

VERFÜGUNG

vom 22. Mai 2003

Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Bühlstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 10. Juni 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Bühlstrasse zu. Die dagegen erhobenen Rekurse wurden mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 5. Februar 2003 (BRKE III Nrn. 0017-0018/2003) abgewiesen. Gegen diesen Entscheid ist gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 31. März 2003 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Gemäss Bescheinigung des Bezirksrates Hinwil vom 11. April 2003 ist in dieser Sache kein Rechtsmittel eingegangen. Mit Schreiben vom 3. April 2003 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ortsbaulich gut gestaltete Neubauten geschaffen werden. Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke sind im kantonalen Richtplan dem Zentrumsgebiet und im Zonenplan der Kernzone B zugewiesen.

Die Entwicklung der Zentrumsgebiete in Form von dichten Bebauungen mit hoher Siedlungsqualität liegt im überörtlichen Interesse. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende klare Bebauungskonzept reagiert in überzeugender Weise auf die ortsbauliche Lage im Nahbereich des Bahnhofes und des künftig vermehrt zu einem städtischen Zentrum entwickelnden Ortsteiles Unterwetzikon. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan umfasst den Situationsplan Mst. 1:200 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht liegt im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Bühlstrasse, dem die Gemeindeversammlung Wetzikon am 10. Juni 2002 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)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(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.

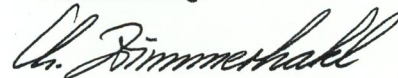
IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

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

Zürich, den 22. Mai 2003
030791/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



PL. NR.	: 2.1-1
FORMAT	: A2
GEZ.	: GS
DATUM	: 22. 3. 2002
REV.	:
REV.	:



GESTALTUNGSPLAN 1: 200

HODEL ARCHITECTEN BAHNHOFSTRASSE 31 8620 WETZIKON TELEFON 932 16 66 FAX 932 16 64

festgesetzt von den Grundeigentümern am:

Amt für Raumordnung und Vermessung

Die Grundeigentümer: Kat. Nr. 1055
 Kat. Nr. 1056

Politische Gemeinde Wetzikon, 8620 Wetzikon
 Politische Gemeinde Wetzikon, 8620 Wetzikon

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **10. Juni 2002**

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigt von der Baudirektion am: **22. Mai 2003**

mit Beschluss Nr.: **530/03**

Namens der Baudirektion: *Ch. Zimmerhald*

PLANLEGENDE

- Gestaltungsperimeter
- Baubereiche 1 bis 3
- Baubereich 4
- Eckpunkte Baubereiche
- Einfahrt und Ausfahrt Tiefgarage
- Abbruch Gebäude Nr. 1491

KOORDINATENVERZEICHNIS

PUNKTNR.	Y	X
1.1	702447.1889	241875.8184
1.2	702461.5013	241878.8040
1.3	702473.4151	241880.9432
1.4	702475.2715	241868.8394
1.5	702463.3113	241867.0050
1.6	702448.8801	241864.7917
1.7	702447.3554	241864.5579
2.1	702476.9197	241875.5997
2.2	702486.4582	241877.0626
2.3	702502.3721	241879.5034
2.4	702504.2222	241879.7871
2.5	702509.9158	241869.5317
2.6	702504.0397	241868.6305
2.7	702488.1258	241866.1898
2.8	702478.5873	241864.7268
3.1	702448.1146	241856.2241
3.2	702453.2752	241857.0156
3.3	702461.9735	241858.3496
3.4	702477.8874	241860.7904
3.5	702489.8475	241862.6247
3.6	702491.3560	241852.7890
3.7	702479.4416	241850.6568
3.8	702463.5251	241848.2328
3.9	702454.7808	241847.1986
4.1	702479.1611	241860.9857



Privater Gestaltungsplan Bühlstrasse Unterwetzikon

Bestimmungen

Zustimmung durch den Gemeinderat am 3. April 2002

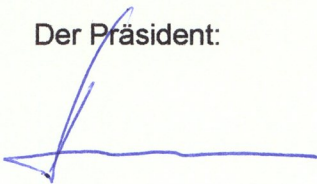
Die Grundeigentümer: Kat. Nr. 1055
Kat. Nr. 1056

Politische Gemeinde Wetzikon, 8620 Wetzikon
Politische Gemeinde Wetzikon, 8620 Wetzikon

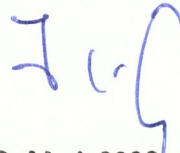
von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **10. Juni 2002**

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:



Der Gemeindegeschreiber ~~ist~~.



Genehmigt von der Baudirektion am: **22. Mai 2003**

mit Beschluss Nr.: **530/03**

Namens der Baudirektion:



Bestimmungen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan für die Grundstücke Kataster Nrn. 1055 und Nr. 1056 an der Bühlstrasse bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die Erstellung von ortsbaulich gut gestalteten Neubauten.

Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke sind Bestandteil des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Zentrumsgebietes. Danach sollen im Rahmen von künftigen Planungen insbesondere auch dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität neu geschaffen werden können. Die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen sind auf Grund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung der Zentrumsgebiete grundsätzlich gegeben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 1055 und 1056 (beide Kernzone B). Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan M 1:200 bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Soweit der private Gestaltungsplan keine anders lautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO).

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

4.1 Neubauten in Form von Hauptgebäuden dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche 1 - 4 erstellt werden. Der Baubereich 4 ist für ein über der Tiefgarage gelegenes Ateliergeschoss vorgesehen.

4.2 Für Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche 1 - 4 gelten gemäss den Angaben im Plan M 1:200 folgende maximalen Gesamthöhen:

Baubereich 1 - 4	Neubau	Gesamthöhe gem. Angaben im Plan M 1:200
	A	542.90 M.ü.M.
	B	548.30 M.ü.M.
	C	545.12 M.ü.M.
	D	543.40 M.ü.M.
	E	549.40 M.ü.M.
	F	546.20 M.ü.M.
	G	537.30 M.ü.M.
	H	542.90 M.ü.M.
	I	548.30 M.ü.M.
	J	545.70 M.ü.M.
	K	537.50 M.ü.M.

4.3 Neubauten in Form von einzelnen besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG dürfen bei guter Gestaltung ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden.

4.4 Die Baubereiche 1 - 4 werden durch die im Plan M 1:200 festgelegten Koordinaten bzw. Grenz- und Strassenabstände bestimmt.

5. Gestaltung der Neubauten

5.1 Die architektonische Ausgestaltung der Neubauten soll den städtischen Charakter von Unterwetzikon stärken und zu einem guten Erscheinungsbild beitragen.

5.2 Für Neubauten sind Flachdächer erlaubt.

5.3 An den stirnseitigen Enden der Dachterrassen sind geschlossene Überdachungen mit einer Tiefe von 2.20 Metern erlaubt. Diese wird durch einzelne Stützen oder Wandscheiben die nicht breiter als 1.50 Meter sind getragen. Eine Verglasung zwischen der Überdachung und der Brüstung ist möglich.

6. Erschliessung

Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt über die Bühlstrasse. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind in dem im Plan M 1:200 bezeichneten Bereich anzuordnen.

7. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Bühlstrasse Unterwetzikon tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

22. März 2002