

VERFÜGUNG

vom 11. September 2009

Zell. Revision des privaten Gestaltungsplans «Bruggäcker»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 484/1992 am 19. Februar 1992 den privaten Gestaltungsplan «Bruggäcker» genehmigt. Die Gemeindeversammlung Zell hat am 22. Juni 2009 einer Revision des Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. August 2009 und des Bezirksrates Winterthur vom 28. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. August 2009 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohnzone W2C. Der ursprüngliche Gestaltungsplan schreibt vor, dass im Erdgeschoss des Baubereichs C mindestens 600 Quadratmeter Ladenfläche erstellt werden müssen. Mit einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern wurde zudem eine Konventionalstrafe bei Nichtausführung des Ladenlokals vereinbart. Gemäss Angaben der Grundeigentümer konnten für die Überbauung des Baubereichs C keine Investoren gefunden werden, da diese durch die Einrichtung eines Ladenlokals erhebliche Lärmbelastungen befürchteten. Mit der vorliegenden Revision des privaten Gestaltungsplans wird nun die Pflicht zur Erstellung eines Ladenlokals gestrichen. Die §§ 3b, 5 und 12 der Gestaltungsplanbestimmungen werden entsprechend angepasst.

Die Akten, bestehend aus den geänderten Gestaltungsplanvorschriften, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

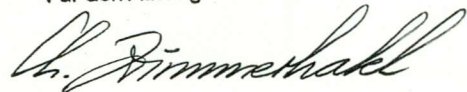
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans «Bruggäcker», der die Gemeindeversammlung Zell am 22. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 424.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 Zell 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 nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Zell (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg, sowie an den Rechnungsadressaten Bauamt Zell, Spiegelacker 5, 8486 Rikon.

Zürich, den 11. September 2009
091060/Oth/Zst

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



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. Februar 1992

484. Privater Gestaltungsplan Bruggäcker, Zell

Am 11. Dezember 1991 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan Bruggäcker zu. Gegen diese Vorlage wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Januar 1992 ersucht der Gemeinderat Zell um die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan Bruggäcker bezweckt die Realisierung einer gut gestalteten Wohnsiedlung in verdichteter Bauweise. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Bruggäcker, dem die Gemeindeversammlung Zell am 11. Dezember 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans und der zugehörigen Vorschriften), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 19. Februar 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE ZELL

GESTALTUNGSPLAN 90.3.01

BRUGGÄCKER

SITUATION MST. 1 : 500

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FESTGESETZT AM: 11. Dez. 1991

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT :

DER SCHREIBER :

F. Müller

W. Bosler

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM: 19. Feb. 1992

MIT BESCHLUSNUMMER 484 GENEHMIGT.

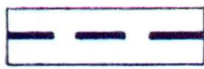
VOR DEM REGIERUNGSRAT :

DER STAATSSCHREIBER :

Regierungsrat

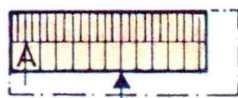


LEGENDE



GESTALTUNGSPLAN - PERIMETER

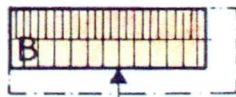
BAUBEREICHE



BAUBEREICH A MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

← BAUBEREICHSGRENZE

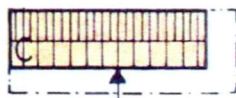
↑ ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE



BAUBEREICH B MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

← BAUBEREICHSGRENZE

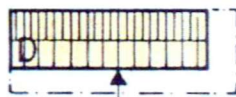
↑ ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE



BAUBEREICH C MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

← BAUBEREICHSGRENZE

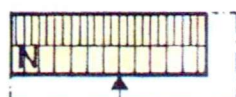
↑ ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE



BAUBEREICH D MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

← BAUBEREICHSGRENZE

↑ ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE



BAUBEREICH N (NEBENBAUTEN) MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

← BAUBEREICHSGRENZE

↑ ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE



BAUBEREICH T (UNTERIRDISCH)

TIEFGARAGE / TECHNIK

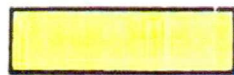
UMGEBUNG / ERSCHLIESSUNG



ÖFFENTLICHE FUSSWEGE } MIT UNTERHALTSPFLICHT
ÖFFENTLICHES TROTTOIR } GEMEINDE



ÖFFENTLICHER FUSSWEG } MIT PRIVATER
ALS NOTZUFAHRT } UNTERHALTSPFLICHT



ÖFFENTLICHE FUSSWEGE } MIT PRIVATER
UNTERHALTSPFLICHT



PRIVATE FUSSWEGE



LÄRMSCHUTZWALL / LÄRMSCHUTZWAND



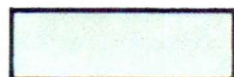
PRIVATE GRÜNBEREICHE



FREIFLÄCHEN MIT ALLGEMEINEM
ZUGANG (SPIEL + SPORT)



