

VERFÜGUNG

vom 1. März 2006

Elgg. Privater Gestaltungsplan „Ritschberg“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. Oktober 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Elgg dem privaten Gestaltungsplan „Ritschberg“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Dezember 2005 und des Bezirksrats Winterthur vom 17. November 2005 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2005 ersucht das Bauamt Elgg um Genehmigung der Vorlage.

Die politische Gemeinde Elgg ist Eigentümerin des Landes, für das der Gestaltungsplan „Ritschberg“ aufgestellt worden ist. Das Land soll einer privaten Investorin verkauft werden. Nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elgg befindet sich das Gebiet in der Wohnzone WG3 und mit den geplanten Baubereichen B und C zum Teil in der Zone für öffentliche Bauten. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Areals für Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe sowie für Gemeinschaftsräume. Ausserdem wird die Erschliessung geregelt.

Die Gemeindeversammlung hat ebenfalls am 6. Oktober 2005 der Umzonung der in den Perimeter des Gestaltungsplangebiets hineinragenden Fläche der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone WG3 zugestimmt.^{*} Die Genehmigung dieser Umzonung erfolgt mit separater Verfügung der Baudirektion.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Ritschberg“, dem die Gemeindeversammlung Elgg am 6. Oktober 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zustelladresse: Gemeinderat Elgg, Bahnhofstrasse 29, 8353 Elgg

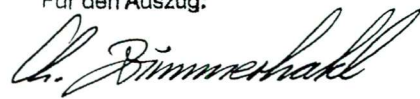
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

