

VERFÜGUNG

vom 12. Januar 1999

Elgg. Privater Gestaltungsplan Chrämerhalde

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Dezember 1997 stimmte die Gemeindeversammlung Elgg dem privaten Gestaltungsplan Chrämerhalde zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Juli 1998 und des Bezirksrates Winterthur vom 7. Dezember 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. November 1998 ersucht das Bauamt Elgg um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung und die Weiterentwicklung des Pferdesportbetriebs im Gebiet Chrämerhalde. Er regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung des Gestaltungsplan-Perimeters.

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

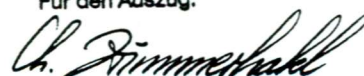
Die Baudirektion v e r f ü g t :

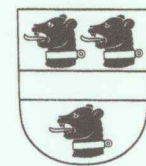
- I. Der private Gestaltungsplan Chrämerhalde, dem die Gemeindeversammlung Elgg am 11. Dezember 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Elgg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Elgg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 12. Januar 1999
982151/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Chrämerhalde, 8353 Elgg

Plan 1
Perimeter
Bebauung / Nutzung Mst. 1 : 1000
Gebäudeprofile Mst. 1 : 500

Der Grundeigentümer:
Alja Textil AG, 9545 Wengi TG

Stöckli

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
1 1. Dez. 1997

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

E. Hurner

Der Schreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat am

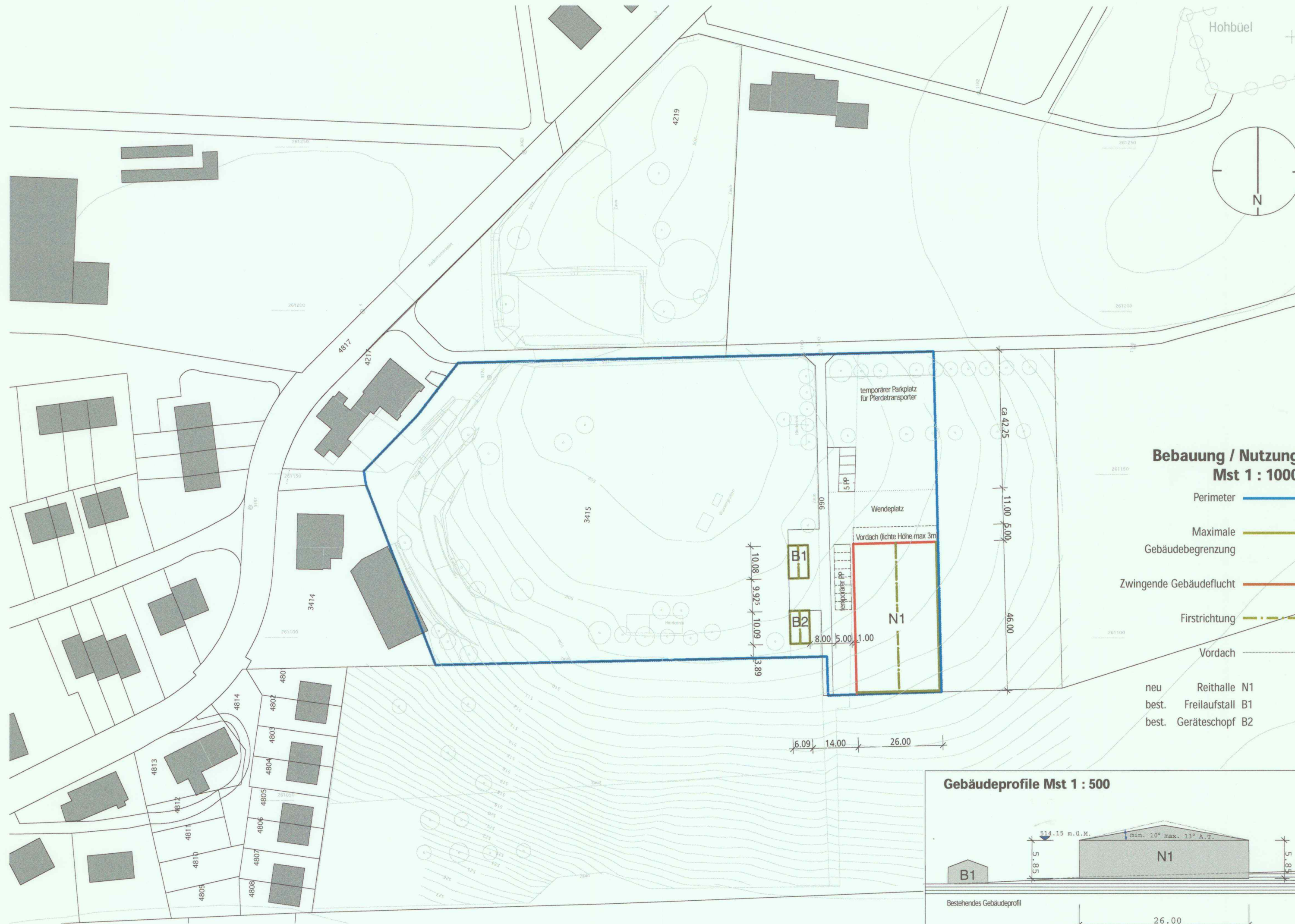
Von der Baudirektion
genehmigt am 12. Jan. 1999

