

VERFÜGUNG

vom 17. September 2013

Fiscenthal. Privater Gestaltungsplan Orüti

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Fiscenthal stimmte am 6. März 2013 dem privaten Gestaltungsplan Orüti in Steg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 26. April 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. April 2013 ersucht die Gemeinde Fiscenthal um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Orüti in Steg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung der teilweise in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 und teilweise in der Kernzone K gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4626, 4627 und 4628 geschaffen. Das Ziel, die Sicherstellung einer zweckmässigen Überbauung des Baugebiets unter Berücksichtigung des Gewässer- und Strassenraumes, wird damit erfüllt.

Gewässerraum

Im Hinblick auf das baurechtliche Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Gewässerraums keinerlei Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (Art. 41c GSchV). Dazu zählen auch Anlagen zur Gestaltung und Nutzung des Aussenraums, wie z.B. Sitzplätze. Ebenfalls untersagt ist die Erschliessung der Baufelder über den Gewässerraum. Eingänge, die unmittelbar an den Gewässerraum angrenzen, sind somit nicht erlaubt. Wie im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten, muss das Bebauungsprojekt für die Parzelle Kat.-Nr. 4627 im Baubewilligungsverfahren angepasst werden.

Verkehrerschliessung

Die gesetzlichen Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) sind einzuhalten. Von der Staatsstrasse darf nur vorwärts in die Grundstücke gefahren werden, desgleichen darf nur vorwärts in die Staatsstrasse ausgefahren werden. Auf den Wende-

plätzen darf nicht parkiert werden. Die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter sind auf der ganzen Anstosslänge gegen das Staatsstrassengebiet durch bauliche Massnahmen unüberfahrbar abzugrenzen; davon ausgenommen sind die Ein-/Ausfahrten.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Orüti in Steg, dem der Gemeinderat Fischenthal am 6. März 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	576.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	64.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	64.00	105 325 / 83100.41.284
<hr/>			
Total	Fr.	1'088.00	

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 Fischenthal wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Fischenthal (unter Beilage eines Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Peter Holz AG, Ohrütistrasse 101, 8496 Steg (Rechnungsadressatin), sowie an die Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 17. September 2013
130247/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:
M. Stettler



Privater Gestaltungsplan Orüti, Steg

Situation

1 : 500

Aufstellung
Kat. Nr. 1421, 1422 und 1748

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kanton Zürich

Baudirektion Kanton Zürich
AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Der Amtschef:

35

Kat. Nr. 1755

Rudolf Pfeiffer

R. Pfeiffer

Kat. Nr. 1744

Elsbeth Piscitelli - Peter

E. Piscitelli

Kat. Nr. 3164

Monika und Luc-Oliver Grütter - Wiesli

M. Grütter

L. Wiesli

Kat. Nr. 4626

Melanie und Richard Rubi - Schenk

M. Rubi

R. Schenk

Kat. Nm. 4627 und 4628

Peter Holz AG, Elsbeth Piscitelli - Peter

P. Holz

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förribuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32484 - 3.12.2012

Zustimmung

Vom Gemeinderat zugestimmt am

06. März 2013

Namens des Gemeinderates
Der Präsident, Josef Gübeli:

Der Schreiber, Roger Winter:

J. Gübeli

R. Winter

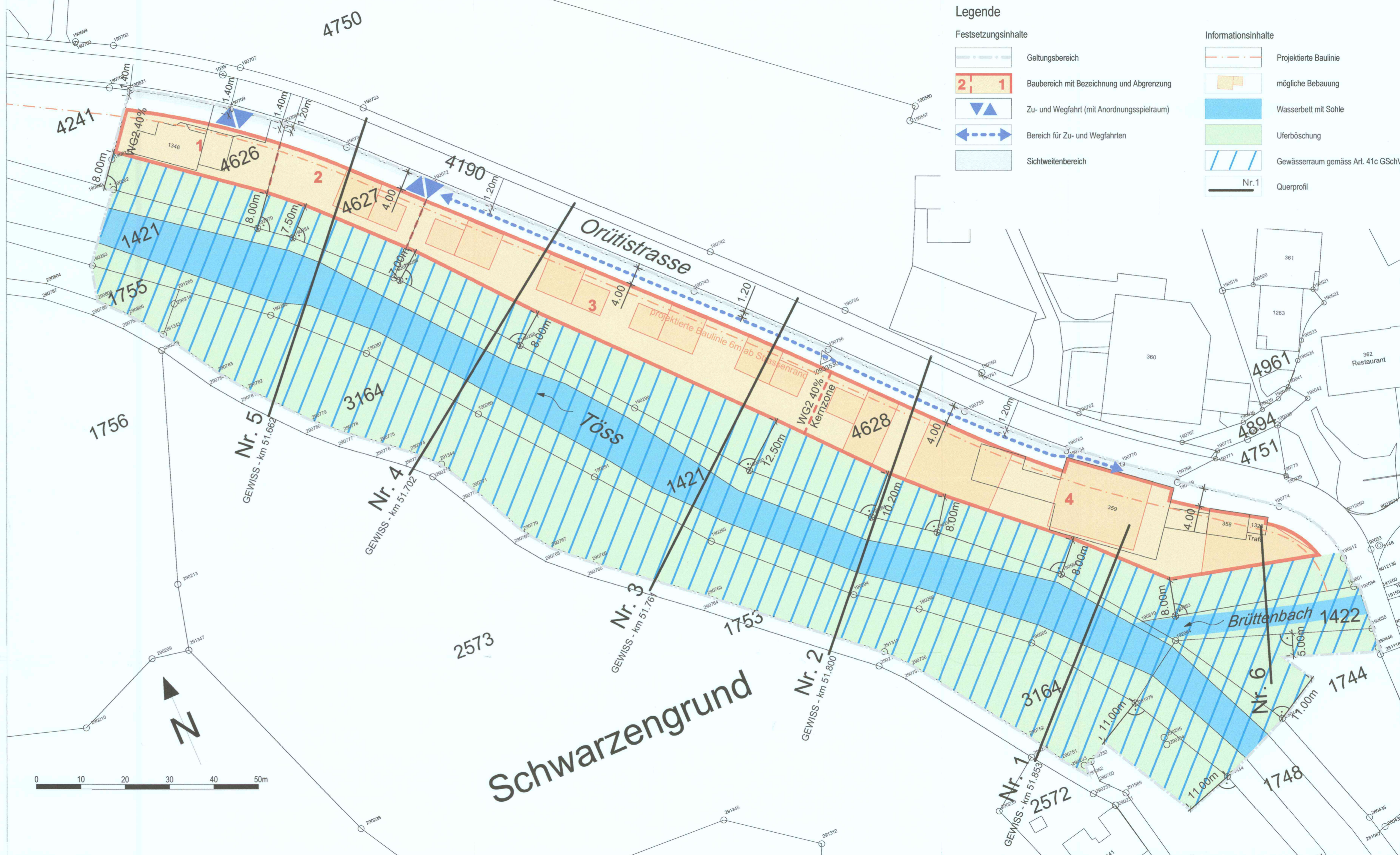
Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 17. SEP. 2013

