



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. April 2005**

### **Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Zil**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 15. Dezember 2004 stimmte der Gemeinderat Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Zil zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 2. März 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. März 2005 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Für das Gebiet Heidacher in Robenhausen ist im Zonenplan (RRB Nr. 1981/1998) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden, wonach gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen zu gewährleisten und ein Pufferbereich zur Moorlandschaft zu schaffen ist.

Gemäss Verordnung zum Schutz des Pfäffikersee (BDV/VDV Nr. 26/1999 mit Änderung BDV/VDV Nr. 4080/2004) wurden im Bereich Heidacher und Zil die hydrologischen Pufferzonen festgesetzt. Danach wird das Gestaltungsplangebiet nördlich des Heidweges der Zone II H1 und dasjenige südlich des Heidweges der Zone II H2 zugewiesen. In der Zone II H1 sind keine grossvolumigen unterirdischen Bauten und Anlagen zugelassen. Für kleinvolumige Bauten und Anlagen in der Zone II H1 und für grossvolumige unterirdische Bauten und Anlagen in der Zone II H2 ist nachzuweisen, dass die Moorhydrologie nicht beeinträchtigt wird.

Nach Ziffer 6 Abs. 4 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan sind Tiefgaragen im Sinne von grossvolumigen Bauten und Anlagen (Zone II H2) nur in den Baubereichen A und B möglich. Somit besteht kein Widerspruch zur Schutzverordnung.

Die mit der Gestaltungsplanpflicht verlangte landschaftliche Einpassung wird durch die konzeptionell festgelegten Durchblicke zur Moorlandschaft und die besonders gute

Gesamtwirkung für Bauten und Anlagen im Sinne von § 71 PBG durch die Bestimmungen für den Baubereich G hinsichtlich Dachform (Flachdach) und Dachgestaltung (extensive Begrünung) gewährleistet. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan Zil besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen liegen vor. Dem privaten Gestaltungsplan liegt eine Projektidee Strassenraum 1:500 bei.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Zil, dem der Gemeinderat Wetzikon am 15. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Politische Gemeinde Wetzikon, 8620 Wetzikon)

(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.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	992.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

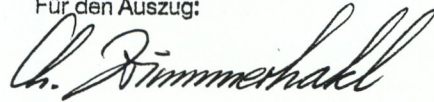
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Landschaft und Natur (unter Beilage je eines Dossier), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) und an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 21. April 2005  
050498/Oca/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Zil

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 15. Dez. 2004

Baugenossenschaft im Zil:

Politische Gemeinde Wetzikon:

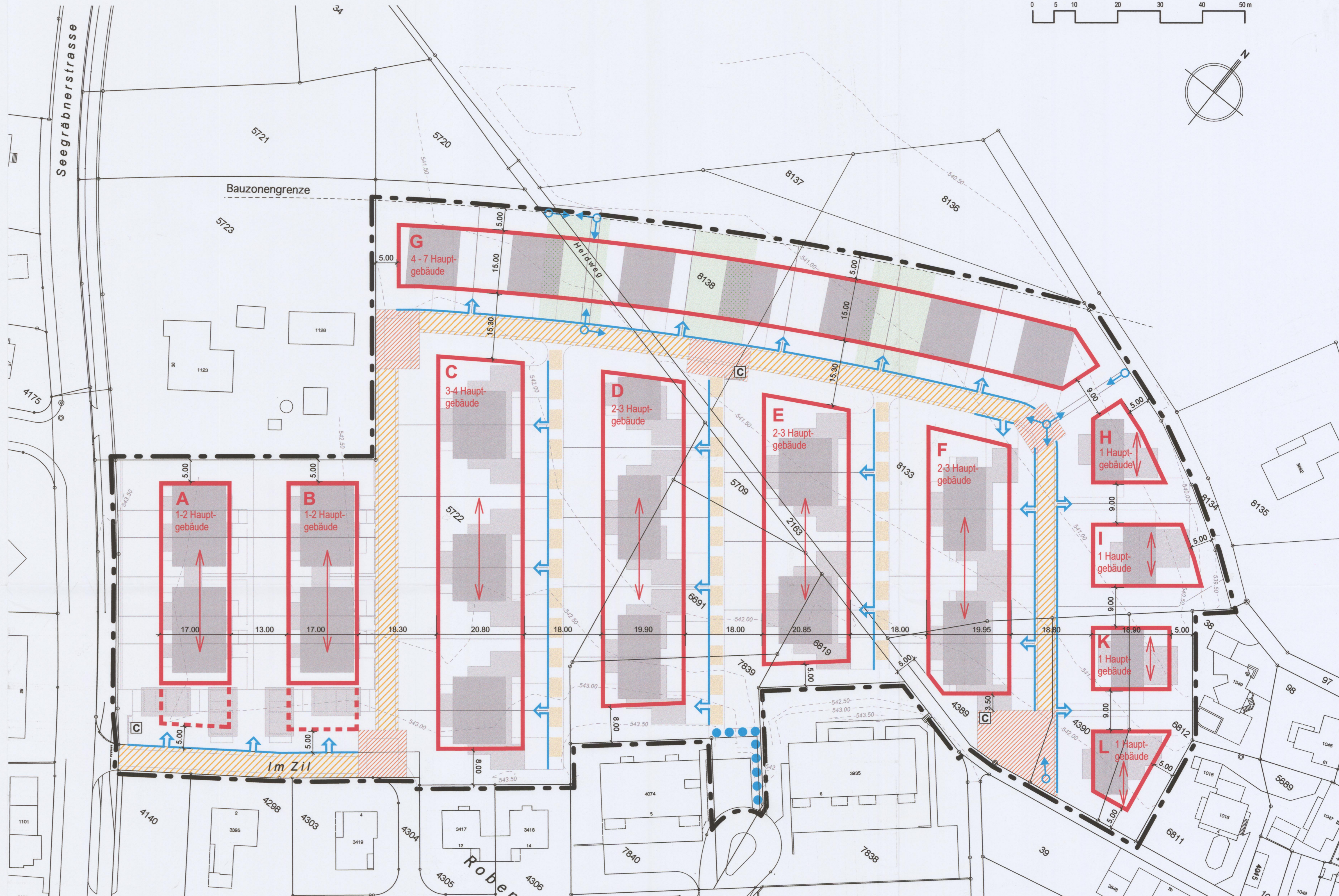
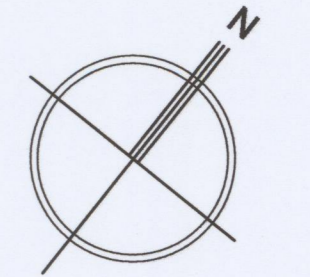
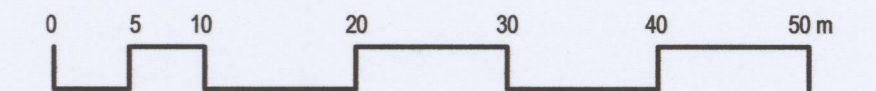
Vom Gemeinderat zugestimmt am 2. Jan. 2005  
am Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

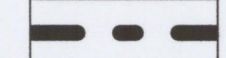

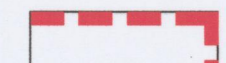
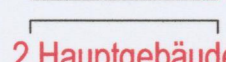
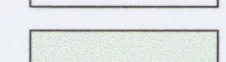
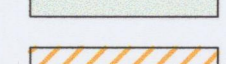
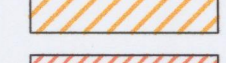
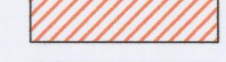
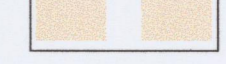



Der Schreiber: i.V.

Von der Baudirektion genehmigt am 21. April 2005  
Für die Baudirektion BDV Nr. 400/05

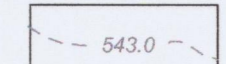
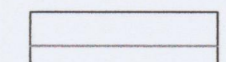

Suter • von Känel • Wild • AG  
Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich  
Telefon 01 315 13 90 Fax 01 315 13 99 info@skw.ch 32320 - 13.12.2004



Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Baubereich mit Bezeichnung (Ziff. 4.1) und Hauptfirstrichtung (Ziff. 7.2)
-  Option Erweiterung Baubereich bei Tiefgarage (Ziff. 4.1)
-  Anzahl Hauptgebäude (Ziff. 4.3)
-  Durchblicke mit bevorzugtem Anordnungsbereich (Ziff. 4.6)
-  Strassenbereich für Zufahrtsstrasse (Ziff. 6.1)
-  Platzbereiche (Ziff. 6.2)
-  Stichzugänge (Ziff. 6.3)
-  Öffentlich zugängliche Fusswege (Ziff. 6.4)
-  Kombiniertes Fuss- und Radweg (Ziff. 6.5)
-  Zufahrtsbereiche (Ziff. 6.6)
-  Abfallsammelstellen (Ziff. 6.10)

Information

-  Höhenkurven mit Meereshöhe
-  Neue Grenzen gemäss Projektidee
-  Haupt- / Nebengebäude gemäss Projektidee

## Privater Gestaltungsplan Zil

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am **15. Dez. 2004**

Baugenossenschaft im Zil:

Politische Gemeinde Wetzikon:

Vom Gemeinderat zugestimmt am **12. Jan. 2005**

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber: *J.V.*

Von der Baudirektion genehmigt am **21. April 2005**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

*400/05*

Landschaftlich gute  
Überbauung

## 1. Zweck

Der Gestaltungsplan Zil bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung am Rande der Moorlandschaft Pfäffikersee.

Plan und Bestimmungen

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Zil ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Bau- und Zonenordnung

## 3. Ergänzendes Recht

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon massgebend.

PBG und Verordnungen

<sup>2</sup> Das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen ist zu beachten, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27.5.1999 einschliesslich der Festsetzung der hydrologischen Pufferzonen für das Gebiet Heida-cher/Zil/Hell vom 14.9.2004.

## 4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Hauptgebäude

<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A - L erstellt werden. Die gestrichelt dargestellten südseitigen Erweiterungen der Baubereiche A und B dürfen beansprucht werden, wenn die Pflichtparkplätze für die Bewohner dieser Baubereiche in einer gemeinsamen Tiefgarage organisiert sind.

Anzahl

<sup>2</sup> Die innerhalb der Baubereiche zulässige Anzahl Hauptgebäude ist im Plan festgelegt.

Untergeschosse

<sup>3</sup> Untergeschosse sind zulässig, soweit sie mit der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes im Einklang stehen. Mit der Einreichung des Baugesuches ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

- Bauweise** <sup>4</sup> Die geschlossene Bauweise ist in allen Baubereichen erlaubt. Im Baubereich G ist eine Gesamtlänge von maximal 25 m zulässig. In den übrigen Baubereichen ist die Gesamtlänge nicht beschränkt.
- Durchblicke zur Moorlandschaft** <sup>5</sup> Im Baubereich G sind mehrere Durchblicke von der Strasse zur Moorlandschaft offenzulassen, deren Gesamtbreite mindestens 60 m betragen muss. Drei dieser Durchblicke sind überwiegend innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereiches vorzusehen und dürfen durch Besondere Gebäude und Mauern nicht wesentlich geschmälert werden.
- Besondere Gebäude** <sup>6</sup> Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der Strassen- und Wegabstand von Besonderen Gebäuden kann im Interesse einer guten Strassenraumgestaltung bis auf 3.50 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorplätze von Garagen müssen jedoch min. 5.50 m lang sein.

## 5. Nutzungsmass

- Zulässige Baumasse** <sup>1</sup> Den Baubereichen sind folgende maximale Nutzungsmasse zugeordnet:

Baubereich	Zulässige oberirdische Baumasse	
	Hauptgebäude	Besondere Gebäude
A	3'700 m <sup>3</sup>	600 m <sup>3</sup>
B	3'700 m <sup>3</sup>	600 m <sup>3</sup>
C	4'920 m <sup>3</sup>	800 m <sup>3</sup>
D	3'500 m <sup>3</sup>	650 m <sup>3</sup>
E	3'120 m <sup>3</sup>	530 m <sup>3</sup>
F	2'800 m <sup>3</sup>	530 m <sup>3</sup>
G	7'700 m <sup>3</sup>	225 m <sup>3</sup>
H	790 m <sup>3</sup>	270 m <sup>3</sup>
I	790 m <sup>3</sup>	270 m <sup>3</sup>
K	790 m <sup>3</sup>	270 m <sup>3</sup>
L	790 m <sup>3</sup>	270 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>32'600 m<sup>3</sup></b>	<b>5'015 m<sup>3</sup></b>

- Baumassenverlagerungen** <sup>2</sup> Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Baumassen für Hauptgebäude und Besondere Gebäude dürfen in andere Baubereiche verlagert werden, sofern die Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und die Summen von 32'600 m<sup>3</sup> bzw. 5'015 m<sup>3</sup> nicht überschritten werden.