BDV Nr. 46 / 99

Für die Baudirektion

A. Zimmerhald
Der Staatschreiber:

Der Verfasser:
Ruedi Lattmann, Architekt ETH/SIA, Architektur + Design AG
Tösstalstrasse 14, 8400 Winterthur

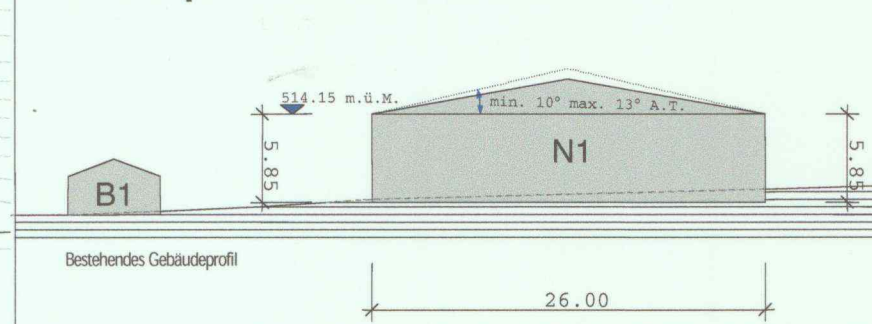


Bebauung / Nutzung
Mst 1 : 1000

- Perimeter ———
- Maximale Gebäudebegrenzung ———
- Zwingende Gebäudeflucht ———
- Firstichtung - - - - -
- Vordach ———

- neu Reithalle N1
- best. Freilaufstall B1
- best. Geräteschopf B2

Gebäudeprofile Mst 1 : 500





Privater Gestaltungsplan Chrämerhalde, 8353 Elgg

Plan 2
Erschliessung / Umgebung Mst. 1 : 1000

Der Grundeigentümer:
Alja Textil AG, 9545 Wang, TG

Sloveny

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
11. Dez. 1997

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

E. Untereggen

Der Schreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat am:

Von der Baudirektion
genehmigt am 12. Jan. 1999

BDV Nr. 46 / 99

Für die Baudirektion

A. Zimmerhald
Der Staatsschreiber

Der Verfasser:
Ruedi Lattmann, Architekt ETH/SIA, Architektur + Design AG
Tösstalstrasse 14, 8400 Winterthur



Erschliessung / Umgebung
Mst. 1 : 1000

- Hartplatz Asphalt best. ■
- Hartplatz Zementplatten best. ■
- Strassenkies best. ■
- Hartplatz Zementplatten neu ■
- Strassenkies neu ■
- Hochstämmige Bäume ■

Kanton Zürich



Gemeinde Elgg



Privater Gestaltungsplan Chrämerhalde, 8353 Elgg

Vorschriften

Der Grundeigentümer:
Alja Textil AG, 9545 Wangl TG

Schwenker

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
11. Dez. 1997

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

E. Kuntz

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am 12. Jan. 1999

BDV Nr. 46 199

Für die Baudirektion

A. Zimmermann

Der Staatschreiber:

Der Verfasser:
Ruedi Lattmann, Architekt ETH/SIA, Architektur + Design AG
Tösstalstrasse 14, 8400 Winterthur

Die Gemeinde Elgg stimmt, gestützt auf PBG § 86, dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan zu.

