



VERFÜGUNG

vom 10. Juli 2006

Wil. Privater Gestaltungsplan Buck - Zustimmung zur Publikation

Die Baudirektion hat mit Beschluss (BDV/ARV) Nr. 868 vom 10. August 2004 den privaten Gestaltungsplan Buck, dem die Gemeindeversammlung Wil am 5. Juni 2003 zugestimmt hat, auf Einladung des Verwaltungsgerichts genehmigt. Einer von mehreren gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung erhobenen Rekursen von Anwohnern wurde mit Entscheid der Baurekurskommission am 19. Februar 2004 (BRKE IV Nr. 0018/2004) gutgeheissen. Die daraufhin eingereichten Beschwerden der Gegenparteien wurden vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 7. April 2005 (VB.2004.00135/ 00136) gutgeheissen, womit die Gültigkeit des Beschlusses der Gemeindeversammlung bestätigt wurde. Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist das Bundesgericht mit Urteil vom 4. Oktober 2005 nicht eingetreten. Der Entscheid der Baudirektion (BDV/ARV Nr. 868 vom 10. August 2004) ist somit rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Buck durch die Baudirektion (BDV/ARV) Nr. 868 vom 10. August 2004 nichts mehr im Wege steht.
- II. Der Grundeigentümerin, Baugesellschaft Buck, vertreten durch Eduard Meier, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Baugesellschaft Buck, vertreten durch Eduard Meier, Im Baumgarten 1, 8180 Bülach)

Staatsgebühr	Fr.	580.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	620.00

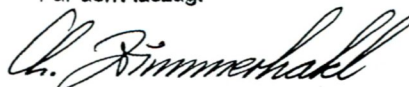
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- 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 Wil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der ARV/BDV Nr. 868 vom 10. August 2004 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 868/2004 an den Gemeinderat Wil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 10. Juli 2006
060611/Ohu/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 10. August 2004

Wil. Privater Gestaltungsplan Buck

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Wil dem privaten Gestaltungsplan Buck zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Bülach vom 9. Juli 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Der einzige bei der Baurekurskommissionen eingegangene Rekurs wurde mit BRKE IV Nr. 0018/2004 gutgeheissen und die von der Gemeindeversammlung Wil beschlossene Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Buck aufgehoben. Die vom Gemeinderat Wil und der Baugesellschaft Buck dagegen erhobene Beschwerde ist zur Zeit beim Verwaltungsgericht hängig. Mit Verfügung des Verwaltungsgerichtes vom 29. März 2004 wurde die Baudirektion eingeladen, den Genehmigungsentscheid zum privaten Gestaltungsplan Buck baldmöglichst zu treffen. Mit Schreiben vom 18. Mai 2004 reichte der Gemeinderat Wil die Genehmigungsunterlagen ein.

Einer ersten Vorlage konnte vorprüfungsweise durch das Amt für Raumordnung und Vermessung nicht zugestimmt werden. Es wurde dabei insbesondere bemängelt, dass der geplante Baukörper als Fremdkörper in der baulichen und landschaftlichen Umgebung wahrgenommen werden müsse. Auf Grund dieser Vorprüfung wurde der Gestaltungsplan überarbeitet und dabei den Einwänden des Amtes für Raumordnung und Vermessung weitgehend Rechnung getragen. Insbesondere mit der vorgesehenen Bepflanzung in der Mitte des Gebäudes, vom Erdgeschoss bis zum vierten Obergeschoss wird eine solche Auflockerung des Gebäudes erreicht, dass der Gebäudekörper in landschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht verantwortet werden kann.

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

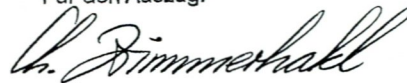
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Buck, dem die Gemeindeversammlung Wil am 5. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2004.00135/VB.2004.001136), den Gemeinderat Wil, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 10. August 2004
041110/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Buck"

Situation M 1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: ...5. Juni 2003.....

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Willi

Der Schreiber:

Rutschmann

Von der Baudirektion
genehmigt am: 10. Aug. 2004

BDV Nr. 868104

Für die Baudirektion

H. Zimmerhald

Hans Rutschmann Architekten AG
Scheidwäg 22
8197 Rafz

Durch die Grundeigentümer festgesetzt
Wil, den 15. Mai 2003

Kat. Nr. 3821

W. Siegrist
Walter Siegrist, Bäretswil

Kat. Nr. 3822

E. Kramer
Eugen Kramer, Wil

Kat. Nr. 3823
Erbengemeinschaft
Erben Jakob Spühler-Meier
bestehend aus:

