



VERFÜGUNG

vom 4. Mai 2006

Fischtenthal. Privater Gestaltungsplan Geren, Kat.-Nrn. 3862, 3863 und 4284

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Dezember 2005 stimmte der Gemeinderat Fischtenthal dem privaten Gestaltungsplan Geren, Kat.-Nrn. 3862, 3863 und 4284, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Februar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2005 ersucht der Gemeinderat Fischtenthal um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Geren, Kat.-Nrn. 3862, 3863 und 4284 in Gibswil, werden gestützt auf die Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Überbauung mit niedrigen Bauten und lockerer Bebauung und angepasster Erschliessung geschaffen. Das festgelegte Gestaltungsplangebiet ist Teil des mit RRB Nr. 2075/1993 genehmigten Quartierplanes Geren.

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 Geren, Kat.-Nrn. 3862, 3863 und 4284, dem der Gemeinderat Fischtenthal am 7. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: J. Eisenring AG, Höhenstrasse 15, 9500 Wil SG)

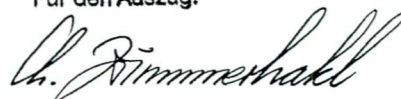
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

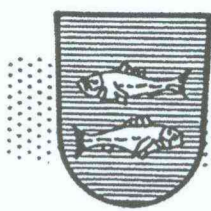
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat 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 Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 4. Mai 2006
060173/Oca/Zst

