

VERFÜGUNG

vom 27. Januar 2010

Hombrechtikon. Revision des privaten Gestaltungsplans Blatten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 45/2007 ist der private Gestaltungsplan Blatten genehmigt worden. Am 29. September 2009 stimmte der Gemeinderat Hombrechtikon der Revision des privaten Gestaltungsplans Blatten zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. November 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 ersucht der Gemeinderat Hombrechtikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet insbesondere die Festlegung einer Gesamthöhe und den Verzicht auf Pultdächer. Die in BDV Nr. 45/2007 festgehaltenen Erwägungen betreffend die Umgebungsgestaltung konnten in den Bestimmungen der vorliegenden Revision berücksichtigt werden.

Da die Revision des Gestaltungsplans nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderats ausreichend (§ 86 PBG).

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

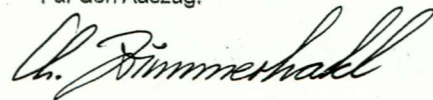
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Blatten, welcher der Gemeinderat Hombrechtikon am 29. September 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 936.00 (104 103/83120.40.210) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- 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 Hombrechtikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hombrechtikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Osterwalder, Lehmann Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf (Nachführungsstelle) sowie an die Rechnungsadressatin CD Interinvest AG, Strengelbachstrasse 2A, 4800 Zofingen.

Zürich, den 27. Januar 2010
091525/Owü/Zst

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



Revision des Privaten Gestaltungsplans Blatten

Situation 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

Andreas Hausheer
Erbengemeinschaft Fritz Hausheer

SWICA
SWICA, Winterthur

Vom Gemeinderat zugestimmt am 29. Sep. 2009

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

R. Kauf

Der Gemeindegemeinschaftler:

S. S. S.

Vor der Baudirektion genehmigt am 27. Jan. 2010

Für die Baudirektion:

H. Zimmermann

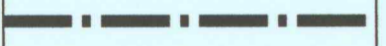
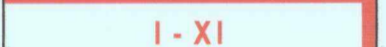


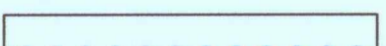


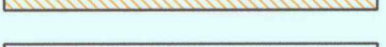

BDV-Nr. 9/10

Suter • von Känel • Wild • AG




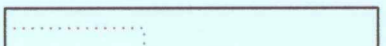
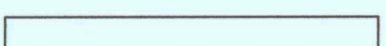

Orts- und Regionalplaner FSU via
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32347 - 11.5.2009