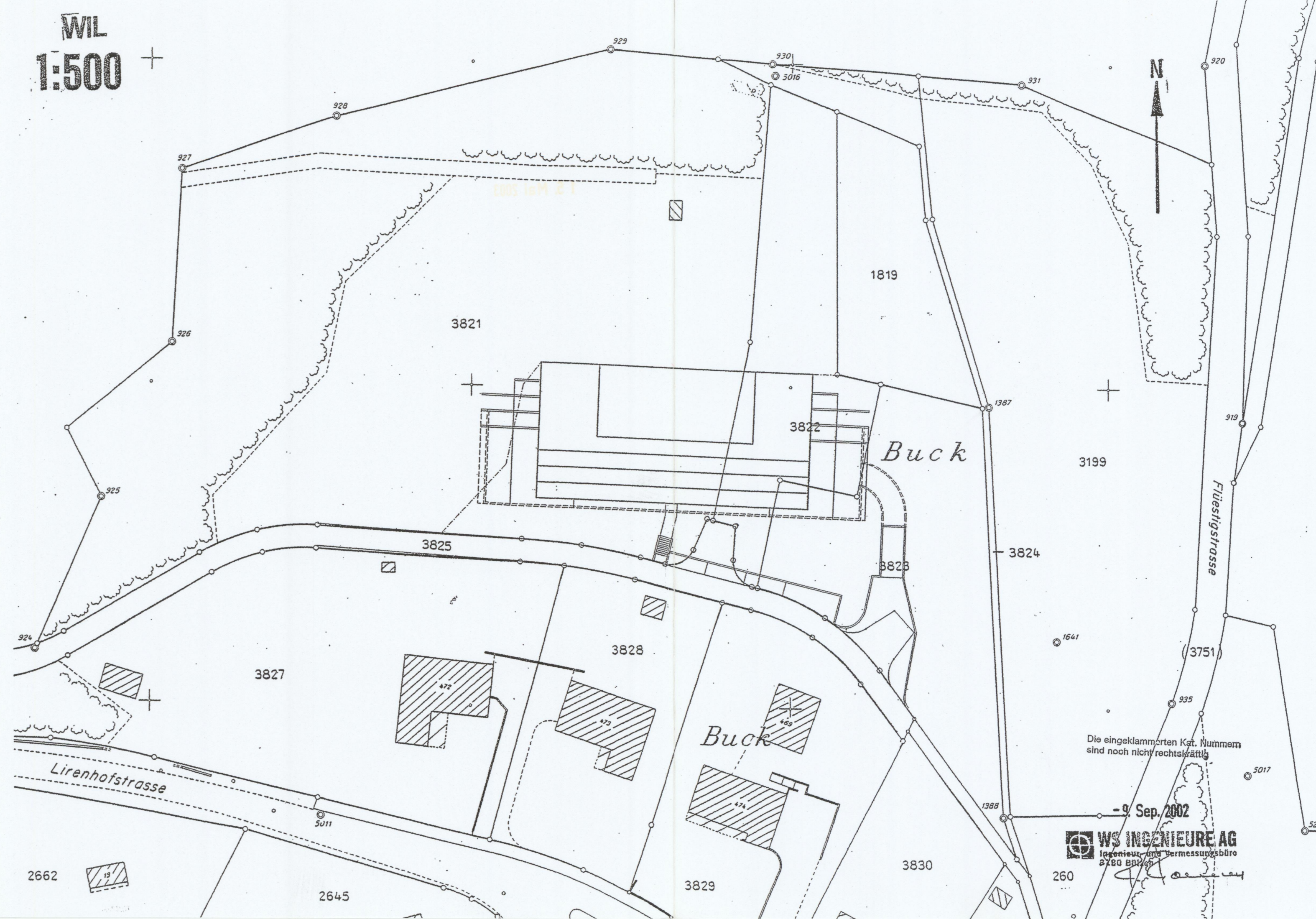
Alice Spühler
Alice Spühler, Eglisau

B. Veraguth
Robert+Beatrice Veraguth, Waltensburg

M. Spühler
Marianne Spühler, Hüntwangen

P. Reimann-Spöck
Priska Spühler, Hüntwangen

A. Gagg
Anita Gagg, Hüntwangen



Kanton Zürich

Gemeinde Wil

Privater Gestaltungsplan "Buck"

Situation M 1:200

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: -5. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

W. Müller

Hans Rutschmann

Von der Baudirektion
genehmigt am: 10. Aug. 2004

BDV Nr. 8681/04

Für die Baudirektion

H. Zimmermann

Hans Rutschmann Architekten AG
Scheidwäg 22
8197 Rafz

Durch die Grundeigentümer festgesetzt
Wil, den 15. Mai 2003

Kat. Nr. 3821

W. Siegrist
Walter Siegrist, Bäretswil

Kat. Nr. 3822

E. Kramer
Eugen Kramer, Wil

Kat. Nr. 3823
Erbengemeinschaft
Erben Jakob Spühler-Meier
bestehend aus:

Alice Spühler
Alice Spühler, Eglisau

B. Veraguth
Robert+Beatrice Veraguth, Waltensburg

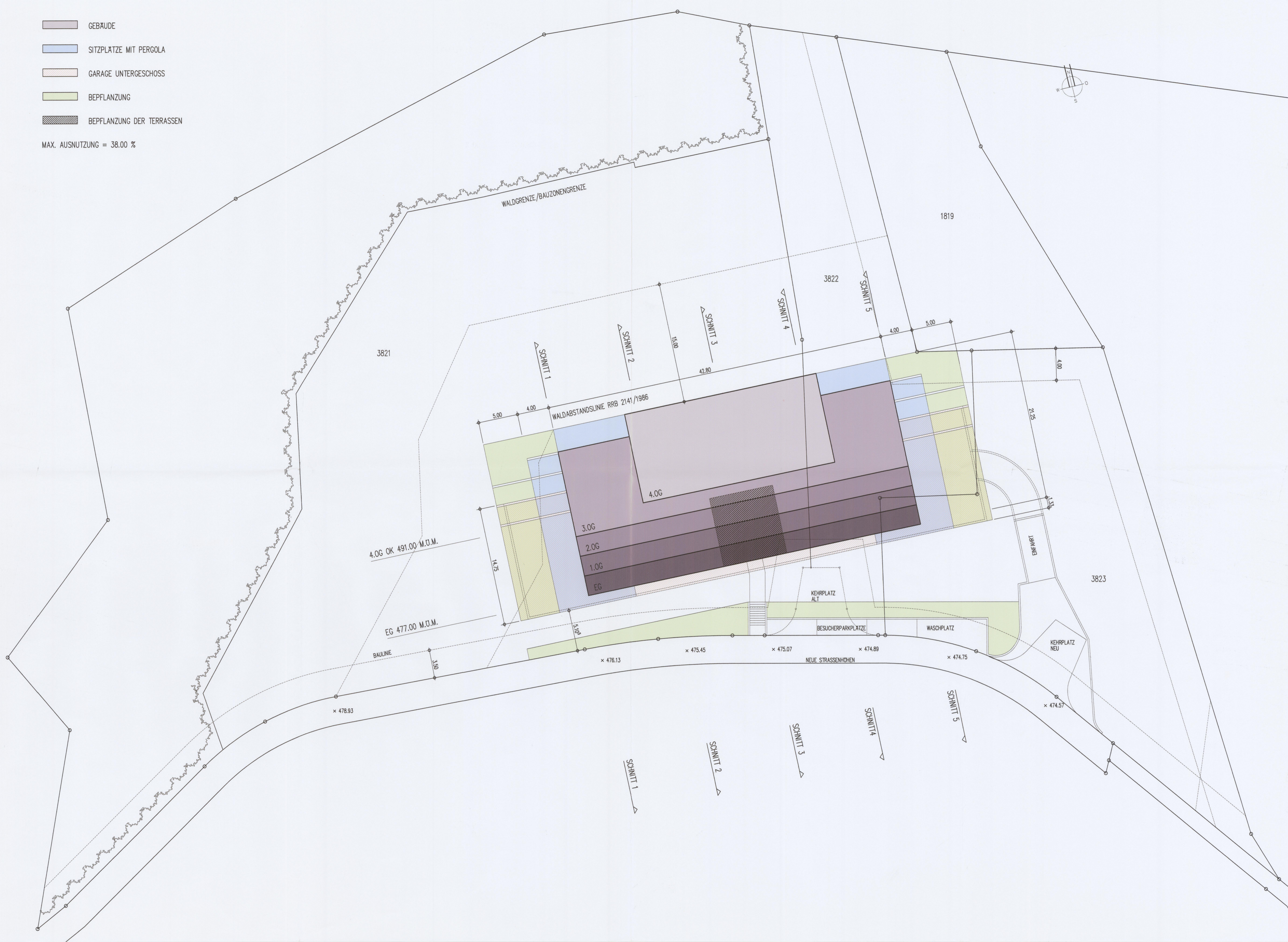
M. Spühler
Marianne Spühler, Hüntwangen

Priska Spühler
Priska Spühler, Hüntwangen

Anita Gagg
Anita Gagg, Hüntwangen

- GEBÄUDE
- SITZPLATZE MIT PERGOLA
- GARAGE UNTERGESCHOSS
- BEPFLANZUNG
- BEPFLANZUNG DER TERRASSEN

MAX. AUSNUTZUNG = 38.00 %



Privater Gestaltungsplan "Buck"

Höhenkurvenplan M 1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: -5. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Müller

Der Schreiber:

Rutschmann

Von der Baudirektion
genehmigt am: 10. Aug. 2004

BDV Nr. 868104

Für die Baudirektion

H. Rutschmann

Hans Rutschmann Architekten AG
Scheidwäg 22
8197 Rafz

Durch die Grundeigentümer festgesetzt
Wil, den 15. Mai 2003

Kat. Nr. 3821

W. Stegrist
Walter Stegrist, Bäretswil

Kat. Nr. 3822

E. Kramer
Eugen Kramer, Wil

Kat. Nr. 3823
Erbengemeinschaft
Erben Jakob Spühler-Meier
bestehend aus:

