



VERFÜGUNG

vom 27. April 2011

Elgg. Privater Gestaltungsplan Brandplatz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Elgg stimmte am 1. Dezember 2010 dem privaten Gestaltungsplan Brandplatz zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 9. Februar 2011 und des Bezirksrats Winterthur vom 20. Januar 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Februar 2011 ersucht die Gemeinde um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute städtebauliche und architektonische Entwicklung des Brandplatzes im Zusammenhang mit einer teilweise öffentlichen Parkierungsanlage geschaffen. Der Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage eines Richtprojektes der Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg erarbeitet. Das Richtprojekt schliesst den westlich angrenzenden Meisenplatz und verbindet die Häuserzeile Obergasse mit der einmündenden Aadorferstrasse.

Ein Grossbrand am nördlichen Ende der Obergasse zerstörte im Jahre 1967 drei Häuser. Die Brandruinen wurden abgerissen und der Platz eingekiest. Das Grundstück liegt in der Kernzone KI und in einer archäologischen Zone. Im Kernzonenplan ist ein Baufeld ausgeschieden, welches auf ein Verwaltungsprojekt zugeschnitten ist. Die Gemeindeverwaltung wurde zwischenzeitlich an einem anderen Ort realisiert, weshalb diese Festlegung nicht mehr aktuell ist.

Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung werden für den Brandplatz keine konkreten Hinweise zur erforderlichen Bbauungsstruktur gegeben. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen in den Vorschriften zum Gestaltungsplan sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der archäologischen Zone Nr. 6, römische Siedlung, mittelalterliche Siedlung und Befestigung. Da aufgrund der Sondierungen die Kantonsarchäologie den Aushub begleiten muss, ist der Baubeginn so früh wie möglich

anzuzeigen. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Kommen archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.

Der private Gestaltungsplan Brandplatz umfasst den Plan 1:200 und die dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV liegt vor.

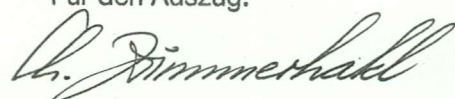
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Brandplatz, dem die Gemeindeversammlung Elgg am 1. Dezember 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten 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 Elgg wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Elgg (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg, sowie an den Rechnungsadressaten Planungs-ARGE Phönix, Im Leibüel 5, 8353 Elgg.

Zürich, den 27. April 2011
110324/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Elgg



Privater Gestaltungsplan Brandplatz

Vorschriften

Von der Eigentümerin der Grundstücke
Kat.Nr. 5037 und 5038 festgesetzt am: *15. November 2010*

Politische Gemeinde Elgg
Der Gemeinderat:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: *1. Dezember 2010*

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: *27. April 2011*

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 64/11

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Zweck
- § 2 Bestandteile des Gestaltungsplans
- § 3 Perimeter
- § 4 Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

Nutzung

- § 5 Nutzung

Bebauung

- §6 Bau- und Freihaltebereiche
- §7 Grundmasse
- §8 Fassadengestaltung
- §9 Dachgestaltung
- § 10 Minergie-Standard
- § 11 Umgebung

Erschliessung und Parkierung

- § 12 Erschliessung Verkehr
- § 13 Parkierung allgemein
- § 14 Parkierung oberirdisch
- § 15 Parkierung unterirdisch

Schlussbestimmungen

- § 16 Inkrafttreten

Planungs-ARGE Phönix Elgg

- src-architekten - Hintergasse 44 - 8353 Elgg - T 052 364 16 97
- Jürg von Selve - Architekt - Im Leibüel 5 - 8353 Elgg - T 052 366 14 20

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Für den durch die drei Strassen Äussere Obergasse, Aadorferstrasse und Obergasse umgrenzte Bereich („Brandplatz“ benannt) wird ein privater Gestaltungsplan gemäß PBG § 85 festgesetzt. Der Gestaltungsplan soll geeignete Rahmenbedingungen für eine gute städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Bereichs im Zusammenhang mit teilweise öffentlichen Parkieranlagen schaffen.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Folgende Bestandteile sind verbindlich:

- Gestaltungsplan 1:200 Grundriss
- Gestaltungsplanvorschriften

§ 3 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Plan bezeichnet. Er umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 5037 (der sog. Brandplatz) und Teile von Kat.-Nr. 5038 (Gemeinde Elgg). Die Perimeterbegrenzung folgt in der Ecke Nord-Ost dem 1997 projektierten Einlenker Oberhofstrasse - Aadorferstrasse.

