



VERFÜGUNG

vom 7. Oktober 2008

Elgg. Revision Privater Gestaltungsplan «Pflegezentrum Eulachtal»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat am 22. März 2001 den privaten Gestaltungsplan «Krankenheim Eulachtal» (heute privater Gestaltungsplan «Pflegezentrum Eulachtal» genannt) genehmigt (BDV Nr. 342/2001). Die Gemeindeversammlung Elgg hat am 18. Juni 2008 einer Revision des privaten Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. September 2008 und des Bezirksrates Winterthur vom 24. Juli 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. September 2008 ersucht die Gemeinde Elgg um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision des privaten Gestaltungsplans «Pflegezentrum Eulachtal» wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von zwei zusätzlichen Schleppgauben auf dem südseitigen Hauptdach, für einen zusätzlichen Personenaufzug sowie für ein zusätzliches Geschoss auf dem nördlichen Anbau geschaffen.

Die Akten, bestehend aus Vorschriften, einem Plan 1:500 und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans «Pflegezentrum Eulachtal», der die Gemeindeversammlung Elgg am 18. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Pflegezentrum Eulachtal
Vordergasse 3
8353 Elgg**

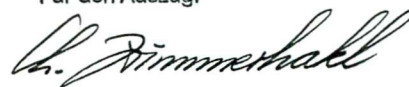
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 156.00 8000 001266 / 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. Die Gemeinde Elgg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Elgg (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 384, 8353 Elgg, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. Oktober 2008
080752/Oth/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 22. März 2001

Elgg. Privater Gestaltungsplan Krankenhaus Eulachtal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. Dezember 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Elgg dem privaten Gestaltungsplan Krankenhaus Eulachtal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Februar 2001 und des Bezirksrates Winterthur vom 16. Januar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. März 2001 ersucht der Gemeinderat Elgg um Genehmigung der Vorlage.

Das Krankenhaus Eulachtal befindet sich nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Kernzone. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Anbaues auf der Nordseite des Krankenhauses. Aus betrieblichen und architektonischen Gründen enthält der Gestaltungsplan Abweichungen von den Kernzonenvorschriften bezüglich der Fassaden- und der Dachgestaltung.

Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :


- I. Der private Gestaltungsplan Krankenhaus Eulachtal, dem die Gemeindeversammlung Elgg am 4. Dezember 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Elgg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Elgg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 22. März 2001
010507/Obl/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Elgg

Privater Gestaltungsplan Pflegezentrum Eulachtal

Vordergasse

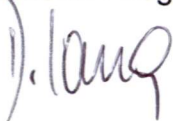
Vorschriften
Plan Mst. 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 04.12.2000
Vom Regierungsrat genehmigt am 22.03.2001

Änderung

Von der Eigentümerin Pflegezentrum Eulachtal festgesetzt am: 26/3/08

Der Präsident:



Der Aktuar:

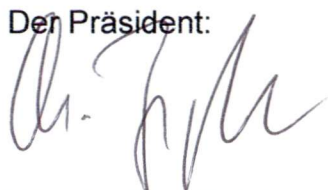


Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

18. Juni 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion
Genehmigt am -7. Okt. 2008

BDV Nr. 108/08

Für die Baudirektion



Gemeinde Elgg

Vorschriften zum Gestaltungsplan Pflegezentrum Eulachtal

Änderungen sind rot hervorgehoben

Art. 1 **Geltungsbereich, Bestandteil des Gestaltungsplanes**

Für das Grundstück Kat. No 4118 wird gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

Art. 2 **Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Kantonalen Recht**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen gelten die Bau- und Zonenordnung sowie die Vorschriften des PBG.

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten im Planungsgebiet die dannzumaligen Zonenvorschriften.

Art. 3 **Zweck**

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erstellung eines Erweiterungsbaues für das Pflegezentrum Eulachtal auf Parz. Kat. No 4118 auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes **sowie eine Verbesserung der Belichtung des Dachgeschosses über die südliche Dachfläche**. Grösse und Gestaltung sollen einerseits den Bedürfnissen des Krankenhauses angepasst sein, andererseits eine sehr gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Art. 4 **Zahl, Lage und Abmessung der Gebäude**

Neue Hauptgebäude sind im Ausmass der im Plan bezeichneten Baubegrenzungslinie zulässig.

Die im Plan festgelegte maximale Höhe des Gebäudes von **547.90 m.ü.M.** darf nicht überschritten werden.

Art. 5 **Geschosszahl**

Innerhalb der Baubegrenzungslinie beträgt die zulässige Geschosszahl 3 Vollgeschosse.

Art. 6 **Dachgestaltung**

Beim Anbau innerhalb der Baubegrenzungslinie sind auch andere Dachformen, als nach der Bauordnung vorgeschrieben, zulässig.

Mit Ausnahme von einzelnen kleinen Abluftrohren sowie der Liftüberfahrt sind keine Aufbauten auf dem Dach zulässig.

Auf der südseitigen Dachfläche des im Plan 1:500 grau bezeichneten Gebäudes sind Dachaufbauten, als Schleppgauben gestaltet, zulässig. Die zulässige Breite der einzelnen Dachaufbauten ist im Plan 1:500 festgelegt. Die Höhe der Aufbauten hat den Festlegungen in der Bauordnung zu entsprechen.

Art. 7 **Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind auch andere als nach der Bauordnung vorgeschriebene Materialien zulässig. Die Beschränkung der maximalen Fensterfläche gemäss Bauordnung entfällt. Die Fassaden, und insbesondere die Fensterflächen, sind so zu strukturieren, dass die charakteristische Massstäblichkeit des Ortsbildes gewahrt bleibt.