Alice Spühler
Alice Spühler, Eglisau

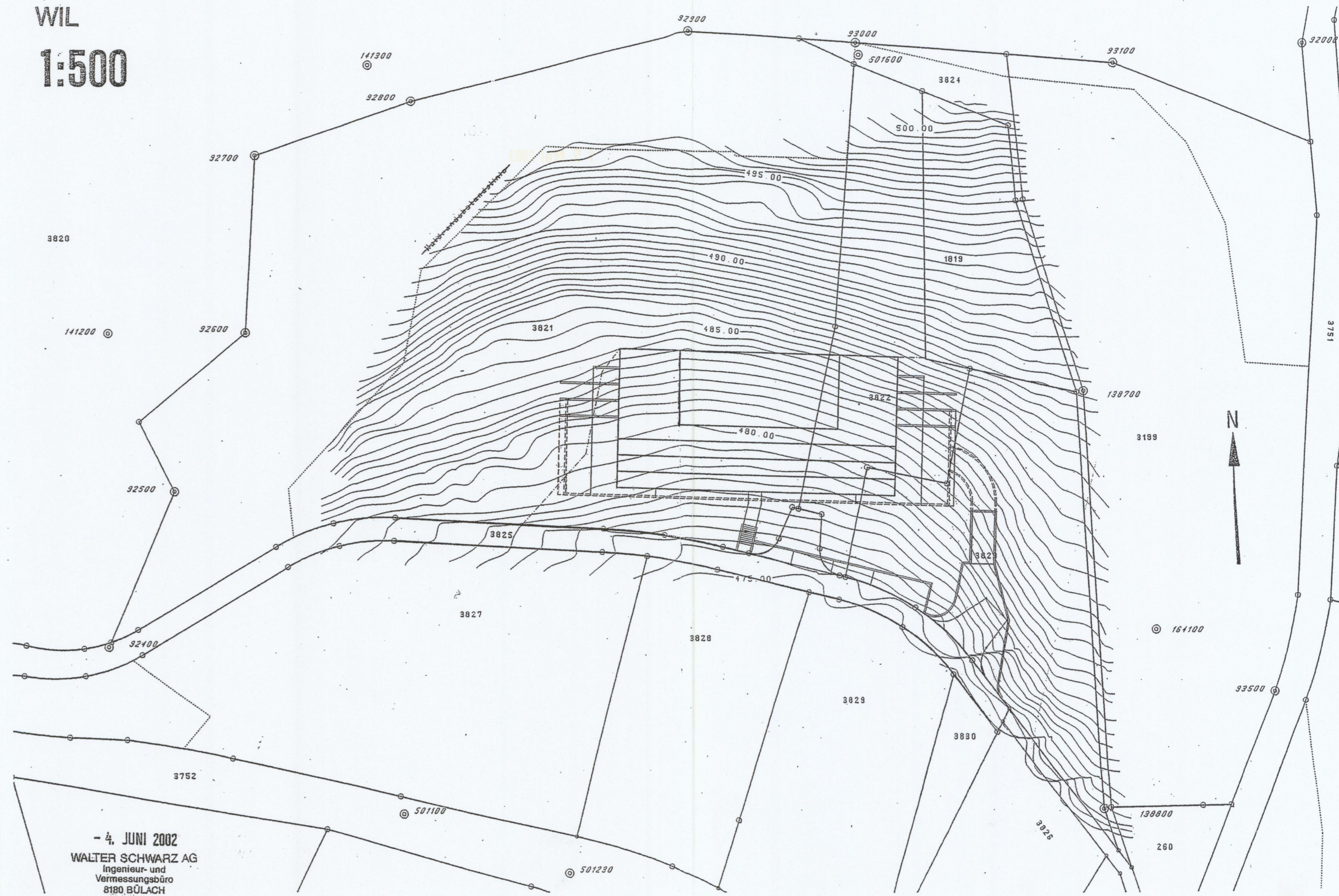
R. Veraguth
Robert+Beatrice Veraguth, Waltensburg

M. Spühler
Marianne Spühler, Hüntwangen

P. Spühler
Priska Spühler, Hüntwangen

A. Gagg
Anita Gagg, Hüntwangen

WIL
1:500



Kanton Zürich

Gemeinde Wil

Privater Gestaltungsplan "Buck"

Schnitte M 1:200

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: -5. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

W. Müller

R. Rutschmann

Von der Baudirektion
genehmigt am: 10. Aug. 2004

BDV Nr. 868/04

Für die Baudirektion

Ch. Zimmermann

Hans Rutschmann Architekten AG
Scheidwäg 22
8197 Rafz

Durch die Grundeigentümer festgesetzt
Wil, den 15. Mai 2003

Kat. Nr. 3821

W. Siegrist
Walter Siegrist, Bäretswil

Kat. Nr. 3822

E. Kramer
Eugen Kramer, Wil

Kat. Nr. 3823

Erbengemeinschaft
Erben Jakob Spühler-Meier
bestehend aus:

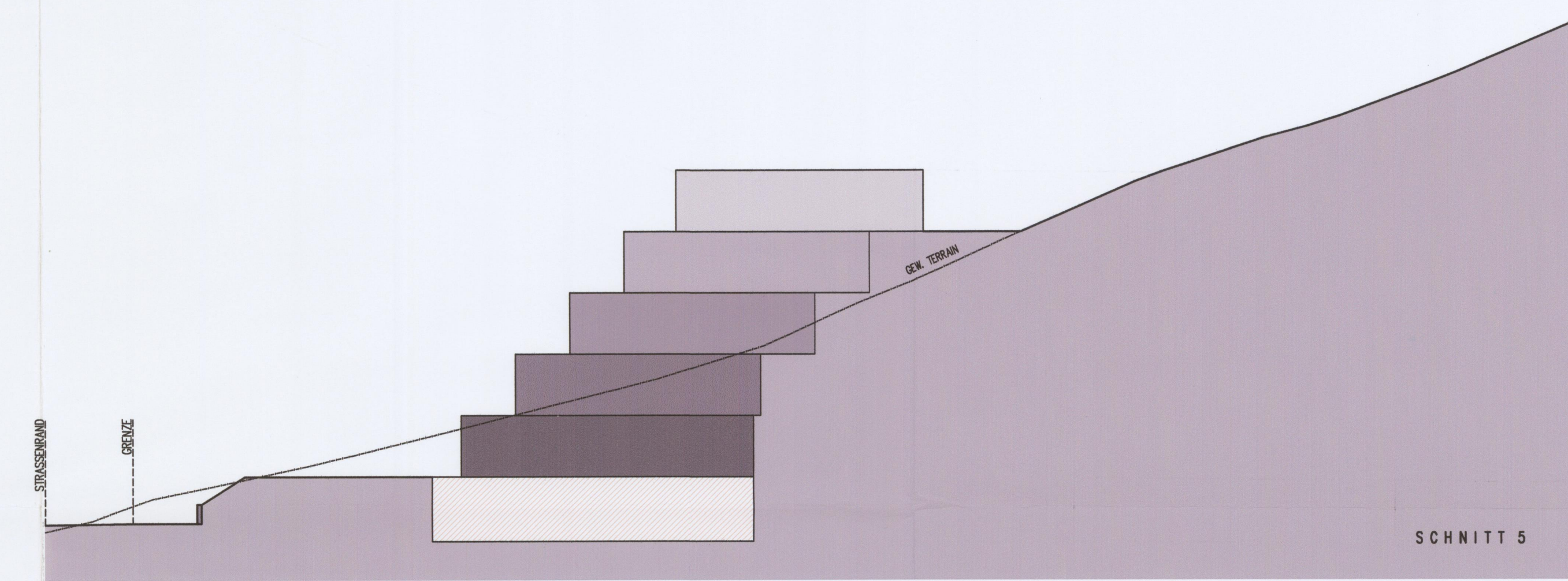
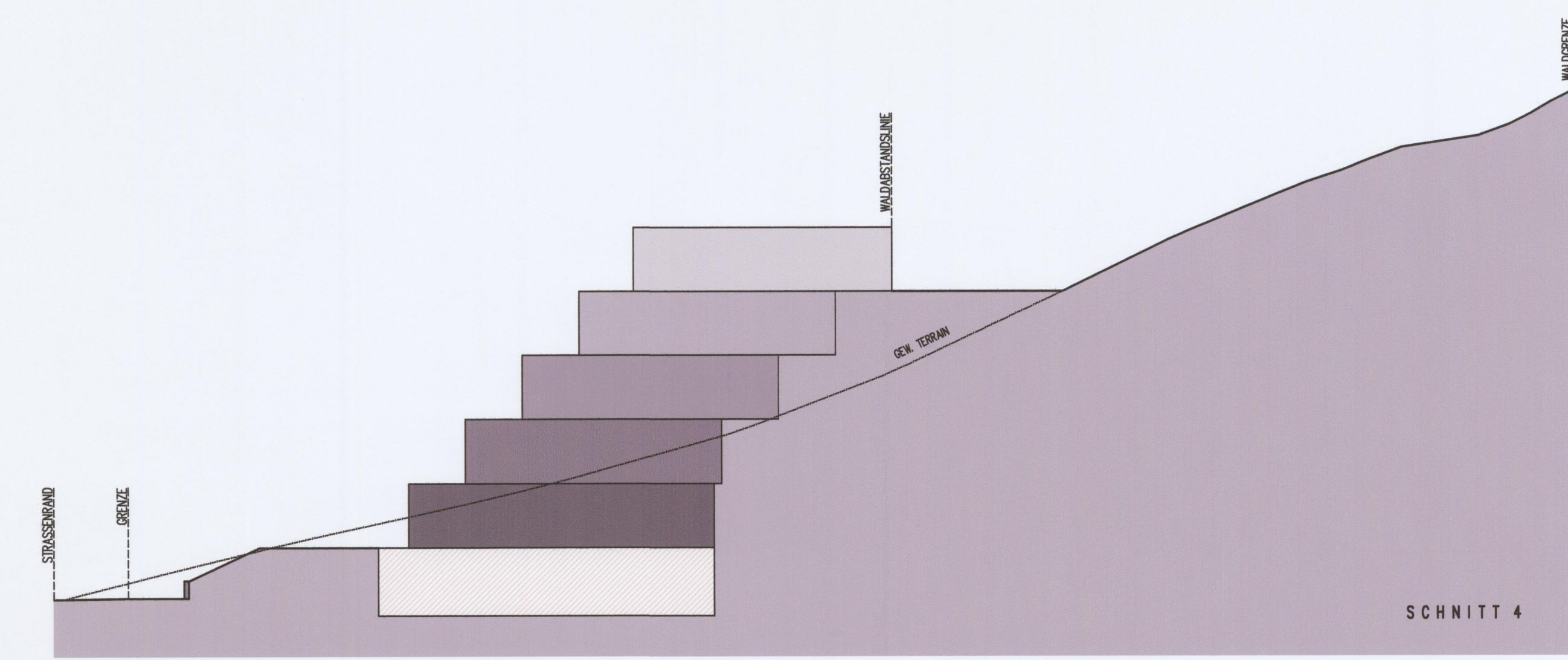