VORPLÄTZE MIT ALLGEMEINEM ZUGANG



OFFENE PARKIERUNGSFLÄCHEN



HOCHSTAMMBEPFLANZUNG

FGARAGE

PARKPLATZ



Kanton Zürich

Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan Bruggäcker, Zell

Geänderte Vorschriften

Datum/Grundeigentümer:

D. Müller / P. Reber

Von der Gemeindeversammlung
festgesetzt am:

11. Dezember 1991 und
22. Juni 2009

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

E. Hugger

E. Hugger

A. Meyer

A. Meyer

Vom Regierungsrat genehmigt am:

19. Febr. 1992/RRB Nr. 484

Änderung von der Baudirektion
genehmigt am: **11. Sep. 2009**

BDV Nr. 114/09

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhake

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 84 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan Bruggacker mit folgenden Bestimmungen auf:

I.**EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**

§ 1

Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

1. Situation Gestaltungsplan M. 1:500
2. Vorschriften zum Gestaltungsplan

Weitere Pläne mit wegleitendem Charakter:

3. Situation Abstände M. 1:500
4. Lärmnachweis vom 11. März 1991
5. Situation mit Umgebungsgestaltung M. 1:200
6. Isometrie Teilbereich Reihenhäuser M. 1:100
7. Grundrissnachweise M. 1:100

§ 2

Geltungsbereich

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

§ 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten ist, insbesondere die Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer Qualität;
- b) die Verwirklichung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Wohnsiedlung;
- c) gegenüber der Bauordnung und dem Zonenplan eine höhere Ausnützung zu ermöglichen.

II.

BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG, NUTZUNG§ 4

Zahl, Lage und
Stellung der Gebäude,
Abstände und
Gebäuelänge

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäuelänge werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Hauptfirstrichtung gemäss dem Situationsplan 1:500. Im übrigen gilt für alle Abstände das kantonale Mindestmass von 3,5 m.

§ 5

Nutzweise und
Geschosszahl für
die Baubereiche

Es sind zulässig:

Baubereiche	Geschosse	Nutzung
A1 - A6	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	Wohnen
B	3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	Wohnen
C	3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	EG: Büros und Wohnen 1. OG: Büros und Wohnen ab 2. OG: Wohnen
D1	1 Vollgeschoss	Gemeinschaftlich zu nutzende Räume
D2	1 Vollgeschoss	Containerplätze Entsorgungs-Einrichtungen Briefkasten-Anlage
N	1 Vollgeschoss	Besondere Gebäude wie Schöpfe, Abstellräume offene Gartenlauben und dergleichen. Keine Wohnnutzung und keine beheiz- ten Wintergärten
T	1 Untergeschoss	Tiefgarage Technische Räume

	<u>§ 6</u>	
Untergeschoss		Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche A, B, C und D und zusätzlich im Baubereich für die Tiefgarage T zulässig.
	<u>§ 7</u>	
Dachform		<ol style="list-style-type: none"> 1 Für Hauptbauten der Baubereiche A, B, C und D sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung beträgt max. 45° a.T. 2 Für die Gebäude im Baubereich N sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
	<u>§ 8</u>	
Bedachungsmaterial		Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigem Material zu decken. Die Ziegelfarbe ist für alle Hauptbauten im Gestaltungsplangebiet einheitlich zu bestimmen und ist der Umgebung anzupassen.
	<u>§ 9</u>	
Dachaufbauten		Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
	<u>§ 10</u>	
Fassaden		Die Gestaltung der Fassaden hat nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erfolgen. Ein gewähltes Konzept ist für alle Bauten im Gestaltungsplan bindend.
	<u>§ 11</u>	
Farb- und Materialmuster		Rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten ist für alle Bauten im Gestaltungsplan ein Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

III.

AUSNÜTZUNG

§ 12

Zulässige Bruttogeschoss-
fläche/BGF

Massgebend für die zulässigen BGF sind die auf die einzelnen Baubereiche zugeteilten Flächen:

Baubereich	zulässige BGF in m ²
A1 bis A6	Wohnen 4416 m ² (24 x 174 m ²)
B	Wohnen 1235 m ²
C	Wohnen 2116 m ²
Total Bereiche	7767 m ²

IV.

ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG

§ 13

Verkehrerschliessung
und Gestaltung

- 1 Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege und Plätze ist die Situation „Gestaltungsplan“ 1:500 massgebend.
- 2 Die genaue Linienführung der Wege und Plätze ist gegenüber der Plandarstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.
- 3 Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren.

§ 14

Öffentliche und
private Fusswege

- 1 Die gemäss Situation „Gestaltungsplan“ 1:500 bezeichneten öffentlichen Fusswege und Trottoirs sind als Fusswege mit einer Minimalbreite von 1.50 m anzulegen und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- 2 Der „öffentliche Fussweg mit Unterhaltungspflicht Gemeinde „ wird von der Gemeinde unterhalten und ist öffentlich zugänglich.
- 3 Der „öffentliche Fussweg mit privater Unterhaltungspflicht“ wird von den Eigentümern unterhalten und ist öffentlich zugänglich.
- 4 Der Weg „öffentlicher Fussweg als Notzufahrt ausgestaltet“ ist für beschränkte Transporte und öffentliche Dienste in Ausnahmefällen befahrbar zu gestalten.
Im Bereich „Wendeplatz“ ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen vorzusehen.
- 5 Die „privaten Fusswege“ dienen als Hauszugänge für die einzelnen Gebäude und Gebäudegruppen.

§ 15

Autoabstellplätze

Die erforderlichen Parkplätze werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Sie sind wie folgt zu realisieren:

- a) 27 - 35 offene Besucherparkplätze nördlich der Baubereiche B und C.
3 - 5 offene Besucherparkplätze beim Baubereich D2.
- b) 8 Besucherparkplätze für den Baubereich A entlang der Stationsstrasse.
- c) Alle übrigen erforderlichen Abstellplätze in einer unterirdischen Sammelgarage beim Baubereich T mit gemeinsamer Ein-/Ausfahrt.

§ 16

Energieversorgung

Die Bauten sind mit einer zusammengefassten, umweltgerechten Energieversorgung zu realisieren.

Weitere individuelle Ergänzungen bleiben vorbehalten.

§ 17

Entsorgung

Für die Entsorgung ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches einen zentralen Entsorgungs-Standort beim Baubereich D2 vorsieht.
Für die Grünabfälle ist eine Kompostiermöglichkeit im Bereich von D2 vorzusehen.

V.

LÄRMSCHUTZ

§ 18

Zuordnung der
Empfindlichkeitsstufen

Gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV), Art. 43, wird das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes Bruggäcker der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

§ 19

Lärmschutzwälle
Lärmschutzwände

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände sind mit der Bauausführung der Baubereiche A3, A4 und A5 aufzuschütten bzw. zu erstellen.

Die Höhe dieser Massnahmen muss mindestens der im Plan eingetragenen Kote entsprechen.

VI.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 20

Grünbereiche,
Hochstamm -
Bepflanzung

- 1 In den Grünbereichen gemäss Situation „Gestaltungsplan“ 1:500 sind Hochstamm-Bepflanzungen vorzusehen, die gleichzeitig mit der Bebauung anzulegen sind.
- 2 Pflanzenhöhe, genauer Pflanzenstandort sowie Baumart werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.
- 3 Die Freiflächen werden gemäss Plan differenziert nach:
 - private Grünbereiche (F1);
 - Freiflächen mit allgemeinem Zugang (F2).

§ 21

Terrainveränderungen
EG-Knoten

- 1 Für die Baubereiche A, B und C gilt ein einheitliches EG-Niveau von 530,20 m. ü. M. Von dieser Kote kann + 30 cm abgewichen werden.
- 2 Grünbereiche und private Fusswegverbindungen sind auf dem Niveau des EG anzulegen. Die Hauseingänge sind im EG vorzusehen.
- 3 Böschungen entlang Strassen und Nachbargrundstücken sind mit natürlichem Gefälle zu gestalten und zu bepflanzen.

VII.

ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

§ 22

Weitere
Vorschriften

Im übrigen gilt die Bauordnung der Gemeinde Zell vom
29. Oktober 1982.

ANHANG

Zonengemässer Anspruch auf die zulässigen BGF ohne
Gestaltungsplan:

Zone	Fläche in m ²	AZ	zul. BGF in m ²
W2	13'336 m ² (P.Nr. 5677) 764 m ² (P.Nr. 5680)		
Total	14'100 m ²	0,3	4'230 m ²