



Referenz-Nr.: ARES-AVJDJL / ARE 17-1580

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.ares.zh.ch

1/5

Öffentlicher Gestaltungsplan «Dorfkern» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Fehraltorf**

Lage Gebiet zwischen Chnüpferweg, Kempptalstrasse, Bahnhofstrasse, Kirchgasse und Hintergasse

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. September 2017
Unterlagen - Vorschriften vom 4. September 2017
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 4. September 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Seit 1985 besteht für das zentral gelegene Gebiet in Fehraltorf ein öffentlicher Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan «Dorfkern» wurde 2009 revidiert und in seinem Umfang vergrössert. Die letzte Teilrevision stammt aus dem Jahre 2013. Die Gemeinde Fehraltorf begründet die Notwendigkeit einer erneuten Revision unter anderem wie folgt:

Die Gemeinde Fehraltorf hat für die Erstellung von Alterswohnungen ein entsprechendes Projekt im Baufeld G (bisheriger Gestaltungsplan) erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die gültigen Vorschriften sehr restriktiv sind (z.B. einschneidende Belichtungsbeschränkungen in Dachgeschossen) und liberalere Vorgaben eine angemessene und ortsbaulich gute Lösung unterstützen würden.

Für die Liegenschaften an der Bahnhofstrasse zeichnet sich eine Erneuerung ab. Diese Grundstücke liegen gemäss aktuellem Gestaltungsplan in der 2. Etappe und bedürfen einer Gestaltungsplanrevision. Ohne Anpassungen am Gestaltungsplan kann auf diesen Grundstücken kein Bauvorhaben realisiert werden.

Der gültige Gestaltungsplan macht Nutzungsvorgaben, die den heutigen Absichten und Bestrebungen im Ortszentrum entgegenlaufen. Ein Beispiel ist die Ausklammerung von kleineren Verkaufsräumen in Erdgeschossen. Kleinere Verkaufslöke wie Vinothek, Optiker, Bio-Laden und ähnliche können jedoch das Ortszentrum beleben.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Fehraltorf setzte mit Beschluss vom 4. September 2017 die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Dorfkern» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 15. Dezember 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 ersucht die Gemeinde Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung zeigte, dass ein Absatz in den Vorschriften nicht genehmigungsfähig ist. Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Mit Schreiben vom 15. Januar 2018 wurde die Gemeinde Fehraltorf angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben der Bauverwaltung vom 19. Januar 2018 Stellung. Der Gemeinderat nimmt den Genehmigungsvorbehalt zur Kenntnis und verzichtet darüber hinaus auf eine Stellungnahme.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der Vorlage Mit der Überarbeitung des Situationsplans werden die bisherigen Festlegungen «Baubereich» und «Bautypen A gemäss Art. 5 Bauordnung (Kernzone)» vereinheitlicht, so dass sämtlichen Baubereichen im Gestaltungsplan, unter Berücksichtigung schützenswerter Bausubstanz, grundsätzlich die gleiche Bedeutung zukommt. Die im bisherigen Gestaltungsplan der Etappe 2 zugewiesenen Grundstücke werden neu in Baubereiche, Umgebungsbereiche usw. differenziert. Es wird ein neuer Bereich «Kirchplatz» ausgewiesen.

Zu den wesentlichen Inhalten der Teilrevision zählt auch die Vereinfachung der Vorschriften zugunsten eines grösseren Planungsspielraums. Auf ein Dichtemass, die Festschreibung von Geschossezahlen und auf Hauptfirstrichtungen wird ganz verzichtet. Da die bisherige Einschränkung der Gewerbeflächen und das teilweise Verbot von Verkaufsläden keine aktuellen Anliegen für das Dorfzentrum mehr sind, wird auf diese Nutzungseinschränkungen verzichtet. Der bislang gültige Gestaltungsplan ist stark auf traditionelle, dörflich geprägte Bauten ausgerichtet. Neu sollen auch modernere und zeitgemässe Bauten zugelassen werden, die sich gut einordnen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 1. März 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen.

Verzicht auf Spiel- und Ruheflächen In der Vorprüfung wurde die Auflage gemacht, dass Art. 5 Abs. 5 der Gestaltungsplanvorschriften, welche einen Verzicht von Spiel- und Ruheflächen gemäss BZO zulässt und der Gemeindebehörde das Recht einräumt, eine angemessene Abgabe zu verlangen, zu streichen ist. Die Vorschrift ist gestützt auf § 248 PBG nicht zulässig. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde nicht nachgekommen. Art. 5 Abs. 5 wird aus den vorgenannten Gründen nicht genehmigt. Da der zu streichende Absatz funktional nicht direkt mit den übrigen Vorschriften zusammenhängt und auch im Situationsplan keine ersichtlichen Nachteile entstehen, resultiert mit der Nichtgenehmigung von Art. 5 Abs. 5 keine Regelungslücke. Der restliche Teil der Teilrevision des Gestaltungsplans kann somit genehmigt werden.

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird aus thematischer Sicht Bezug auf den Umgang mit einzelnen Rückmeldungen aus der Vorprüfung genommen und es werden Hinweise auf das spätere Baubewilligungsverfahren gemacht.

Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge Die Anträge der Fachstelle Störfallvorsorge aus der Vorprüfung wurden nur teilweise berücksichtigt. Der Planungsbericht wurde entsprechend den Anträgen ergänzt. Die geforderte Ergänzung der Vorschriften des Gestaltungsplans hinsichtlich der Nichtzulässigkeit von Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen auf den Baufeldern A, B, F, G, H und L wurde nicht übernommen. Diese Nutzungseinschränkungen wurden jedoch im Planungsbericht aufgeführt. Da keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen auf den betroffenen Baufeldern geplant sind, verzichtet die Fachstelle Störfallvorsorge auf den Antrag zur Ergänzung der Gestaltungsplanvorschriften und stimmt der vorliegenden Planung zu.

Verkehr Das Amt für Verkehr hat in der Vorprüfung angemerkt, dass die Erschliessung des öffentlichen Gestaltungsplangebiets ausschliesslich rückwärtig erfolgen soll. Dies wurde vorliegend nicht berücksichtigt. Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Erschliessungen ab der Staatsstrasse nur für Besucherparkplätze gestattet werden. Die Parkplatzanlagen der Wohnnutzung müssen rückwärtig über die Gemeindestrassen erschlossen werden.

Weitere Bemerkungen zum Baubewilligungsverfahren aus verkehrlicher Sicht sind:

- Die Ein-/Ausfahrten in die Kempttalstrasse sind so anzuordnen, dass die notwendigen Sichtweiten sowohl auf die Fahrbahn als auch auf den Gehweg eingehalten werden können.
- Die betroffenen Baugrundstücke entlang der Kempttalstrasse sind durch bauliche Massnahmen unüberfahrbar und dauerhaft auf der ganzen Anstosslänge gegen das Staatsstrassengebiet abzugrenzen, ausgenommen die zwei Arealzufahrten an bezeichneter Stelle.
- Die Planung und Ausführung von Bauprojekten entlang der Kempttalstrasse sind mit dem Strassenprojekt (PA Nr. 1153 / SAP Nr. 84S-80603) zu koordinieren.

Denkmalpflege Gemäss Art. 6 Gestaltung Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften (Gestaltung) sind die für den Ortsbildschutz zuständigen Stellen rechtzeitig beizuziehen. Die kantonale Denkmalpflege stellt für die Vollzug im Baubewilligungsverfahren im Sinne einer Präzisierung klar, dass die für die Schutzobjekte zuständigen Stellen rechtzeitig beizuziehen sind und dass bauliche Massnahmen an oder im Nahbereich eines Schutzobjekts einer separaten Bewilligung bedürfen.

Archäologie Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfkern in Fehraltorf wurde hinsichtlich seiner möglichen Auswirkungen auf Schutzobjekte der Archäologie geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der gesamte Gestaltungsperimeter die archäologische Zone Nr. 11 tangiert. Bei der Renovation der heutigen Kirche kamen Vorgängerbauten ab dem Früh- und Hochmittelalter zu Tage. Bei der diesjährigen Ausgrabung an der Hintergasse im Vorfeld des Neubaus der Alterssiedlung kamen römische, hoch- und spätmittelalterliche Siedlungsstrukturen und Funde zum Vorschein. Es ist darauf hinzuweisen, dass vorgängig zu Bauarbeiten im gesamten Areal archäologische Abklärungen (Sondierungen, Aushubüberwachung) notwendig sein werden. Zudem ist im ganzen Areal mit Rettungsgrabungen zu rechnen.

Für die Parzellen, die sich im Eigentum der Gemeinde Fehraltorf befinden, ist auf § 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hinzuweisen. Gemäss § 204 des Planungs- und



Baugesetzes (PBG) haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont werden. Diese Verpflichtung umfasst auch die Sicherung des archäologischen Befundes, zumal dieser durch die Aushubarbeiten zerstört wird. Die Bestimmung findet auch dann Anwendung, wenn das Land an eine andere Bauherrschaft abgegeben oder verkauft wird, ohne dass im Baurechts- oder Kaufvertrag die Kosten für die archäologische Untersuchung dem Baurechtsnehmer oder dem Käufer überbunden worden sind.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird Art. 5 Abs. 5. der Gestaltungsplanvorschriften.

