

VERFÜGUNG

vom 28. Juni 2006

Oetwil a.S. Privater Gestaltungsplan Areal WSO

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. März 2006 stimmte der Gemeinderat Oetwil a.S. dem privaten Gestaltungsplan Areal WSO zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Mai 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Mai 2006 ersucht der Gemeinderat Oetwil a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 242/2003 ist die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Oetwil a.S. genehmigt worden. Mit BDV Nr. 1016/2003 sind die Änderungen der BZO im Gebiet Dörfli-Ägertenwis genehmigt worden. Für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Areal WSO sind im Zonenplan eine zweigeschossige Wohnzone (W2 b), eine zweigeschossige Wohnzone (W2 c) mit den Sonderbauvorschriften Dörfli, eine Kernzone 1 sowie der Kernzonenplan Dorf festgelegt. Wird von den Sonderbauvorschriften (SBV) Gebrauch gemacht, so sind gemäss Art. 3 SBV Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerische und ortsbaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne dürfen den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtliche Voraussetzung auf dem Areal WSO eine ansprechende Bebauung zu ermöglichen.

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 Areal WSO, dem der Gemeinderat Oetwil a.S. am 21. März 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Dr. E. Inderbitzin, Zolliker-/Alfred Ulrich-Strasse 2, Postfach 21, 8702 Zollikon)

(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.

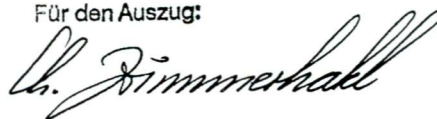
IV. Der Gemeinderat Oetwil a.S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a.S. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von neun Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. Juni 2006
060499/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Areal WSO

Plan Mst. 1:1000

Von den Grundeigentümern der Grundstücke aufgestellt am

Die Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 2289:

Die Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 2253:

Für das Grundstück Kat. Nr. 843

Politische Gemeinde Oetwil a.S. vertreten durch den Gemeinderat Oetwil a.S.
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 21. März 2006