Verbindlicher Inhalt

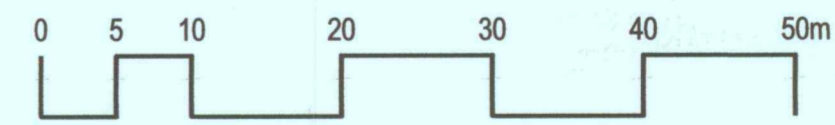
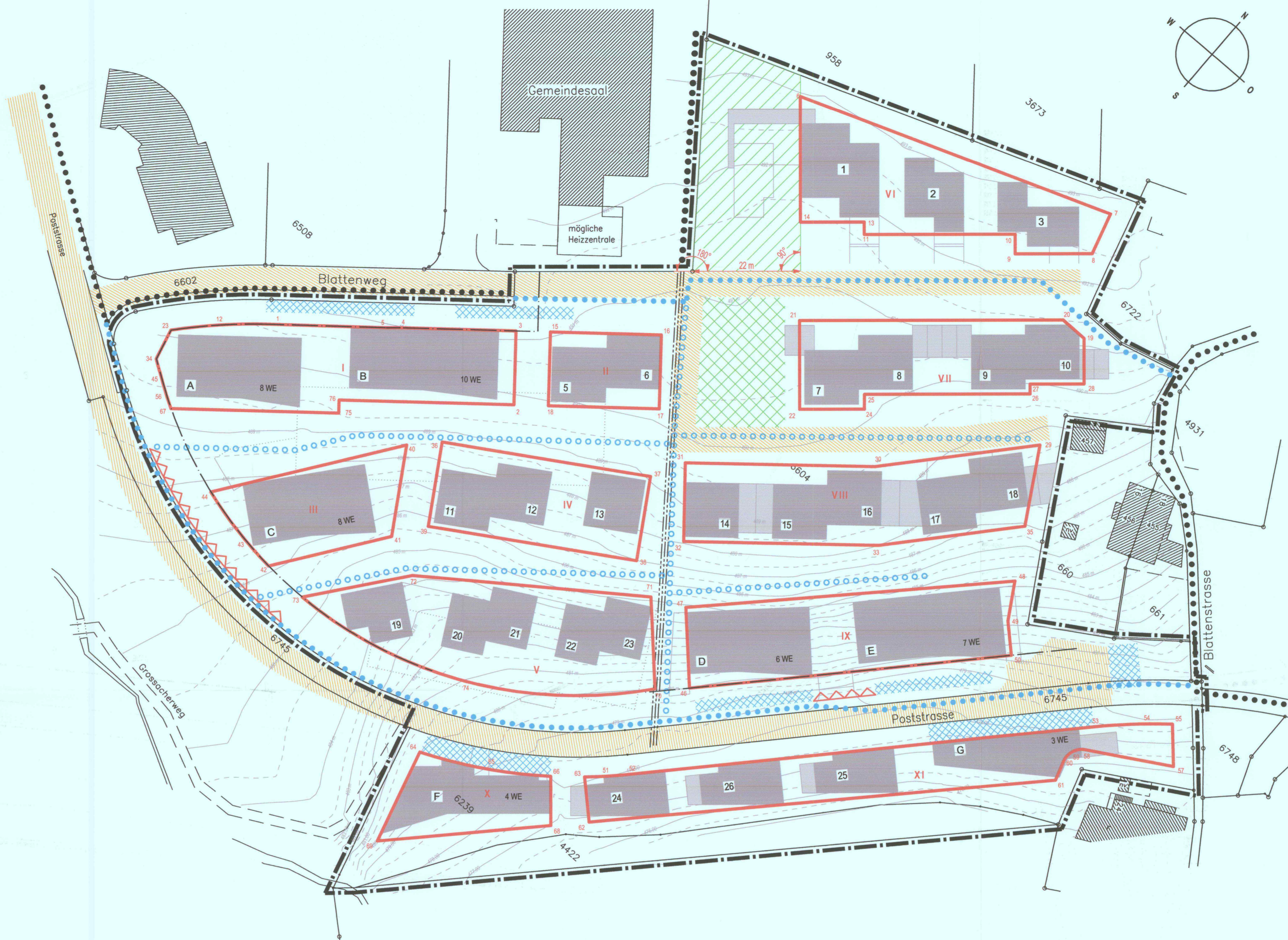
-  Geltungsbereich
-  Baubereiche für Hauptgebäude mit Bezeichnung I - XI
-  Freiraum im Interesse des Lärmschutzes
-  Spiel- und Freifläche
-  öffentliche Fusswege
-  private Fusswege
-  Erschliessungsbereiche für den motorisierten Individualverkehr
-  Bereich für Ein- und Ausfahrten Tiefgarage
-  Bereiche für Besucherparkplätze

Informationsinhalt

-  Höhenkurven mit Meereshöhen
-  Baulinie
-  Haupt- / Nebengebäude gemäss Projektidee (Stand November 2005)
-  Tiefgarage gemäss Projektidee
-  Werkleitungen
-  Fusswege ausserhalb Perimeter