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Fehraltorf nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich des nichtgenehmigten Teils der Vorlage ist die Gemeinde Fehraltorf zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 5 Abs. 5 ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Fehraltorf zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Dorkern», welche die Gemeindeversammlung Fehraltorf mit Beschluss vom 4. September 2017 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Vorschrift in Art. 5 Abs. 5 der Gestaltungsplanvorschriften wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Fehraltorf (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach [Katasterbearbeiterorganisation (KBO)]

Baudirektion

Miaari

VERSENDET AM 14. FEB. 2018



Kanton Zürich
Gemeinde Fehraltorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfkern

Situationsplan 1:500

Revision II vom 23. Mai 2017, nachgeführt am 4. September 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **– 4. Sep. 2017**

Im Namen der Gemeindeversammlung
Der Präsident

Wilfried Ott

Der Schreiber

Marcel Wenzli

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 1580/17
vom 14. Februar 2018

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG

Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona
Bankstrasse 8, 8610 Uster

tel. 055 220 10 60
tel. 044 942 10 11

fax 055 220 10 61

www.asaag.ch, info@asaag.ch

Datum	nachgeführt am	gedruckt am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
23.05.2017	04.09.2017	04.09.2017	ri/ah	840/297	1726-01

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfkern

Situationsplan 1:500
Revision II vom 23. Mai 2017, nachgeführt am 4. September 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Im Namen der Gemeindeversammlung
Der Präsident

Wilfried Ott

Von der Baudirektion
genehmigt am:

Der Schreiber




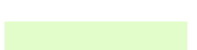
Marcel Wehrli




ARE Nr. /

Für die Baudirektion:



Datum	nachgeführt am	gedruckt am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
23.05.2017	04.09.2017	04.09.2017	ri/ah	840/297	1726-01

Legende

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich
-  Bereich Vorplatz (Abgrenzung schematisch)
-  Bereich Dorfplatz (Abgrenzung schematisch)
-  Bereich Kirchplatz (Abgrenzung schematisch)
-  Bereich Hofstatt / Park (Abgrenzung schematisch)
-  Umgebungsbereich (Abgrenzung schematisch)

-  Richtungspunkte für Fusswegverbindung
-  Parkplätze
-  Arealzufahrt (Lage schematisch)

Informativer Inhalt

-  Baum
-  Inventarisiertes Naturobjekt
-  Geschützte Liegenschaft

Koordinatenverzeichnis

	x	y		x	y
1	2699180.40	1249383.83	24	2699229.27	1249314.03
2	2699190.88	1249374.60	25	2699219.57	1249306.60
3	2699199.73	1249364.69	26	2699210.91	1249309.70
4	2699185.05	1249351.58	27	2699205.68	1249316.54
5	2699164.89	1249380.75	28	2699208.11	1249321.60
6	2699147.74	1249378.18	29	2699210.12	1249361.24
7	2699125.81	1249348.68	30	2699222.99	1249347.76
8	2699118.24	1249331.85	31	2699211.86	1249336.98
9	2699104.09	1249357.42	32	2699256.37	1249325.27
10	2699143.16	1249396.92	33	2699265.79	1249316.42
11	2699149.53	1249330.53	34	2699263.29	1249310.80
12	2699136.17	1249300.96	35	2699261.68	1249304.31
13	2699155.09	1249309.46	36	2699257.64	1249300.09
14	2699173.15	1249297.27	37	2699244.34	1249312.73
15	2699165.46	1249281.96	38	2699276.75	1249300.84
16	2699145.56	1249295.38	39	2699268.04	1249281.21
17	2699198.99	1249309.80	40	2699261.84	1249289.06
18	2699202.32	1249309.74	41	2699240.23	1249303.51
19	2699204.93	1249302.19	42	2699237.52	1249277.45
20	2699199.31	1249299.17	43	2699225.97	1249292.52
21	2699180.00	1249292.56	44	2699241.02	1249261.75
22	2699176.78	1249301.97	45	2699222.99	1249248.29
23	2699217.82	1249329.00	46	2699215.81	1249257.91





Kanton Zürich
Gemeinde Fehraltorf

Öffentlicher Gestaltungsplan „Dorfkern“

Vorschriften

Revision II vom 23. Mai 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: - 4. Sep. 2017

Im Namen des Gemeinderates,

der Präsident

Wilfried Ott

der Schreiber

Marcel Wehrli

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 1580/17
vom 14. Februar 2018

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

Bankstrasse 8
8610 Uster
Tel. 044 942 10 11

www.asaag.ch
info@asaag.ch
1726, ri

Der Gestaltungsplan „Dorfkern“ ist ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den

- a) verbindlichen Teilen
 - Vorschriften
 - Situationsplan 1:500
- b) richtungsweisenden Teilen
 - Erläuterungsbericht
 - Hinweise im Situationsplan

Art. 2 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan eingetragenen Perimeter.
- ² Die Festsetzungen des Gestaltungsplanes gehen der Bau- und Zonenordnung vor. Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung (BZO) der Gemeinde Fehraltorf sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan „Dorfkern“ bezweckt:

- die Sicherung und Stärkung eines attraktiven Dorfzentrums
- die Ordnung der Gebäudevolumen
- die Förderung qualitativ hochstehender Bauten
- die Sicherung einer durchgrüneten, öffentlich zugänglichen Hofstatt
- die Freihaltung und Gestaltung von offenen Platzbereichen

Art. 4 Baubereiche

- ¹ Die Lage der Gebäude, deren Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen werden durch die Baubereiche bestimmt. Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.
- ² Balkone, Vordächer, Auskragungen und dergleichen dürfen innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks bis maximal 1.5 m über die Baubereichsabgrenzung hinausragen.
- ³ Besondere Gebäude und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

Art. 5 Bauvorschriften

- ¹ Gestattet sind Wohnbauten, sowie nicht oder nur mässig störendes Gewerbe (Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Büros usw.).
- ² In den Baubereichen D bis L sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nicht gestattet.
- ³ Die Gesamthöhe richtet sich nach der gültigen Bau- und Zonenordnung. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen über die Gesamthöhe hinausragen.
- ⁴ Im Baubereich B sind mehrere Gebäudevolumen vorzusehen. Bei Neubauten ist für den Baubereich B ein grundstücksübergreifendes Gesamtkonzept vorzulegen. Die Gebäudelänge darf jeweils 28 m nicht übersteigen.
- ⁵ Auf die Erstellung von Spiel- und Ruheflächen gemäss BZO darf verzichtet werden. Die Gemeindebehörde ist berechtigt, eine angemessene Abgabe zu verlangen.

Art. 6 Gestaltung

- ¹ Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen. Die Gestaltungsanforderungen richten sich nach der gültigen BZO.
- ² Bauliche Massnahmen an inventarisierten oder geschützten Gebäuden und deren unmittelbarer Umgebung dürfen vorgenommen werden, wenn deren Schutzziele nicht wesentlich geschmälert werden. Die für den Ortsbildschutz zuständigen Stellen sind rechtzeitig beizuziehen.

Art. 7 Umgebung

- ¹ Im Bereich Hofstatt (Park) ist eine öffentliche, mehrheitlich durchgrünte Parkanlage für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen. Der näheren Umgebung der Kirche ist mit entsprechender Sorgfalt zu begegnen.
- ² Der Bereich Vorplatz ist öffentlich zugänglich zu halten, mehrheitlich zu befestigen und dient den Liegenschaftszugängen. Randbereiche können zu privaten Arealen geschlagen werden. Gegenüber der Strassen ist auf feste, raumtrennende Elemente wie Hecken, Zäune und Mauern zu verzichten.
- ³ Der Bereich Dorfplatz ist als öffentlicher Platz zu gestalten.
- ⁴ Im Bereich Kirchplatz ist ein öffentlicher Platz zu schaffen, der für das Abstellen von Motorfahrzeugen genutzt werden darf. Die benachbarten Vorplätze und Umgebungsbereiche dürfen mitbeansprucht werden. Für die Erstellung eines Parkplatzgeschosses sind bei der Umgebungsgestaltung die Nachbarliegenschaften, insbesondere die Kirche, zu berücksichtigen.
- ⁵ Der Umgebungsbereich darf privat genutzt werden. Er ist in Abstimmung auf die benachbarten Gebäude sorgfältig zu gestalten. Einfriedungen sind erlaubt.

Art. 8 Erschliessung / Parkierung

- ¹ Die Erschliessungsanlagen sind an den im Situationsplan schematisch mit Arealzufahrt bezeichneten Orten zu erstellen.
- ² Für die Bemessung der Anzahl an erforderlichen Motorfahrzeug- und Veloabstellplätzen gilt die gültige BZO. Das Minimum des massgeblichen Parkplatzbedarfs darf um 20% reduziert werden.
- ³ Es sind gemeinschaftliche Parkierungsanlagen nach § 222 PBG zu erstellen.
- ⁴ An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind offene Fahrzeugabstellplätze vorzusehen.
- ⁵ Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindungen sind öffentliche Fusswege zu erstellen.

