



VERFÜGUNG

vom 3. April 2000

Oetwil a.S. Privater Gestaltungsplan Summerau

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. Dezember 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. dem privaten Gestaltungsplan Summerau zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Februar 2000 und des Bezirksrates Meilen vom 9. Februar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Februar 2000 ersucht der Gemeinderat Oetwil a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Der vorliegende private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Anpassungen und Erweiterungen sowie die gestalterischen Verbesserungen der Bauten und Anlagen des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Summerau, dem die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. am 13. Dezember 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Ursula Rüeeggesser, Summerau, 8618 Oetwil a.S.)

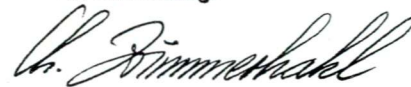
Staatsgebühr	Fr.	864.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	904.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- 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 Oetwil a.S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a.S. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 3. April 2000
000390/Owü/Zwe

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



Privater Gestaltungsplan Summerau

Plan Mst. 1:500 (Originalmassstab)

Vom Grundeigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 1006 und 1324 aufgestellt am

Name: *M. Rieger, L. Rieger*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 13. Dez. 1999

Namens des Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]* Die Gemeindegeschreiberin: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am - 3. April 2000

Für die Baudirektion *[Signature]* BDV Nr. 3281

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Gattikon und Oetwil am See, 9. September 1999

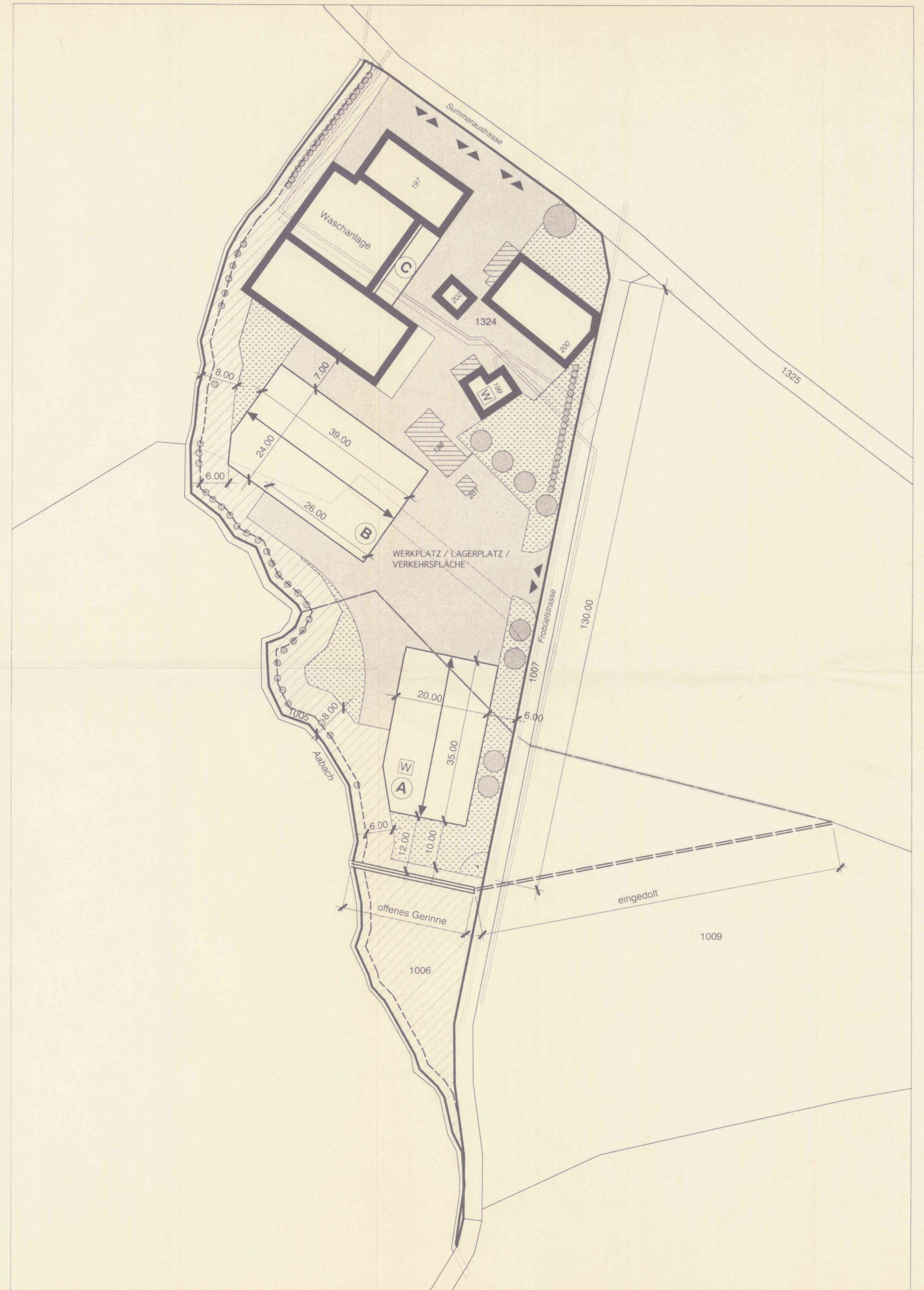
ARBEITSGEMEINSCHAFT
DANIEL CHRISTOFFEL
ARCHITEXT UND RAUMPLANER HTL NDS BSP RÜTHOLZSTRASSE 24 8136 GATTIKON TEL 01 721 11 44 FAX 01 721 11 55
ARCHITEKTURBÜRO GERHARD CATRINA AG SCHULHAUSSTRASSE 2 8618 OETWIL AM SEE TEL 01 929 11 60

Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung Gestaltungsplangebiet	Art. 2 Abs. 2
	Bestehende Gebäude	Art. 4 Abs. 1
	Zum Abbruch vorgesehene Gebäude und Gebäudeteile	Art. 6
	Mantellinien mit Baubereich	Art. 7 Abs. 1
	Baubereich Bezeichnung	Art. 7 Abs. 2
	Wohnen zulässig	Art. 9 Abs. 2
	Aussenbereiche	Art. 10
	Hauptfirstrichtung	Art. 11 Abs. 7
	Grünflächen, gärtnerisch gestaltet	Art. 12 Abs. 2
	Grünflächen, naturnah gestaltet	Art. 12 Abs. 3
	Hochstämmige Obstbäume	Art. 12 Abs. 5
	Hecke	Art. 12 Abs. 5
	Gewässergebietsgrenze Aabach, öffentliches Gewässer Nr. 8.0, gemäss Studie Gewässerabstand vom 28. Juli 1999	Art. 13 Abs. 1
	Öffentliches Gewässer Nr. 8.0/a, Rinderholzbächli, offenes Gerinne, Lage gemäss Verlegungsstudie vom 7. September 1999	Art. 13 Abs. 2
	Ein- und Ausfahrten in das Strassennetz	Art. 16
	Kanalisation	Art. 16
	Wasser	Art. 16
	Elektrisch	Art. 16

Informelle Angaben

	Parzellengrenzen
	Öffentliches Gewässer Nr. 8.0/a, Rinderholzbächli, eingedolt, bestehende Lage
	Öffentliches Gewässer Nr. 8.0/a, Rinderholzbächli, eingedolt, neue Lage gemäss Verlegungsstudie vom 7. September 1999



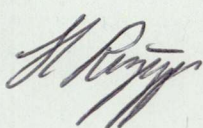
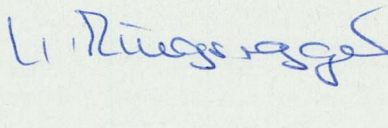
0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m



Privater Gestaltungsplan Summerau

Vorschriften

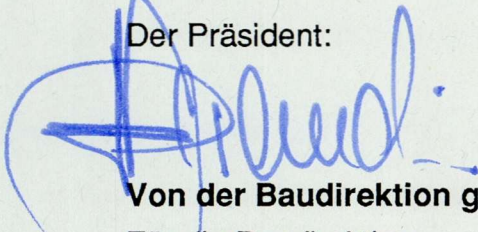
Vom Grundeigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 1006 und 1324 aufgestellt
am

