

VERFÜGUNG

vom 12. April 2013

Oetwil a.S. Privater Gestaltungsplan Willikonerstrasse / Schulhausstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. hat am 10. Dezember 2012 dem privaten Gestaltungsplan Willikonerstrasse / Schulhausstrasse zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 1. Februar 2013 und des Bezirksrats Meilen vom 21. Januar 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Februar 2013 ersucht der Gemeinderat Oetwil a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke in der Kernzone K1 mit dem Kernzonenplan Dorf (RRB Nr. 242/2003). Für das Gebiet südwestlich der Willikonerstrasse ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und der entsprechende öffentliche Gestaltungsplan Bushof (Verfügung ARV/347/2005) liegt vor. Auf der Ostseite grenzt das denkmalgeschützte Schulhaus Dörfli an den Geltungsbereich des Gestaltungsplans respektive an den Bereich für Aussenraumgestaltung. Für das Schulhaus besteht eine Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons.

Die geplante Überbauung mit den vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Handels- und Dienstleistungen) bedingt eine architektonische Umsetzung, welche mit der Gebäudeform in Kernzonen nicht mehr ganz vereinbar sein wird. Es ist deshalb durchaus zweckmässig, die entsprechenden Bestimmungen im vorliegenden Gestaltungsplan festzulegen. Der Gestaltungsplan nimmt Rücksicht auf das Schulhaus Dörfli. Die Feststellungen im Rahmen der Vorprüfung und der Besprechung vor Ort konnten in den vorliegenden Dokumenten berücksichtigt werden. Insbesondere liegt auch ein Konzept zur Freiraumgestaltung (Umgebungskonzept) vor.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

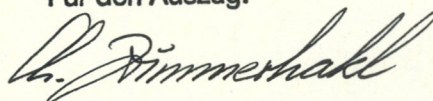
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Willikonerstrasse / Schulhausstrasse, welchem die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. am 10. Dezember 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 896.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Oetwil a.S. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Oetwil a.S. (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Corrodi Geomatik AG, Händelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle), sowie an die Intega AG, Willikon 42, 8618 Oetwil a.S. (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 12. April 2013
130299/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan
Willikonerstrasse / Schulhausstrasse

Übersichtsplan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 25. September 2012

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 419, 2714, 2715

Die Grundeigentümerin:

INTEGA Intega AG
Willikon 42
8618 Oetwil am See

Opdoh

Für das Grundstück Kat. Nr. 2716 (Teil)

Die Grundeigentümerin:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 10. Dezember 2012

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt **12. April 2013**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 581/13

Gattikon, 10. Dezember 2012
21'557 vk-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