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am 28. Juni 2006

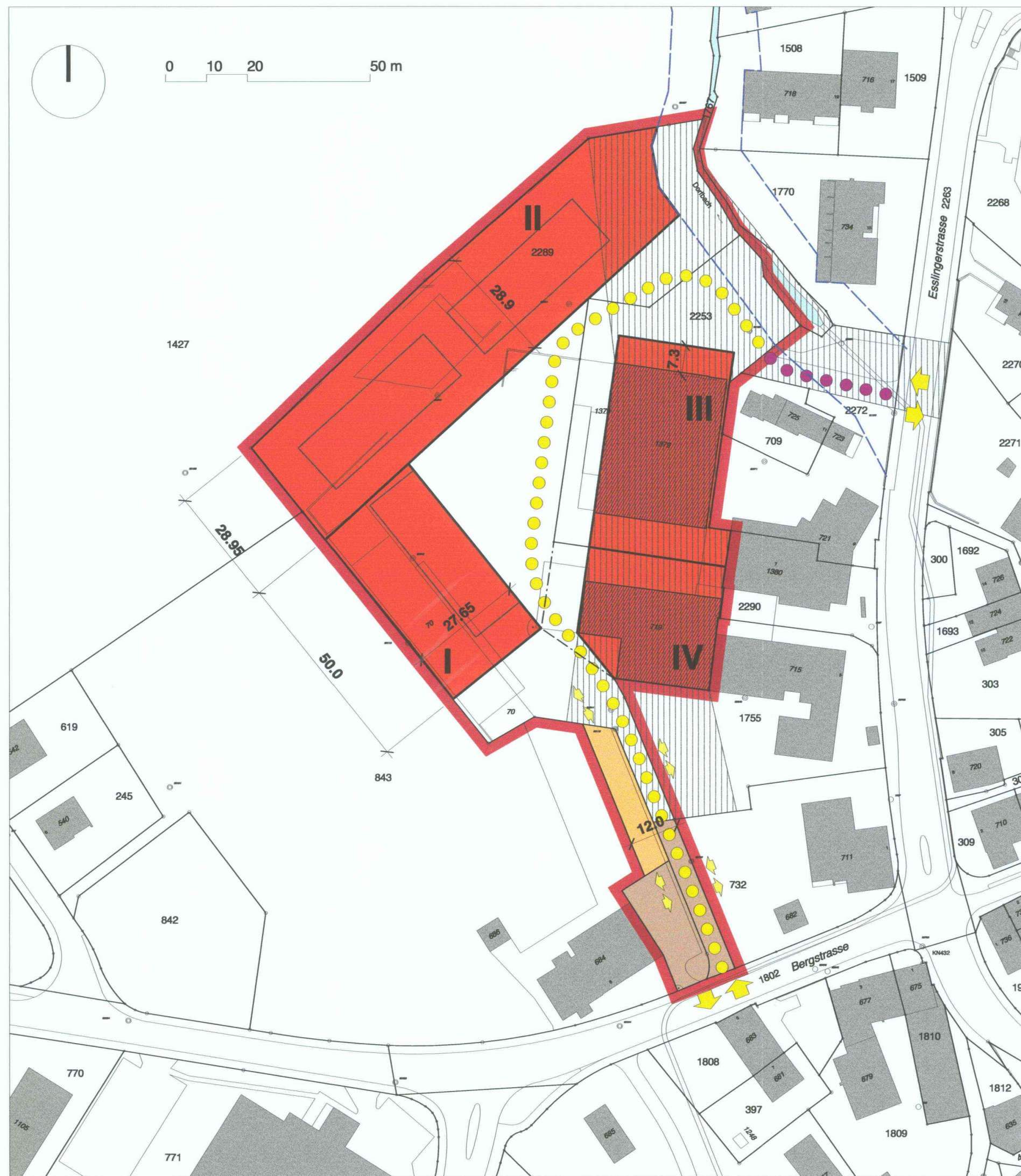
Für die Baudirektion

BDV Nr. 911 06

Gattikon, 28. Februar 2006
21'315 al-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel

Architekten und Raumplaner SIA FSU Rütiholzstrasse 24 8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55



Inhalt Gestaltungsplan

	innerhalb ausserhalb	Geltungsbereich	Art. 2
		Bestehende Gebäude	Art. 5
		Baubereich mit Mantellinie für Neubauten innerhalb der Wohnzone W2c	Art. 6
		Bezeichnung Baubereich	Art. 6
		Zufahrt MIV	Art. 14
		Erschliessung angrenzende Grundstücke	Art. 14
		Zufahrtsweg; generelle Lage	Art. 14

Informelle Angaben

	Mässig störende Betriebe zulässig
	Offene Gewässer
	Gewässerabstandslinie
	Gebäude gemäss Konzeptstudie "Im Dörfli" (Teil WSO)
	Übrige Gebäude
	Mögliche Abparzellierung Grundstück Kat. Nr. 2289
	Dauerndes und unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten von Kat. Nrn. 2289 und 2253 im Grundbuch eingetragen.
	Gestaltungsplanperimeter im Bereich der Kernzone K1
	Gestaltungsplanperimeter im Bereich der Wohnzone W2b
	Gestaltungsplanperimeter im Bereich der Wohnzone W2c

Kanton Zürich
Gemeinde Oetwil am See

Privater Gestaltungsplan Areal WSO

Vorschriften

Von den Grundeigentümern der Grundstücke aufgestellt am

Für das Grundstück Kat. Nr. 2289
Die Grundeigentümerin:

Für das Grundstück Kat. Nr. 2253
Die Grundeigentümerin:

Für das Grundstück Kat. Nr. 843
Politische Gemeinde Oetwil a.S. vertreten durch den Gemeinderat Oetwil a.S.
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 21. März 2006

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am 28. Juni 2006

Für die Baudirektion

BDV Nr. 91/06

Gattikon, 28. Februar 2006
21'315 DCH-al-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Areal WSO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften Dörfli vom 18. März 2002 geschaffen. Damit verbunden sind die folgenden Absichten:

- Erstellen einer besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Überbauung
- Ermöglichen einer gemischten Nutzweise.

Art. 2 Bestandteile

1 Der private Gestaltungsplan Areal WSO besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1 : 1000
- 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 im Planungsgebiet die Sonderbauvorschriften Dörfli bzw. die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für Bereiche in der Kernzone K1 und der Wohnzone W2b

Art. 4 Vorschriften für die Bereiche in der Kernzone K1 und der Wohnzone W2b

Es gelten ausschliesslich die diesbezüglichen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

III Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile in der Wohnzone W2c

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

1 Bestehende Bauten und Anlagen oder Teile davon dürfen an der bisherigen Lage umgebaut oder gemäss den Bestimmungen über die Neubauten ersetzt werden.

IV Bestimmungen für Neubauten in der Wohnzone W2c

Art. 6 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. In den Baubereichen I und II muss die Hauptlängsausrichtung der Hauptgebäude parallel zu der längsten Mantellinie des jeweiligen Baubereiches verlaufen.