Art. 9 Umwelt

- ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
- ² Das Gestaltungsplangebiet liegt in einem lärmbelasteten Gebiet. Wenn mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die Einhaltung der Grenzwerte nicht erreicht werden kann, können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

Art. 10 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen von den Gestaltungsplanvorschriften können im Sinne von § 222 PBG bewilligt werden, wenn vom Sinn und Zweck des Gestaltungsplanes Dorfkern nicht abgewichen wird, eine ortsbaulich oder architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 11 Inkrafttretung

- ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ (Revision II) wird von der Gemeindeversammlung beschlossen.
- ² Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Fehraltorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfkern

Planungsbericht § 47 RPV

Revision II vom 23. Mai 2017, nachgeführt am 4. September 2017



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

Bankstrasse 8
8610 Uster
Tel. 044 942 10 11

www.asaag.ch
info@asaag.ch
1726 ri

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Situation	3
1.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan	3
1.3 Revisionsgründe	4
2. Planungs- und baurechtliche Situation	5
2.1 Vorgaben PBG	5
2.2 Kommunale Nutzungsplanung	5
2.3 Bestehender Gestaltungsplan	5
2.4 Schutzobjekte / Inventare	6
3. Erläuterungen zu den Änderungen	7
3.1 Formelles	7
3.2 Baubereiche	7
3.3 Bauvorschriften	8
3.4 Nutzung	8
3.5 Gestaltung	9
3.6 Umgebung	10
3.7 Erschliessung und Parkierung	11
3.8 Umweltschutz	12
4. Erläuterungen zu den Einwendungen	13
5. Verfahren	14

Anhang

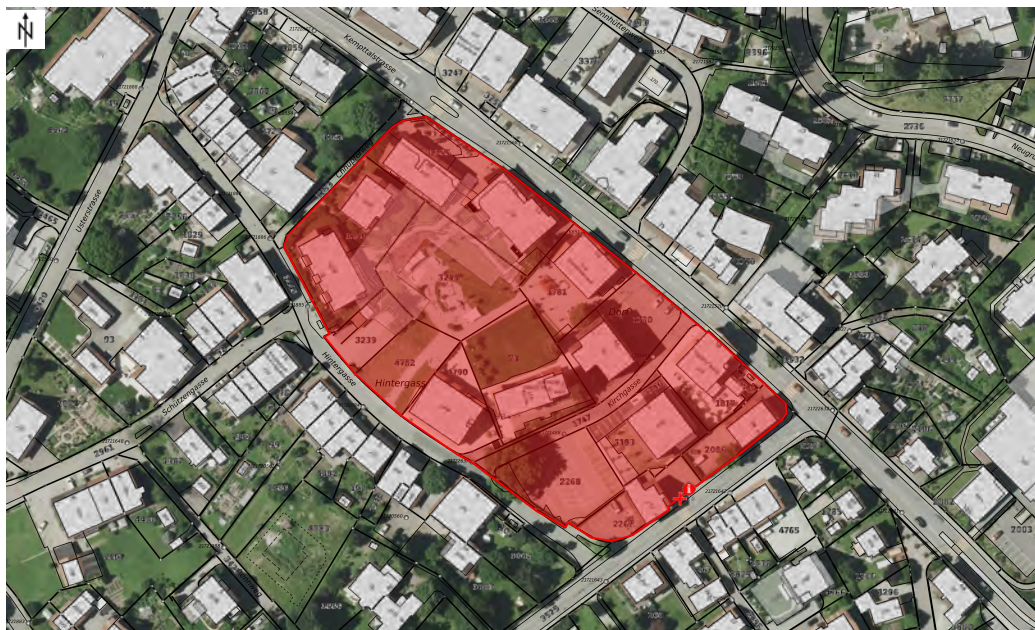
1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Gestaltungsplangebiet Dorfkern liegt im Zentrum von Fehraltorf, unmittelbar südlich der Hauptverkehrsachse Kempttalstrasse. Innerhalb des Perimeter liegen bedeutende Bauten des öffentlichen Gemeindelebens Fehraltorf. Es sind dies das Gemeindehaus, die Bibliothek (altes Schulhaus), der Gasthof Hecht, das kirchliche Gemeindezentrum Chilegass sowie die Hechtschüür. Der Baukredit für einen Alterswohnungsneubau an der Hintergasse wurde von den Fehraltorfer Stimmbürgern am 27. November 2016 genehmigt.

1.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Seit 1985 besteht für das zentral gelegene Gebiet ein öffentlicher Gestaltungsplan. Dieser Gestaltungsplan „Dorfkern“ wurde 1996 revidiert und in seinem Umfang vergrössert.



Gestaltungsplangebiet Dorfkern

Innerhalb und auf der Basis dieses Gestaltungsplanes „Dorfkern“ sind in den letzten Jahren folgende Bauvorhaben realisiert worden:

- Um- und Neugestaltung Spielplatz, laufend
- Kirchliches Gemeindezentrum Chilegass, Eröffnung 2012
- Neue Hechtschüür mit Arztpraxis, Apotheke, Polizei und Verwaltungsräumen, 2013
- Umbau und Renovation Gasthof Hecht, 2014

Zudem hat die Gemeinde Fehraltorf die Bau- und Zonenordnung im Jahr 2013 revidiert. Damit wurden die Voraussetzungen für Um- und Neubauten im Zentrumsgebiet und letztlich auch die Grundlage des Gestaltungsplanes wesentlich verändert.

1.3 Revisionsgründe

Die Gemeinde Fehraltorf hat den bestehenden öffentlichen Gestaltungsplan beurteilt. Dabei hat sich gezeigt, dass die folgende Gründe für eine Revision sprechen:

- Die Gemeinde Fehraltorf hat für die Erstellung von Alterswohnungen ein entsprechendes Projekt im Bau Feld G (bisheriger GP) erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die gültigen Vorschriften sehr restriktiv sind (z.B. einschneidende Belichtungsbeschränkungen in Dachgeschossen) und liberalere Vorgaben eine angemessene und ortsbaulich gute Lösung unterstützen würden.
- Für die Liegenschaften an der Bahnhofstrasse zeichnet sich eine Erneuerung ab. Diese Grundstücke liegen gemäss aktuellem GP in der 2. Etappe und bedürfen einer GP-Revision. Ohne Anpassungen am Gestaltungsplan kann auf diesen Grundstücken kein Bauvorhaben realisiert werden.
- Für die Grundstücke am Chnüpfweg zeichnen sich mittelfristig Erneuerungen und/oder Renovationen ab. Für allfällige Ersatzneubauten ist der Spielraum gross zu halten.
- Der gültige Gestaltungsplan macht Nutzungsvorgaben, die den heutigen Absichten und Bestrebungen in Ortszentren entgegenlaufen. Beispiel ist die Ausklammerung von kleineren Verkaufsräumen in Erdgeschossen. Kleinere Verkaufslöke wie Viothek, Optiker, Bio-Laden und ähnliche beleben das Ortszentrum explizite.
- Ganz grundsätzlich sind die Ziele der BZO-Revision auch im Gebiet des öffentlichen GP zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die offeneren Gestaltungsmöglichkeiten von Fassaden und Dächern.

Diese Punkte begründen die vorliegende Revision des Gestaltungsplanes. Die Zielsetzung wird weitgehend übernommen und präzisiert.

2. Planungs- und baurechtliche Situation

2.1 Vorgaben PBG

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich legt fest:

§ 83 PBG: ¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

² Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

³ Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

⁴ Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

Der Gestaltungsplan Dorfkern ist als öffentlicher Gestaltungsplan nach § 84 PBG erstellt worden, weil an der zentralen Lage mit zahlreichen öffentlichen Nutzungen ein wesentliches öffentliches Interesse bestand und auch weiterhin besteht.

2.2 Kommunale Nutzungsplanung

In der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fehraltorf, welche im September 2014 von der Baudirektion genehmigt wurde, ist der rechtsgültige Gestaltungsplan ausgewiesen. In der Grundzonierung im Zonenplan ist der südöstliche Teil des Gestaltungsplanes der Kernzone KA und der nordwestliche Teil der Kernzone KB zugewiesen.

Grundsätzlich sind mit der BZO die Vorschriften für Um- und Neubauten vereinfacht worden. Spezifische Sondernutzungspläne wie der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ bleiben vorbehalten bzw. gehen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie dem kommunalen Kernzonenplan vor.

In den Kernzonen wird eine gute bzw. besonderen gute Gestaltung und Einordnung gefordert. Die Bauordnung hält dazu in den Ziffern 7, 12, 13 und in den Richtlinien im Anhang der Bauordnung die gestalterischen Anforderungen fest. Das Baukollegium berät die Bauherren und die Baubehörde bei der Anwendung dieser Vorgaben.

2.3 Bestehender Gestaltungsplan

Der gültige Gestaltungsplan definiert innerhalb des Perimeters die Bauvorschriften. Die Revision der BZO ändert an diesem Umstand grundsätzlich nichts. Die Vorschriften des Gestaltungsplanes gehen der kommunalen Bauordnung vor. Die Bauordnung kommt nur dann zur Anwendung, wenn der Gestaltungsplan keine genaueren Angaben macht.

2.4 Schutzobjekte / Inventare

Die Kirche Vers.-Nr. 0113 und das ehemalige Pfarrhaus (heutiges Gemeindehaus) Vers.-Nr. 0124 sind Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und zugleich mit Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons formell unter Schutz gestellt. Das Primarschulhaus Vers.-Nr. 0112 ist ein kommunales Schutzobjekt, dass mit einer Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons formell unter Schutz gestellt ist. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten und deren unmittelbarer Umgebung sind durch die kantonale Denkmalpflege genehmigen zu lassen.

Der Gasthof Hecht Vers.-Nr. 0110 ist von kommunaler Bedeutung und mit Schutzvertrag vom 24. Mai 2012 geschützt. Bauliche Massnahmen am Gasthof und seiner Umgebung sind durch die kommunale Baubehörde bzw. durch den von der Gemeinde beauftragten Denkmalpfleger zu beurteilen.

Diese vier Liegenschaften sind im Gestaltungsplan mit eigener Bandierung (informativer Inhalt) gekennzeichnet.



Geschützte Objekte (rot) und inventarisiertes Naturobjekt (grün) im GP-Gebiet

Die Platane auf dem Kirchplatz ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2011 als wertvolles Naturobjekt (Objekt-Nr. E 23) von kommunaler Bedeutung inventarisiert und im Gestaltungsplan als solches vermerkt.

3. Erläuterungen zu den Änderungen

3.1 Formelles

Der Gestaltungsplanperimeter wird übernommen. Der Gestaltungsplan wird auf die aktuell gültige kommunale Bau- und Zonenordnung (genehmigt im September 2014) ausgelegt.

