



VERFÜGUNG

vom 6. April 2005

Oetwil a.S. Öffentlicher Gestaltungsplan Bushof

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. Dezember 2004 beschloss die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. den öffentlichen Gestaltungsplan Bushof. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Februar 2005 und des Bezirksrates Meilen vom 17. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. März 2005 ersucht der Gemeinderat Oetwil a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Im Zonenplan (RRB Nr. 242/2003) ist im Bereich der Langholzstrasse / Willikonerstrasse die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans festgelegt. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Bushofes mit entsprechender Infrastruktur, verbunden mit der angestrebten Aufwertung des Ortsbildes.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Bushof, welchen die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. am 13. Dezember 2004 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Oetwil a.S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a.S. (unter Beilage von zwei 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).

Zürich, den 6. April 2005
050539/Owü/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

Öffentlicher Gestaltungsplan Bushof

Plan Mst. 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Gemeindefschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am - 6. April 2005

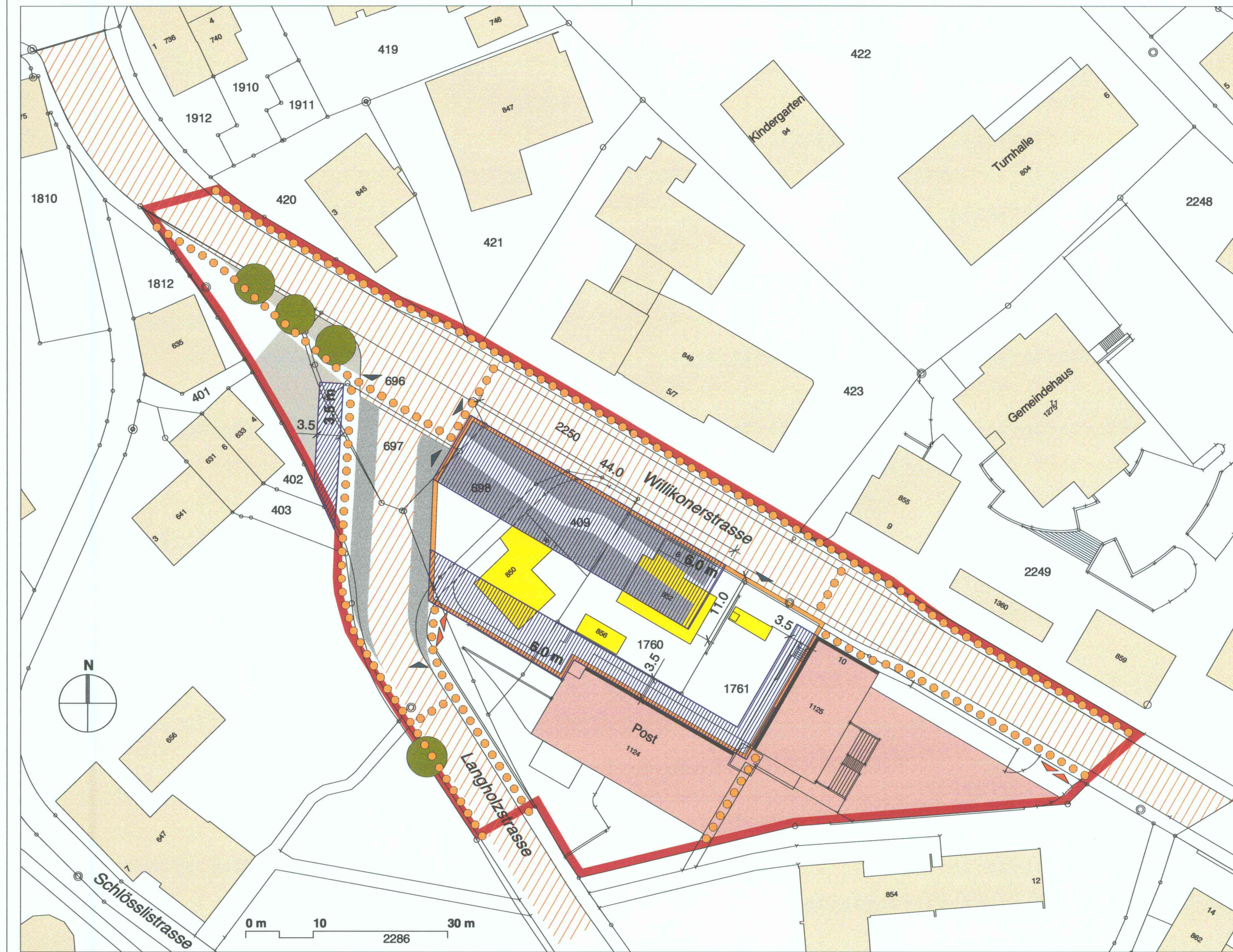
Für die Baudirektion

BDV/Nr. 3471 05

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Gattikon, 8. September 2004
21'196 al-hs



