



## **VERFÜGUNG**

**vom 22. Juli 2004**

### **Fischtenthal. Privater Gestaltungsplan Geren, Parzelle 3860, Gibswil**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. Januar 2004 stimmte ~~der~~ Gemeinderat Fischtenthal dem privaten Gestaltungsplan Geren auf Parzelle 3860 in Gibswil zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. März 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. April 2004 ersucht die Gemeinde um Genehmigung der Vorlage.

Im Zonenplan ist für die Steilhanglagen der Wohnzone W2 im Gebiet Geren in Gibswil eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden (RRB Nr. 2521/1997). Gemäss Bericht zur Revision der Nutzungsplanung soll damit eine befriedigende Einordnung der Bauten und eine angepasste Erschliessung erreicht werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Geren sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gute Gesamtüberbauung auf der Parzelle 3860 geschaffen worden. Das Gestaltungsplangebiet ist Teil des rechtsgültigen Quartierplanes Geren (RRB Nr. 2076/1993). Die Bau- und Nutzungsvorschriften, die Anordnungen der Baukörper und die Erschliessung sind unter Berücksichtigung des Geländes entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Das im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Geren erforderliche Projekt der Gemeinden Fischtenthal und Wald vom 31. März 2004 für den hochwassersicheren Ausbau der Jona, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, mit Unterhalts- und Erschliessungsweg von der Tösstalstrasse an aufwärts auf insgesamt ca. 285 m Länge in Gibswil, wurde mit BDV Nr. 1652 vom 1. Juli 2004 in wasserbaupolizeilicher Hinsicht nach § 18 Abs. 4 WWG festgesetzt. Die Kreditbewilligungen liegen vor. Damit ist das Hochwasserschutzprojekt sowohl in rechtlicher wie auch finanzieller Hinsicht gesichert.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) von Fischenthal und ist im Trennsystem zu entwässern. Bei den heute gültigen Entwässerungsgrundsätzen wird für die Beseitigung von Meteorwasser wo immer möglich die Versickerung angestrebt. Die Regenwasserentsorgung hat sich nach der neuen Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) vom November 2002 zu richten. Solange im GEP keine Angaben über die Versickerungsfähigkeit im Gestaltungsplangebiet vorhanden sind, ist vor Erteilung der Baubewilligung ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Bei einer genügenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die Versickerung von nicht verschmutztem Meteorwasser zwingend vorzuschreiben. Andernfalls ist das Meteorwasser an die Meteorwasserkanalisation anzuschliessen.

Der Gestaltungsplan umfasst den Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Situationsplan Umgebung 1:500 liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Geren, Parzelle 3860, Gibswil, dem der Gemeinderat Fischenthal am 7. Januar 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Tyrvest Holding AG, Nollisweid 17, 9050 Appenzell)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	960.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Fischenthal wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Fischenthal (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Bau-rekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raum-ordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das General-sekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Zürich, den 22. Juli 2004  
040975/Oca/Zst

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



**Festlegungen:**

- Perimeter Gestaltungsplan
- Gebäude
- Baubereiche:
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Besondere Gebäude
- Gedeckte Parkplätze / Zugänge / Velounterstände
- ungedekzte Parkplätze
- privater Aussenbereich
- Wohnstrasse und Spielflächen
- Fusswege, Unterhaltsweg
- Fusswege, Erschliessung Gebäude
- begrünte Allgemeinflächen

**Informationen:**

- Freihaltezone
- Gewässer "Jona"
- bestehender Wald
- Erschliessungskonzept Stromversorgung
- Projekt Stromversorgung
- Erschliessungskonzept Wasser
- Projekt Wasserleitungen
- Erschliessungskonzept Kanalisation
- Projekt Schmutz / Meteor

Kanton Zürich  
Gemeinde Fischenthal  
**Amt für Raumordnung und Vermessung**

**Privater Gestaltungsplan Parzelle 3860 / Gibswil**  
**Situation 02100-51 1:500**

Öffentliche Auflage vom: 23. Jan. 2004 - 23. Feb. 2004

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 07. Jan. 2004

Namens des Gemeinderates,  
Der Präsident

Von der Baudirektion genehmigt am: 22. Juli 2004

Für die Baudirektion



Die Grundeigentümer  
Tyrvest Holding AG  
Nollisweid 17, 9050 Appenzel  
vertreten durch GMÜR KNEUBÜHLER STEMMANN AG  
Die Planverfasser  
GMÜR KNEUBÜHLER STEMMANN AG  
KANONENSTRASSE 8  
8003 Luzern  
Tel. 041 249 88 88  
Fax 041 249 88 88

GMÜR KNEUBÜHLER STEMMANN AG  
DIPLO. ARCHITECTEN HTL  
KANONENSTRASSE 8 8003 LUZERN  
GMÜR KNEUBÜHLER STEMMANN AG  
DIPLO. ARCHITECTEN HTL  
KANONENSTRASSE 8 8003 LUZERN



Kanton Zürich  
Gemeinde Fischenthal

**Privater Gestaltungsplan Parzelle 3860 / Gibswil**

**Vorschriften zum Gestaltungsplan**

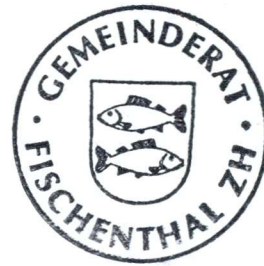
Öffentliche Auflage vom: **23. Jan. 2004** – **23. Feb. 2004**