3.2 Baubereiche

Die Baubereiche und die Bautypen A werden als „gleichwertige“ Baubereiche vereinheitlicht. Der Bautyp A ist mit der Revision der Nutzungsplanung verschwunden. Relevant bleibt das Inventar schützenswerter Objekte. Diese Objekte werden im Gestaltungsplan mit informativem Charakter ausgewiesen (Baubereiche E bis H). Damit ist der Gestaltungsplan unabhängig vom kommunalen Inventar. Die Baubereiche haben alle einen gleichwertigen Charakter im Gestaltungsplan.

Der Baubereich B wird in seiner Ausdehnung deutlich vergrössert und fasst 3 bisherige Baubereiche zusammen. Damit soll der Anordnungsspielraum von Gebäudekörpern vergrössert werden. Eine blockrandähnliche Überbauung wird ausdrücklich nicht angestrebt. Dies wird mit entsprechender Vorschrift einer Gebäudelänge von maximal 28 m gesichert.



Varianten von neuen Gebäudevolumen

Für die der Etappe 2 zugewiesenen Grundstücke werden neu die Baubereiche L und K definiert. Die Lage bezieht sich auf den bestehenden Gebäudebestand, bzw. auf die benachbarten Baubereiche. Der Baubereich L misst ein Grundfläche von 190 m² (10 x 19 m) und der Baubereich K 270 m² (12 x 22.5 m).

Unterirdische und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ergänzende Ausführungen sind nicht notwendig, da die Vorgaben in den Ziffern 36 und 44 BZO angewendet werden.

3.3 Bauvorschriften

Die bisher sehr dispersen Vorgaben mit Bruttogeschossflächen, Gebäudegrundflächen, maximale Geschossflächen für Gewerbe und Vollgeschosszahlen werden stark vereinfacht. Die Baubereiche umschliessen die möglichen Gebäudegrundflächen eng und die maximale Gesamthöhe ist über die BZO mit aktuellen 13 m festgelegt. Auf ein Dichtemass, auf die Festschreibung von Geschosszahlen und auf Hauptfirstrichtungen wird daher ganz verzichtet.

3.4 Nutzung

Die Nutzweise ist für alle Baubereiche identisch. Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störendes Gewerbe (Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Büros, usw.). Störendes Gewerbe bleibt ausgeschlossen. Im westlichen Gestaltungsplangebiet sind reine Wohnbauten denkbar und möglich. Im östlichen Teil darf in den Baubereichen D bis L in den Erdgeschossen nicht gewohnt werden. In den Baubereichen D bis I ist dies bereits heute der Fall. In den Baubereichen K und L, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit demnächst Neubauten geplant werden, ist auf Grund der Lärmbelastungen und Umgebungssituation eine wohnfreie Erdgeschossnutzung naheliegend und vorteilig.

Die Einschränkung der Gewerbefläche sowie das Verbot von Verkaufsflächen sind keine aktuellen Anliegen für die Entwicklung des Dorfzentrums. Heute sind Mischnutzungen erwünscht und es werden Massnahmen gegen das Ladensterben diskutiert. Die bisherigen Nutzungseinschränkungen werden daher ersatzlos aufgehoben. Eine nach Baubereichen differenzierte Nutzungszuweisung ist nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich der Kempttalstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Das Störfallrisiko liegt gemäss Screening des AWEL im unteren Übergangsbereich. Deshalb ist eine Koordination mit der Störfallvorsorge notwendig. Für die Baufelder A, B, F, G, H und L sind folgende Einschränkungen und Hinweise relevant:

- Keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen, wie z.B. Altersheime, Schulen oder Kindergärten.
- Fluchtwege sind auf die zur Kempttalstrasse abgewandten Gebäudeseiten auszurichten;
- Auf die Kempttalstrasse ausgerichtete Fassaden sollten während mindestens 30 Minuten gegen Hitzestrahlung Widerstand leisten können.

Um bei Änderungen in der Störfallvorsorge keine Unklarheiten und Differenzen zu schaffen, sind keine Einschränkungen oder Vorgaben in die GP-Vorschriften aufgenommen.

3.5 Gestaltung

Der bislang gültige Gestaltungsplan war stark auf traditionelle, dörflich geprägte Details ausgerichtet. Neu sollen auch moderne Bauten zugelassen werden, die sich gut einordnen. Das begleitende Baukollegium berät die Baubehörde bei der Erreichung einer hohen Qualität. Folgende realisierte Objekte zeigen dies beispielhaft:

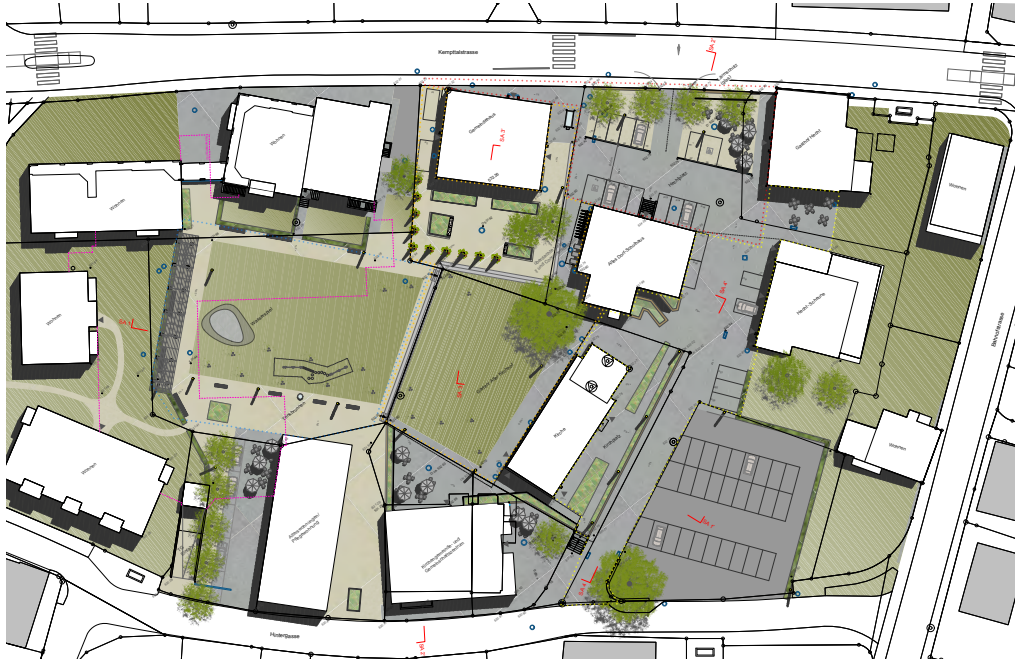


Realisierte Bauten aus Zürich, Horgen und Dübendorf

Hinsichtlich der Gestaltung und der Bewilligungsfähigkeit von Umbauten an geschützten Objekten und deren Umgebung wird auf das Kapitel 2.4 verwiesen.

3.6 Umgebung

Die Umgebung der Baubereiche ist bereits im bestehenden Gestaltungsplan in die vier Bereiche Vorplatz, Dorfplatz, Hofstatt und Umgebung gegliedert. Die Teilung wird grundsätzlich beibehalten und mit dem Bereich Kirchplatz ergänzt.



Aussenraumkonzept Rosenmayr Landschaftsarchitektur

Der Vorplatz bezeichnet weiterhin die der Strasse hin vorgelagerten Gebäudevorzonen, die mehrheitlich befestigt sind. Die im privaten Eigentum liegenden Vorplätze dürfen gegenüber der Strassen nicht mit Hecken und Zäunen abgegrenzt werden, sondern sollen dem Gebäudezugang im weiteren Sinne dienen.

Der Dorfplatz bezeichnet unverändert den Raum zwischen Gemeindehaus, Hecht und Hechtschür. Er steht als Parkierungsanlage und als Gartengastraum zur Verfügung.

Die Hofstatt ist der zentrale Freiraum, der von den Baubereichen umschlossen wird. Er bezweckt die Raumsicherung für einen zentralen Park, der von der Bevölkerung für Aufenthalt, Begegnung und Spiel genutzt werden soll. Es wird mit Sitzbänken und Spielgeräten entsprechend ausgestattet. Die Kirche ist Teil der Hofstatt. Die nähere Umgebung ist für die Erfüllung der Kirchenfunktion als Besammlungsorte für Konzerte, Feiern, Besinnung und Trauer entsprechend zu gestalten.

Der Kirchplatz ist neu als eigener Bereich ausgeschieden. Er soll auch künftig für das Abstellen von Motorfahrzeugen zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit, den Kirchplatz mit einer Parkierungsanlage im Untergeschoss oder Halbuntergeschoss zu unterbauen, bietet die Chance, den südöstlichen Vorplatz der Kirche frei zu spielen und für Festanlässe attraktiv und flexibel nutzbar zu gestalten. Damit liesse sich die Eindeckung freispielen für flexible Nutzungsmöglichkeiten und für eine attraktive Platz- oder Parkgestaltung.

Die Umgebungsbereiche bezeichnen die übrigen Aussenbereiche, die als private Aussenbereiche im Zusammenhang mit den Baubereichen zweckmässig genutzt und gestaltet werden sollen.

Die Pflicht zur Schaffung von Kinderpiel- und Ruheflächen gemäss BZO wird gestützt auf § 248 Abs. 2 PBG aufgehoben. Mit der Hofstatt steht ein attraktives Angebot für Aufenthalt, Ruhe, Begegnung und Spiel in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Erstellung von weiteren Kinderspielflächen ist damit hinfällig. In Anwendung von § 222 PBG wird die Möglichkeit geschaffen, von den Bauherren einen finanziellen Ausgleich zu verlangen.

