



VERFÜGUNG

vom 15. Juni 2004

Wetzikon. Quartierplan und privater Gestaltungsplan Widum

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Wetzikon setzte den Quartierplan Widum am 20. März 2002 erstmals fest. Gleichzeitig stimmte der Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan Widum zu. Beide Beschlüsse wurden am 5. April 2002 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Während gegen den Gestaltungsplan gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission vom 15. Mai 2002 kein Rechtsmittel eingelegt wurde, musste der Quartierplan aufgrund eines teilweise gutgeheissenen Rekurses partiell überarbeitet werden. Mit Beschluss vom 15. Oktober 2003 hat der Gemeinderat Wetzikon den Quartierplan erneut festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 12. Dezember 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission vom 21. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 25. März 2004 ersucht der Gemeinderat Wetzikon um Genehmigung beider Vorlagen.

A. Quartierplan

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Motorenstrasse, im Osten durch die Binzackerstrasse, im Süden durch die Bahnlinie und die Usterstrasse sowie im Westen durch die Buchgrindelstrasse begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Reservezone und zwei Erholungszonen (Nutzung Spielplatz) im Einzugsbereich des Allgemeinen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Wetzikon und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Als Folge eines Gerichtsentscheides betreffend materieller Enteignung (Nutzungsplanungsverfahren) beabsichtigt der Gemeinderat, an einer der nächsten Gemeindeversammlungen die Wiedereinzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 5535 (Neuzuteilungsnummer 42) von der Erholungs- in die Bauzone zu beantragen. Die Wiedereinzonung würde

II. Der private Gestaltungsplan Widum, dem der Gemeinderat Wetzikon am 20. März 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem mit der Federführung betrauten Gemeinderat Wetzikon separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'792.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	448.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'336.00	Konto 8300.43100000

IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

V. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

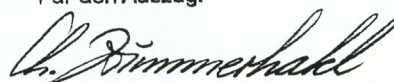
VI. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers Quartierplan und vier Dossiers Gestaltungsplan), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan und zwei Dossiers Gestaltungsplan).

Zürich, den 15. Juni 2004
040703/040704/Oki/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Widum

Situation 1 : 1'000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Arthur Schneebeil
Benno Krähenmann
City Auto AG
Ruth Zentner
Berta Zentner
Barbara Soldati-Wellenmann
Christina Trösch-Wellenmann
Peter Wellenmann
Werner Vetterli
Esther Kienast
Alfred Karrer
Susanne Honneger-Karrer
Susanne Fossler-Hofmann
Heidi Karrer

Politische Gemeinde Wetzikon

Vom Gemeinderat zugestimmt am
Nähe des Gemeinderates
Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am 15. Juni 2004

Für die Baudirektion: BDV Nr. 662104

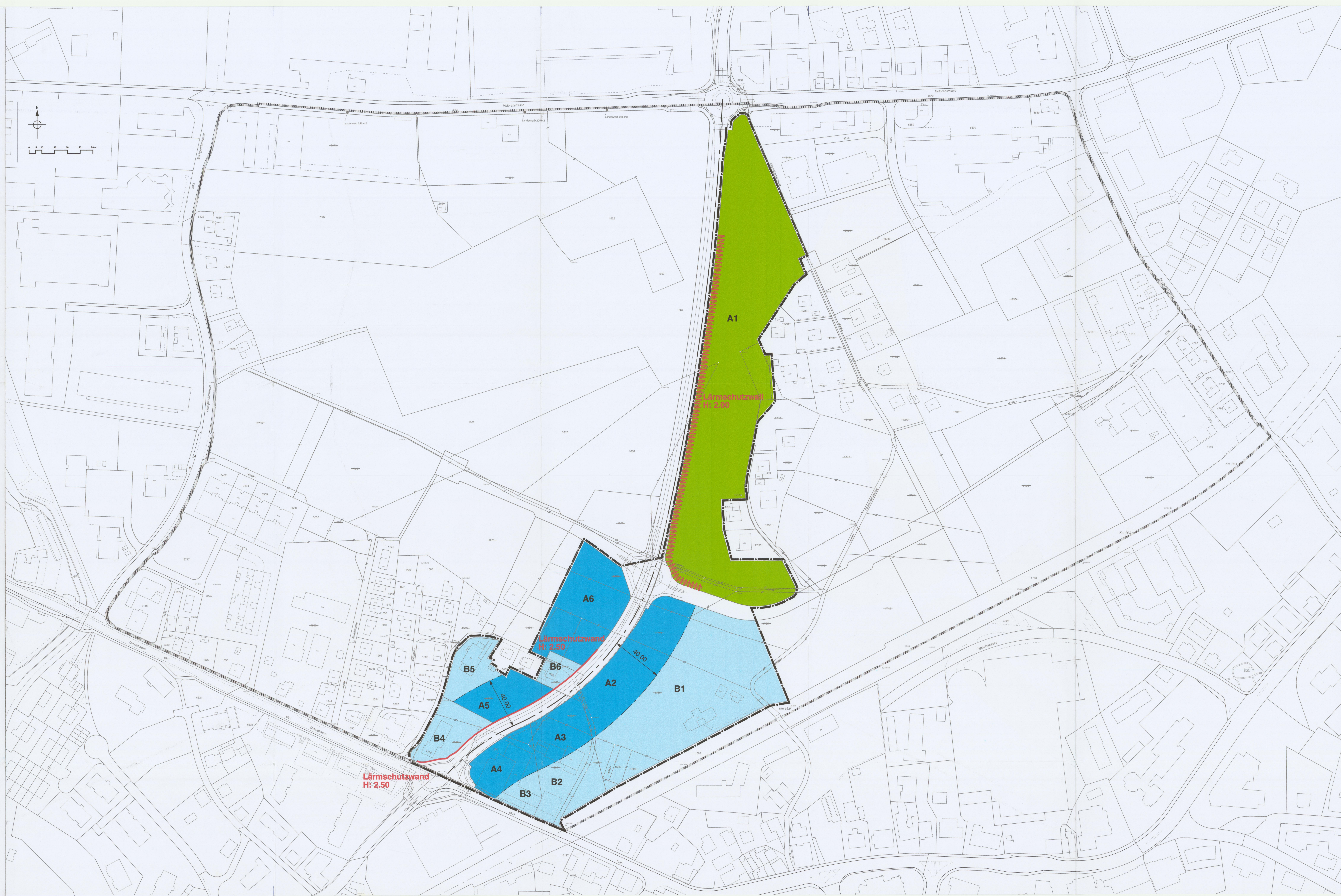
Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sa
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich
Telefon 011315 13 90 Fax 011315 13 99 info@skw.ch 32249 - 12.2.2002