Name:  

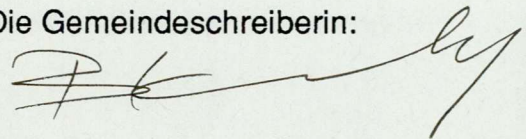
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am
Namens der Gemeindeversammlung

13 Dez 1999

Der Präsident:

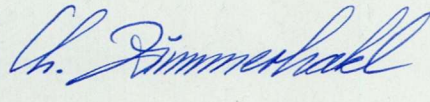


Die Gemeindegemeinschafterin:



Von der Baudirektion genehmigt am - 3. April 2000

Für die Baudirektion



BDV Nr. 328100

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Gattikon und Oetwil am See, 9. September 1999
20'767 DCH-ft-hs

ARBEITSGEMEINSCHAFT

DANIEL CHRISTOFFEL

ARCHITEKT UND RAUMPLANER HTL NDS BSP RÜTIHOLZSTRASSE 24 8136 GATTIKON TEL. 01-721 11 44 FAX. 01-721 11 55

ARCHITEKTURBÜRO GERHARD CATRINA AG SCHULHAUSSTRASSE 2 8618 OETWIL AM SEE TEL. 01-929 11 60

A Allgemeine Bestimmungen**Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Summerau werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Werkhofes und der Rahmen für bauliche Anpassungen sowie gestalterische Verbesserungen an den bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen geschaffen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

1 Der private Gestaltungsplan Summerau besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften
- Bericht zum Gestaltungsplan

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der Gewerbezone G in der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

B Besondere Bestimmungen für die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile**Art. 4 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten**

1 Die bestehenden und im Plan schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Stelle und maximal in den bisherigen Ausmassen umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen.

2 Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- im Interesse der Verkehrssicherheit
- zum Schutz des Landschaftsbildes
- sofern dies für die geänderte Nutzweise der Gebäude erforderlich ist

Art. 5 Gestalterische Verbesserungen der bestehenden Gebäude und Gebäudeteile

Bei wesentlichen Umbaumasnahmen, an den im Plan schwarz bezeichneten Gebäuden oder bei Ersatzbauten, sind die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 11 massgebend. Die sich daraus ergebenden Abweichungen von Art. 4 sind zulässig.

Art. 6 Abbruch bestehender Gebäude und Gebäudeteile

Bei wesentlichen baulichen Massnahmen im Baubereich A auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes sind die im Plan speziell bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ersatzlos abzutragen.

C Besondere Bestimmungen für Neubauten**Art. 7 Zahl, Lage und äussere Abmessungen für Neubauten**

1 Innerhalb der im Plan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A und B darf jeweils ein Hauptgebäude erstellt werden.

2 Die maximalen zulässigen Abmessungen für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind in der nachstehenden Tabelle festgehalten:

	Gebäuelänge max. m	Gebäudebreite max. m	Gebäudehöhe max. m	Gesamthöhe max. m
Baubereich A	30	17	7.5	12.5
Baubereich B	35	20	6.5	10.5

3 Innerhalb des Baubereiches C ist ausschliesslich die Erweiterung der Überdachung der bestehenden Waschanlage zulässig. Die Höhe ergibt sich aus der bestehenden Überdachung. Die Abmessungen sind im Plan festgelegt.

4 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskragung von maximal 1.5 m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinien überstellen oder überkragen.

5 Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine durchstossen werden.

6 In den Baubereichen A und B ist die Geschosshöhe innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

7 Die minimalen Strassen-, Grenz-, Gebäude- und Gewässerabstände ergeben sich aus der Lage der Mantellinien bzw. aus der Lage der im Plan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteilen.

Art. 8 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche A und B zulässig.