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **07. Jan. 2004**

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident

Der Schreiber



Von der Baudirektion genehmigt am: **22. Juli 2004**

BDV Nr. **783 104**

Für die Baudirektion

**Die Grundeigentümer**

Tyrvest Holding AG  
Nollisweid 17, 9050 Appenzell  
vertreten durch GMÜR KNEUBÜHLER STEIMANN AG

**Die Planverfasser**

GMÜR KNEUBÜHLER STEIMANN AG  
Kanonenstrasse 8  
6003 Luzern  
Tel. 041 249 99 99  
Fax 041 249 99 98

05. JAN. 2004

GMÜR KNEUBÜHLER STEIMANN AG  
DIPL. ARCHITECTEN HTL  
KANONENSTRASSE 8 | 6003 LUZERN

05. JAN. 2004

GMÜR KNEUBÜHLER STEIMANN AG  
DIPL. ARCHITECTEN HTL  
KANONENSTRASSE 8 | 6003 LUZERN

Luzern, 16.12.03

## 1. Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle 3860 Grundbuch Gemeinde Fischenthal mit 17'869 m<sup>2</sup>.  
Innerhalb des Perimeters gelten die vorliegenden Vorschriften zum Gestaltungsplan.

## 2. Bestandteile

*verbindliche  
Vorschriften*

**Als verbindliche Bestandteile gelten:**

Situationsplan 1:500 Plan Nr. 02100-51  
Vorschriften zum Gestaltungsplan

## 3. Reglementierung/ Verhältnis zum übergeordneten Recht

*Hinweis auf das Bau-  
und Zonenreglement*

Soweit in den Vorschriften zum Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Fischenthal (für das Planungsgebiet sind die Vorschriften der WG2/40% bindend) und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

*Lärmschutz-  
bestimmungen*

Für die Lärmbeurteilung gilt der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III als massgebender Belastungsgrenzwert.

## 4. Zweck und Zielsetzung

*Zweck und Ziel*

Mit dem Gestaltungsplan Parzelle 3860 wird eine städtebaulich und architektonisch gute Gesamtüberbauung angestrebt, mit einer regelmässigen Anordnung der Baukörper auf dem leicht ansteigenden Gelände zwischen der Jona, der Tösstalstrasse und dem Hang des Farnbodens sowie einer angepassten Erschliessung.

## 5. Baubereiche

<i>Baubereiche</i>	Generell dürfen Hauptgebäude und besondere Gebäude nur innerhalb der entsprechenden Baubereiche +/- 0.50m in jeder Richtung erstellt werden.
<i>Hauptgebäude</i>	Die Gebäude A bis G sind im Baubereich Hauptgebäude zu erstellen. Die Erdgeschosskoten dieser Gebäude sind im Situationsplan 02100-51 vermerkt. Die Koten können bis höchstens +/-0.50 m abweichen.
<i>Besondere Gebäude</i>	Im Baubereich Besondere Gebäude sind Nebenbauten wie Kleintierställe, Gerätehäuschen, Abstellräume, Spielanlagen und dergleichen erlaubt.
<i>Privater Aussenbereich</i>	In den privaten Aussenbereichen sind einstöckige Pergolas und Sichtschutzabgrenzungen erlaubt. Innerhalb der nördlich an die Hauptgebäude grenzenden Zone des privaten Aussenbereiches sowie eine 3 m breite Zone des südlich direkt an die Hauptgebäude grenzenden privaten Aussenbereiches sind gedeckte Sitzplätze und Wintergärten zulässig.
<i>Parkplätze</i>	Im Bereich gedeckte Parkplätze / Zugänge / Velounterstände ist eine offene eingeschossige Überdachung erlaubt. Für Velounterstände sind besondere Gebäude in diesem Baubereich zulässig.
<i>Allgemeinflächen</i>	Als Allgemeinflächen sind Flächen für Wohnstrasse und Spielfläche; Fusswege, Erschliessung und Spielflächen; begrünte Allgemeinflächen sowie die Freihaltezone vorgesehen. Im Bereich der begrünten Allgemeinflächen sind weitere Fusswege aus sickerfähigem Belag zulässig. Ausserdem soll ein Teil im südöstlichen Bereich des Grundstückes als Kompostierungsfläche genutzt werden.

## 6. Verkehrserschliessung

<i>Zufahrt und Wohnstrasse</i>	Die Verkehrserschliessung ab der Tösstalstrasse erfolgt über die neue Einmündung gegenüber der Raadstrasse. Von dieser Strasse führt eine Wohnstrasse in das Gestaltungsplangebiet, worüber die Parkplätze für die Bewohner und Besucher erreichbar sind. Die Wohnstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu gestalten.
<i>Fusswege</i>	Die Wohnungen werden durch kurze Fusswege erschlossen. Ein zusätzlicher einfacher Fussweg zwischen dem Baubereich G und der Jona, der direkt die Spielwiese flankiert, verbindet die interne Wohnstrasse mit der Tösstalstrasse.

## 7. Allgemeine Bau- und Gestaltungsvorschriften

<i>Dachgestaltung</i>	Für Gebäude im Baubereich Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° erlaubt.
<i>Giebelfassade</i>	Bei den Hauptgebäuden E-G ist in der Giebelfassade zur Tösstalstrasse mindestens ein Fenster im Obergeschoss vorzusehen.

## 8. Schlussbestimmung

<i>Inkraftsetzung</i>	Der Gestaltungsplan Parzelle 3860 / Gibswil tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.
-----------------------	--