2 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche		I bis IV
Ausnützungsziffer	max. %	50%
Vollgeschosse	max.	3
anrechenbare Untergeschosse	max.	–
Dachgeschoss	max.	1
Gebäudehöhe	max. m	10.5
Firsthöhe	max. m	6.0
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	50.0
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0
Grosser Grundabstand	mind. m	8.0

3 Einzelne Vorsprünge sowie Erker und Balkone dürfen im Rahmen und im Ausmass von § 260 Abs. 3 PBG die Mantellinien überstellen oder überkragen.

4 Unbesehen der Lage der Baubereiche gelten gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes die ordentlichen Strassen-, Grenz- und Gewässerabstände. Der Grenzabstand kann, soweit dies durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird, durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

5 Innerhalb des Gestaltungsplangebietes haben Hauptgebäude gegenüber internen Strassen und Plätzen einen minimalen Abstand von 3.5 m aufzuweisen.

6 Innerhalb des Gestaltungsplangebietes haben Hauptgebäude untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 5.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

Art. 7 Dachgestaltung

Für alle Gebäude und Gebäudeteile ist die Flachdachform vorgeschrieben. Nicht begehbbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Art. 8 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

V Gemeinsame Bestimmungen

Art. 9 Nutzweise / Besondere Nutzungsanordnung

1 Als zulässig gelten die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Nutzweisen. Im Bereich der Wohnzone W2c sind die Nutzweisen gemäss den Sonderbauvorschriften zulässig.

2 Im Bereich der Wohnzone W2c sind im ersten Vollgeschoss nur gewerblich genutzte Flächen sowie Nebenräume, die dem Wohnen oder der Arbeitsplatzgestaltung dienen, gestattet.

Art. 10 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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

2 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

Die gesamte Anlage ist mit differenziert ausgestalteten Freiflächen auszustatten. Dabei ist der Mischnutzung des Areals und den damit verbundenen unterschiedlichen Freiraumansprüchen besonders Rechnung zu tragen.

Art. 12 Lärmempfindlichkeitsstufe

In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen II und III gemäss Lärmschutzverordnung LSV. Es gelten die diesbezüglichen Abgrenzungen gemäss den Festlegungen im Zonenplan vom 18. März 2002.

Art. 13 Abfalllagerung

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 14 Erschliessung

1 Die verkehrsmässige Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Ausfahrten auf das übergeordnete Strassennetz haben den technischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherheitsverordnung VSV zu genügen.

2 Die im Plan eingetragene Lage der internen Verkehrsbereiche hat für die nachfolgende Strassenprojektierung wegleitenden Charakter. Spätestens mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist die Führung der Strasse mittels eines Strassenprojektes festzulegen und zur Genehmigung einzureichen. Darin sind neben den ordentlichen strassentechnischen Angaben Massnahmen aufzuzeigen, dass, unbeschadet der zweiseitigen Erschliessung, kein Umfährungsverkehr zwischen der Esslingerstrasse und der Bergstrasse möglich wird. Zudem sind die Vorkehrungen für einen hinreichenden Fussgängerschutz nachzuweisen. Dem Strassenprojekt sind die Anforderungen der Zugangsnormalien zugrunde zu legen.

3 Die verkehrsmässige Erschliessung der nachbarlichen Grundstücke Kat. Nrn. 843, 1755 und 732 sowie für das Haus Vers. Nr. 684 (Tibeterhaus) kann über die im Plan dargestellte Zufahrt ab der Bergstrasse erfolgen. Sofern diese Möglichkeit in Anspruch genommen wird, ist die Erschliessung der bezeichneten Grundstücke bzw. Häuser mit einem dauernden und unbeschränktem Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des Grundstückes Kat. Nr. 2289 im Grundbuch zu sichern.

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

1 Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Oetwil am See.

2 Die Fahrzeugabstellplätze sind mehrheitlich in geschlossenen und/oder überdeckten Anlagen vorzusehen. Für eine Überbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 2289 dürfen maximal 24 offene Stellplätze, einschliesslich Besucherabstellplätze, erstellt werden. Für die bestehenden Abstellplätze des Grundstückes Kat. Nr. 2253 gilt die Bestandesgarantie.

Art. 16 Altlasten

Die altlastenrechtliche Beurteilung der Grundstücke Kat. Nrn. 2289, 2253 und 2272 sowie die abfallrechtliche Beurteilung zum Um- oder Rückbau vorgesehener Gebäude oder Gebäudeteile haben vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes zu erfolgen.

Art. 17 Inkraftsetzung

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