§ 4 Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

- 1) Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elgg. Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.
- 2) Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäß Lärm-schutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Nutzung

§ 5 Nutzung

Es sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbe zulässig. Im Erdgeschoss von Baufeld B ist die Wohnnutzung untersagt.

Planungs-ARGE Phönix Elgg

- src-architekten - Hintergasse 44 - 8353 Elgg - T 052 364 16 97
- Jürg von Selve - Architekt - Im Leibüel 5 - 8353 Elgg - T 052 366 14 20

Bebauung

§6 Baufelder und Freihaltebereiche

1) Im Gestaltungsplan sind 4 Baufelder ausgeschieden. In den Baufeldern A bis C ist je ein Hauptgebäude zu erstellen. Baufeld D begrenzt den für Untergeschosse / Tiefgaragen zulässigen Bereich.

2) Im Freihaltebereich E und F dürfen keine Hauptgebäude erstellt werden.

Freibereich E

Im Freibereich E dürfen keine oberirdischen Gebäude erstellt werden.

Nicht sichtbare Untergeschosse sind zulässig. Es sind mindestens 6 Kundenparkplätze zu erstellen.

Freibereich F

Im Freibereich F sind offene Lauben und Balkone auf eine Tiefe von max. 3.00 m ab den angrenzenden Baufeldern und *Besondere Gebäude* mit max. 15 m² Grundfläche zulässig.

3) Das Gebäude Vers.-Nr. 103 kann abgebrochen werden. Falls es abgebrochen wird, muss es in ähnlicher Art und Weise freistehend, oder als Anbau an das Hauptgebäude in Baufeld C, wieder erstellt werden.

§7 Grundmasse und Firsthöhen (ersetzt BZO Art. 9)

1) Von Baufeld A zu Baufeld C wird eine deutliche Querschnittreduktion der Baukörper festgelegt. Die Grösse der Bauten wird wie folgt begrenzt:

Baufeld A

Es ist ein Hauptgebäude zulässig. Der Grenzbau zum Gebäude Obergasse 5 ist zwingend. Die Südfassade darf max. +/- 0.50m von der Nordfassade (Brandmauer) dieser Liegenschaft abweichen, ausgenommen sind ostseitig Lauben und eine mögliche Erdgeschossenerweiterung innerhalb des Baufeldes. Das Dach der östlichen Erdgeschossenerweiterung kann als Terrasse ausgebildet werden.

Die Westfassade muss auf der westlichen Baufluchtlinie erstellt werden. Die westliche Trauflinie darf nicht über der Trauflinie und der First nicht über dem First der Liegenschaft Obergasse 5 liegen.

An der Ostfassade ist der Anbau von Lauben mit einer maximalen Tiefe von 2.20 m gestattet.

Baufeld B

Es sind ein Hauptgebäude sowie ein abgesetzter Zwischenbau zum Hauptgebäude in Baufeld A zulässig. Die maximale Firsthöhe muss min. 2.00m tiefer als die Firsthöhe in Baufeld A liegen. Die Westfassade muss auf der westlichen Baufluchtlinie erstellt werden.

An der Ostfassade ist der Anbau von Balkonen oder Lauben gestattet.

Baufeld C

Die Gebäudetiefe (Breite) für dieses Baufeld beträgt maximal 13.00m ohne Lauben und Balkone. Der First muss min. 4.00 m tiefer liegen als der First des Hauptgebäudes in Baufeld B. An den südlich und östlich orientierten Fassaden, aber nicht nordseitig, ist der Anbau von Balkonen, Lauben oder Aussentreppen gestattet.