Verbindliche Inhalte

	Geltungsbereich	Ziff. 2.2
	Baufeld A1	Ziff. 4.1, 6.1, 6.2
	Baufelder A2 - A6 und B1	Ziff. 4.2, 5.1, 5.2
	Baufelder B2 - B5	Ziff. 4.3
	Lärmschutzwand	Ziff. 6.3, 6.5
	Provisorischer Lärmschutzwall	Ziff. 6.1

Informelle Inhalte

	Fahrbahnachse Weststrasse
	Bezugsgebiet Quartierplan Widum



Privater Gestaltungsplan Widum

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Arthur Schneebeili

Benno Krähenmann

City Auto AG

Ruth Zentner

Berta Zentner

Barbara Soldati-Weilenmann

Christine Trösch-Weilenmann

Peter Weilenmann

Werner Vetterli

Esther Kienast

Alfred Karrer

Susanne Honegger-Karrer

Susanne Fessler-Hofmann

Heidi Karrer

Politische Gemeinde Wetzikon

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and notes: A. Schneebeili, Krähenmann, City Auto AG, Ruth Zentner, Berta Zentner, Barbara Soldati, Christine Trösch, Peter Weilenmann, Werner Vetterli, Esther Kienast, Alfred Karrer, Susanne Honegger-Karrer, Susanne Fessler-Hofmann, Heidi Karrer, mit Vollmacht]

FINANZAMT WETZIKON

Ressort Liegenschaften

Der Vorstand: Der Sekretär:

[Handwritten signatures]

20. März 2002

Der Schreiber: *[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: **15. Juni 2004**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *662/04*

[Handwritten signature: Ch. Zimmerhald]

Ziele

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Widum bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Weststrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen. Damit eine künftige Bebauung nicht negativ präjudiziert wird, erfolgt die Festlegung der notwendigen Massnahmen in einem zweistufigen Verfahren.

Situationsplan und Bestimmungen

2. Bestandteile und Geltungsbereich

2.1 Der Private Gestaltungsplan Widum setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Situation 1:1000
- Bestimmungen

Gebietsabgrenzung

2.2 Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Ergänzendes Recht

3. Verhältnis zum kommunalen und kantonalen Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wetzikon sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich massgebend.

4. Anordnungen für die Baufelder

Baufeld A1

4.1 Innerhalb des Baufeldes A1 sind die nach § 302 PBG vorgeschriebenen Fensterflächen für die Belüftung von lärmempfindlichen Räumen auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch Bauteile des Hauptgebäudes vollständig vom Lärm abzuschirmen, sodass eine Pegelreduktion bis mindestens auf den Planungswert resultiert.

Entlang der Weststrasse gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.

Nach Entfernung des Erdwalles im Baufeld A1 (vgl. Ziff. 6.1/6.2) ist sicherzustellen, dass ein mindestens gleichwertiger Lärmschutz durch Bauten für die Wohnzone W 1.6 "Müliacker" resultiert. Der Nachweis für die Einhaltung der Planungswerte ist mit einem Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Baufelder A2 bis A6 und B1

4.2 Innerhalb der bezeichneten Baufelder A2 bis A6 und B1 sind Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur aufgrund eines ergänzenden Gestaltungsplanes im Sinne von Ziffer 5 zulässig.