Koordinatenliste

1	700895.229	234262.072	11	700977.973	234354.337	21	700976.332	234332.495	31	700977.473	234295.442	41	700941.940	234245.303	51	701006.414	234236.293	61	701076.805	234395.477	71	700969.900	234270.223	
2	700943.403	234261.767	12	700987.596	234255.369	22	700986.070	234316.854	32	700987.844	234263.691	42	700926.254	23424.541	52	701010.013	234239.896	62	701010.194	234227.273	72	700950.382	234242.073	
3	700933.945	234253.426	13	700973.317	234356.263	23	700980.592	234248.065	33	701018.322	234308.353	43	700919.944	234225.448	53	701075.542	234308.637	63	701003.508	234233.635	73	700936.138	234224.193	
4	700915.618	234278.575	14	700963.457	234347.791	24	700998.085	234327.439	34	700882.108	234241.656	44	700908.150	234228.330	54	701082.779	234315.624	64	700974.840	234215.711	74	700972.987	234232.969	
5	700913.410	234276.694	15	700939.406	234297.831	25	700996.123	234329.723	35	701038.456	234330.623	45	700885.888	234239.111	55	701087.402	234319.528	65	700987.415	234211.990	75	700917.469	234257.382	
6	700946.788	234367.191	16	700956.895	234311.986	26	701021.756	234351.748	36	701037.252	234266.521	46	701007.916	234261.239	56	700888.403	234237.479	66	700986.235	234229.290	76	700915.813	234259.428	
7	701010.391	234390.180	17	700966.332	234300.327	27	701020.452	234353.285	37	700973.329	234268.154	47	700996.684	234273.343	57	701083.161	234313.056	67	700990.972	234235.594				
8	701012.821	234381.596	18	700948.944	234286.171	28	701028.795	234360.434	38	700982.814	234273.627	48	701044.152	234320.889	58	701077.396	234304.085	68	701004.749	234211.709				
9	701000.934	234371.384	19	701022.754	234367.465	29	701030.043	234345.176	39	700946.257	234251.682	49	701048.291	234313.838	59	701075.656	234302.071	69	700980.022	234196.394				
10	700998.333	234374.410	20	701017.097	234367.522	30	701007.267	234319.977	40	700932.176	234261.394	50	701053.402	234306.961	60	701075.565	234299.410	70	701002.717	234256.551				



Revision des Privaten Gestaltungsplans Blatten

Revision der Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin festgesetzt:



Erbgemeinschaft Fritz Hausheer

SWICA, Winterthur

Vom Gemeinderat zugestimmt am

29. Sep. 2009

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

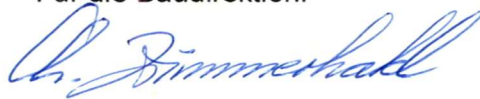




Von der Baudirektion genehmigt am

27. Jan. 2010

Für die Baudirektion:



1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Blatten bezweckt im Sinne von Ziffer 1.3 der Bauordnung eine besonders gute Einpassung der Überbauung in das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- 1.2 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Blatten ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hombrechtikon massgebend.

2. Zahl Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 2.1 Baubereiche Hauptgebäude
Die Lage und äusseren Abmessungen von Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.
Innerhalb der Baubereiche gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 7.0 m, soweit dies wohnhygienisch vertretbar ist.
- 2.2 Höhenkoten
Die Gebäudehöhen dürfen die dafür festgelegten Koten (m.ü.M) nicht überschreiten.
Mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten darf kein Gebäudeteil die festgelegte Kote (m ü.M.) für die Gesamthöhe überschreiten.

2.3 Masse

Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Masse:

Baubereich	Anzahl Bauten	aGF ¹ in Voll- geschossen (m ²)	aGF ¹ in Dachge- schossen / Unter- geschossen (m ²)	Kote für die Gebäudehöhe (m ü.M.)	Kote für die Gesamthöhe (m ü.M.)
		max.	max.	max.	max.
I	2 bis 3	1336	1012	497	500
II	1 bis 2	332	156	498	498
III	1 bis 2	670	378	494	497
IV	1 bis 3	498	236	495.50	495.50
V	2 bis 4	662	50	492	492
VI	2 bis 4	519	230	497	497
VII	2 bis 4	498	234	498.50	498.50
VIII	2 bis 4	830	390	496	496
IX	2 bis 3	1073	523	487	490
X	3 bis 5	1316	658	488	488
XI				488	488
TOTAL		7734	3867		

¹ aGF: anrechenbare Geschossfläche

Verlagerungen von anrechenbaren Geschossflächen sind zwischen **anderen** Baubereichen möglich, sofern die Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und die Summe der anrechenbaren Geschossflächen der betroffenen Baubereiche nicht überschritten wird.