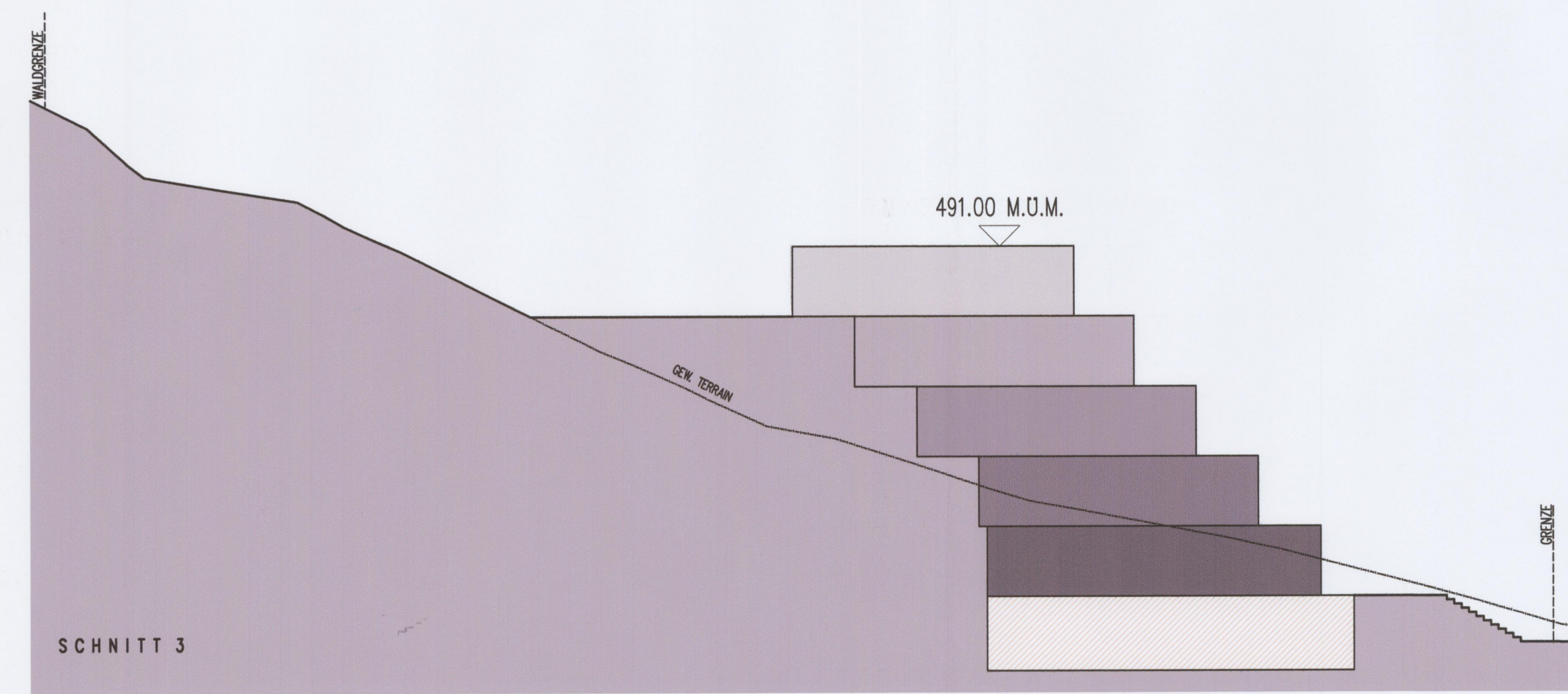
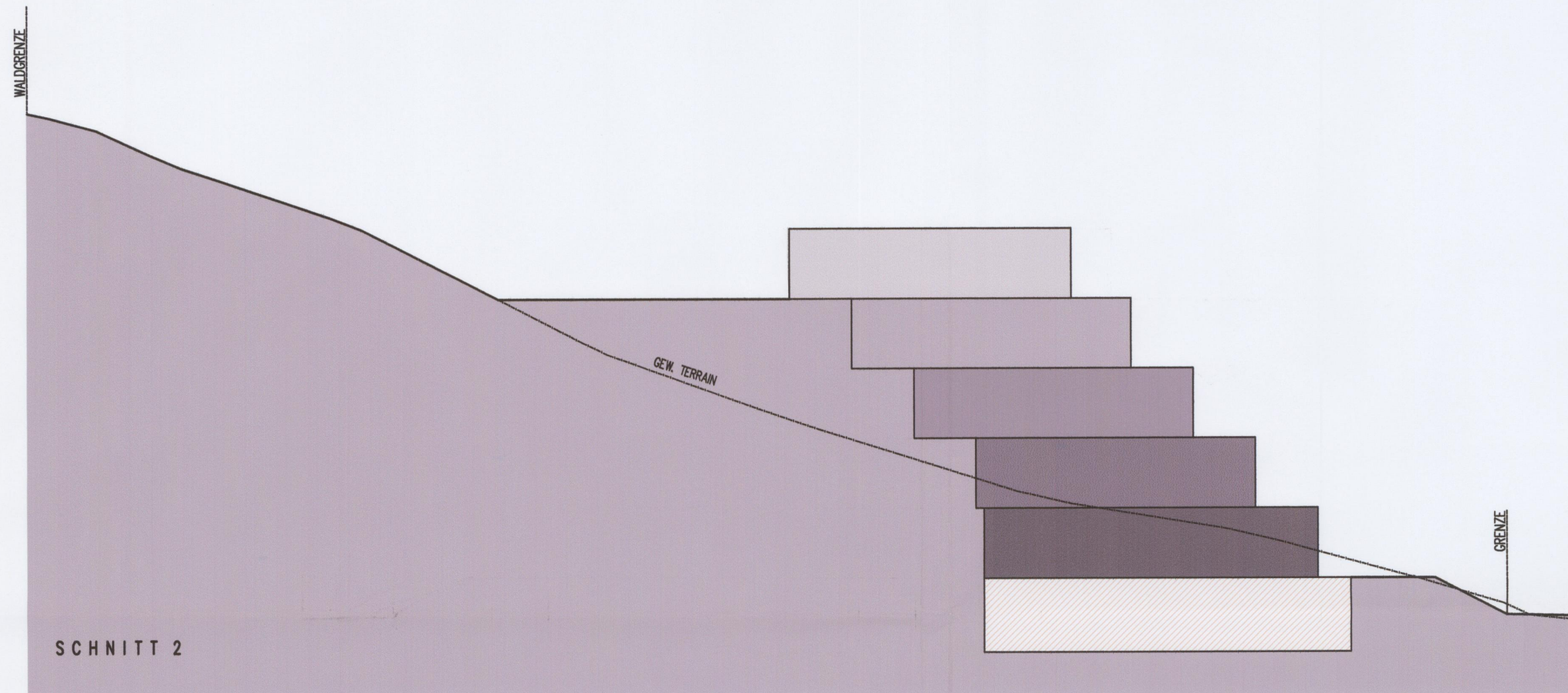