3.7 Erschliessung und Parkierung

Die Lagen der Zufahrten sind im Situationsplan festgelegt. Dies ist nötig, damit Arealzufahrten gemeinschaftlich erstellt und genutzt werden. Eine vollständige rückwärtige Zufahrt über die Bahnhofstrasse und Hintergasse wäre nicht zweckmässig und würde in Konflikt mit der Kernzone (Ortsbildschutz) und den knappen Ausbauverhältnissen der Strassen stehen. Es werden daher zwei Zufahrten ab der Kempttalstrasse gesichert. Die Lage beider Zufahrten sind auf das anstehende Sanierungsprojekt des Kantons Zürich abgestimmt. Für andere als im Plan dargestellte Zufahrten auf die Kempttalstrasse kann keine strassenpolizeiliche Bewilligung in Aussicht gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass anderweitige Zufahrten auf die Kempttalstrasse bei einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben auf diesem jeweiligen Grundstück aufgehoben werden müssen.



Sanierungsprojekt TBA zur Kempttalstrasse, Stand Januar 2017

Der Chnüpferweg steht für die Zufahrt von Motorfahrzeugen nicht zur Verfügung. Die Art und der Umfang der Parkieranlagen werden im Gestaltungsplan nicht definiert. Dies wird den jeweiligen Projektverfassern im Rahmen der Grundstücksentwicklung überlassen. Die Berechnung der Parkplatzzahl richtet sich weiterhin nach den kommunalen Vorgaben in der BZO. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Fehraltorf rechtfertigt es, den minimalen massgeblichen Parkplatzbedarf, der sich aus der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes ergibt, um weitere 20% zu reduzieren. Damit wird die Möglichkeit - ohne Verpflichtung - geschaffen, Mobilitätsmodelle mit Carsharingfahrzeugen zu verfolgen, die mit einem entsprechend reduzierten Parkplatzbedarf auskommen.

Die Bestrebung, möglichst wenige und dafür gemeinschaftlich genutzte Parkieranlagen zu erreichen, wird vom bisherigen Gestaltungsplan beibehalten und übernommen.

3.8 Umweltschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt an der sehr stark befahrenen Kempttalstrasse (Kantonsstrasse). Das raumplanerische Anliegen, an dieser zentralen und hervorragend erschlossenen Lage eine Entwicklung zu verfolgen, ist legitim und selbstverständlich. Falls mit planerischen Massnahmen (strassenabgewandter Orientierung) oder anderen gestalterischen oder baulichen Massnahmen keine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erreicht werden kann, sollen Ausnahmegewilligungen möglich sein.

Der Dorfkern Fehraltorf liegt zudem im Gewässerschutzbereich A_U. Im Gewässerschutzbereich A_U dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Neubauten tangieren prinzipiell den Grundwasserschwankungsbereich. Zur Beurteilung des Baugesuches ist dem Amt für Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Gewässerschutz, jeweils ein hydrologischer Untersuchungsbericht einzureichen.

Bei der Beleuchtung des Aussenraumes sind übermässige Lichtemissionen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sind die nachstehenden Merkblätter und Vollzugshilfen zu beachten:

- „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“, Vollzug Umwelt 8010, BUWAL, 2005
- „Lichtverschmutzung vermeiden“, AWEL/ALN Kanton Zürich
- sia Norm 491, „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“

4. Erläuterungen zu den Einwendungen

Der Gemeinderat Fehraltorf hat an seiner Sitzung vom 16. November 2016 die Revisionsvorlage zur Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage zur Mitwirkung fand vom 5. Dezember 2016 bis 6. Februar 2017 statt. In dieser Frist sind drei Schreiben mit einem Antrag eingegangen:

Antrag 1: Der Baubereich C ist ca. 1 m in Richtung Baubereich D zu verschieben.

Antragsbegründung: Das Alterswohnungsprojekt ist mit über einem Meter Vordach geplant. Der Baubereich weist jedoch nur 0.5 m Abstand gegenüber dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3239 auf. Durch das Verschieben kann das Alterswohnungsprojekt inkl. Vordach auf dem eigenen Grundstück realisiert werden.

Erwägungen des GR: Die Lage des Baubereiches C wurde vom bisherigen Gestaltungsplan übernommen. Eine geringfügige Verschiebung der Baubereichslage in östlicher Richtung ist angemessen, obwohl der Abstand gegenüber dem Baubereich D bereits heute „nur“ 7m und westseitig gegenüber dem Baubereich B grosszügige 19 m beträgt. Mit der Verschiebung des Baubereiches um 0.5 m werden die baurechtlichen Missstände einer Baugrundstücksübertagung entschärft und bedarf keiner Lösung mit Überbaurecht auf privater Basis.

Entscheid GR: Die Einwendung wird teilweise (0.5 statt 1.0 m) berücksichtigt.

Entscheid GV (Nachtrag vom 4. September 2017): Die Verschiebung des Baubereiches C um 0.5 m im revidierten GP ging von einem unveränderten Bauprojekt aus. Das Bauprojekt wurde gleichzeitig jedoch angepasst. Die Bereichsverschiebung im GP und die Anpassung des Bauprojektes erreichen beide den gleichen Zweck, sind jedoch in der Gebäudelage letztlich nicht identisch - nämlich um 0.25 m verschoben. Diese Differenz wurde erst sehr spät festgestellt und kann mit einer Anpassung des revidierten GP behoben werden. Die GV hat entschieden, den Baubereich C um 0.25 m statt um 0.5 m zu verschieben. Damit wird der Baubereich C gegenüber der GP-Vorlage vom 23. Mai 2017 um 25 cm Richtung Parkplatz-Grundstück Kat.-Nr. 3239 verschoben. Diese Korrektur ist als Nachtrag vom 4. September 2017 im Situationsplan nachgeführt.

Ferner hat die Planungskommission der Region Zürcher Oberland RZO im Rahmen der Mitwirkung zustimmend bestätigt, dass die Revision des Gestaltungsplans die Vorgaben des regionalen Richtplanes berücksichtige.

5. Verfahren

Die Revisionsvorlage wurde am 24. November 2016 dem Amt für Raumordnung (ARE) des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Schreiben ARE 16-1842 vom 1. März 2017 Stellung genommen.

Der Vorprüfungsbericht wurde mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich am 23. März 2017 sowie mit der kantonalen Denkmalpflege am 23. März 2017 und am 30. März 2017 besprochen. Es konnten Einigungen erzielt werden und die Resultate sind in die vorliegende Revision des Gestaltungsplanes eingeflossen. Der Gestaltungsplan hat als Sondernutzungsplan die Inhalte gemäss § 83 PBG zu definieren. Er hat ausdrücklich nicht den Zweck, alle ohnehin gültigen Vorgaben und Normen aus Brandschutz, Zivilschutz, Umweltschutz, etc. zu benennen oder festgelegte Verfahrensabläufe und Zuständigkeiten zu wiederholen. Im Erläuterungsbericht sind die Vorprüfungsthemen abgehandelt. Die Vorschriften des Gestaltungsplanes sind bewusst und gezielt schlank gehalten.

Die Änderungen wurden dem ARE am 13. April 2017 zur Kontrolle vorgelegt. Auf eine formelle 2. Vorprüfung wurde verzichtet.

Am 30. Mai 2017 hat der Gemeinderat Fehraltorf die Revisionsvorlage zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Festsetzung der GP-Revision erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 4. September 2017. Der Änderungsbeschluss betreffend den Baubereich C gemäss Kap. 4 ist im vorliegenden Dossier berücksichtigt.

Uster, 23. Mai 2017, nachgeführt am 4. September 2017, 1726 / ri

Anhang

Bislang gültiger GP-Situationsplan	Beilage	1
Bislang gültige GP-Vorschriften	Beilage	2

Öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfkern" (Änderung)
Situationsplan

Mst. 1 : 500

Öffentlich aufgelegt vom 3. Oktober 2008 bis 2. Dezember 2008

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 23. März 2009

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Wilfried Ott

Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

352-13
30. September 2008**









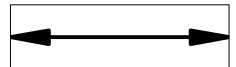



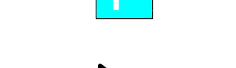

Grösse: 60/84
Plotfile: P:\352Fehraltorf13_zentrumfehr_gp_dorfkern_änderung_plotfile.dwg

Gez. aw Kontr. PH

R+K Remund + Kuster

Churerstrasse 47 Telefon 055 415 00 15 E-Mail r+k@remund-kuster.ch
8808 Pfäffikon SZ Telefax 055 415 00 16 Internet www.remund-kuster.ch

Verbindlicher Planinhalt

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich
-  Bautypen A gemäss Art. 5 Bauordnung (Kernzone)
-  Bereich Vorplatz
-  Bereich Dorfplatz
-  Bereich Hofstatt (Park)
-  Umgebungsbereich
-  Etappe 2
-  Firstrichtung
-  Gesammelte Arealzufahrt
-  Richtungspunkte für Fusswegverbindung
-  Besucherparkplätze
-  Zufahrt Tiefgarage
- Hinweise**
-  Hochstammbaum (richtungweisende Lage)



Genehmigungsexemplar

**Öffentlicher Gestaltungsplan „Dorfkern“
(Änderung)**

Vorschriften

Öffentlich aufgelegt vom 3. Oktober 2008 bis 2. Dezember 2008.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. März 2009.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....
Wilfried Ott

.....
Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

BDV Nr. /

Für die Baudirektion:

352-13
30. September 2008**

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

Die Gemeinde Fehraltorf erlässt gestützt auf §§ 83ff. PBG und die kommunale Bau- und Zonenordnung den geänderten

öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfkern“

§ 1 Bestandteile

Verbindliche Teile	Der Gestaltungsplan besteht aus: <ul style="list-style-type: none">a) verbindliche Teile<ul style="list-style-type: none">• Vorschriften• Situationsplanb) richtungsweisende Teile<ul style="list-style-type: none">• Erläuterungsbericht mit Richtprojekten• Hinweise im Situationsplan
Richtungsweisende Teile	

§ 2 Geltungsbereich

Perimeter	Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.
Weiteres Recht	Die Festsetzungen des Gestaltungsplans gehen der Bau- und Zonenordnung vor. Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

§ 3 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan „Dorfkern“ wird bezweckt:

- das Neuordnen der Bedürfnisse der Öffentlichkeit zu ermöglichen
- das Neuordnen der Nutzungsmasse in Verbindung mit angepassten Gebäudestellungen
- das Sicherstellen der offenen grünen Hofstatt mit öffentlichem Zugang
- das Freihalten und das attraktive Ausgestalten der Platzbereiche
- und insgesamt das Stärken der Voraussetzungen für ein attraktives Dorfzentrum.