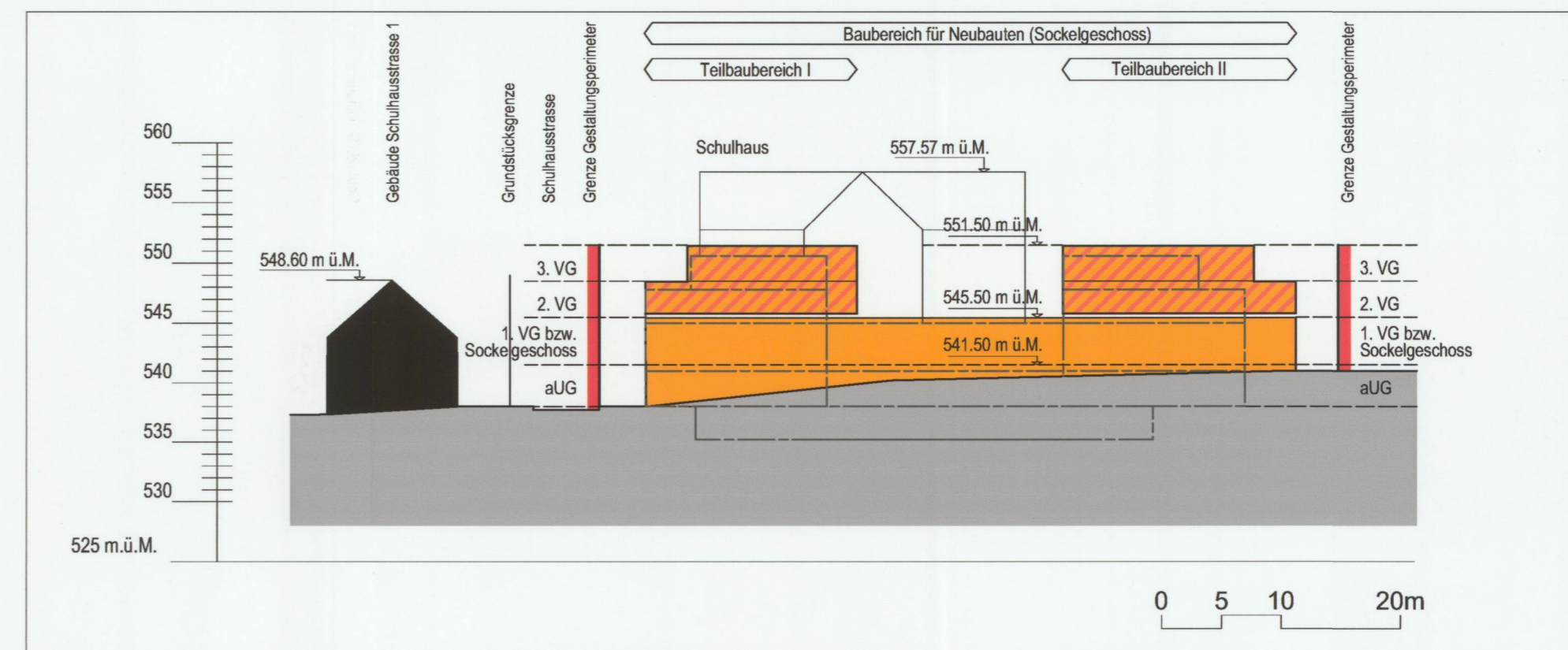


Legende

- innerhalb / ausserhalb Geltungsbereich
- Baubereich für Neubauten (Sockelgeschoss)
- Teilbaubereich für Bauteile über Sockelgeschoss
- Baubereich für unterirdische Neubauten und Neubauteile
- ↔ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- ↕ Zufahrt zu oberirdischen Abstellplätzen u. Abstellplätzen auf Drittgrundstücken
- ↔ Bereich für Güteranlieferung
- Anschlusspunkt für Fussweg
- ↔ Rückbau
- Terrainveränderungen eingeschränkt

Informelle Angaben

- übrige Gebäude
- Richtprojekt Intega AG (Übersichtsplan / Schnitt)
- Öffentlicher Fussweg ausserhalb des Perimeters
- Überbaurecht zugunsten der Intega AG
- Bereich für Erweiterung der unterirdischen Neubauten und Neubauteile
- Bestehende Abstellplätze auf Drittgrundstücken
- Erweiterter Bereich für Aussenraumgestaltung (ausserhalb Gestaltungsplanperimeter)



Schemaschnitt A-A; Mst. 1:500

Gemeinde Oetwil am See

Privater Gestaltungsplan
Willikonerstrasse / Schulhausstrasse

Vorschriften

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am
25. September 2012

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 419, 2714 und 2715

Die Grundeigentümerin:

INTEGA
Intega AG
Willikon 42
8618 Oetwil am See

Y. Gado
[Signature]

Für das Grundstück Kat. Nr. 2716 (Teil)

Die Grundeigentümerin:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am
10. Dezember 2012

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am **12. April 2013**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 581/13

[Signature]

Gattikon, 10. Dezember 2012
21'557 vk-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Willikonerstrasse / Schulhausstrasse sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit gemischter Nutzweise geschaffen werden. Dabei sollen neben einer Wohnnutzung auch Nutzweisen vorgesehen werden, welche der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan Willikonerstrasse / Schulhausstrasse besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Übersichtsplan Mst. 1:500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht nach Art. 47 RPV 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 allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für Neubauten

Art. 4 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Hauptgebäude bzw. Teile davon dürfen nur innerhalb des im Plan festgelegten Baubereichs für Neubauten bzw. in den Teilbaubereichen erstellt werden.