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 1141/13

M. Suter



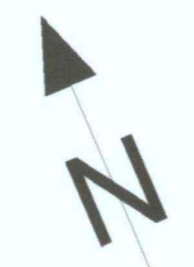
Legende

Festsetzungsinhalte

- Geltungsbereich
- Baubereich mit Bezeichnung und Abgrenzung
- Zu- und Wegfahrt (mit Anordnungsspielraum)
- Bereich für Zu- und Wegfahrten
- Sichtweitenbereich

Informationsinhalte

- Projektierte Baulinie
- mögliche Bebauung
- Wasserbett mit Sohle
- Uferböschung
- Gewässerraum gemäss Art. 41c GSchV
- Querprofil





Kanton Zürich
Gemeinde Fischenthal

Privater Gestaltungsplan Orüti, Steg

Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 1421, 1422 und 1748

Kanton Zürich

Baudirektion Kanton Zürich
AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Der Amtschef:

Kat. Nr. 1744

Elsbeth Piscitelli - Peter:

Kat. Nr. 1755

Rudolf Pfeiffer:

Kat. Nr. 3164

Monika und Luc-Oliver Grütter - Wiesli:

Kat. Nr. 4626

Melanie und Richard Rubli - Schenk:

Kat. Nrn. 4627 und 4628

Peter Holz-AG, Elsbeth Piscitelli - Peter:

Zustimmung

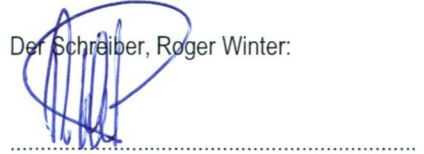
Vom Gemeinderat zugestimmt am

06. März 2013

Namens des Gemeinderats:
Der Präsident, Josef Gübeli:

Der Schreiber, Roger Winter:


.....


.....

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

17. SEP. 2013

B DV- Nr. 114/13

Für die Baudirektion:


.....

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Orüti stellt sicher, dass die Parzellen Kat. Nrn. 4626, 4627 und 4628 unter Berücksichtigung des Strassen- und Gewässerraumes zweckmässig überbaut werden können.
- 1.2 Bestandteile und Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500. Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fischenthal ist massgebend, soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln.

2. Bebauung

- 2.1 Baubereiche
¹ Sowohl Hauptgebäude als auch Besondere Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden.
² Die Baubereiche dürfen weder von oberirdischen noch von unterirdischen Gebäudeteilen überragt werden.
- 2.2 Abstände innerhalb der Baubereiche
Oberirdische Hauptgebäude haben einen Gebäudeabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand kann durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG nicht verringert werden.

3. Freiraum

- 3.1 Gewässerraum
¹ Der im Plan bezeichnete Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.
² Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.
³ Der Gewässerraum darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.
⁴ Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist zu gewährleisten.
⁵ Für die extensive Pflege und den Unterhalt der Böschung sind die jeweiligen Grundeigentümer zuständig.

4. Gestaltung

4.1 Gliederung der Bauten

Die Bauten sind so zu gliedern, dass gegenüber der Orütistrasse keine durchgehende Gebäudefront entsteht.

5. Erschliessung

5.1 Zu- und Wegfahrt

¹ Die Baubereiche 1 und 2 werden über eine im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt mit Anordnungsspielraum über die Orütistrasse erschlossen.

² Zur Erschliessung der Baubereiche 3 und 4 dürfen im bezeichneten Bereich maximal vier Zu- und Wegfahrten auf die Orütistrasse erstellt werden.

5.2 Sichtweite

¹ Bei den Zu- und Wegfahrten ist eine Sichtweite von mindestens 50 m zu gewährleisten.

² Im bezeichneten Bereich dürfen Pflanzen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Zwischen 0,8 m und 3 m Höhe dürfen auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

6. Weitere Bestimmungen

6.1 Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

6.2 Inkrafttreten

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