

VERFÜGUNG

vom 1. Oktober 2007

Zell. Privater Gestaltungsplan „Löwen“, Rikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Zell hat mit Beschluss vom 12. Juli 2007 dem privaten Gestaltungsplan „Löwen“, Rikon, zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. September 2007 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 20. September 2007 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Das Planungsgebiet befindet sich nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3. Der Gestaltungsplan umfasst die Liegenschaften Kat.-Nrn. 6921, 6922 und 6525. Gemäss Bau- und Zonenordnung besteht Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hält sich an die Regelbauweise und bedarf deshalb der Zustimmung durch den Gemeinderat.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung der bestehenden Volumen der beiden Gebäude Vers.-Nrn. 386 und 861 mit den bisherigen Nutzungen, die planungsrechtliche Sicherung allfälliger neuer Nutzungen und Neubauten, die zweckmässige Bebaubarkeit der übrigen Grundstückteile sowie deren rückwärtige Erschliessung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Löwen“, Rikon, dem der Gemeinderat Zell am 12. Juli 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zustelladresse: Bauamt Zell, Spiegelacker 5, 8486 Rikon

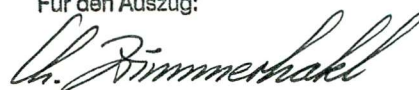
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 620.00 8000 001266 / 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 zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 1. Oktober 2007
070953/Obl/Zst

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





Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan "Löwen", Rikon

Situationsplan

Mst. 1 : 500

Grundeigentümer: • Kat.Nr. 6922: Gemeinde Zell
 • Kat.Nr. 6525: Gemeinde Zell
 • Kat.Nr. 6921: Richard Fink
 Datum: 15.7.07 Unterschrift:

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 12. Juli 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

E. Huggler

Der Schreiber:

A. Meyer

Von der Baudirektion genehmigt am: 1. Okt. 2007

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 134107

2540-01
03. Juli 2007

Grösse: 30/63
Plotfile: D:\Users\p2540-01 GP Löwen\zel_rikon_gp-löw_plotfile.dwg

Gez. DW

Kontr. PH

R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Legende



Perimeter



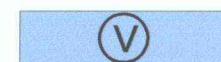
Baubereich A



Baubereich B1 (bestehendes Gebäude Assek. Nr. 386)



Baubereich B2 (Ersatzbau für Assek. Nr. 386)



Vorplatzbereich



Bereich Gartenwirtschaft



Bereich Erweiterung Gartenwirtschaft



Hofbereich



Umgebung



Hochstammbaum



Arealzufahrt



Zufahrt Parkplatz Restaurant



Gebäudeabbruch



Hauszufahrt

Hinweise



Gewässer



Baulinie RRB Nr. 1742/1988



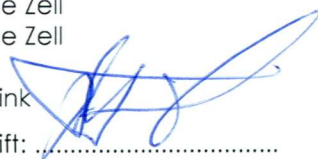
projektierte Baulinie 15 m



Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan „Löwen“, Rikon

Bestimmungen

Grundeigentümer: • Kat.Nr. 6922: Gemeinde Zell
• Kat.Nr. 6525: Gemeinde Zell
• Kat.Nr. 6921: Richard Fink
Datum: 12.7.2007 Unterschrift: 

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 12. Juli 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:


E. Huggler

Der Schreiber:


A. Meyer

Von der Baudirektion genehmigt am

- 1. Okt. 2007

2540-01
3. Juli 2007*

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. 134107

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

Seite

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
	Perimeter.....	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Bauvorschriften	3
	Oberirdische Bauten	3
	Gestaltung der Bauten	4
	Besondere Gebäude.....	4
Art. 5	Gartenwirtschaft	4
	Bestehende Gartenwirtschaft	4
	Erweiterung Gartenwirtschaft.....	4
	Sonnenschutz	4
Art. 6	Grenz- und Gebäudeabstände	4
	Abstände	4
	Grenzabstände gegenüber Dritten.....	4
Art. 7	Hochstammbaum	4
	Einheimische Bäume	4
Art. 8	Erschliessung	4
	Arealzufahrt	4
Art. 9	Energiekonzept	5
	Nichterneuerbare Energie.....	5
Art. 10	Empfindlichkeitsstufe	5
	ES III	5
Art. 11	Weitere Vorschriften	5
	Übriges Recht	5
Art. 12	Inkraftsetzung	5
	Genehmigung.....	5

