



VERFÜGUNG

vom 11. Juni 1999

Fiscenthal. Privater Gestaltungsplan Sunnehügeli, Gibswil

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. März 1999 stimmte der Gemeinderat Fiscenthal dem privaten Gestaltungsplan Sunnehügeli zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Mai 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Beschluss vom 3. März 1999 ersucht der Gemeinderat Fiscenthal um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der mit RRB Nr. 364/1996 genehmigten Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde für alle Bauzonen in Steilhanglagen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen für das in der Wohnzone W2/25% gelegene Gebiet Sunnehügeli in Gibswil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine befriedigende landschaftliche Einordnung der Wohnüberbauung mit angepasster Erschliessung geschaffen werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Sunnehügeli, dem der Gemeinderat Fiscenthal am 3. März 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: P. Mächler, Hübli 48, 8636 Wald

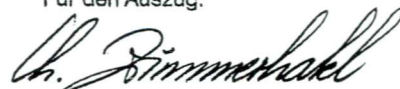
Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	372.00	(Konto 3013.01.4310.015)

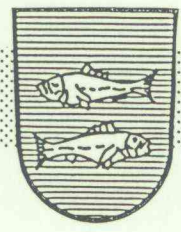
- III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Fischenthal wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Fischenthal (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 11. Juni 1999
990464/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Gemeinde
FISCHENTHAL
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Sunnehügeli, Gibswil

Situation 1: 500

Vom Gemeinderat zugestimmt am 3. März 1999

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

L. Niffeler
L. Niffeler

Der Schreiber:

W. Wettstein
W. Wettstein

Von der Baudirektion
genehmigt am 11. Juni 1999

BDV Nr. 714 / 99

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmermann

<p>STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG POSTSTRASSE 17, 8604 VOLKETSWIL TELEFON 01 945 55 60 TELEFAX 01 945 56 16</p>	Plan Nr.:	
	Plangrösse:	Gez.: Datum:
	60/63	AW 14.5.98
	Änderungen:	S.B. 18.11.98
	S.B. 7.1.99	
	S.B. 17.2.99	

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich Hauptgebäude W2 / 25% gemäss Art. 10 - 12 BO
- Baubereich Tiefgaragen
- Erschliessungsfläche / Zufahrt
- prov. Bankett / Rabatte (aus Leitungsbau)
- proj. Baulinie TBA
- proj. Trottoir / Bankett / Strassenverlegung (vorerst Bankett / Rabatte)
- Abstände
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip



Besondere Bestimmungen

- Art. 1 **Geltungsbereich**
Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- Art. 2 **Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften**
Es gelten grundsätzlich die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Zone W2/25%) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
- Art. 3 **Zielsetzungen**
Gemäss dem Bericht zur entsprechenden Ortsplanungsrevision soll in Steilhanglagen eine befriedigende Einordnung der Überbauung (ins Siedlungs- und Landschaftsbild) und eine angepasste Erschliessung erreicht werden.
- Art. 4 **Bauweise, Masse**
 - a) **Überbauungsart**
Es sind lediglich freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser gestattet.
 - b) **Baubereiche**
Hauptgebäude und Tiefgaragen sind innerhalb der vorgegebenen Baubereiche zu erstellen.
Fallen Mehrlängenzuschläge an, erhöht sich der Grenzabstand dementsprechend.
Besondere Gebäude gemäss PBG bis max. 20 m² Gebäudegrundfläche, können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Es gelten Art. 20 BO und die kantonalrechtlichen Anforderungen.
- Art. 5 **Gestaltung der Bauten**
Die Bauten haben sich angemessen ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind architektonisch der Steilhanglage anzupassen und dürfen höchstens zweigeschossig in Erscheinung treten. Zusätzlich sind nach unten versetzte Tiefgaragen gestattet, welche südseitig sichtbar sein dürfen. Es ist auf eine abgestimmte Material- und Farbwahl (z.B. Holz, Verputz, Dacheindeckung in unauffälligen Farbönen) zu achten.
- Art. 6 **Erschliessung**
Die Zufahrt hat von der Chli Bäreterwilerstrasse über die beiden im Plan bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Lagemässig gilt ein Projektierungs-Spielraum von +/- 10m.
Die Anschlüsse an die Staatsstrasse sind im Detail gemäss Strassenabstandsverordnung und Verkehrssicherheitsverordnung (laut Anhang Typ B) zu projektieren.
Die Zufahrtswege ab den Anschlüssen sind möglichst kurz zu halten und direkt zu den Tiefgaragen zu führen. Die im Plan eingezeichnete Erschliessung ist begleitend. Die Hartbelagsflächen sind klein zu halten.
- Art. 7 **Abstellplätze**
Die Zahl der Auto-Abstellplätze richtet sich nach Art. 21 BO. Unter sicheren Bedingungen können offene Parkplätze auch im Baulinienbereich angelegt werden.
- Art. 8 **Umgebungsgestaltung**
Die exponierte Lage am Rande der Bauzone verlangt eine gute Durchgrünung der Überbauung. Für die Bepflanzung sind einheimische, bzw. zum Ortskern passende Arten zu verwenden.
Grundsätzlich ist das gewachsene Terrain wenn möglich beizubehalten. Terrainunterschiede sind mittels Böschungen, Blocksteinen, Mauern und dergleichen auszugleichen. Sie sind besonders sorgfältig zu gestalten. Mauern sind zu bepflanzen. Grosse Niveaudifferenzen sind mehrstufig zu überwinden. Das gewachsene Terrain darf in der Regel höchstens um 2 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge.
Die Terraingestaltung ist grossflächig auszuführen und gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge zu gewährleisten.
Wasserundurchlässige Belagsflächen sind so klein wie möglich zu halten. Auf Einfriedungen ist in der Regel zu verzichten.
- Art. 9 **Abwasser**
Das im Gültigkeitsbereich des Gestaltungsplanes liegende Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die Einleitung von unverschmutztem Meteorwasser in die Kanalisation oder in ein öffentliches Gewässer kommt nur in Frage, wenn eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist.
- Art. 10 **Wasser**
Die Versorgungsleitungen sind mit einem Innen-Durchmesser von mindestens 125 mm auszuführen und die Bedürfnisse für den Brandschutz sind mit der Feuerwehr abzuklären.
- Art. 11 **Abfall**
Bei Neubauten sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Sammlung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.
- Art. 12 **Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan „Sunnehügeli“, Gibswil, tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.