Balkone sind allseitig zulässig, sofern sie gut im Baukörper integriert sind. Sie müssen, mit Ausnahme von transparenten Geländern, innerhalb der Baubegrenzungslinie liegen.

Art. 8 **Gesamtwirkung**

Der Anbau hat bezüglich Strukturierung, Materialwahl und Detailgestaltung eine gute Gesamtwirkung für sich, und im Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude als auch mit dem Ortsbild, als Ganzes, zu erreichen. Beim Anschluss des Anbaues an das bestehende Gebäude sind die Eingriffe an diesem möglichst gering zu halten.

Art. 9 **Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

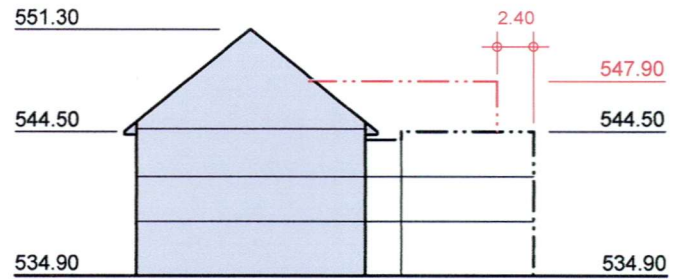
GEMEINDE ELGG / Vorschriften zum Gestaltungsplan Pflegezentrum Eulachtal

Der Gemeinderat:

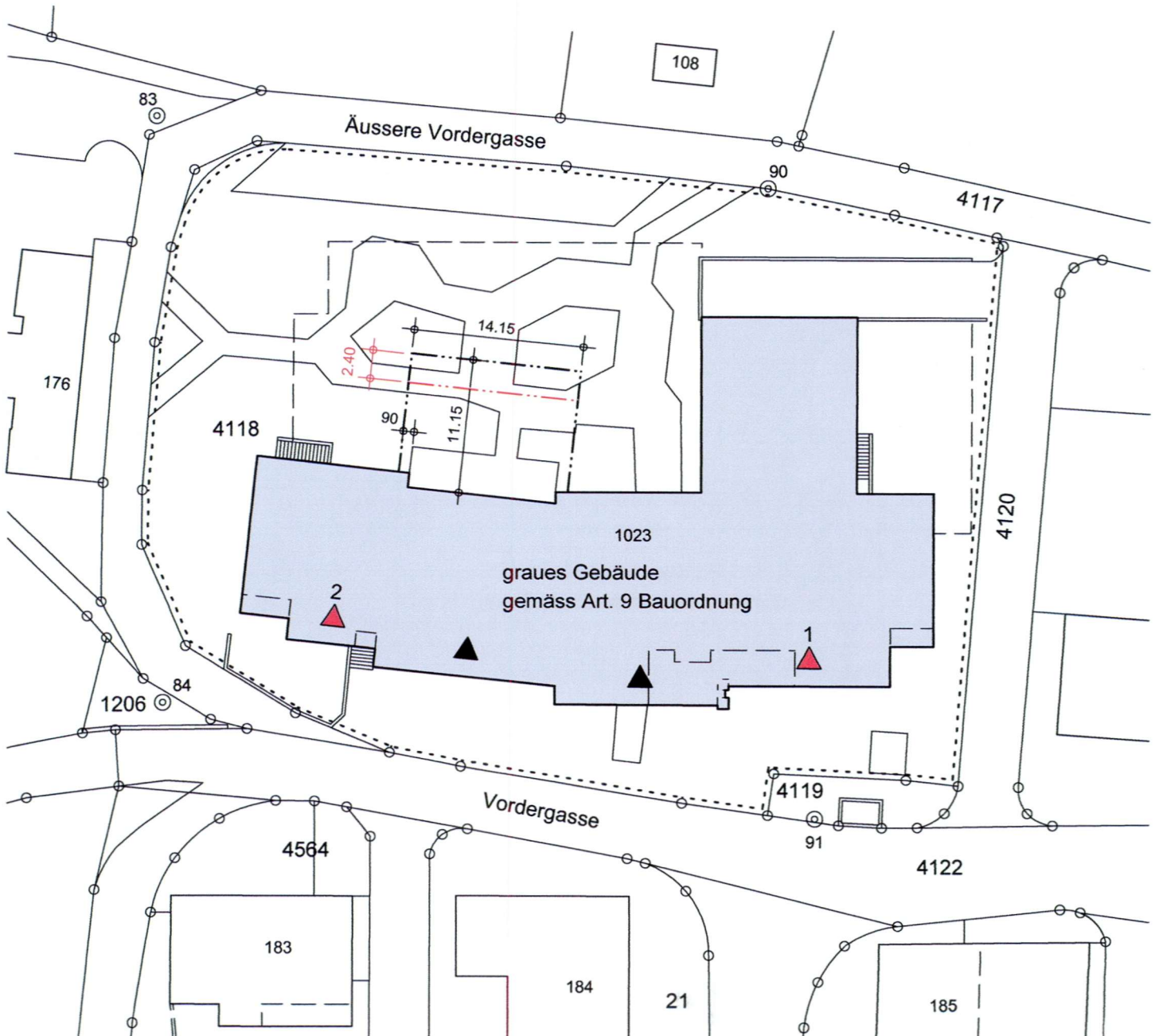
Der Grundeigentümer:



- Gestaltungsplanperimeter
- - - - - Baubegrenzungslinie best.
- · - · - Baubegrenzungslinie neu
- ▲ Dachaufbauten best. Breite 5.90m
- ▲ Dachaufbauten neu 1 Breite 5.90m
- ▲ Dachaufbauten neu 2 Breite 3.00m



Schnitt 1 : 500



Grundriss 1 : 500