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





Privater Gestaltungsplan

Geren, Kat.Nrn. 3862/3863/4284
Gibswil

Situation 1:500

Die Grundeigentümer: *W. Müller, T. Banniger*
Wil, 22. November 2005

Mit Zustimmung des Gemeinderats vom **07. Dez. 2005**

Namens des Gemeinderats
Der Präsident: *J. Gubeli*
Der Schreiber: *R. Winter*

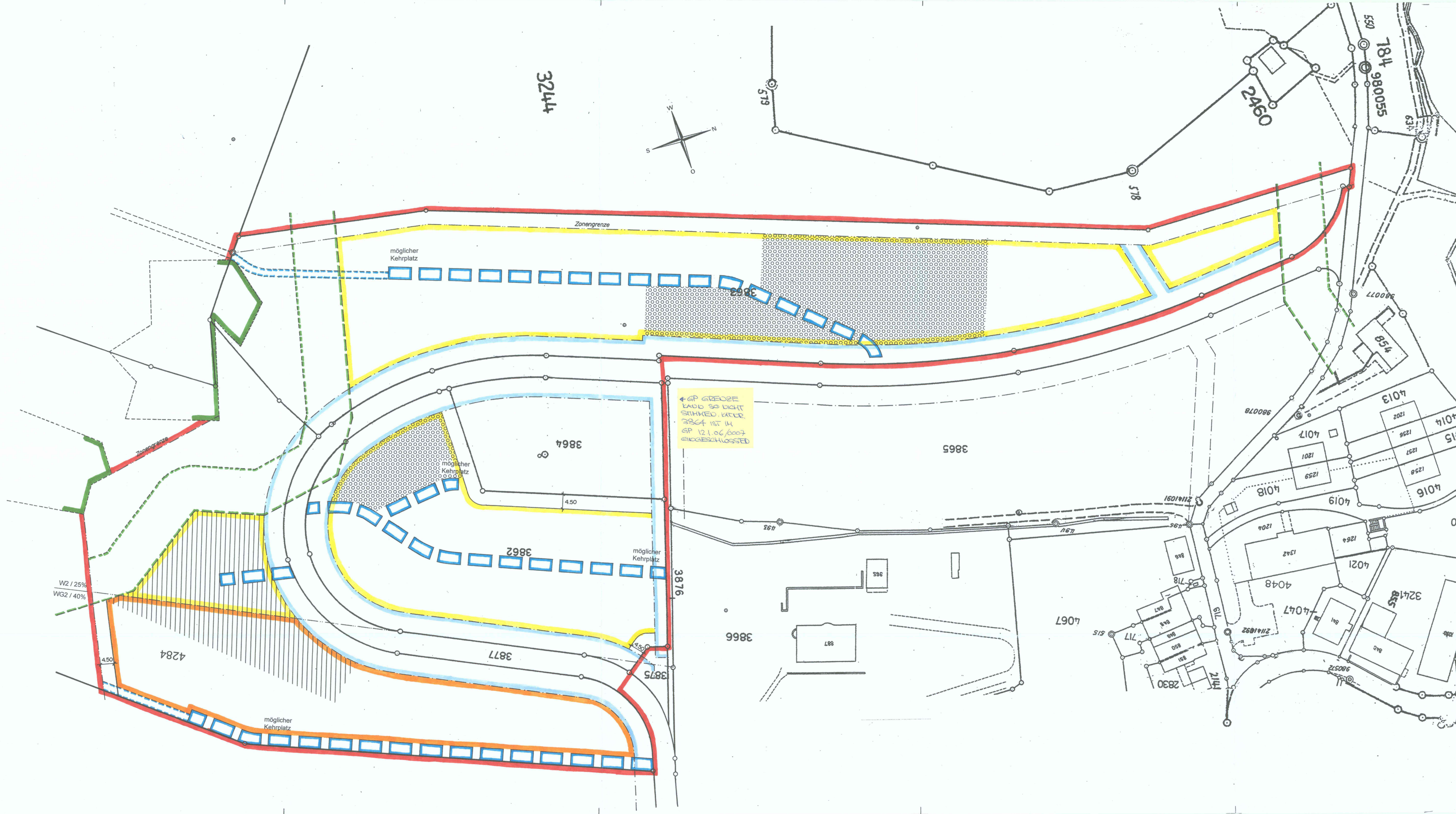


Von der Baudirektion genehmigt am **-4. Mai 2006**
BDV Nr. **62 1 06**

Für die Baudirektion:
Ch. Brimmerhald

STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG
8604 VOLKETSCHWIL, TELEFON 01 945 55 60 TELEFAX 01 945 56 16

- Legende:**
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
 - Baubereich Hauptgebäude W2 / 25% gemäss Art. 10-12 BO
 - Baubereich Hauptgebäude WG2 / 40% gemäss Art. 10, 11, 14 BO
 - Reihen-Einfamilienhäuser mit maximal 3 Einheiten gestattet
 - abweichende Hauptfirstrichtung zulässig
 - Zufahrtsweg (schematisch)
 - offen zu haltende Wegverbindung (schematisch)
 - Mindestabstand
- Hinweise:**
- Baulinie
 - Waldabstandslinie (RRB Nr. 1972/1986)
 - 15m hinter Waldabstandslinie (§ 259 PBG)
 - Zonengrenze





Gemeinde

FISCHENTHAL

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Geren, Kat.Nrn. 3862/3863/4284
Gibswil

Besondere Bestimmungen

Die Grundeigentümer:

Wil, 22. November 2005

Mit Zustimmung des Gemeinderats vom **07. Dez. 2005**

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

J. Gubeli

Der Schreiber:

R. Winter

Von der Baudirektion genehmigt am
- 4. Mai 2006

BDV Nr. 62 / 06

Für die Baudirektion:



STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG
8604 VOLKETSCHWIL, TELEFON 01 945 55 60 TELEFAX 01 945 56 16

Besondere Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im zugehörigen Plan bezeichneten Geltungsbereich, Kat.-Nrn. 3862, 3863 und 4284. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften

Es gelten grundsätzlich die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Zonen W2/25% und WG2/40%) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 Zielsetzungen

Mit dem privaten Gestaltungsplan Geren werden gestützt auf die Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Überbauung mit niedrigen und lockeren Bauten und angepasster Erschliessung geschaffen.

Art. 4 Bauweise, Masse

a) Überbauungsart

Ausgenommen der im Situationsplan speziell bezeichneten Bereiche für Reihen-Einfamilienhäuser mit maximal drei Einheiten sind nur freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-Einfamilienhäuser gestattet.

b) Baubereiche Hauptgebäude

Hauptgebäude im Sinne von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel-Einfamilienhäusern und Reihen-Einfamilienhäusern sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu errichten. Die Grenze zwischen der Wohnzone W2/25% und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/40% darf überstellt werden.

Bei den gegenüber Nachbargrundstücken eingetragenen Mindestabständen bleiben zusätzliche Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 11 BO und erforderliche grosse Grundabstände gemäss Art. 10 BO vorbehalten.