§ 4 Baubereiche

Lage und Stellung der Gebäude, Abstände	Die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände sowie die maximale Gebäudelänge werden durch die Baubereiche bestimmt.
	Balkone und Vordächer dürfen bis maximal 1.50 m über die Baubereichs-abgrenzungen hinausragen.
Besondere Gebäude	Besondere Gebäude bis maximal 35 m ² Gebäudegrundfläche pro Baubereich sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

§ 5 Bauvorschriften

Nutzweise Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störendes Gewerbe (Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Büros usw.). Verkaufsläden sind nur in den Baubereichen A, B sowie I gestattet.

Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Bruttogeschossfläche max.	Gebäudegrundfläche max.	Geschossfläche für Gewerbe max.	Anzahl Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max.
A	820 m ²	-	420 m ²	2	7 m
B	570 m ²	-	360 m ²	2	7 m
D	560 m ²	-	200 m ²	2	7 m
E	900 m ²	-	250 m ²	2	7 m
G	-	325 m ²	-	2	7 m
H	-	360 m ²	-	2	7 m
I	-	320 m ²	640 m ²	3	*

* nach Massgabe des bestehenden Gebäudeprofils

Dachgeschosse Es sind maximal 2 Dachgeschosse zulässig.

Firsthöhe Die Firsthöhe richtet sich nach den Vorgaben zur Einordnung und zur Dachgestaltung in § 6 dieser Vorschrift.

§ 6 Bestimmungen für Bauten vom Typ A

Allgemeine Bestimmungen Es gelten die Bestimmungen von Art. 5 der Bauordnung. Die Gebäudgrundflächen gelten in diesem Sinne als Baubereiche.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

Einordnungsgrundsatz Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und der Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

Firstrichtung Die Hauptfirstrichtung gemäss Situationsplan ist verbindlich.

Dachgestaltung	Für die Dachgestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 10 bis 13 der Bauordnung.
Quergiebel	Bei Gebäudelänge über 20 m sind in den Baubereichen A bis E zusätzlich zu den Dachaufbauten maximal 2 Quergiebel pro Fassadenseite gestattet, wenn das zulässig Mass der Dachaufbauten gemäss § 292 PBG auf maximal $\frac{1}{4}$ reduziert wird.
Fassadengestaltung	Es gelten die Bestimmungen von Art. 14 bis 17 der Bauordnung.
Richtprojekt, Richtlinie	Die Richtprojekte und die Richtlinie im Anhang sind richtungsweisend.

§ 8 Umgebung

Hofstatt (Park)	Im Bereich Hofstatt (Park) ist eine öffentliche Parkanlage zu schaffen.
Bereich Vorplatz	Der Bereich Vorplatz ist öffentlich zugänglich und dient der Verbindung der verschiedenen öffentlichen Räume. Randbereiche können zu privaten Arealen geschlagen werden.
Bereich Dorfplatz	Im Bereich Dorfplatz ist ein öffentlicher Platz zu gestalten.
Umgebungsbereich	Strassenseitige Umgebungsflächen sind als Vorplätze oder als Vorgärten zu gestalten; letztere nach Möglichkeit umfriedet.
Umgebung Baubereiche A – E	In Ergänzung zur Parkanlage sind zwischen den Baubereichen A, B, D und E durchgehende Platzflächen und Wege zu gestalten (Steinbelag, Sitzbänke, Gestaltungselemente).
Richtprojekt Umgebungsplan	Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

§ 9 Erschliessung

Erschliessung	Für die Erschliessungsanlagen gelten die Festlegungen im Situationsplan.
Erforderliche Abstellplätze	Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze gilt Art. 42ff. der Bauordnung.
Gemeinschaftliche unterirdische Parkie- rung	Für die Baubereiche A, B, D, E, G, H und I ist die Parkierung gemeinschaftlich zu lösen. Eine Parkierungslösung für die Baubereiche H und I ist unter Einbezug der Möglichkeiten im Bereich Kirchenplatz zu konzipieren; dabei ist eine Erweiterungsmöglichkeit für Bedürfnisse im Gebiet der Etappe 2 vorzusehen.
Parkierung der übrigen Parzellen	Die Anlegung der erforderlichen Parkplätze für die übrigen Parzellen erfolgt individuell.
Besucherparkplätze	An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind offene Besucherparkplätze vorzusehen.

Fusswege Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung sind öffentliche Fusswege zu erstellen.

§ 10 **Etappe 2**

BZO massgebend Im Gebiet der Etappe 2 besteht ein Potenzial für ortsbauliche Verbesserungen im Zusammenhang mit dem übrigen GP-Gebiet. Die dafür nötigen gestalterischen und rechtlichen Grundlagen bestehen aber noch nicht. Es gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Abweichungen bei ortsbaulichen Vorteilen möglich Im Rahmen einer Gestaltungsplanänderung können Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung vorgesehen werden, wenn die ortsbauliche Situation an der Bahnhofstrasse und beim Kirchenplatz verbessert wird, die nötigen Rechte für Ausnützungstransfers geregelt sowie Erschliessung und Wohnhygiene gesichert sind. Der Nachweis der Machbarkeit ist mit einem Richtprojekt zu erbringen.

Das Konzept im Erläuterungsbericht ist dabei wegleitend.

§ 11 **Inkrafttreten**

Genehmigung durch den Regierungsrat Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ (Änderung) wird von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

**Anhang:
Richtlinie für das Bauen in der Kernzone**

Die Grundanforderungen des Ortsbildschutzes an die Gestaltung der Gebäude in der Kernzone sind in den Artikeln 3 bis 21 der Bauordnung formuliert. Im Vordergrund stehen in der heutigen Baubewilligungspraxis folgende Aspekte:

- Gebäudekörper als ruhiger einfacher Quader.
- 2 Vollgeschosse.
- Durchlaufender Dachstuhl mit grossen zusammenhängenden Dachflächen.
- Markantes Vordach; Gebäudeecken geschlossen und mit grossen Mauerflächen massiv wirkend.
- Lochfassade. Fenster mit stehender Rechteckform. In Anlehnung an das Flarzhaus sind auch Fensterbänder denkbar. Dabei unterteilen fassadenbündige Setzhölzer die einzelnen Fenster. Das gilt analog auch für Fenstertüren.
- Fenstertüren in der Regel nur hinter Lauben.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind an sich in der Kernzone nur zurückhaltend möglich.
- Balkone sind als Lauben unter dem Dachvorsprung auszubilden. Giebelseitig sind giebelständige Lauben möglich; sie können bis 1 m vor die Fassade stehen und sind durch ein Laubendach zu decken. Hinter solchen Laubenbalkonen sind loggia-artige Fassadenrücksprünge möglich, wenn die Fassade insgesamt als in sich geschlossen wirkt.

Entscheidend ist die überzeugende Gesamtwirkung im Sinne des Grundsatzes der Einordnung gemäss Artikel 3 der Bauordnung.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Teilrevision Öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfkern" Inkraftsetzung

Fehraltorf. Der Gemeinderat hat am 25.10.2017 verfügt:

Die Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfkern" wurde an der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 4. September 2017 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 14. Februar 2018 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 23. Mai 2018, ist kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Die Teilrevision des Öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfkern" tritt mit der heutigen Publikation (17. August 2018) in Kraft.

Gemeinde Fehraltorf

00246263



VERFÜGUNG

vom 31. Oktober 2013

Fehraltorf. Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfkern (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfkern wurde mit Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013 angenommen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 8. August 2013 und des Bezirksrats Pfäffikon vom 30. Juli 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. August 2013 ersucht die Gemeinde Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Der mit RRB Nr. 704/1986 genehmigte öffentliche Gestaltungsplan Dorfkern wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV/139/2009 vom 20. Oktober 2009 geändert. Gegenstand war eine Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters. Für den im erweiterten Perimeter liegenden Baubereich I wurde die Geschossfläche für Gewerbe auf max. 640 m² eingeschränkt. Als Folge einer ablehnenden Gemeindeabstimmung über einen Baukredit im Jahr 2011 für einen Neubau am Standort der Hechtscheune im Baubereich I wurde das Nutzungsprogramm überarbeitet. Dies führte zum Verzicht auf Alterswohnungen und somit auch auf die Geschossflächenbeschränkung für Gewerbe. Das modifizierte Nutzungskonzept sieht vor, möglichst publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln.

Mit der Änderung der Vorschriften zum Gestaltungsplan soll der Zielsetzung eines attraktiven Dorfzentrums mit verschiedenen publikumsorientierten Nutzungen in Form von Apotheke, Arztpraxis und öffentlichen Institutionen (Polizei, Friedensrichter und schulpsychologischer Dienst) Rechnung getragen werden. Mit dem Verzicht auf die Geschossflächenbeschränkung und somit auf die Alterswohnungen für den Baubereich I wird die erwünschte Zentralität gestärkt und das Dorfzentrum aufgewertet.