² Im Baubereich für Neubauten bzw. in jedem Teilbaubereich ist maximal je ein Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteil gestattet.

³ Für Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile gelten die nachstehenden Grundmasse:

Baubereich für Neubauten		Sockelgeschoss		
Teilbaubereiche für Bauteile über Sockelgeschoss			I	II
Gebäuelänge	max. m	es gelten die Abmessungen des jeweiligen Baubereichs	es gelten die Abmessungen des jeweiligen Baubereichs	es gelten die Abmessungen des jeweiligen Baubereichs
Gebäudebreite	max. m	es gelten die Abmessungen des jeweiligen Baubereichs	max. 15.50 m	max. 15.50 m
Gesamthöhe	Horizont max. m.ü.M.	545.50	551.50	551.50
Erstes Vollgeschoss bzw. Sockelgeschoss	max.	1		
Weitere Vollgeschosse	max.	nicht zulässig	2	2
Dachgeschosse	max.	Dachgeschosse sind nicht gestattet		
anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	nicht zulässig
Kleiner Grenzabstand	max. m	Grenzabstände ergeben sich aus der Lage der Baubereiche		
Grosser Grenzabstand	max. m			

⁴ Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge dürfen in keinem Punkt die Begrenzung des Baubereichs für Neubauten bzw. der Teilbaubereiche überstellen oder überkragen.

⁵ Die Hauptfassade eines Hauptgebäudes im Teilbaubereich I ist zwingend auf die nördliche Baubereichsgrenze zu stellen.

⁶ Bei Neubauten in den Teilbaubereichen I und II ist das dritte Vollgeschoss zur Schulhausstrasse bzw. zum Grundstück Kat. Nr. 2717 zurückzusetzen. Der Rücksprung muss mindestens 3.50 m betragen. Der Bereich des Rücksprungs darf lediglich durch Einrichtungen für den Sonnenschutz durchstossen werden. Dabei darf die Höhe der Anlagen die verlängerte tatsächliche Dachebene nicht durchstossen.

⁷ Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist für Hauptgebäude § 270 Abs. 3 PBG nicht anwendbar.

Art. 5 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind innerhalb des Baubereichs für Neubauten bzw. der Teilbaubereiche gestattet. Besondere Gebäude sind ausserdem innerhalb des gesamten Baubereiches für unterirdische Gebäude gestattet, sofern sie eine Gesamthöhe von 541.50 m.ü.M. nicht überschreiten und in funktionellem Zusammenhang mit einer Einstellhalle für Fahrzeuge stehen. Für letztere Form von besonderen Gebäuden ist der zustimmungsfreie Grenzbau uneingeschränkt gestattet.

Art. 6 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs gestattet. Art. 35 BZO kommt nicht zur Anwendung.

² Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass im gesamten Gestaltungsplanperimeter hochstämmige Bäume gepflanzt werden können. Vorbehalten bleiben solche Lagen, an welchen sich oberirdische Gebäude befinden.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Die Dachform unterliegt keinen Einschränkungen.

² Über dem dritten Vollgeschoss sind begehbare Dächer (Terrassen, Dachgärten usw.) unzulässig. Vorbehältlich anderslautender Regelungen im Gesetz oder in der Bau- und Zonenordnung ergeben sich für die örtliche Anordnung derartiger Gebäudeteile keine weitergehenden Einschränkungen.

