



## VERFÜGUNG

vom 23. Februar 2006

**Zell. Privater Gestaltungsplan "Spiegelacker, Kat.-Nr. 6723, Rikon"**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Zell hat mit Beschluss vom 8. Dezember 2005, dem privaten Gestaltungsplan „Spiegelacker, Kat.-Nr. 6732, Rikon“ zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 25. Januar 2006 wurden innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 31. Januar 2006 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans "Spiegelacker, Kat.-Nr. 6732, Rikon".

Der Gestaltungsplan belegt ein Gebiet, das nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Wohnzone W3 zugewiesen ist. Der Gestaltungsplan bezweckt die Erfüllung der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Gestaltungsplanpflicht sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Wohnüberbauung. Er regelt die Parkierung und Erschliessung und schafft attraktive Freiräume mit einem Fusswegnetz und gemeinschaftlichen Spiel- und Ruheflächen. Mit dem Gestaltungsplan wird ebenso sichergestellt, dass im Planungsgebiet die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss der gültigen Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Spiegelacker Kat.-Nr. 6723, Rikon“, dem der Gemeinderat Zell am 8. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Früh Immobilien GmbH, Neue Winterthurerstr. 26, 8304 Wallisellen

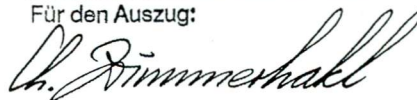
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

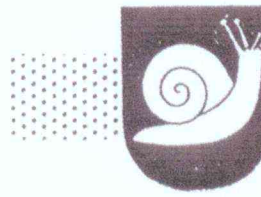
Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Zell wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (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 23. Februar 2006  
060108/Obl/Zst

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





Gemeinde  
**ZELL**  
Kanton Zürich

# Privater Gestaltungsplan

Spiegelacker, Kat.Nr. 6723, Rikon

Genehmigungsexemplar

Situation 1:500

Der Grundeigentümer: *[Signature]*

Mit Zustimmung des Gemeinderats vom **-8. Dez. 2005**

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

*[Signature]*

E. Huggler

Der Schreiber:

*[Signature]*

A. Meyer

Von der Baudirektion  
genehmigt am **23. Feb. 2006**

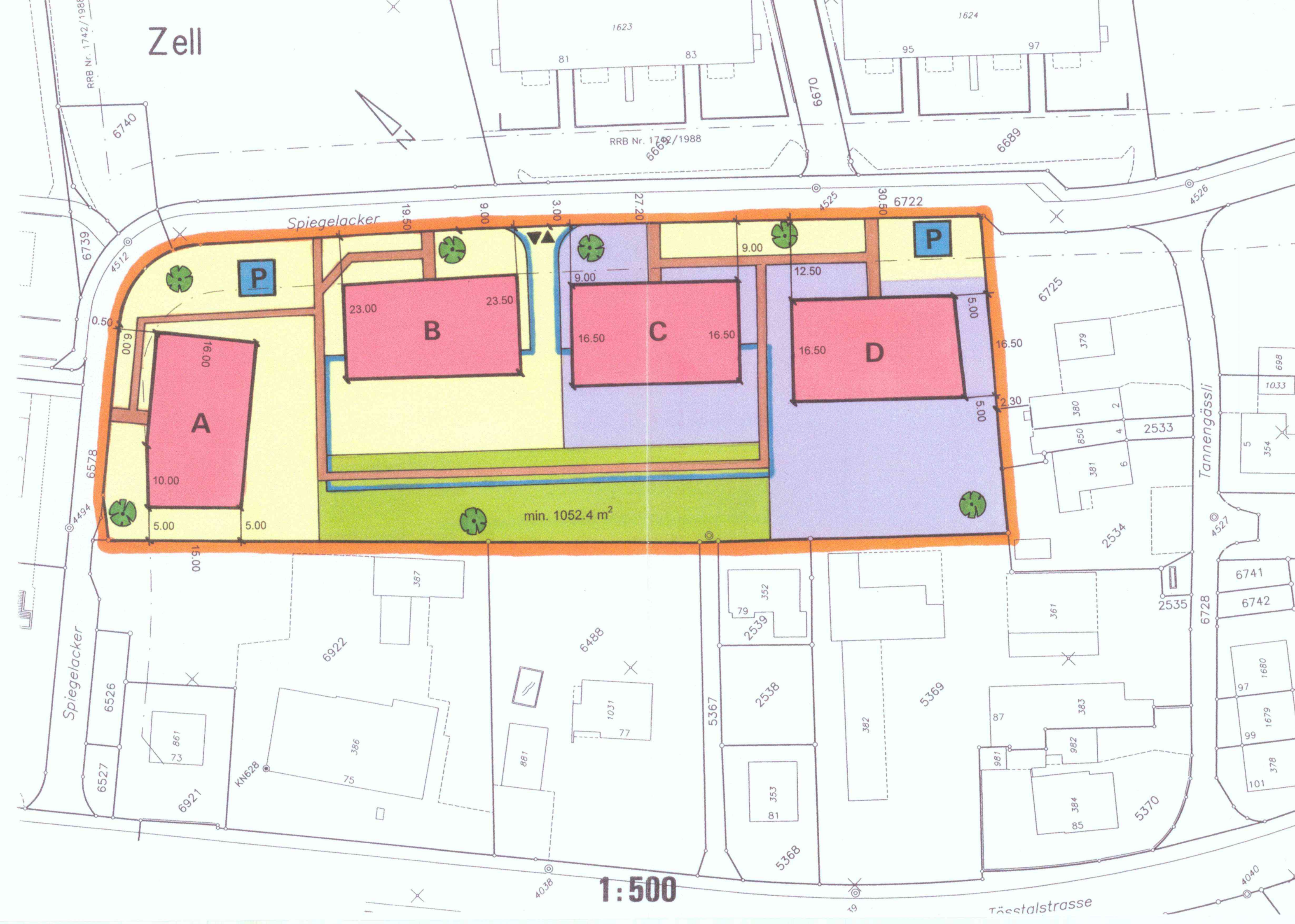
BDV Nr. **30 1 06**

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

Legende:

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Baubereich Hauptgebäude
-  Baubereich Tiefgarage
-  Zufahrt Tiefgarage
-  Besucher-Parkplätze, offen
-  Baulinie
-  Vermessung Baubereich
-  Spielplatz / Ruhefläche
-  private Umgebungsfläche
-  übrige Umgebungsfläche
-  Gehwege (schematisch)
-  Bäume (schematisch)





Gemeinde

Zell

Kanton Zürich

# Privater Gestaltungsplan

Spiegelacker, Kat.Nr. 6723, Rikon

Genehmigungsexemplar

## Besondere Bestimmungen

Der Grundeigentümer:

Mit Zustimmung des Gemeinderats vom **-8. Dez. 2005**

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

E. Huggler

Der Schreiber:

A. Meyer

Von der Baudirektion  
genehmigt am **23. Feb. 2006**

BDV Nr. **30 / 06**

Für die Baudirektion:



## **Besondere Bestimmungen**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

### **Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften**

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Wohnzone W3) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

### **Art. 3 Zielsetzungen**

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Die Erfüllung der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Gestaltungsplanpflicht.
- b) Die Realisierung einer Wohnsiedlung nach einheitlichem Konzept.
- c) Eine gute Aussenraumgestaltung mit zweckmässigem Fusswegnetz und gemeinschaftlich nutzbarer Spiel- und Ruhefläche.
- d) Eine zentrale Verkehrserschliessung verbunden mit einer Freihaltung des Areals von internem motorisiertem Fahrzeugverkehr und einer weitgehenden Überdeckung der nicht für die Besucher bestimmten Fahrzeugabstellplätze.

### **Art. 4 Nutzweise**

Die mögliche Nutzweise bestimmt sich analog der Regelung für die Wohnzone W3.