2.4 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der Strassen- und Wegabstand von besonderen Gebäuden kann im Interesse einer guten Strassenraumgestaltung bis auf 3.50m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorplätze von Garagen müssen jedoch min. 5.50m lang sein.

2.5 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt 33%.

3. Nutzweise

Zulässige Nutzweisen sind Wohnen und nicht störende Gewerbe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

4. Gestaltung

- 4.1 Grundsatz der Gestaltung Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 4.2 Dachformen In **allen** Baubereichen ~~I, II, VI und VII sind nur Flachdächern auch Pultdächer zulässig. In den restlichen Baubereichen~~ sind nur Flachdächer zulässig.
- 4.3 Freiräume Der Freiraum zwischen dem Gemeindesaal und dem Baubereich VI dient dem Schutz vor Immissionen des Saalbetriebes. In diesem Bereich müssen Anlagen realisiert werden, die dem Lärmschutz dienen.
~~Im bezeichneten Bereich Zwischen den Baubereichen II und VII~~ ist eine Spiel- und Freifläche für das Quartier zu bauen.
Der Bedarf für Kleinkinderspielflächen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 4.4 Begrünung Es ist eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

5. Erschliessung und Parkierung

- 5.1 Grundsatz Massgeblich für die oberirdische Erschliessung sind die Festlegungen im Quartierplan Blatten vom 03.04.1990.
- 5.2 Fusswegnetz Die bezeichneten öffentlichen Fusswege müssen dauernd für die Öffentlichkeit benutzbar sein. Beleuchtung und Unterhalt sind Sache der Gemeinde. Soweit die Fusswege entlang der Poststrasse geführt werden, sind sie als 2.0m breites Trottoir auszubilden. Die frei geführten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0m aufweisen soweit sie nicht im Mischverkehr auf Zufahrtswegen verlaufen.
Die privaten Fusswege dienen der Quartiererschliessung.
- 5.3 Motorisierter Individualverkehr Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen.
- 5.4 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig.
- 5.5 ~~Private Parkierung~~
~~Abstellplätze~~ Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos, Mofas, Kinderwagen usw. richtet sich nach der jeweils gültigen Bauordnung.

Die **Autoparkplätze** für die Bewohner sind in der Regel unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

~~sind wie folgt den einzelnen Baubereichen zugeordnet:~~

Garagen	Baubereiche											mind.
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	
Tiefgarage 1	27	3	12	5								47
Tiefgarage 2					8					6		14
Tiefgarage 3								20			5	25
Einzelgaragen						6	6	8			6	26
Total												112

~~Verlagerungen von Pflichtparkplätzen zwischen den Baubereichen sind zulässig.~~

Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Besuchern sind nur in den bezeichneten Bereichen sowie auf den Garagenvorplätzen der Einzelgaragen zulässig.

- 5.6 Veloabstellplätze An gut zugänglicher Lage sind Abstellplätze für Velos vorzusehen. **Für eine Wohnung mit mehr als zwei Zimmern ist mit 2**

~~Veloabstellplätzen zu rechnen.~~

- 5.7 Strassenraumgestaltung Die Erschliessungsstrassen sind siedlungsorientiert zu gestalten.

6. Umwelt

- 6.1 Wärmeversorgung Die Wärmeversorgung der Überbauung hat zu mindestens 80% mit erneuerbarer Energie zu erfolgen.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Fachgutachten Im Baubewilligungsverfahren sind die quantitativen und gestalterischen Anforderungen in einem Fachgutachten zu überprüfen, **das sich auf mindestens einen Baubereich und dessen Umgebungsgestaltung zu beziehen hat.**
- 7.2 Inkrafttreten **Die Revision** des privaten Gestaltungsplan "Blatten" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.