Baufeld D

Dieses Baufeld umschliesst die maximale Ausdehnung der Untergeschosse. Diese dürfen keine dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume aufweisen. Die zulässige Maximalhöhe bis Oberkante oberste rohe Decke beträgt 536.80m.ü.M. Die Zufahrt zur erforderlichen Tiefgarage muss ab der Aadorferstrasse oder ab dem projektierten Einlenker Oberhofstrasse erfolgen.

- 2) Die geschlossene Bauweise ist zwischen Baufeld A und Baufeld B vorgeschrieben, zwischen den Baufelder B und C erlaubt.
- 3) Zwischen den Baufeldern A - B und B – C sind zur Verbesserung der wohnhygienischen Bedingungen zurückliegende, vom Regelprofil abweichende Zwischenbaukörper mit einer maximalen Breite von 3.00m zulässig. Die Dächer der Zwischenbauten können als begehbare Dachterrassen ausgebildet werden.

Planungs-ARGE Phönix Elgg

- src-architekten - Hintergasse 44 - 8353 Elgg - T 052 364 16 97
- Jürg von Selve - Architekt - Im Leibüel 5 - 8353 Elgg - T 052 366 14 20

§8 Fassadengestaltung (ersetzt BZO Art. 10)

- 1) Die Fassaden sind von Baufeld zu Baufeld zu variieren.
- 2) Die Fassaden dürfen kein starres Raster aufweisen. Sie sind flächig zu gestalten. Örtliche durchbrochene Schalungen und Bekleidungen sind zulässig.
- 3) Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Putze mit Fantasiestrukturen, grelle und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.
- 4) Die Erdgeschosse können als Sockelgeschosse besonders betont werden. In den gegen Obergasse und Vordergasse gerichteten Fassaden sind grossflächige Schaufensteranlagen im Erdgeschoss erlaubt, wobei diese dann zwingend als Sockelgeschosse ausgebildet werden müssen.
- 5) In den gegen Obergasse, Vordergasse, und Aadorferstrasse gerichteten Fassaden sind auskragende Balkone unzulässig. Gut integrierte Loggen oder sogenannte Jahreszeitenzimmer sind gestattet. An den übrigen Fassaden sind Lauben und Balkone zugelassen.
- 6) Die Fenster sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses sowie auf die Nachbarfassaden abzustimmen.
- 7) Unpassende, bezugslose Normbauteile wie Fenster und Türen, Metallgeländer, Leuchten, Vordächer, etc. sind unzulässig.

§9 Dachgestaltung (ersetzt BZO Art. 11)

- 1) Es sind in allen Baubereichen Satteldächer, traufständig zur Strasse vorgeschrieben. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 43° (a.T.) liegen.
- 2) Es müssen Tonziegel verwendet werden die mit den umliegenden Dächern harmonieren und dem Charakter der Gebäude entsprechen.
- 3) Die Dächer der Hauptgebäude sind in herkömmlicher Weise auszubilden.
- 4) In den Dachflächen der Hauptgebäude sind Schlepp- oder Giebelgauben als Dachaufbauten im Dachgeschoss 1 zulässig.

In den gegen Obergasse und Vordergasse gerichteten Dächern ist im Hauptgebäude von Baufeld B eine Schleppgaube zulässig. Die Frontfläche muss ein deutlich liegendes Rechteckformat aufweisen. Die Fronthöhe darf max. 0.9 m betragen.

Auf den übrigen Dachflächen sind pro Hauptgebäude in Baufeld B und C je Seite höchstens drei, im Baufeld A maximal 2 Gauben mit einer Frontfläche von $\leq 2.50 \text{ m}^2$ erlaubt. Alle Gauben sind in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen. Die Trauflinie der Hauptdächer darf nicht un-

Planungs-ARGE Phönix Elgg

- src-architekten - Hintergasse 44 - 8353 Elgg - T 052 364 16 97
- Jürg von Selve - Architekt - Im Leibüel 5 - 8353 Elgg - T 052 366 14 20

terbrochen werden. Der First von Giebelgauben oder die Ansatzlinie von Schleppegauben muss mindestens drei Ziegelreihen unter dem First des Hauptdachs liegen.