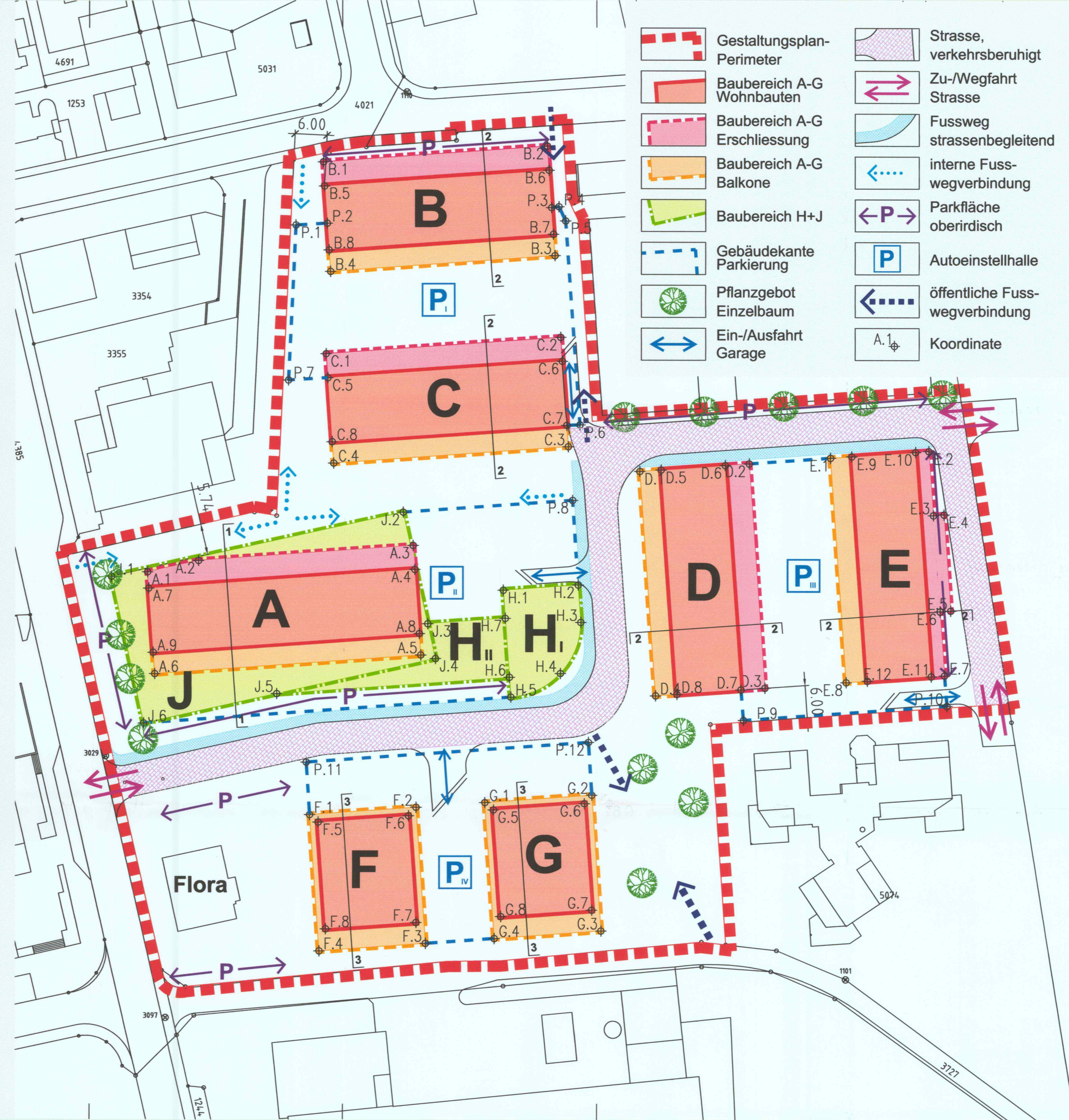
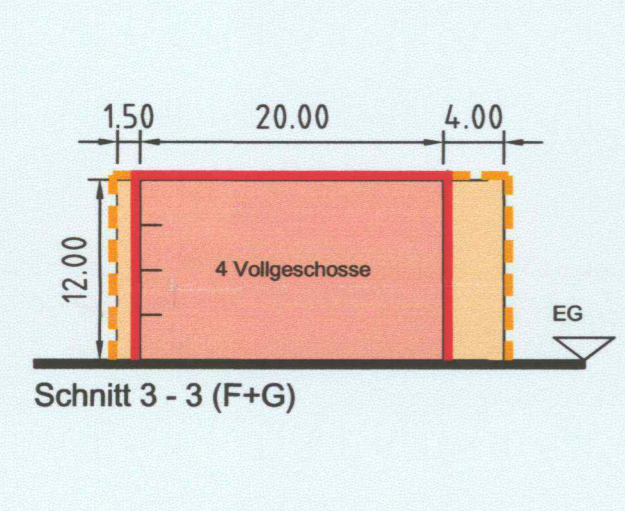
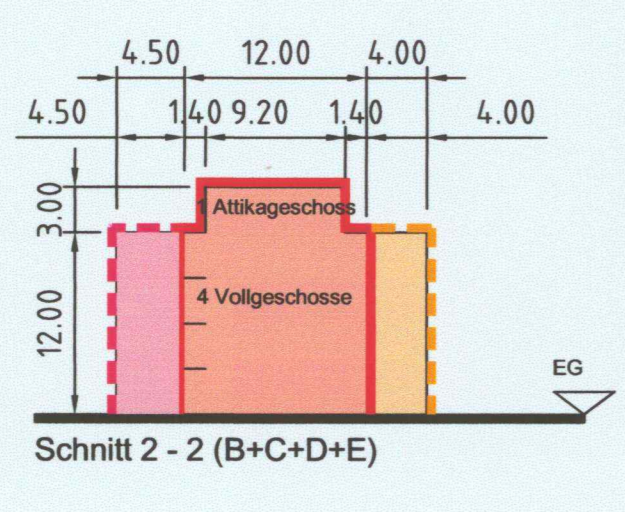
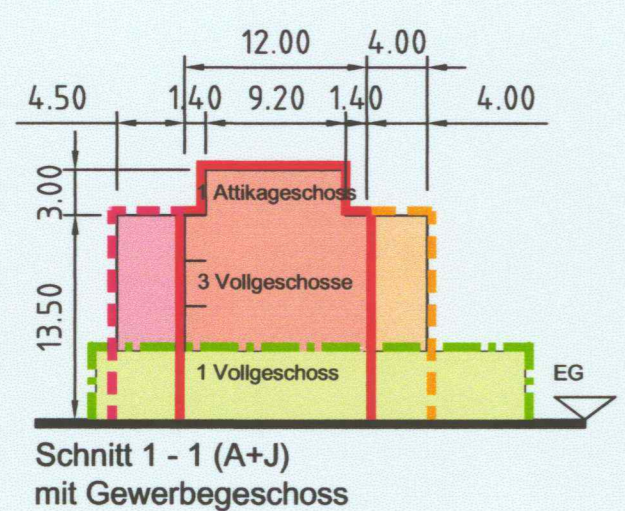
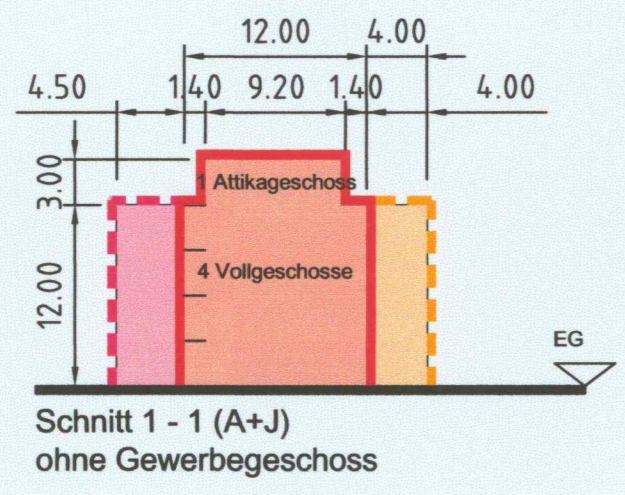
- III. Der Gemeinderat Elgg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Elgg (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 1. März 2006
051863/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Baubereich	Eckpunkte	X-Koordinate	Y-Koordinate
A	A.1	707'546.311	261'387.481
A	A.2	707'555.886	261'389.603
A	A.3	707'596.088	261'392.411
A	A.4	707'596.402	261'387.922
A	A.5	707'597.516	261'371.961
A	A.6	707'547.638	261'368.477
A	A.7	707'546.523	261'384.439
A	A.8	707'597.238	261'375.951
A	A.9	707'547.359	261'372.468
B	B.1	707'579.262	261'464.033
B	B.2	707'621.160	261'466.959
B	B.3	707'622.588	261'446.509
B	B.4	707'580.591	261'443.576
B	B.5	707'579.476	261'459.537
B	B.6	707'621.473	261'462.470
B	B.7	707'622.310	261'450.499
B	B.8	707'580.312	261'447.566
C	C.1	707'579.758	261'428.231
C	C.2	707'623.651	261'431.296
C	C.3	707'625.079	261'410.846
C	C.4	707'581.186	261'407.780
C	C.5	707'580.071	261'423.741
C	C.6	707'623.964	261'426.807
C	C.7	707'624.800	261'414.836
C	C.8	707'580.907	261'411.771
D	D.1	707'638.451	261'406.259
D	D.2	707'658.901	261'407.687
D	D.3	707'661.828	261'365.789
D	D.4	707'641.377	261'364.361
D	D.5	707'642.441	261'406.538
D	D.6	707'654.412	261'407.374
D	D.7	707'657.339	261'365.476
D	D.8	707'645.368	261'364.640
E	E.1	707'674.114	261'408.750
E	E.2	707'692.569	261'410.039
E	E.3	707'693.405	261'398.068