### **Art. 5 Empfindlichkeitsstufe**

Für das im Perimeter enthaltene Gebiet kommt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zur Anwendung.

**Art. 6 Bauweise, Masse**

a) Überbauungsart

Es sind lediglich freistehende Hauptgebäude gestattet.

b) Baubereiche Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind innerhalb der vorgegebenen Baubereiche zu erstellen. In diesen Bereichen (A-D) ist nur je ein Hauptgebäude gestattet. Vordächer dürfen bis max. 1,5 m in den Baulinienbereich bzw. den Strassenabstand von 6,0 m hineinragen.

Balkone und Vordächer dürfen höchstens 2,0 m über die Baubereiche hinausragen. Dies gilt auch für abgestützte Balkone. Bei den gegenüber benachbarten Grundstücken eingetragenen Abständen bleiben zusätzliche Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 34 BO vorbehalten. Balkone dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Grenzabstand hineinragen.

c) Baubereich Tiefgarage

Für die Parkierung ist im entsprechend bezeichneten Baubereich eine Tiefgarage zu erstellen.

d) Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden, sofern die Überbauungsziffer gemäss Bau- und Zonenordnung beachtet wird.

e) Geschosse

Es sind höchstens 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zulässig.

f) Ausnützung

Die Ausnützung bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauordnung.

**Art. 7 Gestaltung der Bauten**

Die Gestaltung der Bauten hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Für die Hauptgebäude sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer gestattet (Mindestneigung 20° a.T.).

**Art. 8 Erschliessung**

Die Zufahrt in die zentrale Tiefgarage für alle Bauten hat ab der Strasse Spiegelacker im bezeichneten Bereich zu erfolgen.

Die erforderlichen Besucher-Parkplätze und höchstens einzelne Autoabstellplätze für die Bewohner sind entlang der Strasse Spiegelacker anzulegen (gestattet auch im Baulinienbereich).

Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach Art. 38 BO.

Für die Ausgestaltung der Ausfahrten kommt Typ A gemäss Anhang der Verkehrssicherheits-Verordnung zur Anwendung. Die erforderlichen Sichtbereiche sind freizuhalten.

Art. 9 **Umgebungsgestaltung**

Die im Plan bezeichneten Fusswege sind wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans. Anpassungen sind im Baubewilligungsverfahren via Umgebungsplan zulässig. Die direkten Hauszugänge müssen aber mindestens 2,0 m breit sein, die übrigen Wege 1,2 m.

Die Kinderspiel- und Ruhefläche hat zumindest Art. 42 der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen. Die im Plan bezeichnete Fläche kann in den Randzonen verändert werden.

Es ist eine zweckdienliche Ausrüstung vorzusehen.

Die privaten Umgebungsflächen werden den Wohnungseigentümern in den betreffenden Erdgeschossen zugeteilt, die übrigen Umgebungsflächen bleiben für alle Siedlungsbewohner zugänglich.

Terrainveränderungen sind vertikal möglichst gering zu halten und grossflächig auszuführen. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge anzustreben.

Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 10 **Behinderte und Betagte**

Zugänge sowie mit Lift erschlossene Geschosse sind so auszuführen, dass sie für Besuche durch Behinderte und Betagte geeignet sind. Bei Bedarf müssen sie so angepasst werden können, dass sie für Behinderte und Betagte dauernd benützbar sind.

Für Behinderte muss zumindest 1 geeigneter Auto-Abstellplatz in der Garage und 1 Platz im Freien zur Verfügung stehen.

Art. 11 **Energiekonzept**

Die Anforderungen von § 10a des Energiegesetzes, gemäss welchen Neubauten so auszurüsten sind, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden, werden auf 68% verschärft.

Art. 12 **Projektstudie**

Bezüglich Wohnungstypen, hausinterner Erschliessung, Terrassen, Balkonen und Parkierung ist die Projektstudie von 7.11.2005 wegleitend.

Art. 13 **Inkrafttreten**

Der Private Gestaltungsplan Spiegelacker, Kat.Nr. 6723, Rikon, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.