Inhalt Gestaltungsplan

	Geltungsbereich	Art. 2
	Abbruch gestattet	Art. 5
	Baubereich für Neubauten	Art. 6.2
	Zwingende Baubegrenzungslinie	Art. 6.2
	Bereich für Überdachung	Art. 6.3
	Maximal zulässige Höhe ab dem gestalteten Terrain für Überdachungen	Art. 6.3
	Bereich Freifläche	Art. 10.1
	Grünbereich	Art. 10.2
	Bäume	Art. 10.5
	Zu- / Wegfahrt Bushaltestellen	Art. 12.1
	Grundstückszufahrt	Art. 12.2
	Fusswegverbindungen	Art. 13

Informelle Angaben

	Übrige bestehende Gebäude
	Bushaltestellen (Detailgestaltung gem. Strassenprojekt)
	Strassenbereich (Detailgestaltung gem. Strassenprojekt)

Kanton Zürich
Gemeinde Oetwil am See

Öffentlicher Gestaltungsplan Bushof

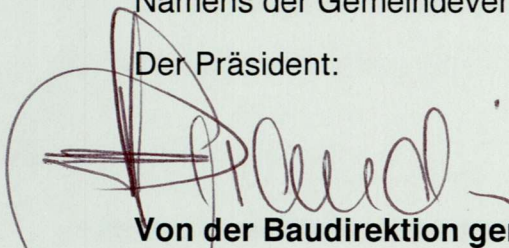
Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2004

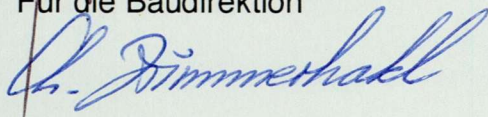
Namens der Gemeindeversammlung

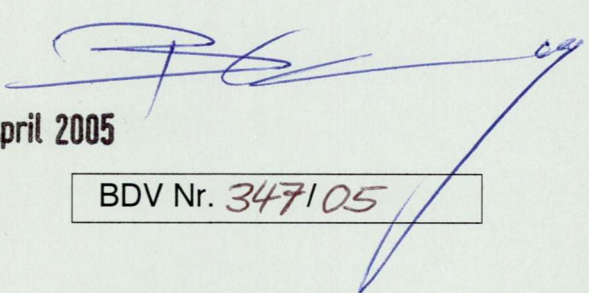
Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:


Von der Baudirektion genehmigt am - 6. April 2005

Für die Baudirektion




BDV Nr. 347105

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Gattikon, 8. September 2004
21'196 DCH-al

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bushof werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Bushofes im Bereich der Langholzstrasse / Willikonerstrasse geschaffen. Damit wird angestrebt:

- Schaffen von einwandfreien Rahmenbedingungen für den Betrieb des öffentlichen Verkehrsmittel
- Schaffen einer sachgerechten Infrastruktur für die Benutzer des öffentlichen Verkehrsmittel
- Verbessern des Ortsbildes im Bereich Langholzstrasse / Willikonerstrasse
- Umsetzen der planungsrechtlichen Vorgabe aus dem Zonenplan vom 21. März 2002 mit der Festlegung "Gestaltungsplanpflicht".

Art. 2 Bestandteile

1 Der öffentliche Gestaltungsplan Bushof besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1 : 500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

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. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

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

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

1 Die bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes umgebaut oder ersetzt werden, sofern die bisherige Erscheinung übernommen wird. Davon ausgenommen sind diejenigen Gebäude oder Gebäudeteile, welche im Plan besonders gekennzeichnet, d.h. zum Abbruch vorgesehen sind.

2 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene

- im Interesse der Verkehrssicherheit
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Art. 5 Abbruch

Der Abbruch der im Plan gelb dargestellten Gebäude, Gebäudeteile und Bestandteile der Umgebung ist gestattet, wenn die Erstellung des Bushofes sowohl rechtlich als auch finanziell gesichert ist.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

1 Neubauten dürfen innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche und Bereiche für Überdachungen erstellt werden.

