit von diesen Bestimmungen ist das bestehende Fabrikantengebäude.

Für den Kehricht ist auf Anordnung der Gemeinde eine Unterflurentsorgungsanlage einzurichten.

9. Lärmschutz

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

10. Inkraftsetzung

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