E	E.4	707'695.401	261'398.207
E	E.5	707'696.655	261'380.251
E	E.6	707'694.660	261'380.112
E	E.7	707'695.496	261'368.141
E	E.8	707'677.041	261'366.852
E	E.9	707'678.105	261'409.029
E	E.10	707'690.075	261'409.865
E	E.11	707'693.002	261'367.967
E	E.12	707'681.031	261'367.131
F	F.1	707'576.667	261'342.086
F	F.2	707'596.619	261'343.479
F	F.3	707'598.395	261'318.041
F	F.4	707'578.444	261'316.648
F	F.5	707'578.268	261'340.694
F	F.6	707'595.227	261'341.878
F	F.7	707'596.620	261'321.927
F	F.8	707'579.661	261'320.743
G	G.1	707'609.457	261'344.376
G	G.2	707'629.409	261'345.770
G	G.3	707'631.185	261'320.331
G	G.4	707'611.234	261'318.938
G	G.5	707'611.058	261'342.984
G	G.6	707'628.017	261'344.169
G	G.7	707'629.410	261'324.217
G	G.8	707'612.452	261'323.033
H	H.1	707'612.927	261'384.049
H	H.2	707'626.893	261'385.025
H	H.3	707'627.380	261'378.042
H	H.4	707'623.588	261'368.505
H	H.5	707'614.320	261'364.098
H	H.6	707'614.061	261'367.803
H	H.7	707'613.292	261'378.812
J	J.1	707'539.545	261'386.635
J	J.2	707'594.244	261'398.636
J	J.3	707'598.815	261'377.801
J	J.4	707'600.244	261'371.286
J	J.5	707'570.502	261'364.761
J	J.6	707'545.545	261'359.285
P I	P.1	707'574.113	261'452.217
P I	P.2	707'579.693	261'452.554
P I	P.3	707'621.961	261'455.487
P I	P.4	707'623.312	261'455.654
P I	P.5	707'624.573	261'452.995
P I	P.6	707'627.214	261'414.927
P I	P.7	707'572.714	261'423.318
II	P.8	707'625.863	261'400.844
III	P.9	707'697.952	261'362.606
III	P.10	707'695.957	261'362.467
IV	P.11	707'576.051	261'351.989
IV	P.12	707'628.792	261'355.673