- 5) In den Dachflächen der Hauptgebäude sind Dachflächenfenster zulässig. In den gegen Obergasse und Vorgasse gerichteten Dächern sind pro Hauptgebäude maximal je zwei Dachflächenfenster mit höchstens 0.45m² Glaslicht zulässig. Auf den übrigen Dachflächen sind pro Hauptgebäude in Baufeld B und C je Seite maximal vier, im Baufeld A maximal 2 Dachflächenfenster mit höchstens 0.90m² Glaslicht erlaubt. Das aussen sichtbare Rahmenmaterial muss sich in die Dachflächen gut integrieren.
- 6) Gut integriert Sonnenkollektoren sind in der südlichen Dachfläche im Baubereich C gestattet. In den übrigen Dachflächen sind keine Kollektoren erlaubt.
- 7) Im Baufeld A und B sind Dacheinschnitte nicht gestattet. Im Hauptdach von Baufeld C ist im Anschluss an das Hauptgebäude von Baufeld B ein gut integrierter Dacheinschnitt auf maximal 1/3 der theoretischen Firstlänge erlaubt. Der Einschnitt ist so auszubilden, dass er nordseitig als tiefer liegender First und nicht als Terrasse erscheint.

§10 Minergie-Standard

Die Gebäude müssen den Anforderungen des Minergie-Standards entsprechen. Die Heizwärme muss vom Wärmeverbund Elgg bezogen werden.

§ 11 Umgebung (ersetzt BZO Art. 12)

Die Aussenflächen gegen Obergasse und Vorgasse (Freibereich E) sind entweder zu chaussieren oder mit ortsüblichen Natursteinpflästerungen zu versehen. Wo ein ruhigerer Güterumschlag es erfordert sind auch bituminöse Beläge zulässig.

Planungs-ARGE Phönix Elgg

- src-architekten - Hintergasse 44 - 8353 Elgg - T 052 364 16 97
- Jürg von Selve - Architekt - Im Leibüel 5 - 8353 Elgg - T 052 366 14 20

Erschliessung und Parkierung

§ 12 Erschliessung Verkehr

Für den Fussgängerverkehr ist zwischen den Baubereichen A und B ein öffentlicher Durchgang von mindestens 1.80m Breite zu schaffen der die Äussere Obergasse mit dem Meisenplatz verbindet.

Die Einfahrt in die Autoeinstellhalle muss – bis zur Realisierung eines neuen Einlenkers der Oberhofstrasse in die Aadorferstrasse – im mit *Einfahrt A* bezeichneten Bereich des Plans liegen. Bei Realisierung des Einlenkers muss die Einfahrt in den mit *Einfahrt B* bezeichneten Bereich verlegt werden.

§ 13 Parkierung allgemein

Im gesamten Perimeterbereich sind mindestens 50 Parkplätze zu erstellen. Mindestens je 20 Parkplätze sind für die private bzw. für die öffentliche Nutzung vorzusehen.

§ 14 Parkierung oberirdisch

Im Freibereich E sind ausschliesslich öffentliche Kunden- und Besucherparkplätze (Kurzzeitparkplätze) zulässig.

§ 15 Parkierung unterirdisch

Innerhalb des Perimeterbereichs ist eine teilweise öffentliche Tiefgarage für mindestens 30 Personenwagen zu erstellen.

Schlussbestimmung

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Elgg, 28.05.2010 DR / rev. 05.07.2010 / rev. 09.11.2010

Planungs-ARGE Phönix Elgg

- src-architekten - Hintergasse 44 - 8353 Elgg - T 052 364 16 97
- Jürg von Selve - Architekt - Im Leibüel 5 - 8353 Elgg - T 052 366 14 20