³ Die Begrenzung der Baubereiche darf hinsichtlich der Höhenentwicklung durch Absturzsicherungen und Sonnenschutzeinrichtungen gemäss Art. 4 Abs. 6 in unbeschränkter Länge durchstossen werden. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

Art. 8 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet. In den Erdgeschossen darf die Wohnnutzung maximal $\frac{1}{4}$ der tatsächlichen Nutzfläche des Erdgeschosses betragen.

II Weitere Bestimmungen

Art. 9 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 Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovatio-
nen zu beachten.

Art. 10 Erschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grund-
stücke hat ausschliesslich an der im Plan bezeichneten Ein- und Aus-
fahrt zu erfolgen.

² Einrichtungen für die Güteranlieferung sind ausschliesslich an den im
Plan bezeichneten Lagen vorzusehen. Für die im Plan bezeichnete Wa-
renanlieferung an der Willikonerstrasse ist ein ausschliessliches Ein-
und Ausfahrtsregime jeweils nach rechts zulässig.

³ Über die im Plan bezeichnete "Zufahrt zu Abstellplätzen auf Dritt-
grundstücken" dürfen die bestehenden Abstellplätze auf den Grund-
stücken Kat. Nrn. 1910 und 1911 angefahren werden. Zusätzlich ist die
Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze gemäss Art. 11 Abs. 3 ge-
stattet.

⁴ Bei der im Plan bezeichneten Ausfahrt für die oberirdischen Abstell-
plätze auf die Willikonerstrasse ist eine Sichtweite nach rechts von min-
destens 50 m auf die gegenüberliegende Fahrbahn einzuhalten.

Art. 11 Fahrzeugabstellplätze

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

² Die Abstellplätze sind überdeckt in einer Tiefgarage anzuordnen.

³ Zusätzlich dürfen maximal vier oberirdische Fahrzeugabstellplätze für
Besucher und Kunden vorgesehen werden.

⁴ Die in der Tiefgarage vorgesehenen Abstellplätze für Besucher und
Kunden sind in einem jederzeit zugänglichen Bereich vorzusehen.

Art. 12 Anschluss an Grundstück Kat. Nr. 2717

Mit der Vorlage des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Ge-
staltungsplanes ist der Nachweis zu erbringen, dass sowohl der sachge-
rechte Zusammenschluss einer allfälligen Einstellhalle auf dem Grund-
stück Kat. Nr. 2717 mit derjenigen innerhalb des vom Gestaltungsplan
erfassten Gebietes als auch die gemeinsame Nutzung der Ausfahrt auf
dem Grundstück Kat. Nr. 2715 technisch möglich sind.

Art. 13 Fusswegrecht

Zwischen den im Plan eingetragenen Anknüpfungspunkten für Fuss-
wege ist ein dauerndes und uneingeschränktes Fusswegrecht zugun-
sten der Politischen Gemeinde Oetwil am See und zulasten der Grund-
stücke Kat. Nrn. 419, 2714 und 2715 einzuräumen. Die grundbuchliche
Sicherung hat vor der Baufreigabe für das erste Baugesuch auf der
Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans zu erfolgen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ 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.

² Für die Gestaltung der Umgebung ist das im Anhang des Berichts nach Art. 47 RPV aufgeführte Konzept zur Freiraumgestaltung begleitend. Das Konzept soll inhaltlich auch den ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden "Erweiterten Bereich für Aussenraumgestaltung" miteinbeziehen.

³ Es ist eine standort- und kernzonenkonforme Bepflanzung und Umgebungsgestaltung vorzusehen. Neophyten sind ausgeschlossen.

⁴ In dem im Übersichtsplan besonders bezeichneten Bereich dürfen Terrainveränderungen nicht mehr als +/- 1.0 m betragen. Ausgenommen sind Zufahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen und zu offenen Abstellplätzen.

Art. 15 Inkraftsetzung

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