## 6. Erschliessung und Parkierung

- Strassenbereiche<sup>1</sup> Der Zugang zu den Wohneinheiten hat ausschliesslich ab Seegräbnerstrasse via die Strasse „Im Zil“ und die neue Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Diese Strassenbereiche sind als verkehrsberuhigte Mischflächen ohne Trottoir zu gestalten.
- Platzbereiche<sup>2</sup> Die bezeichneten Platzbereiche sind gestalterisch von den Strassenbereichen abzusetzen und mit Bäumen aufzuwerten.
- Stichzugänge<sup>3</sup> In den bezeichneten Bereichen sind drei Stichzugänge anzulegen, deren genaue Lage im Baueingabeprojekt festgelegt werden kann.
- Öffentlich zugängliche Fusswege<sup>4</sup> Der Heidweg ist gemäss den im Plan dargestellten Richtungsfeilen zu verlegen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Im freigeführten Bereich muss seine Breite min. 1.50 m betragen.
- Kombinierter Fuss- und Radweg<sup>5</sup> Zwischen der Strasse „Im Heidacher“ und der neuen Zufahrtsstrasse ist eine kombinierte Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.
- Zufahrten<sup>6</sup> Zufahrten zu Garagen und Autounterständen sind nur im Bereich des im Plan blau gekennzeichneten Fahrbahnrandes und in Pfeilrichtung zulässig. Die Anzahl der Zufahrten ist innerhalb dieser Bereiche frei wählbar.
- Abstellplätze<sup>7</sup> Mit Ausnahme der Besucherparkfelder sind in den Baubereichen C – L alle Abstellplätze zu überdecken. In den Baubereichen A und B sind min. zwei Drittel der Abstellplätze zu überdecken, sofern diese nicht in Tiefgaragen organisiert werden.
- Strassenbeleuchtung<sup>8</sup> Störende Auswirkungen der Strassen- und Wegbeleuchtung sind zu vermeiden. Die Lichtquellen müssen nach unten abstrahlen und sollen möglichst wenig Streulicht werfen.
- Abfallsammelstellen<sup>9</sup> Für eine rationelle Abfallbewirtschaftung sind an den drei im Plan bezeichneten Bereichen entlang der Zufahrtsstrasse gut zugängliche Abfallsammelstellen einzurichten.
- Entwässerung<sup>10</sup> Die Entwässerung hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wetzikon zu erfolgen.

## 7. Gestaltung

- Gute Gesamtwirkung <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
- Dachform <sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind, ausser im Baubereich G, nur Schrägdächer zulässig. Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten, wobei in den Baubereichen H und L Abdrehungen in die Ausrichtung Nordwest-Südost erlaubt sind. Untergeordnete eingeschossige Bauteile dürfen auch Flachdächer aufweisen. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.
- Flachdächer im Baubereich G <sup>3</sup> Im Baubereich G sind für Hauptgebäude und besondere Gebäude nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.
- Besondere Gebäude <sup>4</sup> Innerhalb der Baubereiche A-F sind Besondere Gebäude nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erstellen.
- Terrainveränderungen <sup>5</sup> Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 0.70 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind allfällige Garagenrampen und Kellerzugänge.
- Bäume <sup>6</sup> Es ist eine naturnahe Bepflanzung in gruppenweiser Anordnung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Auf den Baugrundstücken sind nur kleinkronige Baumarten zulässig. In den Platzbereichen können auch einzelne grosskronige Bäume gepflanzt werden. Mit der Bauprojekteingabe ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

## 8. Empfindlichkeitsstufe

- Nicht störende Nutzungen Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

## 9. Inkrafttreten

- Genehmigung Baudirektion Der Private Gestaltungsplan Zil tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.