- Gestaltungsplan-Perimeter
- Baubereich A-G Wohnbauten
- Baubereich A-G Erschliessung
- Baubereich A-G Balkone
- Baubereich H+J
- Gebäudekante Parkierung
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Ein-/Ausfahrt Garage
- Strasse, verkehrsberuhigt
- Zu-/Wegfahrt Strasse
- Fussweg strassenbegleitend
- interne Fusswegverbindung
- Parkfläche oberirdisch
- Autoeinstellhalle
- öffentliche Fusswegverbindung
- Koordinate

KANTON ZUERICH
GEMEINDE ELGG

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN
"RITSCHBERG"

Plan vom 05. September 2005
gemäss §§ 85 ff PBG

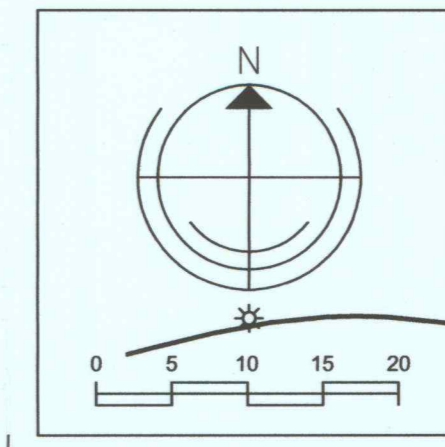
Die Grundeigentümerin: Politische Gemeinde Elgg
Die Gemeindeführerin: Sonja Lambrigger Nyffeler

Zustimmung durch Gemeindeversammlung am 06.10.2005, mit Beschluss Nr. 131
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Ernst Knellwolf
Die Gemeindeführerin: Sonja Lambrigger Nyffeler

Von der Baudirektion genehmigt am: - 1. März 2006
Für die Baudirektion

Handwritten signature
BDV Nr. 31/06



Revidiert:
13.06.05 cs
17.06.05 cs
22.06.05 cs
05.09.05 cs (Grenzen/Schnitte)