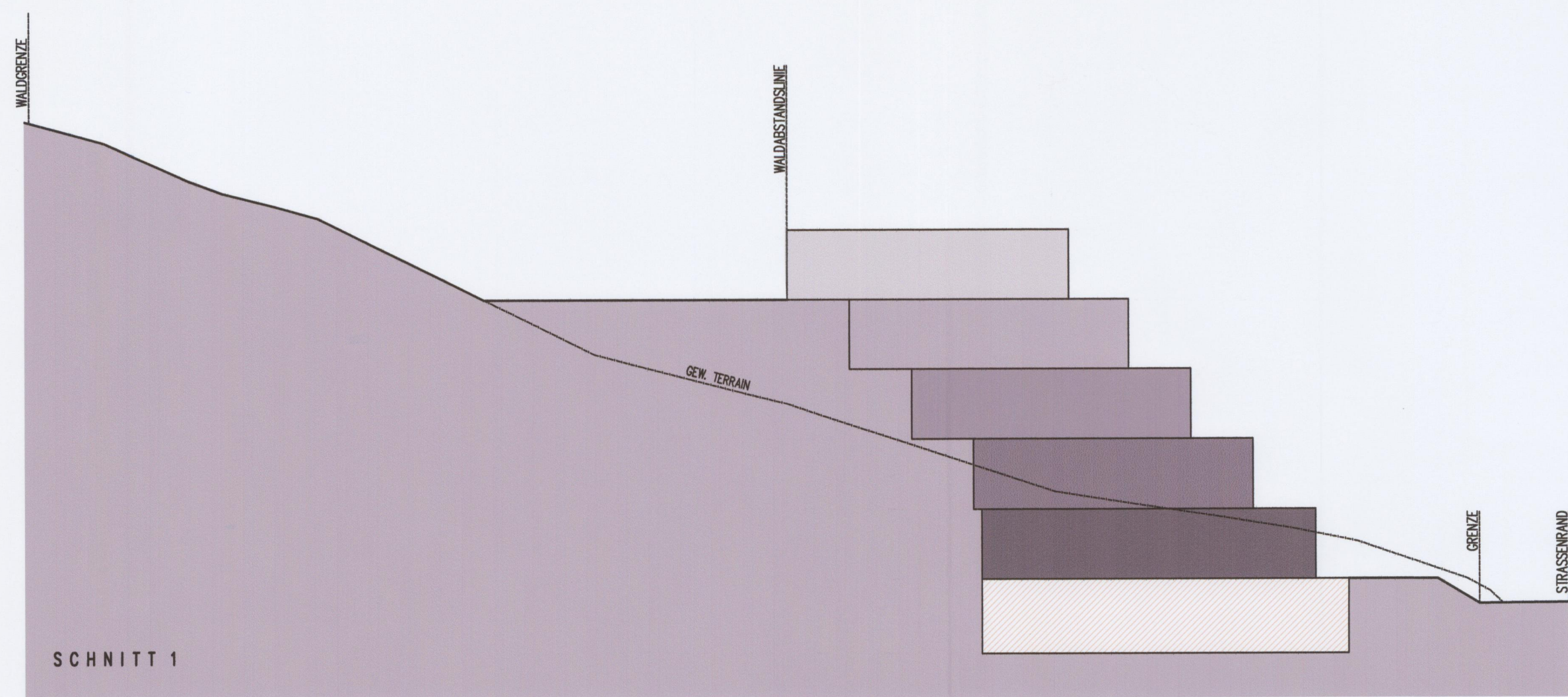
Alice Spühler
Alice Spühler, Eglisau

