



VERFÜGUNG

vom 12. Januar 2006

Fischtenthal. Privater Gestaltungsplan Geren, Kat.-Nrn. 3864 und 3865, Gibswil

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. September 2005 stimmte der Gemeinderat Fischtenthal dem privaten Gestaltungsplan Geren, Kat.-Nrn. 3864 und 3865, Gibswil zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. November 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. November 2005 ersucht die Gemeinde Fischtenthal 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 Überbauung ins Siedlungs- und Landschaftsbild sowie eine angepasste Erschliessung erreicht werden.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gute Gesamtüberbauung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3864 und 3865 geschaffen worden. Das Gestaltungsplangebiet ist Teil des rechtsgültigen Quartierplanes Geren (RRB Nr. 2076/1993). Die Bau- und Nutzungsvorschriften und die Erschliessung sind unter Berücksichtigung des Geländes entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 23. Februar 2005 (BRKE III Nr. 0031/2005) wurde ein Rekurs gegen die gemeinderätliche Verweigerung der Zustimmung zu den privaten Gestaltungsplänen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3864 und 3865 teilweise gutgeheissen. Insbesondere wurden die strittige arealinterne Erschliessung und der Anschluss der einzelnen Baufelder an das öffentliche Strassennetz geklärt sowie die Zusammenfügung der beiden Gestaltungspläne im Sinne einer zweckmässigen Einheit verlangt. Diesem Entscheid wurde sinngemäss Rechnung getragen.

Der Gestaltungsplan umfasst den Situationsplan 1:500 mit den besonderen Bestimmungen.
Der Bericht gemäss Art. 47 RPV 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, Kat.-Nr. 3864 und 3865, Gibswil, dem der Gemeinderat Fischenthal am 7. September 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: BALMAG, Schulhausstrasse 30, 8331 Auslikon


(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).

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	992.00	(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.

Zürich, den 12. Januar 2006
051795/Oca/Zst

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



Privater Gestaltungsplan

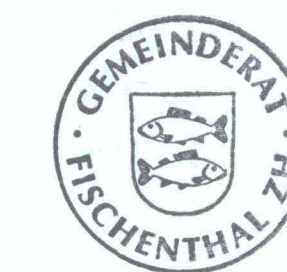
Geren, Kat.Nrn. 3864 / 3865
Gibswil

Situation 1:500

Die Grundeigentümerin:
Auslikon, 29. August 2005

Mit Zustimmung des Gemeinderats vom 7. September 2005

Namens des Gemeinderats
Der Präsident:
Der Schreiber:



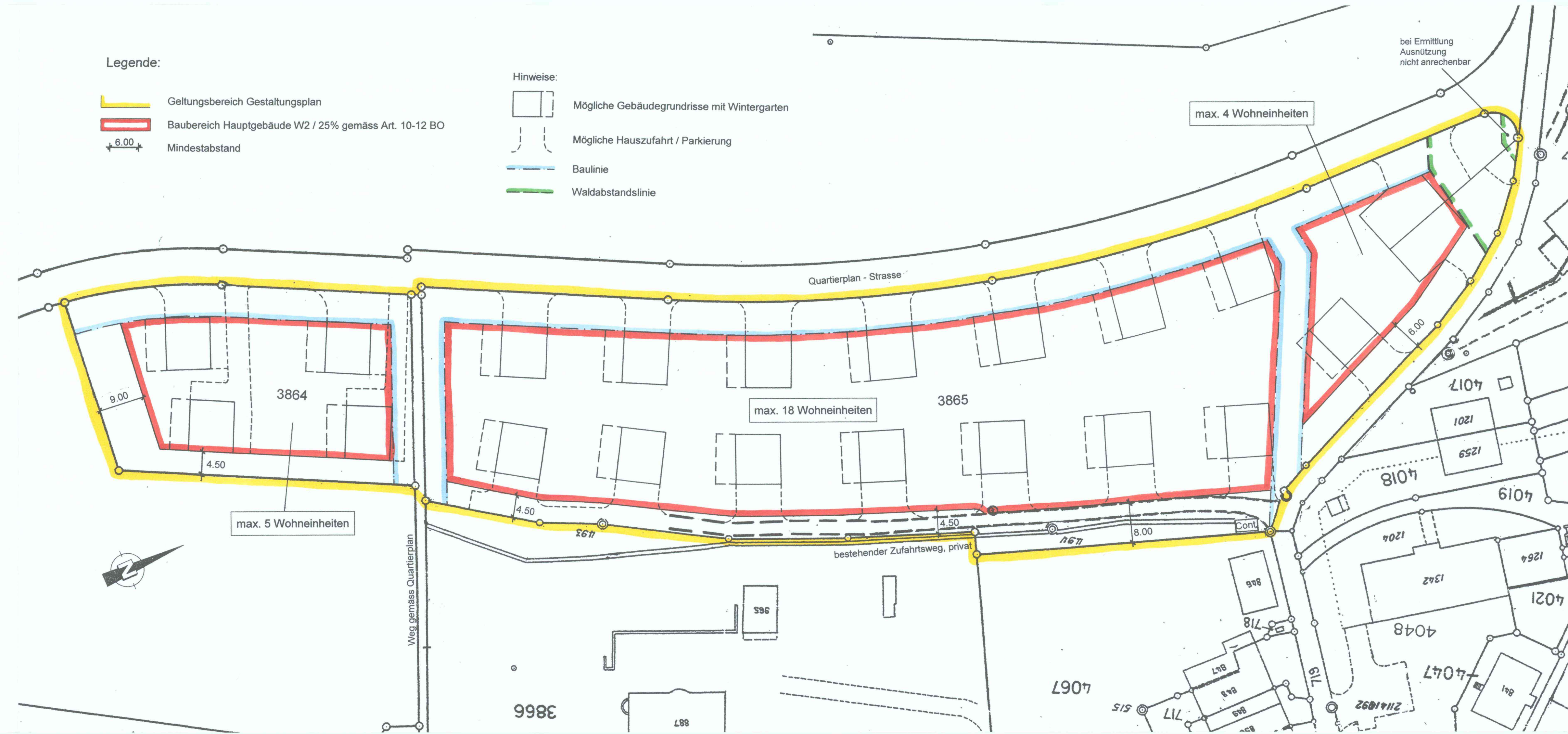
Von der Baudirektion genehmigt am
12. Jan. 2006