Neugutstrasse 12
Postfach
CH-8304 Wallisellen
Tel. 01/832 68 68
Fax 01/832 68 99

Umweltberatung
Siedlungsplanung
und Architektur AG
atlantis

Gemeinde Elgg
Ritschberg
Gestaltungsplan

Situation/ Schnitte 1:500
Plannummer: 489-500-11
Plangröße: 78x42
gezeichnet: 06.06.05 gf
m., wld@elgg
CAD: 089gestaltungsplan01

A489



KANTON ZUERICH

GEMEINDE ELGG

**VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN
„RITSCHBERG“**

gemäss §§ 85 ff PBG

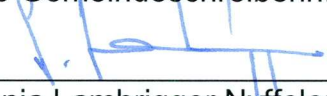
Die Grundeigentümerin:

Politische Gemeinde Elgg

Der Präsident:


Ernst Knellwolf

Die Gemeindeschreiberin:


Sonja Lambrigger Nyffeler

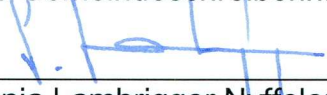
Zustimmung durch Gemeindeversammlung am 6.10.2005, mit Beschluss Nr. 31

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Ernst Knellwolf

Die Gemeindeschreiberin:


Sonja Lambrigger Nyffeler

Von der Baudirektion genehmigt am: - 1. März 2006

Für die Baudirektion



BDV Nr. 31/06

Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan „Ritschberg“

Die Politische Gemeinde Elgg erlässt, gestützt auf §§ 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den privaten Gestaltungsplan „Ritschberg“ mit den nachfolgenden Bestimmungen:

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und dem jeweiligen Stand der Umwelttechnik entsprechende Überbauung des Areals.
- Die optimale Erschliessung des Areals.
- Die Schaffung von attraktiven Fuss- und Radwegverbindungen durch das Areal.
- Die Versorgung des Gebietes mit erneuerbarer Energie.
- Die Möglichkeit eines attraktiven Nutzungsangebotes und eines durchmischten Quartiers.
- Die Möglichkeit eines Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.
- Die Schaffung und Erhaltung von wertvollen Grünbereichen, Freiflächen, Durchgängen und Hofplätzen in unmittelbarer Nähe zu den Neubauten.
- Die Schaffung eines Gemeinschaftsraumes, der einer lebendigen Siedlung dienen soll.

1.2. Geltungsbereich, Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne des § 85 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Der Gestaltungsplan gilt für das im Gestaltungsplan 1:500, datiert vom 5. 9.2005 bezeichnete Areal (Gestaltungsplanperimeter).

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Gestaltungsplan 1:500 vom 5.9.2005
- Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan

1.3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elgg und des jeweiligen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

2. Baubereiche

2.1. Zulässigkeit von Bauten

Oberirdische Hauptgebäude dürfen in den im Plan 1:500 bezeichneten Baubereichen A bis H und J erstellt werden.

Einstellhallen für Autos sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gestattet. Sie dürfen auch unter den Baubereichen für Hauptgebäude, für die Erschliessung und für die Balkone erstellt werden.

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind bis zu einer Grundfläche von 25m² pro Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie haben von Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters einen minimalen Grenzabstand von 3.50m¹ einzuhalten.

Das Gebäude Flora darf nur unter Beibehaltung von Grundfläche, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

Anbauten und Erweiterung am Gebäude Flora sind zulässig unter Einhaltung der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elgg und soweit der Charakter des Gebäudes erhalten bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Das Ökonomiegebäude Versicherungsnummer 351 darf abgebrochen werden.

2.2. Nutzweise

Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnen, Dienstleistungen aller Art und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Ausdrücklich erlaubte Nutzweisen im Perimeter J sind: Büronutzungen, Nutzung als Gemeindehaus, Hotel, Gastronomiebetriebe, Schule, Kleingewerbe, Verkauf, Wellness, Ateliers (Aufzählung nicht abschliessend).