Baufelder B2 bis B6

4.3 Innerhalb der bezeichneten Baufelder B2 bis B6 gelten die zonengemässen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und des Planungs- und Baugesetzes.

5. Bestimmungen für die ergänzenden Gestaltungspläne

Inhalte

5.1 Als Voraussetzung für Neubauten in den Baufeldern A2 bis A6 und B1 sind folgende Inhalte in einem ergänzenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG verbindlich festzulegen:

- Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise von Neubauten
- Bauliche und gestalterische Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten

Etappierung

5.2 Für die Baufelder A3 bis A6 ist der Erlass von einem oder mehreren Gestaltungsplänen zulässig. Für die Baufelder A2 und B1 ist der Inhalt in einem zusammenhängenden Gestaltungsplan zu regeln.

Massgebende
Verkehrsmengen

5.3 Den Lärmberechnungen ist der lärmtechnisch ungünstigste Fall zugrunde zu legen. Deshalb sind die für den Planungshorizont einer durchgehenden Westtangente prognostizierten Verkehrsbelastungen massgebend.

6. Weitere Lärmschutzmassnahmen

Vorläufige Lärmschutz-
massnahmen

6.1 Sofern im Zeitpunkt der Fertigstellung der Weststrasse im Baufeld A1 keine Neubauten erstellt sind, die den Lärm soweit abschirmen, dass in der Wohnzone W 1.6 "Müliacker" die Planungswerte eingehalten sind, dann ist gemäss Angaben im Plan ein 2.00 m hoher Erdwall, gemessen ab Fahrbahnoberfläche, vor der Inbetriebnahme der Weststrasse zu errichten.

6.2 Der Erdwall gemäss Ziffer 6.1 ist zu entfernen, sobald ein gleichwertiger Lärmschutz durch Bauten und Anlagen im Baufeld A1 realisiert ist.

Definitive Lärmschutz-
massnahmen

6.3 Die Gebäude Vers. Nrn. 1788/1541 und 1983 sind mit Lärmschutzwänden vom Strassenlärm abzuschirmen. Diese sind strassenseitig mit einem lärmabsorbierenden Material zu versehen. Diese Wände dürfen im Interesse des Ortsbildes nicht höher als 2.50 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche, sein.

6.4 Bei den Gebäuden Vers. Nrn. 1788/1541 und 1983 sind bei lärmempfindlichen Räumen in den Ober- und Dachgeschossen, die durch Lärmschutzwände nicht genügend vom Lärm abgeschirmt werden können, im Sinne von Art. 10 Abs. 1 LSV Schallschutzfenster einzubauen.

Bei lärmempfindlichen Räumen, die gegen die Weststrasse hin ausgerichtet sind, sind auch in den Erdgeschossen Schallschutzfenster einzubauen.

Lage der
Lärmschutzwände

6.5 Die Lärmschutzwände sind an die Strassengrenze zu stellen. Auf der Rückseite können sie mit besonderen Gebäuden kombiniert werden. Die Lagen der Lärmschutzwände ergeben sich aus den Angaben im Plan.

Einschränkungen

6.6 Weitere Erdwälle oder Lärmschutzwände, die mehr als 1.50 m Höhe aufweisen, sind nur vereinzelt bis zu einer Länge von 20.00 m zulässig.

Regelung mit Quartierplan

7. Erschliessung

Die Erschliessung ist im Quartierplan Widum festgelegt.

Bauten, Anlagen und Umschwung

8. Gestaltung

8.1 Alle baulichen Lärmschutzmassnahmen wie Erdwälle, Wände und Gebäude sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der ortsbaulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass einschliesslich der Materialien und Farben eine gute und einheitliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Baumreihe

8.2 Entlang der Weststrasse ist im Strassenabstandsbereich der Baufelder A1 und A2 eine durchgehende Reihe mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu pflanzen.

Kostenübernahme durch die Gemeinde

9. Kosten

Im Sinne des Verursacherprinzipes (Neubau Weststrasse) gehen folgende Kosten zu Lasten der Gemeinde Wetzikon:

- die Aufstellung des vorliegenden Gestaltungsplanes;
- die im Plan eingetragenen Lärmschutzwände;
- die notwendigen Lärmschutzfenster im Sinne von Art. 10 Abs.1 LSV bei den Gebäuden Vers. Nrn. 1788/1541 und 1983;
- die im Plan eingetragenen Erdwälle und deren spätere Abtragung sowie deren Unterhalt; die Entschädigung für die vorübergehende Inanspruchnahme des Baufeldes A1 durch die Erdwälle.
- die Baumreihe entlang der Weststrasse gemäss Ziffer 8.3.

10. Empfindlichkeitsstufen

ES III

Das ganze Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Zonenplan in der Zone WG2.9. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

11. Abweichungen

Zweck muss gewahrt
bleiben

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes gewahrt bleibt und eine städtebaulich bessere Lösung erzielt werden kann.

12. Inkrafttreten

Genehmigung

Der Private Gestaltungsplan Widum tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.