R. Veraguth
Robert+Beatrice Veraguth, Waltensburg

M. Spühler
Marianne Spühler, Hüntwangen

Priska Spühler
Priska Spühler, Hüntwangen

A. Gagg
Anita Gagg, Hüntwangen



4.0G OK 491.00 M.U.M.

EG 477.00 M.U.M.

Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich

Gemeinde Wil

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „BUCK“

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **- 5. Juni 2003**

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

..... Müller

..... Zuchner

Von der Baudirektion
genehmigt am: **10. Aug. 2004**

BDV Nr. **8681 04**

Für die Baudirektion

..... H. Zimmerhald

Durch die Grundeigentümer festgesetzt
Wil, den

15. Mai 2003

Kat. Nr. 3821

W. Siegrist
Walter Siegrist, Bäretswil

Kat. Nr. 3822

E. Kramer
Eugen Kramer, Wil

Kat. Nr. 3823
Erbengemeinschaft
Erben Jakob Spühler-Meier
bestehend aus:

Alice Spühler
Alice Spühler, Eglisau

R. Veraguth
Robert und Beatrice Veraguth, Waltensburg

M. Spühler
Marianne Spühler, Hüntwangen

P. Reinmann - Spühler
Priska Spühler, Hüntwangen

A. Gagg
Anita Gagg, Hüntwangen

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan „Buck“, Wil

- I. Geltungsbereich
- Perimeter* Art. 1
Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:200 eingetragenen Perimeter.
- II. Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:
- Inhalt* Art. 2
1. Situation M 1:200
2. Schnitte M 1:200
3. Situation M 1:500
4. Höhenkurvenplan M 1:500
- Alle datiert vom 17. Februar 2003
- III. Ergänzendes Recht
- Ergänzendes Recht* Art. 3
Wo die Bauvorschriften des Gestaltungsplanes nichts anderes bestimmen, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie ergänzend die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.
- IV. Zweck und Umfang
- Grund* Art. 4
Mit dem Gestaltungsplan soll die Erstellung einer wirtschaftlich tragfähigen und landschaftlich gut in die Hanglage eingepassten Überbauung der Parzellen mit einem Terrassenhaus mit 9 Wohnungen (5 Vollgeschosse inkl. EG) und Untergeschoss ermöglicht werden.
- V. Gebiet, Nutzweise und Erschliessung
- Gebiet* Art. 5
Das Gebiet umfasst die heutigen Parzellen Kat. Nr. 3821/3822/3823.
- Nutzung* Art. 6
Die Bebauung dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig.
- Erschliessung* Art. 7
Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der Quartierstrasse in die Unterniveaugarage oder auf die Besucherparkplätze. Die Quartierstrasse ist im rechtskräftigen Quartierplan „Buck“ (RRB Nr. 128/1998) enthalten.
- Kehrplatz* Art. 8
Der im Quartierplan geplante Kehrplatz wird in dem dafür vorgesehenen Verfahren auf die geplante Garageneinfahrt verlegt.

VI. Zusätzliche Bestimmungen

<i>Baubereich</i>	<p>Art. 9 Die überbaubaren Maximalbereiche für Hauptgebäude, Sitzplätze mit Pergola, Bepflanzung und Unterniveaugarage sind im Gestaltungsplan Situation 1:200 festgelegt. Darüber hinausragende Vorsprünge sind gemäss § 260 Abs. 3 PBG gestattet.</p>
<i>Gebäudehöhen</i>	<p>Art. 10 Die für das Gebäude maximale Gebäudehöhe ist im Gestaltungsplan 1:200 festgelegt.</p>
<i>Gestaltung</i>	<p>Art. 11 Das Terrassenhaus ist abzustufen. Es sind maximal 5 Stufen zuzulässig, wobei nicht zwei Stufen übereinander liegen dürfen. Der Rücksprung von einem Geschoss zum nächsten beträgt mindestens 2.50 m.</p>
<i>Dachform</i>	<p>Art. 12 Es sind nur Flachdächer zulässig. Vordächer mit einer Ausladung von max. 1.70 m sind nur talseitig erlaubt. Im Attikageschoss dürfen seitlich des Gebäudes zusätzlich Vordächer mit einer Ausladung von max. 1.70 m erstellt werden.</p>
<i>Parkplätze</i>	<p>Art. 13 Für die Erstellung der Parkplätze sind die entsprechenden Angaben im Gestaltungsplan Situation 1:200 massgebend.</p>
<i>Sitzplätze</i>	<p>Art. 14 Die Sitzplätze mit Pergola sind westlich und östlich des Hauptgebäudes platziert.</p>
<i>Geländer und Pergola</i>	<p>Art. 15 Geländer und Pergolas dürfen die Mantellinien des Gestaltungsplanes überschreiten. Auf den Terrassen dürfen Pergolas mit einer max. Höhe von 3.00 m erstellt werden.</p>
<i>Ausnützung</i>	<p>Art. 16 Die Ausnützung darf im Gestaltungsplangebiet max. 38.00 % betragen. Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind gem. § 255 Abs. 1 PBG alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume anzurechnen.</p>
<i>Oblichter</i>	<p>Art. 17 Zur Erstellung von Oblichtern auf dem Dach des 4. Obergeschosses darf die Mantellinie des Gestaltungsplanes um max. 1.00 m überschritten werden.</p>
<i>Bepflanzung</i>	<p>In den in der Situation M 1:200 des Gestaltungsplanes eingetragenen Bepflanzungsbereichen werden ausschliesslich einheimische Sträucher und Pflanzen mit entsprechendem Unterhalt eingesetzt.</p>

VII. Schlussbestimmungen

*Zustimmung und
Genehmigung*

Art. 18

Der private Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung und tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung von Baudirektion in Kraft.