Geltungsbereich:	<p>Art. 1 Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet innerhalb des Perimeter gemäss Plan 1, Mst. 1 : 1000</p> <p>Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes:</p> <p>Plan 1 Mst. 1 : 1000; Perimeter, Bebauung, Nutzung Mst. 1 : 500; Gebäudeprofile</p> <p>Plan 2 Mst. 1 : 1000; Erschliessung, Umgebung</p>
Zweck:	<p>Art. 2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Pferdesportbetriebes in Elgg.</p>
Bestimmung:	<p>Art. 3 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz und die kommunale Bau- und Zonenordnung.</p>
Erschliessung:	<p>Art. 4 Der Zugang zum Gestaltungsplangebiet erfolgt über den angrenzenden Flurweg auf der Nordseite. Über einen allenfalls notwendigen Ausbau entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Abhängigkeit von der Intensität der Benutzung.</p>
Bebauung:	<p>Art. 5 Zahl, Lage, horizontale und vertikale äussere Abmessungen der Bauten haben den Festlegungen in Plan 1 zu entsprechen. Die maximale Gebäudebegrenzung darf nicht überstellt werden. Für den Neubau N1 besteht keine Minimalvorschrift. Die zwingenden Gebäudefluchten fixieren die Nordwest - Ecke des neuen Gebäudes. Innerhalb der einzelnen maximalen Gebäudebegrenzungen ist nur ein Gebäude zulässig. Im restlichen Gestaltungsplanperimeter sind keinerlei Gebäude zulässig.</p>
Nutzung:	<p>Art. 6 Es sind ausschliesslich Nutzungen zu Reitsportzwecken zulässig.</p>
Gebäudeprofile:	<p>Art. 7 Die maximale Höhe der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche darf die entsprechenden Werte in den Plänen der Gebäudeprofile im Plan 1, Mst: 1 : 500 nicht überschreiten.</p> <p>Die bestehenden Bauten B1 und B2 dürfen abgebrochen und / oder mit dem selben Volumen neu erstellt werden.</p>
Dächer:	<p>Art. 8 Die Firstrichtung der Gebäude hat den Festlegungen im Plan 1 zu entsprechen. Als Hauptdächer sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig.</p> <p>Die Dachneigung des neuen Gebäudes N1 muss mindestens den Angaben der Gebäudeprofile Mst. 1 : 500 im Plan 1 entsprechen und darf nicht mehr als 3° A.T. über diesem Wert liegen.</p> <p>Zur Dacheindeckung sind für alle Gebäude Ziegel, dunkler Eternit bzw. Welleternit oder ähnlich wirkende Materialien zu verwenden.</p> <p>Maximal 1/3 der einzelnen Dachflächen kann mit transparentem, aber nicht reflektierendem Material eingedeckt werden.</p> <p>Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>

Dachaufbauten,
Dachfenster:

Art. 9 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

Fassaden:

Art. 10 Bei der Gliederung und Gestaltung der Bauten ist auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.

Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie Sichtmauerwerk, verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, dunkler Eternit, bzw. Welleternit und transparentes Material zugelassen.

Als Fensterform sind stehende oder liegende Rechtecke zugelassen.

Reflektierende Materialien sowie grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.

Bepflanzung und
Umgebung:

Art. 11 Die speziell bezeichneten hochstämmigen Bäume sind zu erhalten oder angemessen zu ersetzen.

Soweit nicht gewässerschutzrechtlich dichte Beläge gefordert werden, sind alle neuen Wege und Plätze mit durchlässigen Materialien auszuführen.

Das Dachwasser ist in der Nähe der Reithalle versickern zu lassen.

Autoabstellplätze:

Art. 12 Mit der Erstellung des Gebäudes N1 (Reithalle) ist die im Plan 2 festgehaltene Parkierung zu realisieren.

Inkrafttreten

Art. 13 Dieser private Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.