Die Akten, bestehend aus der Änderung von § 5 der Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

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



VERFÜGUNG

vom 20. Oktober 2009

Fehraltorf. Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfkern

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Fehraltorf setzte am 23. März 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan Dorfkern fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Mai 2009 und des Bezirkrates Hinwil vom 30. April 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Juni 2009 ersucht die Gemeinde Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision des mit RRB Nr. 704/1986 genehmigten öffentlichen Gestaltungsplanes für das Gebiet des Dorfkernes werden aufgrund von neuen Nutzungsvorstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Dorfzentrum mit Dorfplatz und öffentlicher Parkanlage geschaffen.

Die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als Etappe 2 bezeichnete Fläche soll gemäss dem im Erläuterungsbericht dargelegten ortbaulichen Nutzungskonzept entwickelt werden. Die auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Richtprojektes vorgesehene Umsetzung des Konzepts setzt eine Änderung des öffentlichen Gestaltungsplanes voraus.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau und der Neugestaltung der Kempttalstrasse wird die Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfkern in enger Zusammenarbeit mit den Planungsorganen der Baudirektion voranzutreiben sein.

Der öffentliche Gestaltungsplan Dorfkern besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

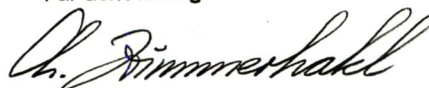
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Dorfkern, der die Gemeindeversammlung Fehraltorf am 23. März 2009 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Fehraltorf 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 nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Widmer + Rutz, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 20. Oktober 2009
090659/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Februar 1986

704. Gestaltungsplan Fehraltorf

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Fehraltorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 336 vom 25. Januar 1984 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Kernzone 1 zugeteilte Gebiet des Dorfkerns ist mit Beschluss vom 9. Dezember 1985 durch die Gemeindeversammlung Fehraltorf ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt worden. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 4. Februar 1986 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 1986 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Fehraltorf mit Schreiben vom 17. Januar 1986 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

Die Wünschbarkeit eines öffentlichen Gestaltungsplans für dieses Gebiet wurde bereits im Detailplan zu der Kernzone (RRB Nr. 336/1984) aufgezeigt. Mit dem nun zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan sollen insbesondere die Nutzung der Bauten, die Erschliessung des Areals sowie die Stellung der Bauten näher geordnet werden, als dies in einer Kernzone gemäss § 50 PBG möglich ist. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Fehraltorf vom 9. Dezember 1985 betreffend die Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet des Dorfkerns wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Fehraltorf wird eingeladen, diesen Beschluss gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf, 8320 Fehraltorf (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Februar 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Öffentlich aufgelegt vom 3. Oktober 2008 bis 2. Dezember 2008

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 23. März 2009

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Wilfried Ott

Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am

20. Okt. 2009

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 1331 09





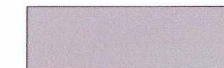









352-13
30. September 2008**

Grösse: 60/84
Gez. aw Kontr. PH
Plotfile: D:\Users\352Fehraltorf\13_zentrum\lehr_gp_dorfkern_änderung_plotfile.dwg

R+K Remund + Kuster

Churerstrasse 47 Telefon 055 415 00 15 E-Mail r+k@remund-kuster.ch
8808 Pfäffikon SZ Telefax 055 415 00 16 Internet www.remund-kuster.ch

Verbindlicher Planinhalt

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich
-  Bautypen A gemäss Art. 5 Bauordnung (Kernzone)
-  Bereich Vorplatz
-  Bereich Dorfplatz
-  Bereich Hofstatt (Park)
-  Umgebungsbereich
-  Etappe 2
-  Firstrichtung
-  Gesammelte Arealzufahrt
-  Richtungspunkte für Fusswegverbindung
-  Besucherparkplätze
-  Zufahrt Tiefgarage
-
- Hinweise**
-  Hochstammbaum (richtungsweisende Lage)





Gemeinde Fehraltorf

Genehmigungsexemplar

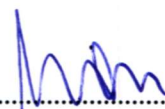
**Gegenstand der Auflage ist nur die rot dargestellte
Änderung in der Tabelle von § 5**

Öffentlicher Gestaltungsplan „Dorfkern“ (Änderung) Vorschriften


Öffentlich aufgelegt vom 3. Oktober 2008 bis 2. Dezember 2008
und vom *11. Jan. 2013* bis *13. März 2013*...

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. März 2009
An der Urne zugestimmt am 9. Juni 2013

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:


.....
Wilfried Ott

Der Schreiber:


.....
Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am:

31. Okt. 2013
.....

BDV Nr. *1381 13*

Für die Baudirektion: 

352-13
2. Januar 2013*



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Die Gemeinde Fehraltorf erlässt gestützt auf §§ 83ff. PBG und die kommunale Bau- und Zonenordnung den geänderten

öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfkern“

§ 1 Bestandteile

Verbindliche Teile Der Gestaltungsplan besteht aus:

- a) verbindliche Teile
- Vorschriften
 - Situationsplan

Richtungsweisende Teile b) richtungsweisende Teile

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekten
- Hinweise im Situationsplan

§ 2 Geltungsbereich

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

Weiteres Recht Die Festsetzungen des Gestaltungsplans gehen der Bau- und Zonenordnung vor. Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

§ 3 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan „Dorfkern“ wird bezweckt:

- das Neuordnen der Bedürfnisse der Öffentlichkeit zu ermöglichen
- das Neuordnen der Nutzungsmasse in Verbindung mit angepassten Gebäudestellungen
- das Sicherstellen der offenen grünen Hofstatt mit öffentlichem Zugang
- das Freihalten und das attraktive Ausgestalten der Platzbereiche
- und insgesamt das Stärken der Voraussetzungen für ein attraktives Dorfzentrum.

§ 4 Baubereiche

Lage und Stellung der Gebäude, Abstände Die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände sowie die maximale Gebäudelänge werden durch die Baubereiche bestimmt.

Balkone und Vordächer dürfen bis maximal 1.50 m über die Baubereichs-abgrenzungen hinausragen.

Besondere Gebäude Besondere Gebäude bis maximal 35 m² Gebäudegrundfläche pro Baubereich sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

§ 5 Bauvorschriften

Nutzweise Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störendes Gewerbe (Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Büros usw.). Verkaufsläden sind nur in den Baubereichen A, B sowie I gestattet.

Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:

Baube-reich	Brutto-geschoss-fläche max.	Gebäude-grund-fläche max.	Geschoss-fläche für Gewerbe max.	Anzahl Voll-geschosse max.	Gebäude-höhe max.
A	820 m ²	-	420 m ²	2	7 m
B	570 m ²	-	360 m ²	2	7 m
D	560 m ²	-	200 m ²	2	7 m
E	900 m ²	-	250 m ²	2	7 m
G	-	325 m ²	-	2	7 m
H	-	360 m ²	-	2	7 m
I	-	320 m ²	-	3	*

* nach Massgabe des bestehenden Gebäudeprofils

Dachgeschosse Es sind maximal 2 Dachgeschosse zulässig.

Firsthöhe Die Firsthöhe richtet sich nach den Vorgaben zur Einordnung und zur Dachgestaltung in § 6 dieser Vorschrift.

§ 6 Bestimmungen für Bauten vom Typ A

Allgemeine Bestimmungen Es gelten die Bestimmungen von Art. 5 der Bauordnung. Die Gebäudgrundflächen gelten in diesem Sinne als Baubereiche.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

Einordnungsgrundsatz Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und der Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

Firstrichtung Die Hauptfirstrichtung gemäss Situationsplan ist verbindlich.

Dachgestaltung	Für die Dachgestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 10 bis 13 der Bauordnung.
Quergiebel	Bei Gebäudelänge über 20 m sind in den Baubereichen A bis E zusätzlich zu den Dachaufbauten maximal 2 Quergiebel pro Fassadenseite gestattet, wenn das zulässig Mass der Dachaufbauten gemäss § 292 PBG auf maximal ¼ reduziert wird.
Fassadengestaltung	Es gelten die Bestimmungen von Art. 14 bis 17 der Bauordnung.
Richtprojekt, Richtlinie	Die Richtprojekte und die Richtlinie im Anhang sind richtungsweisend.

§ 8 Umgebung

Hofstatt (Park)	Im Bereich Hofstatt (Park) ist eine öffentliche Parkanlage zu schaffen.
Bereich Vorplatz	Der Bereich Vorplatz ist öffentlich zugänglich und dient der Verbindung der verschiedenen öffentlichen Räume. Randbereiche können zu privaten Arealen geschlagen werden.
Bereich Dorfplatz	Im Bereich Dorfplatz ist ein öffentlicher Platz zu gestalten.
Umgebungsbereich	Strassenseitige Umgebungsflächen sind als Vorplätze oder als Vorgärten zu gestalten; letztere nach Möglichkeit umfriedet.
Umgebung Baubereiche A – E	In Ergänzung zur Parkanlage sind zwischen den Baubereichen A, B, D und E durchgehende Platzflächen und Wege zu gestalten (Steinbelag, Sitzbänke, Gestaltungselemente).
Richtprojekt Umgebungsplan	Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

§ 9 Erschliessung

Erschliessung	Für die Erschliessungsanlagen gelten die Festlegungen im Situationsplan.
Erforderliche Abstellplätze	Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze gilt Art. 42ff. der Bauordnung.
Gemeinschaftliche unterirdische Parkie- rung	Für die Baubereiche A, B, D, E, G, H und I ist die Parkierung gemeinschaftlich zu lösen. Eine Parkierungslösung für die Baubereiche H und I ist unter Einbezug der Möglichkeiten im Bereich Kirchenplatz zu konzipieren; dabei ist eine Erweiterungsmöglichkeit für Bedürfnisse im Gebiet der Etappe 2 vorzusehen.
Parkierung der übrigen Parzellen	Die Anlegung der erforderlichen Parkplätze für die übrigen Parzellen erfolgt individuell.
Besucherparkplätze	An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind offene Besucherparkplätze vorzusehen.