Die gesamte Verkaufsfläche (ohne Lager, Erschliessungs- und Aussenflächen) für Güter des täglichen Bedarfs und für Fachmärkte dürfen in der Summe im Gestaltungsplangebiet eine Fläche von 2'000m² nicht übersteigen.

Publikumsintensive und verkehrsintensive Nutzungen sind nicht gestattet.

Im Baubereich H sind nur Gemeinschaftsräume zulässig, die den Bewohnern des Gestaltungsplangebietes zur Verfügung stehen.

2.3. Gestaltung

Die Neubauten haben eine gute Gestaltung aufzuweisen.

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1. Generelle Bestimmungen

Zu untenstehender Tabelle gelten folgende ergänzenden Vorschriften für alle Baubereiche im gleichen Mass:

- Es gelten keine Nutzungsziffern. Die Ausnützung ist durch die Masse in der Tabelle 3.2 bestimmt.
- Die Zahl der nicht anrechenbaren Untergeschosse ist frei.
- In den Baubereichen für Hauptgebäude A bis G ist ein anrechenbares Untergeschoss mit Wohn- und Arbeitsräumen erlaubt.
- Innerhalb der Mantellinien, die sich aus dem Gestaltungsplan (Grundriss und Schnitt) ergeben, ist die Gestaltung der Voll- und Attikageschosse frei.
- Vordächer, Balkonbrüstungen und dergleichen dürfen über die Mantellinien hinausragen.
- In den Baubereichen für Erschliessung sind nur Lifte, offene Treppenhäuser und Laubengänge zulässig.
- Die Balkone und Laubengänge dürfen allseitig auf das Terrain abgestellt werden, sie müssen nicht auskragend sein.
- Lift- und Treppenhaus- Aufbauten, sowie technische Aufbauten, wie Lüftungsaggregate usw. dürfen bis zu 20% der betreffenden Dachfläche

betragen und in der Höhe maximal 2.50 m über den Gebäudemantel hinausragen.

- Balkone und Sitzplätze innerhalb der Balkonbereiche dürfen teilweise oder vollständig verglast werden. Sie dürfen nicht mit heiztechnischen Installationen ausgerüstet werden.
- Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher zu verwenden.

3.2. Nutzung, Gebäudemasse, Geschosszahl, Höhenlage

Im Gestaltungsplangebiet gelten folgende Grundmasse:

Teilbereich	Nutzung	Maximale Gebäudemasse im Baubereich für Wohnbauten		Geschosszahl		Kote Erdgeschoss *1 Meter ü. Meer (+/-50 cm)
		Länge m ¹	Breite m ¹	Vollgeschoss e	Attikageschoss e	
A	Wohnen Dienstleistungen aller Art nicht störendes Gewerbe	44.00	11.30	4	1	513.00
B		42.00	11.30	4	1	509.00
C		44.00	11.30	4	1	509.00
D		42.00	11.30	4	1	508.50
E		42.00	11.30	4	1	507.50
F		16.60 ↔ 18.60		4	0	515.50
G		16.60 ↔ 18.60		4	0	515.50
H1		Gemeinschaftsräume	frei im Perimeter		2	0
H2	1				0	509.00
J	Dienstleistungen nicht störendes Gewerbe, Wohnen	44.00	27.00	1	0	513.00

*1 Die Erdgeschosskote darf 50 cm nach oben oder nach unten verschoben werden.

4. Baubereich H

Im Baubereich H sind die Gebäudemasse innerhalb des Perimeters frei. Die Geschosshöhe ist auf 4.00m¹ pro Geschoss beschränkt.

5. Erschliessung

Ein- und Ausfahrten ins öffentliche Strassennetz erfolgen an den im Gestaltungsplan festgelegten Stellen.

Es ist eine Strasse mit einer generellen Breite von 5.50m¹ zu erstellen. Diese Breite kann an einzelnen Stellen verengt oder erweitert werden.