2 In den Baubereichen für Neubauten gelten die Bestimmungen der Kernzone K1. Soweit im Plan zwingende Baubegrenzungslinien bezeichnet sind, haben Neubauten mit den jeweiligen Fassaden diese Linien einzuhalten. Es gilt ein Projektierungsspielraum von +/- 1.0 m.

3 Für Bauten und Anlagen in den Bereichen für Überdachungen gelten die folgenden Grundmasse:

- Gebäudelänge und -breite max. gemäss Bereichsabgrenzung im Plan
- Gebäudehöhe max. gemäss Eintrag im Plan

Gebäudevorsprünge und Dachvorsprünge dürfen in keinem Punkt die Bereiche für Überdachungen überstellen oder überkragen.

4 Bauten und Anlagen in den Bereichen für Überdachungen dürfen an oder näher an die Grundstücks- bzw. die Strassengrenzen gestellt werden, wenn dies aufgrund des Planeintrages vorgesehen ist.

Art. 7 Nutzweise

1 Es sind folgende Nutzweisen zulässig:

Bereich	Zulässige Nutzweisen
Baubereiche für Neubauten	Alle in der Kernzone K1 zulässige Nutzweisen.
Bereiche für Überdachungen	Seitlich offene Überdachungen, Buswarteunterstände, öffentliche Toilettenanlagen, öffentliche Telefonkabinen, Fahrradabstellplätze, Billettautomaten, Sitzgelegenheiten und weitere dem öffentlichen Verkehrsmittel bzw. dessen Benutzer dienende Infrastrukturanlagen.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 8 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen, Aussenmöblierungen 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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung gelten sinngemäss die Bestimmungen gemäss § 71 PBG.

2 Bei Bauprojekten mit hervorragender Gestaltungsqualität und allgemein bei Infrastrukturanlagen, die dem Betrieb des Bushofes sowie den Benutzern des öffentlichen Verkehrs dienen, sind Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung gestattet. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

3 In den Bereichen für Überdachungen sind auch Flachdächer gestattet.

4 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 9 Behinderten- und betagtengerechtes Bauen

Bei allen Bauten und Anlagen innerhalb des vom Gestaltungsplan bezeichneten Geltungsbereiches sind hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse von Behinderten, Betagten sowie zeitweilig mobilitätseingeschränkten Personen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung / Ausstattungen

1 Der im Plan als Freifläche bezeichnete Bereich dient sowohl dem Langsamverkehr und gleichermassen als Manövriertfläche für die Busse des öffentlichen Verkehrs. Dieser ist, mit dem Ambiente des Platzes dienenden Elementen, wahlweise mit Bäumen, Brunnen, Skulpturen, Sitzbänken und dergleichen auszustatten.

2 Die im Plan bezeichneten Grünbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

3 Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche für Überdachungen ist die Anordnung von Aussenmöblierungen wie Sitzbänke, Plakatständer, Litfasssäulen und dergleichen gestattet.

4 In den Bereichen für Überdachungen und Freifläche sind auch betriebsfremde Reklamen gestattet.

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

Art. 11 Lärmschutz

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes LSV.

Art. 12 Erschliessung

1 An den im Plan bezeichneten Lagen sind Einfahrten von der Willikonerstrasse sowie Ausfahrten auf die Langholzstrasse für Busse des öffentlichen Verkehrs gestattet.

2 Die jeweilige Lage der Zufahrten zu den Grundstücken ist im Plan eingetragen. Die direkte Zu-/Wegfahrt ab der Willikonerstrasse (S-6) vom Grundstück Kat. Nr. 1761 ist gemäss den technischen Anforderungen des Types B der Verkehrssicherheits-Verordnung auszubilden.

Art. 13 Fusswegverbindungen

Die Fusswegverbindungen im öffentlichen Interesse sind im Plan eingetragen. Soweit davon Privatgrundstücke betroffen sind, ist ein öffentliches Fusswegrecht zu begründen.

Art. 14 Entwässerungsanlagen

Bestehende Entwässerungsanlagen von zum Abbruch vorgesehenen Liegenschaften sind zurückzubauen. Weiterhin verwendete Anlagen sind auf ihren Zustand hin zu überprüfen und nötigenfalls zu sanieren.

Art. 15 Inkraftsetzung

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