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer
Qualitätsmanagement
Bearbeitung

Privater Gestaltungsplan „Löwen“, Rikon, Gemeinde Zell
 Herr Angelo Ariano, 8487 Zell
 Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon
 SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 9. Juli 2005
 Paul Hertig, Daniel Wetzel

Bestimmungen

Die Gemeinde Zell stimmt gestützt auf §§ 83 ff PBG dem privaten Gestaltungsplan „Löwen“, Rikon, mit folgenden Bestimmungen zu:

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan bezweckt die zweckmässige Bebauung, Erschliessung und Ausgestaltung der Grundstücke. Dabei soll die Erhaltung des Hauses Löwen (Ass. Nr. 386) und seines Restaurantgartens wie auch der Ersatz durch einen Neubau als Möglichkeit offen sein.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter Der private Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragene Perimeter.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
- Situationsplan 1:500
 - Bestimmungen
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
- Raumplanungsbericht

Art. 4 Bauvorschriften

Oberirdische Bauten ¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Baubereiche erstellt werden.

Baubereich A	Baubereich B
<p>Es gelten die Vorschriften der Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung 3 Geschosse (WG3).</p>	<p>Erhaltung des bestehenden Gebäudes Assek.Nr. 386 im Baubereich B1. Innerhalb des bestehenden Volumens darf das Gebäude vollständig genutzt werden.</p> <p>Wenn das bestehende Gebäude Assek.Nr. 386 abgebrochen wird, gilt für den entsprechenden Ersatzbau der Baubereich B2. Dabei gelten die Vorschriften der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 Geschosse (WG3).</p>

Gestaltung der Bauten Die Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Dabei sind in Abstimmung mit der baulichen Umgebung Satteldächer auszubilden.

Besondere Gebäude ² Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 5 Gartenwirtschaft

Bestehende Gartenwirtschaft ¹ Der Bereich Gartenwirtschaft G1 dient der Weiterführung und Erhalt der bestehenden Gartenwirtschaft

Erweiterung Gartenwirtschaft ² Im Bereich G2 ist die Erweiterung der bestehenden Gartenwirtschaft zulässig.

Sonnenschutz ³ Sonnenschutzanlagen wie ausfahrbare Sonnenstoren oder Sonnenschirme sowie die Möblierung für Gäste und Service sind in beiden Bereichen G1 und G2 erlaubt.

Art. 6 Grenz- und Gebäudeabstände

Abstände Die Mantellinien der Baubereiche bestimmen innerhalb des Perimeters die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände der Hauptbauten. Innerhalb des Perimeters gilt der grosse Grenzabstand nicht. Für besondere Gebäude sind die ordentlichen Abstände einzuhalten.

Einzelne Vorsprünge dürfen im Sinne von §260 PBG nur soweit in den Abstandsbereich hineinragen, als dass gegenüber der Parzellengrenze ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt bleibt.

Grenzabstände gegenüber Dritten Gegenüber Dritten sind die ordentlichen Abstände gemäss Bauordnung und PBG einzuhalten.

Art. 7 Hochstammbaum

Einheimische Bäume An den im Situationsplan speziell gekennzeichneten Standorten sind einheimische Hochstammbäume zu pflanzen. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Bäume kann im Bauprojekt im Rahmen des Konzeptes kleinräumig verschoben werden.

Art. 8 Erschliessung

Arealzufahrt Für die Arealerschliessung ist der Situationsplan massgebend.

Abstellplätze Parkierung Auf dem im Situationsplan bezeichneten Vorplatzbereich dürfen nur Parkplätze für Besucher des Restaurationsbetriebes erstellt werden. Die Abstellplätze für die übrige Nutzung (wie Wohnen, Gewerbe) sind so anzuordnen, dass sie ausschliesslich über die bezeichnete Arealzufahrt Spiegelacker erschlossen werden.

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Bauordnung.

Art. 9 Energiekonzept

Nichtererneuerbare Energie Nach einer wesentlichen Änderung der Heizanlage oder im Falle eines Neubaus darf der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser maximal mit 68% nichterneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

ES III Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 11 Weitere Vorschriften

Übriges Recht Soweit der private Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Zell.

Art. 12 Inkraftsetzung

Genehmigung Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion tritt der Gestaltungsplan in Kraft.