D Gemeinsame Bestimmungen**Art. 9 Nutzweise**

1 Zulässige Nutzweisen sind:

- Gewerbe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen
- Büros soweit diese im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzweise stehen

2 In den im Plan speziell bezeichneten Lagen ist das Anordnen von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Insgesamt darf die Wohnfläche 360 m² nicht übersteigen.

Art. 10 Nutzung der Aussenbereiche

Die zulässige Nutzung der Aussenbereiche ist im Plan festgelegt. Für die Grösse und Abmessungen der dazugehörenden Anlagen sind die Angaben im Plan wegleitend.

Art. 11 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

2 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Länge sowie einer Schräge von max. 30° gestattet. Davon ausgenommen ist die im Plan speziell bezeichnete, zweiseitig offene, überdeckte Waschanlage. Für diesen Bereich ist auch ein Flachdach zulässig.

3 Giebelseitig sind Dachvorsprünge mit einer Ausladung von mindestens 60 cm und traufseitig mit einer solchen von 80 cm auszubilden. Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.

4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5 Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.3 m² nicht übersteigen. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.

6 Die Schrägdächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

7 Soweit der Plan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind sie einzuhalten.

8 Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen zulässig.

9 Die Fassaden sind mit einer rohen Holzschalung zu verkleiden oder in Sichtmauerwerk zu erstellen. Die Ausbildung eines massiven Sockels ist zulässig. Die Fassaden des bestehenden Wohnhauses Vers. Nr. 199 bzw. eines allfälligen Ersatzbaus, sind zu verputzen.

10 Unzulässig für alle Gebäude und Gebäudeteile sind namentlich Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

1 Für die Anlage der Umgebungsflächen sowie der Werk- bzw. Lagerplätze sind hinsichtlich Lage, Grösse und Oberflächenbeschaffenheit die Angaben im Plan wegleitend.

2 Die Grünflächen sind gärtnerisch mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

3 Die im Plan besonders kenntlich gemachten naturnahen Grünflächen sind in dieser Form zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

4 Bei wesentlichen baulichen Massnahmen im Baubereich A auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist die bestehende Einfahrt von der Frobüelstrasse, zwischen den Gebäuden Vers. Nr. 199 und 200, aufzuheben. Der aufgehobene Zufahrtsbereich ist zu rekultivieren.

5 Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume und Hecken sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6 Soweit keine natürlichen Begrenzungen des Gestaltungsplanperimeters vorhanden sind (Bach, Hecke), ist die Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf 2.5 m nicht übersteigen.

Art. 13 Öffentliche Gewässer

1 Die Gewässergrenze des öffentlichen Gewässers Nr. 8.0 "Aabach" sowie der Gewässerabstand sind im Plan dargestellt. Bei Massnahmen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist der hochwassersichere Ausbau des Baches sicherzustellen.

2 Die Verlegung bzw. die neue Lage des öffentlichen Gewässers Nr. 8.0/a "Aabach (Rinderholzbüchli)" ist im Plan dargestellt. Bei dem gemäss Planeintrag zur Offenlegung vorgesehenen Bachabschnitt, ist das Gerinne naturnah zu gestalten.

Art. 14 Lärmschutz

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes).

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

Die Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze richtet sich grundsätzlich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Oetwil am See.

Art. 16 Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke

Die Erschliessung ist im Plan festgehalten. Darin sind folgende Sachverhalte geregelt:

- Bereiche für Ein- und Ausfahrten in das übergeordnete Strassennetz
- Lage der Werkleitungen

Art. 17 Einrichtungen für erneuerbare Energien

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind im gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet zulässig; Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie jedoch nur innerhalb des Baubereiches B.

Art. 18 Abfalllagerung

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

Art. 19 Altlasten

Bei Massnahmen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist auf den miteinbezogenen Grundstücken eine Untersuchung, auf das Vorhandensein von Altlasten gemäss dem

Verdachtsflächenkataster, vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Sanierung nach den Vorschriften und Richtlinien der zuständigen kantonalen Amtsstellen durchzuführen.

Art. 20 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.