Für die Baudirektion:

BALMAG Schulhausstrasse 30, 8331 Auslikon Tel. 01/950 53 30 / Natel 076/420 53 30	Plan Nr.:	
	Plangrösse:	Gez.: Datum:
	Änderungen:	S.B. 23.4.2004 S.B. 26.4.2005

- Legende:**
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
 - Baubereich Hauptgebäude W2 / 25% gemäss Art. 10-12 BO
 - Mindestabstand

- Hinweise:**
- Mögliche Gebäudegrundrisse mit Wintergarten
 - Mögliche Hauszufahrt / Parkierung
 - Baulinie
 - Waldabstandslinie



Besondere Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Festlegungen sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.
- 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 zu den entsprechenden Ortsplanungsrevisionen soll in Steilhanglagen eine befriedigende Einordnung der Überbauung (ins Siedlungs- und Landschaftsbild) und eine angepasste Erschliessung erreicht werden.
In landschaftlich empfindlichen Lagen soll die Einpassung mit einer niedrigen und lockeren Überbauung erfolgen.
- Art. 4 Bauweise, Masse**
- a) **Überbauungsart**
Es sind lediglich freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser gestattet.
 - b) **Baubereiche Hauptgebäude**
Hauptgebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu errichten. Bei den gegenüber Nachbargrundstücken eingetragenen Mindestabständen bleiben zusätzliche Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 11 BO und erforderliche grosse Grundabstände gemäss Art. 10 BO vorbehalten. Gegenüber Zufahrtswegen genügt ein Abstand von 3,5 m. Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Gebäudegrundrisse gelten als Hinweise auf eine mögliche Überbauung. Für jeden Baubereich sind im Plan die maximal zulässigen Wohneinheiten eingetragen.
 - c) **Besondere Gebäude**
Besondere Gebäude gemäss PBC können auch über die Baubereiche hinausreichen. Es gelten Art. 20 BO und die kantonalrechtlichen Anforderungen.

- Art. 5 Gestaltung der Bauten**
Die Bauten haben sich angemessen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie sind architektonisch der Steilhanglage anzupassen. Es ist auf eine abgestimmte Material- und Farbwahl (z.B. Holz, Verputz, Dacheindeckung in unauffälligen Farbtönen) zu achten.
- Art. 6 Erschliessung**
Alle Gebäude auf dem Grundstück Kat.Nr. 3864 sowie die obere Häuserreihe auf Kat.Nr. 3865 werden von der Rosenbergstrasse her erschlossen. Die Erschliessung der unteren Reihe erfolgt über den bestehenden privaten Zufahrtsweg, der in die Moosstrasse mündet. Gebäude entlang der Moosstrasse werden über diese erschlossen.
Gemäss Entscheid der Baurekurskommission vom 24.2.2005 dürfen insgesamt höchstens 12 Wohneinheiten (in Form von Ein- oder Doppelfamilienhäusern) über die Moosstrasse erschlossen werden.
- Art. 7 Abstellplätze**
Die Zahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 21 BO. Unter sicheren Bedingungen können offene Parkplätze auch im Baulinien- und Strassenabstandsbereich angelegt werden.
- Art. 8 Umgebungsgestaltung**
Die exponierte Lage am Rande der Bauzone verlangt eine gute Durchgrünung der Überbauung. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte 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.
- Art. 9 Wasser, Energie, Abwasser, Abfall**
Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgen gemäss den Vorgaben im Quartierplan. Für die Häuser am privaten Zufahrtsweg ist bei der Einmündung in die Moosstrasse eine Abfall-Sammeleinrichtung zu erstellen.
- Art. 10 Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan „Geren, Kat.Nrn. 3864/3865“, Gibswil, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.