Die neue Strasse (Ritschbergstrasse) ist so zu gestalten, dass eine Verlangsamung des Fahrzeugverkehrs erreicht wird.

In den im Gestaltungsplan mit „Fussweg strassenbegleitend“ bezeichneten Bereichen ist ein Trottoir von mind. 2.00m¹ Breite zu erstellen.

6. Fusswegverbindungen

Zwischen den im Gestaltungsplan dargestellten Kennzeichnungen („interne Fusswegverbindung“ und „öffentliche Fusswegverbindung“) sind Fusswege zu erstellen. Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind der Öffentlichkeit durch Eintrag eines unbeschränkten Fusswegrechtes im Grundbuch zu Gunsten der politischen Gemeinde zugänglich zu machen. Die öffentlichen Fusswegverbindungen haben eine Breite von mindestens 1.50m¹ aufzuweisen.

7. Dachgestaltung, Attikageschosse

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und für Gebäude im Baubereich H sind auch andere Dachformen zugelassen.

Die Attikageschosse haben auf den Längsseiten der Gebäude einen Rücksprung von mindestens 0.90cm gegenüber den Hauptfassaden aufzuweisen.

Auf der Erschliessungsseite des Attikageschosses dürfen Ausbuchtungen im Grundriss („Dachaufbauten“) auf einer maximalen Länge von der Hälfte der gesamten Fassadenlänge bis maximal zur Hauptfassade hinausragen.

8. Parkierung

In den mit P bezeichneten Bereichen für Autoeinstellhallen ist mit der Erstellung der angrenzenden Hauptgebäude zwingend eine Einstellhalle zu erstellen.

Es gelten folgende minimal zu erstellende Parkplatzzahlen:

Bereich	Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte	Parkplätze für Besucher	Total Parkplätze
A	20	4	24
B + C	46	10	56
D + E	46	10	56
F + G	20	4	28
Flora	3	2	5
J	15	12	27
Total	150	42	192
A (wenn J nicht realisiert wird)	24	5	29

Mindestens 125 Plätze sind in Einstellhallen zu realisieren. Die Einstellhallen dürfen ganz oder teilweise über den gewachsenen Boden zu liegen kommen, wobei die rohe Kote Oberkante Decke maximal der rohen Kote Erdgeschoss der angrenzenden Hauptgebäude A bis G gemäss Ziffer 3.2 entsprechen darf.

Oberirdische Parkplätze dürfen auf den im Gestaltungsplan mit „Parkfläche oberirdisch“ bezeichneten Bereichen angelegt werden

Die Besucherparkplätze sind unmittelbar bei den entsprechenden Baubereichen oberirdisch auszuscheiden und als Besucherplätze zu kennzeichnen.

Mit der Einhaltung dieser Bestimmung erübrigt sich ein Parkplatznachweis gemäss Bau- und Zonenordnung für die einzelnen Hauptgebäude.

Je nach Nutzung des Baubereiches J und des Gebäudes Flora kann die Baubewilligungsbehörde die Anzahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze in diesen Bereichen erhöhen.

9. Lärmschutz

Das Gestaltungsplan- Gebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz- Verordnung zugeteilt.

10. Einzelbäume

An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind Einzelbäume (Hainbuche, Carpinus Betulus) zu pflanzen. Die Lage im Plan ist als ungefähre Lage zu verstehen, sie kann im Rahmen der Detailprojektion in der Grössenordnung von 5.00m¹ verschoben werden.

11. Wärmeversorgung

Neubauten sind mit erneuerbarer Energie zu beheizen. Abweichungen für einzelne Räume sind zulässig.

12. Etappierung

Die bauliche Etappierung ist gestattet.

13. Schutzraumpflicht

Im Gestaltungsplangebiet müssen keine Schutzräume erstellt werden. Es gelten die Bestimmungen für die Ersatzabgabe.

14. Inkraftsetzung

Der Private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Elgg, den 23.6.05