Balkone und Vordächer dürfen entsprechend § 260 Abs. 3 PBG über die Baubereiche hinausragen. Bei Baulinien kommt § 100 PBG zur Anwendung.

Gegenüber den Zufahrtswegen genügt ein Abstand von 3,5 m. Vorplätze von Garagen müssen jedoch mindestens 5,5 m lang sein.

c) Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss PBG können auch über die Baubereiche hinausreichen. Es gelten Art. 20 BO und die kantonalrechtlichen Anforderungen.

d) Gedeckte und offene Autoabstellplätze

Wo es die topographischen Gegebenheiten nahe legen, können im Baulinienbereich unter sichernden Bedingungen gedeckte Autoabstellplätze in die Steilhänge integriert werden, sofern sie strassenseitig offen sind und eine ausreichende Sichtweite gewährleistet ist. Dabei dürfen Vorsprünge höchstens 2 m in den Baulinienbereich hineinragen.

Ebenfalls unter sichernden Bedingungen können auch offene Autoabstellplätze im Baulinienbereich angelegt werden.

Die Zahl der Auto-Abstellplätze richtet sich nach Art. 21 BO.

Art. 5 Gestaltung, Erscheinungsweise der Bauten

a) Allgemein

Die Bauten haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind architektonisch den Hanglagen anzupassen.

Die Hauptfirstrichtung der Häuser hat grundsätzlich parallel zum Hang zu verlaufen. Im speziell im Situationsplan bezeichneten Bereich sind Abweichungen zugelassen.

Die Dachneigung der Hauptbauten darf maximal 45° a.T. betragen.

Es ist auf eine abgestimmte Material- und Farbwahl (z.B. Holz, Verputz, Dacheindeckung in unauffälligen Farbtönen) zu achten.

b) In Wohnzone W2/25%

Gebäude dürfen in der Zone W2/25% höchstens zweigeschossig in Erscheinung treten, davon ausgenommen sind Kellerzugänge. Zusätzlich sind nach unten versetzte Tiefgaragen gestattet, welche zufahrtsseitig sichtbar sein dürfen.

Bei dreiteiligen Reihen-Einfamilienhäusern dürfen Garagen unter zwei erscheinenden Vollgeschossen nicht direkt nebeneinander aufgereiht werden. Es ist zumindest ein deutlicher Versatz oder Unterbruch vorzusehen, wenn möglich ist die Garagierung für einen Hausteil neben dem Hauptgebäude zu erstellen.

Art. 6 Erschliessung

Die Zufahrt zu den einzelnen Häusern erfolgt entweder direkt ab der Quartierplanstrasse oder über die im Plan schematisch eingetragenen Zufahrtswege (Darstellung wegleitend). Die Hartbelagsflächen sind klein zu halten.

Die Anschlüsse an die Quartierplanstrasse sind im Detail gemäss Strassenabstandsverordnung und Verkehrssicherheitsverordnung (laut Anhang Typ A) zu projektieren.

Im Endbereich der Zufahrtswege sind Wendemöglichkeiten zu schaffen, entweder als separate Kehrplätze oder in Verbindung mit Garagenvorplätzen (grundbuchamtlich gesichert).

Die im Plan eingetragenen, offen zu haltenden Wegverbindungen sind zu beachten.

Art. 7 **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. Für Stützmauern beträgt die maximal zulässige Höhe 2 m und die maximal zulässige Länge 15 m. 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. Ausnahmen sind auch gestattet, wo das Quartierstrassenprojekt keine andere Möglichkeit zulässt und für unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.

Die Terraingestaltung ist soweit möglich grossflächig auszuführen und gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge zu gewährleisten.

Wo sinnvoll und zweckmässig sind Beläge wasserdurchlässig auszuführen. Auf Einfriedungen ist in der Regel zu verzichten.

Art. 8 **Abfall**

Bei Neubauten sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Sammlung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

An den Einmündungen der Zufahrtswege in die Rosenbergstrasse (Quartierstrasse A) sind Abfall-Sammeleinrichtungen zu erstellen.

Art. 9 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan „Geren, Kat.Nrn. 3862/3863/4284“, Gibswil, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.