Fusswege Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung sind öffentliche Fusswege zu erstellen.

§ 10 Etappe 2

BZO massgebend Im Gebiet der Etappe 2 besteht ein Potenzial für ortsbauliche Verbesserungen im Zusammenhang mit dem übrigen GP-Gebiet. Die dafür nötigen gestalterischen und rechtlichen Grundlagen bestehen aber noch nicht. Es gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Abweichungen bei ortsbaulichen Vorteilen möglich Im Rahmen einer Gestaltungsplanänderung können Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung vorgesehen werden, wenn die ortsbauliche Situation an der Bahnhofstrasse und beim Kirchenplatz verbessert wird, die nötigen Rechte für Ausnützungstransfers geregelt sowie Erschliessung und Wohnhygiene gesichert sind. Der Nachweis der Machbarkeit ist mit einem Richtprojekt zu erbringen.

Das Konzept im Erläuterungsbericht ist dabei wegleitend.

§ 11 Inkrafttreten

Genehmigung durch den Regierungsrat Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ (Änderung) wird von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

**Anhang:
Richtlinie für das Bauen in der Kernzone**

Die Grundanforderungen des Ortsbildschutzes an die Gestaltung der Gebäude in der Kernzone sind in den Artikeln 3 bis 21 der Bauordnung formuliert. Im Vordergrund stehen in der heutigen Baubewilligungspraxis folgende Aspekte:

- Gebäudekörper als ruhiger einfacher Quader.
- 2 Vollgeschosse.
- Durchlaufender Dachstuhl mit grossen zusammenhängenden Dachflächen.
- Markantes Vordach; Gebäudeecken geschlossen und mit grossen Mauerflächen massiv wirkend.
- Lochfassade. Fenster mit stehender Rechteckform. In Anlehnung an das Flurhaus sind auch Fensterbänder denkbar. Dabei unterteilen fassadenbündige Setzhölzer die einzelnen Fenster. Das gilt analog auch für Fenstertüren.
- Fenstertüren in der Regel nur hinter Lauben.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind an sich in der Kernzone nur zurückhaltend möglich.
- Balkone sind als Lauben unter dem Dachvorsprung auszubilden. Giebelseitig sind giebelständige Lauben möglich; sie können bis 1 m vor die Fassade stehen und sind durch ein Laubendach zu decken. Hinter solchen Laubenbalkonen sind loggia-artige Fassadenrücksprünge möglich, wenn die Fassade insgesamt als in sich geschlossen wirkt.

Entscheidend ist die überzeugende Gesamtwirkung im Sinne des Grundsatzes der Einordnung gemäss Artikel 3 der Bauordnung.



Gemeinde Fehraltorf

Genehmigungsexemplar

**Öffentlicher Gestaltungsplan „Dorfkern“ (Änderung)
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

352-13
2. Januar 2013 /
14. März 2013*



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Impressum

Auftrag Änderung öffentlicher Gestaltungsplan „Dorfkern“

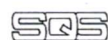
Auftraggeber Gemeinderat Fehraltorf

Auftragnehmer Remund + Kuster
Büro für Raumplanung AG
Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

055 415 00 15
info@remund-kuster.ch
www.remund-kuster.ch

Bearbeitung Paul Hertig, Michael Ruffner

Qualitätsmanagement



zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Modifiziertes Nutzungskonzept im Baubereich I	4
2.1	Aktuelle Projektierung	4
2.2	Anpassen der Nutzungsvorgabe im GP	5
3.	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	5
4.	Erlassverfahren	6
4.1	Information der Bevölkerung	6
4.2	Öffentliche Auflage	6
4.3	Urnenabstimmung	6
4.4	Genehmigung	6

1. Ausgangslage

Der zurzeit rechtsgültige öffentliche Gestaltungsplan „Dorfkern“ wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 20. Oktober 2009 genehmigt. Gegenstand der dieser Genehmigung vorausgegangenen Änderung war eine Perimetererweiterung, die insbesondere das Gebiet zwischen Kirchgasse und Bahnhofstrasse neu erfasst.

Im erweiterten Perimeter liegt auch der Baubereich I (Standort der Hechtscheune), eine Liegenschaft der politischen Gemeinde. In diesem Baubereich waren die Nutzungen „Metzgerei, Polizei, Betriebsamt, Probekanal, Sitzungen und Alterswohnungen in Betracht gezogen worden. Während für die neuen Baubereiche G und H keine Beschränkung der Gewerbeflächen an der gesamten Geschossfläche vorgenommen wurde, erfolgte für den Baubereich I eine Limitierung der „Geschossfläche für Gewerbe“ in Analogie zu den altrechtlichen Festlegungen für die Baubereiche A bis E. Die Bestimmung einer maximalen gewerblichen Geschossfläche von max. 640 m² in § 5 der GP-Vorschriften stellte ab auf den damaligen Stand des Richtprojekts im Bereich I. Die inzwischen weitergeführten Projektierungsarbeiten und nicht zuletzt die ablehnende Gemeindeabstimmung über einen Baukredit im Jahr 2011 haben zu einem geänderten Nutzungsprogramm geführt. Hauptsächliche Änderung ist der Verzicht auf Alterswohnungen in diesem Baubereich, deren angemessen autonome Erschliessung und deren schalltechnische Isolierung sich als zu teuer erwiesen haben.

Der Verzicht auf eine Wohnnutzung führt für diesen Baubereich zu einem Konflikt mit der Geschossflächenbeschränkung für Gewerbe gemäss § 5 der GP-Vorschriften.

2. Modifiziertes Nutzungskonzept im Baubereich I

2.1 Aktuelle Projektierung

Für die weitergeführte Projektierung blieb die grundsätzliche Nutzungsbestimmung bestehen, dass an dieser zentralen Stelle in Nachbarschaft zu Gemeindehaus, Kirche, Kirchengemeindehaus und dem multifunktionalen alten Schulhaus möglichst publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln sind. Der aktuelle, fundierte Stand der Projektierung seitens der Gemeinde sieht nun folgende Nutzungen vor:

EG/UG	- Apotheke
	- Polizei
Ober- und Dachgeschosse	- Arztpraxis
	- Friedensrichter
	- Schulpsychologischer Dienst Bezirk Pfäffikon
	- Sitzungszimmer

2.2 Anpassen der Nutzungsvorgabe im GP

Das vorliegende Nutzungsprogramm weist einen optimalen Nutzungsmix verschiedener publikumsorientierter Geschäfte und Institutionen vor, der die Zentralität des Dorfkerns in Fehraltorf stärkt.

Dieser Nutzungsmix ist nicht selbstverständlich, sondern das Ergebnis gezielter Bemühungen der Gemeindebehörden. Denn im Dorfkern ist heute nicht das Wohnen primär zu sichern, sondern publikumsorientierte Nutzungen. Es ist den Behörden gelungen, die richtigen Betriebe zum richtigen Zeitpunkt in dieses Projekt einzubinden. Damit hat sich gezeigt, dass eine Limitierung der gewerblichen Nutzungen an diesem Standort aus Sicht der GP-Zielsetzung eines attraktiven Zentrums sich nicht aufdrängt beziehungsweise hinderlich sein kann.

Aus diesem Grund soll für den Baubereich I analog den Bereichen G und H keine Nutzungsbeschränkung vorgegeben werden. Die Tabelle von § 5 der Vorschriften soll dementsprechend angepasst werden.

3. Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Detailänderung bleibt innerhalb GP-Ziel

Die Änderung in § 5 der GP-Vorschriften betrifft den Baubereich I im Gestaltungsplan „Dorfkern“. Die Fokussierung auf publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und öffentliche Institutionen stützt sich weiterhin auf das Nutzungskonzept im Zentrum¹⁾. Der Verzicht auf einzelne Alterswohnungen in diesem Baubereich erfolgt auf dem Hintergrund, in anderen Liegenschaften der Gemeinde im GP-Perimeter Alterswohnungen zu erstellen.

Die vorgesehene Änderung ist von untergeordneter Bedeutung. Sie bewegt sich im Rahmen der Zielsetzung des Gestaltungsplans, insbesondere in Bezug auf die Stärkung der Zentralität durch Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen einschliesslich öffentlicher Institutionen.

Die Änderung des GP bleibt im Rahmen der Vorgaben des RPG.

¹⁾ Öffentlicher Gestaltungsplan „Dorfkern“ (Änderung), Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, R+K Pfäffikon, 30. September 2008, Seiten 12 ff

4. Erlassverfahren

4.1 Information der Bevölkerung

Die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans „Dorfkern“ betreffend §5 der Vorschriften wurde publiziert und erläutert im Amtsblatt sowie in der Regionalzeitung Zürcher Oberländer.

4.2 Öffentliche Auflage

Die GP-Änderung wurde vom 11. Januar 2013 bis 13. März 2013 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurden keine Einwendungen eingereicht.

4.3 Urnenabstimmung

Über den Erlass der GP-Änderung wird in der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013 entschieden, gleichzeitig mit dem Kreditbeschluss für den Ersatzbau der Hechtscheune in dem von der Änderung betroffenen Baubereich I.

4.4 Genehmigung

Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung soll die GP-Änderung der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden.