



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0497

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (SCM)
Telefon +41 43 259 30 37, www.are.zh.ch

Nr. 29/14

vom 31. März 2014

Eglisau. Teilrevision privater Gestaltungsplan „Weierbach“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Dezember 2013 stimmte die Gemeindeversammlung Eglisau der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Weierbach“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 5. März 2014 und des Bezirksrats Bülach vom 26. Februar 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. März 2014 ersucht die Gemeinde Eglisau um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Eglisau wurde mit RRB Nr. 3555/1994 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion ARE 146/2007 letztmalig geändert. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in keiner Zone, ist aber als Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht beschrieben. Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans wird die Modernisierung des bestehenden Alters- und Leichtpflegeheims ermöglicht.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:200, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Weierbach“, der die Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 296.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Eglisau wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.



V. Mitteilung an

- Gemeinderat Eglisau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Calörtischer Hirner Ingenieure Geometer Planer, Wasterkingeweg, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle)
- Planar AG für Raumentwicklung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. August 1987

2681. Privater Gestaltungsplan Weierbach, Eglisau

Am 20. August 1986 stimmte die Gemeindeversammlung Eglisau dem privaten Gestaltungsplan Weierbach zu. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Bülach vom 7. Juli 1987 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs erhoben worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juli 1987 ist der dort erhobene Rekurs mit BRKE Nr. 132/1987 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben worden. Ein Weiterzug an den Regierungsrat ist nicht erfolgt.

Der private Gestaltungsplan soll für das von ihm erfasste Gemeindegrundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der altrechtlichen Bauordnung abweichenden Überbauung schaffen. Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Gestaltung sowie Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen.

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 Eglisau vom 20. August 1986 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Weierbach wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Eglisau, 8193 Eglisau (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 19. August 1987

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

Teil-Änderung Privater Gestaltungsplan Weierbach

Situation M 1:200

Öffentliche Auflage von 1. Juli 2013 bis 30. August 2013

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2013

Die Gemeindepräsidentin: *Ulrich Felz* Der Gemeindevorstand: *Mermann*

Von der Baudirektion genehmigt am 31. MRZ. 2014

Für die Baudirektion: *D. Zimmermann* BDV Nr. 2.21/14

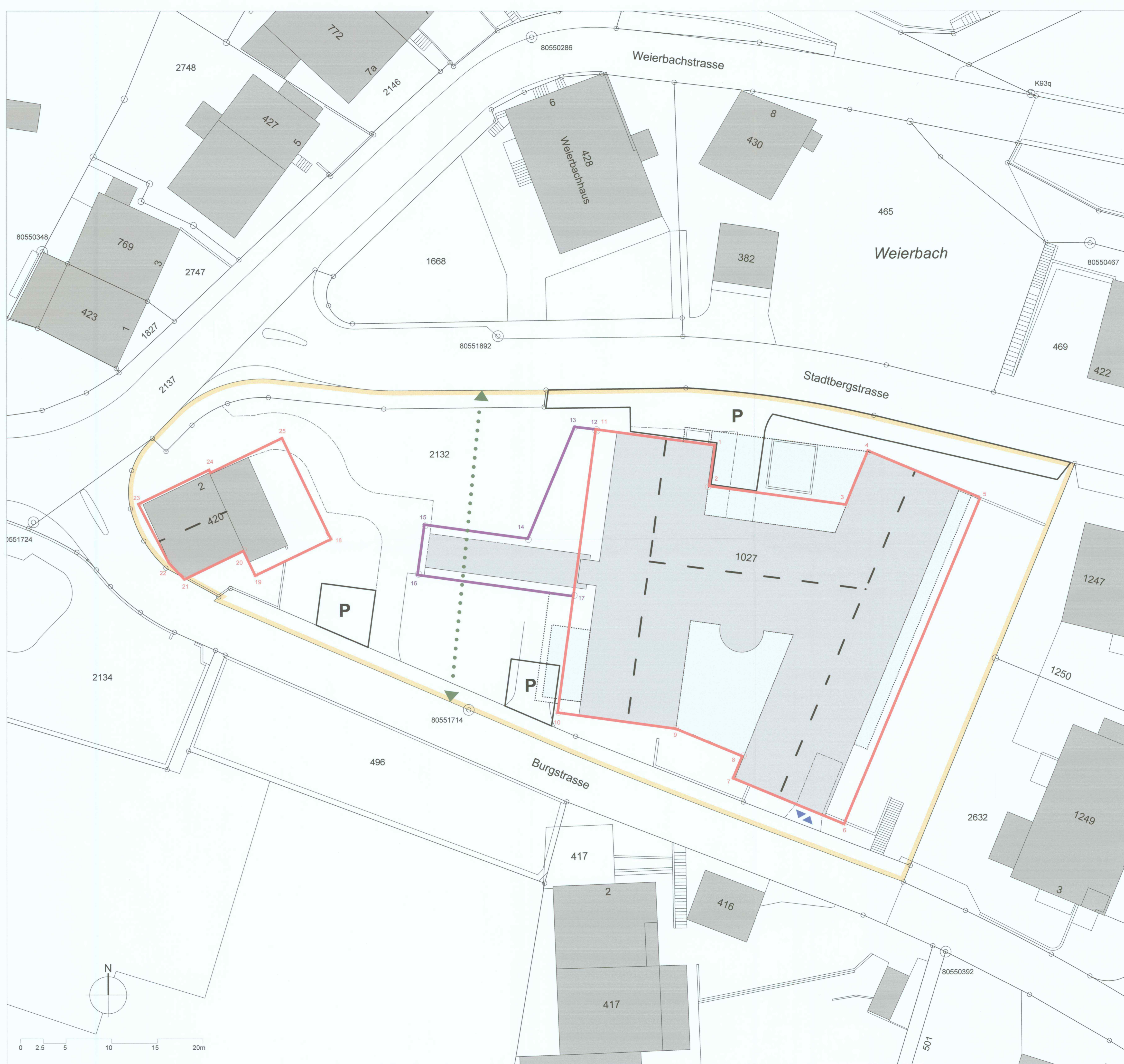
Plan Gestaltungsplan Rigistrasse 9 8006 Zürich
 Maßstab 1:200
 Auftrag 15.09.13
 Plangrundlage AV-Grunddaten
 Format 940 x 594
 Geis / Geprüft JK
 Abgabe / Code 28. Februar 2013
 Erstellung 17. Oktober 2013 / 20. Dezember 2013
 PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG
 Tel. 044 / 421 38 38
 Fax 044 / 421 38 20
 www.planar.ch
 info@planar.ch

- Situation Festsetzung**
- Geltungsbereich Gestaltungsplan Art. 2
 - Öffentliche Fusswegverbindung Art. 5.3
 - Parkplatzbereiche Art. 5.3
 - Baubegrenzungslinien für oberirdische Bauten Art. 7
 - Baubegrenzungslinien für Cafeteria und Hauptzugang Art. 7
 - Firstrichtung Art. 8.2
 - Ein- / Ausfahrt Einstellhalle Art. 9

- Orientierung**
- Parzellengrenze bestehend
 - Bestehende Gebäude
 - Neubauten erste Etappe
 - unterirdische Bauten

Definitionspunkte Mantellinien

Ebene / Bereich	Nummer Definitionspunkt	Koordinaten Rechts (Y)	Hoch (X)
Baubegrenzungslinien für oberirdische Bauten Ass. Nr. 1027	1	269979.2	681992.8
	2	269974.8	681992.2
	3	269972.7	682007.4
	4	269978.6	682009.8
	5	269973.5	682021.9
	6	269938.0	682007.0
	7	269942.9	681995.0
	8	269945.3	681996.0
	9	269948.4	681988.6
	10	269950.1	681975.7
	11	269980.9	681979.9
Baubegrenzungslinien für Cafeteria und Hauptzugang Ass. Nr. 1027	12	269980.9	681979.9
	13	269981.2	681977.6
	14	269969.0	681972.4
	15	269970.5	681961.1
	16	269965.2	681960.4
	17	269962.8	681977.5
Baubegrenzungslinien für oberirdische Bauten Ass. Nr. 420	18	269969.1	681950.7
	19	269965.1	681942.6
	20	269967.8	681941.3
	21	269964.7	681934.8
	22	269966.5	681933.2
	23	269972.8	681929.9
	24	269976.5	681937.5
	25	269979.9	681945.4





Kanton Zürich

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Gemeinde Eglisau

Alters- und Leichtpflegeheim
Weierbach

Privater Gestaltungsplan Weierbach

Mst. 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 20. August 1986

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident :

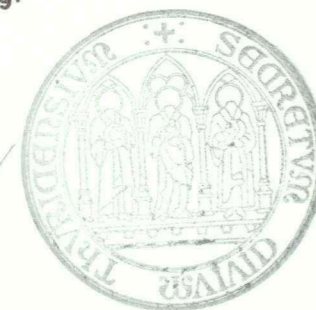
Joh. Müller

Der Schreiber :

[Signature]

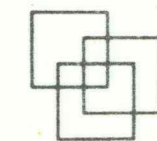
Vom Regierungsrat am **19. Aug. 1987**
Mit Beschluss Nr. **2681** genehmigt :

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :



Archiv Nr. :

[Signature]



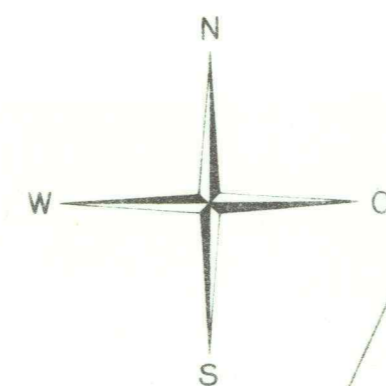
THEO STIERLI + PARTNER AG
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
RÖTELSTR. 84 8057 ZÜRICH

01 362 46 47

Sachbearbeiter: **Sti** Plandatum: **12. 5. 1986** Änderungen: **12. 6. 86** Auftrags Nr. **1207**

Gezeichnet: **AF, IH, VS** Plangrösse: **30 x 84** **18. 6. 86, 16. 6. 87** Abgabe-Datum:

Gepüft: *[Signature]*



Legende

- Gestaltungsplan- Perimeter
- Bestehende Gebäude mit Firstrichtung
- Neubauten mit Firstrichtung
- Baubegrenzungslinien für oberirdische Bauten
- Baubegrenzungslinien für unterirdische Bauten
- Lichthof
- Wege und Plätze
- Fahrzeugparkierung
- Bäume
- Grünfläche



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

Teil-Änderung Privater Gestaltungsplan Weierbach
Vorschriften (Synopsis alt / neu)

Öffentliche Auflage von

1. Juli 2013 bis 30. August 2013

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

12. Dezember 2013

Die Gemeindepräsidentin: *Ursula Teo*

Der Gemeindeschreiber: *Mermann*

Von der Baudirektion genehmigt am

31. MRZ. 2014

Für die Baudirektion: *H. Zimmerhald*

BDV Nr. 29/14

Hinweise zur synoptischen Darstellung:

schwarz am 20. August 1986 von der Gemeindeversammlung genehmigte Fassung
schwarz gelöschte Formulierungen
rot ergänzte und neue Formulierungen

Art. 1 RECHTSGRUNDLAGE UND BESTANDTEILE

Gestützt auf die §§ 83–89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Bau-
recht (Planungs- und Baugesetz, PBG) wird für das nachbezeichnete Gebiet ein Gestal-
tungsplan aufgestellt, für den die Festlegungen im zugehörigen Plan 1:500 und die folgen-
den Vorschriften gelten.

¹ Gestützt auf § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich erlässt die Ge-
meinde Eglisau die Teil-Änderung des privaten Gestaltungsplanes (Beschluss der Ge-
meindeversammlung vom 20. August 1986) mit den nachfolgenden Bestimmungen.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften mit zugehörigem Situa-
tionsplan sowie einem Planungsbericht.

³ Das Projekt für Umbauten und Erweiterungen mit Datum vom 7. Juni 2013 dient der In-
formation.

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Gestaltungsplan und die Vorschriften gelten für das im Plan 1:500 200 mit dem Peri-
meter abgegrenzte Areal.

² Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und
Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Eglisau sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG)
des Kantons Zürich.

Art. 3 ZWECK

Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für die Realisie-
rung **und Erweiterung** des Alters- und Leicht Pflegeheims Weierbach.

Art. 4 OEFFENTLICH RECHTLICHE WIRKUNG

Durch den Gemeindeversammlungsbeschluss und mit der Genehmigung durch den Regie-
rungsrat **die Baudirektion** erhält der private Gestaltungsplan öffentlich-rechtliche Wirkung.

Art. 5 NUTZWEISEN

Auf dem durch den Gestaltungsplan abgegrenzten Areal soll ein Alters- und Leicht Pflege-
heim, **sowie die mit den** dazu nötigen Anlagen und Einrichtungen erstellt **betrieben** werden.

Art. 5.1 Bestehende Gebäude

Im bestehenden Gebäude **Ass. Nr. 420** wird eine Wohnung mit Nebenräumen eingebaut.
Es sind auch andere, dem Betrieb dienende Nutzungen zulässig.

Art. 5.2 Neubauten

¹ In den Neubauten **der ersten Etappe Ass. Nr. 1027** sind im Untergeschoss die Parkgara-
gen in Kombination mit dem öffentlichen Schutzraum, Lager und Nebenräume sowie In-
stallationsräume **untergebracht zulässig.**

Das Erdgeschoss enthält im öffentlichen Gebäudetrakt Eingangshalle, Essraum, Cafeteria,
Büros, Mehrzweckraum, Sitzungszimmer und zugehörige Nebenräume; im mittleren Ge-
bäudeteil Halle, Aufenthaltsraum, Küche und Waschküche mit Nebenräumen und Pensi-
onärenzimmern.

Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind Pflege- und Pensionärenzimmer mit den
zugehörigen Nebenräumen vorgesehen.

² In den Erd-, Ober- und Dachgeschossen sind alle Haupt- und weitere Nebenräume zulässig, welche der Betrieb erfordert.

³ In Erweiterungsbauten sind alle Nutzungen zulässig, welche der Betrieb erfordert.

Art. 5.3 Freiflächen

Die Freiflächen werden vorwiegend als Grünflächen gestaltet. ~~Westlich vor dem Essraum und~~ Im zusammenhängenden westlichen Freiraum, sowie zwischen den beiden Gebäudeflügeln und bei den Bewohnerzimmern sind Sitzplätze vorgesehen. Der Hauptzugang zum Heim erfolgt von Westen über einen überdeckten Zugang. Am östlichen Rand Im Westen des Grundstückes wird eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Burgstrasse und Stadtbergstrasse geschaffen. Die Besucher~~er~~Parkplätze liegen an der Stadtbergstrasse, sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Die Aussenanlagen sind gärtnerisch ansprechend zu gestalten, insbesondere ist auch ein Kinderspielplatz zu integrieren.

Art. 6 BESTEHENDE BAUTEN

Das bestehende Gebäude Ass. Nr. 420 bleibt in seiner Erscheinung im wesentlichen unverändert. Der Anbau im Nordosten darf abgebrochen und unter der Bedingung einer guten Einordnung durch ein grösseres Gebäude ersetzt werden.

Art. 7 NEUBAUTEN

¹ Neubauten dürfen die im Plan festgelegten ober- und unterirdischen Baubegrenzungslinien nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Bauteile mit unselbständiger Funktion wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer und Balkone bis max. 1.5 m Tiefe, sowie Fluchtweg-Treppen.

² Es sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gestattet. Unterirdische Bauten sind überall zulässig, soweit sie keine Strassenabstandsvorschriften verletzen.

³ Die Gebäudehöhe darf maximal 9.0 m, die Höhe der Kniestöcke im ersten Dachgeschoss maximal 1.8 m erreichen.

⁴ Im Baubereich Cafeteria und Hauptzugang gilt eine Gebäudehöhe von max. 4.2 m, welche nur von Oblichtern, technisch bedingten Aufbauten und Absturzsicherungen überschritten werden darf.

⁵ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bzw. von Ziff. 12.8 und 12.9 BZO sind im ganzen Perimeter zulässig z.B. für die Überdachung von Sitzplätzen, Zweiradabstellplätze und Gartengeräte. Sie sind sorgfältig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Art. 8 GESTALTUNG

Die Bauten mit Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Auf die Ortsbauliche Umgebung wie Weierbachhus, schützenswerter Ortsteil Burg und das nahe Städtchen ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Das Richtprojekt gemäss Art. 1 Abs. 3 dieser Vorschriften dient der Baubehörde als Beurteilungsrichtlinie im Bewilligungsverfahren in Bezug auf Anzahl, Geschosszahl und Volumen der Gebäude sowie architektonische und Freiraumgestaltung.

Art. 8.1 Fassaden

¹ Die Fassaden sind gut zu gestalten und zu gliedern. Als Fassadenmaterialien sind vorwiegend herkömmliche ortsübliche Materialien wie z.B. verputztes Mauerwerk, Stein und Holz zu verwenden.

² Die Gliederung der Fassade in einzelne Fensterbereiche oder Fenstergruppen und deren

Formate haben die Bauweise der benachbarten schutzwürdigen Gebäude zu respektieren. Der Fensteranteil soll in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen.

³ Eingefärbte, beschichtete oder farbig reflektierende Verglasungen sind nicht gestattet.

⁴ Von den Bestimmungen in Abs. 1 und 2 darf abgewichen werden mit z.B. grossflächigen Verglasungen und Metallkonstruktionen bei Aufenthalts- und Verpflegungsräumen. bzw. gemäss Art. 10 dieser Vorschriften.

Art. 8.2 Dachform und -eindeckung

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Die Firstrichtungen der Hauptgebäude richten sich nach den Festlegungen im Plan.

² Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise zu gestalten.

³ Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Kleinere Dachaufbauten sind nur in geringer Anzahl und nur, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen, zulässig.

⁵ Einzelne Dachflächenfenster von maximal 0.35 m² Glasfläche sind zulässig.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁷ Bei untergeordneten und eingeschossigen Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig; sie sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder von technisch bedingten Aufbauten beansprucht werden.

Art. 9 ERSCHLIESSUNG

¹ Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Gemeindestrassen.

² Die Wasserversorgung ist ab den bestehenden Haupt- und Versorgungserschliessungsleitungen in den obgenannten Strassen gewährleistet. Verunreinigte Abwässer sind in die bestehenden Kanäle in den obgenannten Strassen zu leiten. Das Dachwasser und das anfallende Wasser von Strassen und Plätzen ist in die bestehenden Meteorwasserleitungen einzuleiten oder zu versickern.

³ Mit der Erstellung der Neubauten sind die entsprechenden im Plan vorgesehenen Fahrzeugabstellplätze zu realisieren. Die öffentlichen Strassen und Wege im Bereich des Alters- und Leicht Pflegeheimes dienen in der Regel nicht der Fahrzeugparkierung.

~~Im weiteren gelten die einschlägigen Gesetze und Bestimmungen.~~

Art. 10 ABWEICHUNGEN

Untergeordnete Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 5 – 9 können bewilligt werden, wenn eine gute Einordnung in das Ortsbild nachgewiesen wird.

Art. 11 SCHLUSSBESTIMMUNG

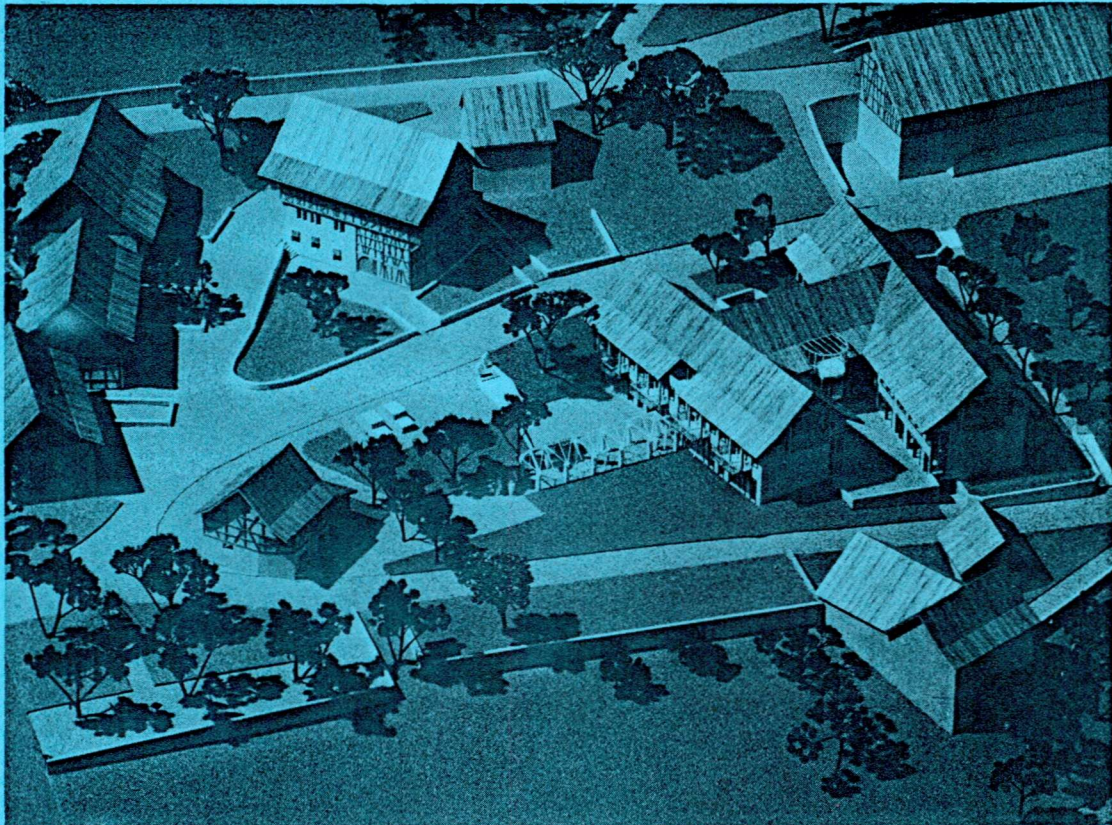
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

GEMEINDE

EGLISAU

**ALTERS- UND LEICHTPFLEGEHEIM
WEIERBACH**



**PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
WEIERBACH**

VORSCHRIFTEN

ALTERS- UND LEICHTPFLEGEHEIM WEIERBACH

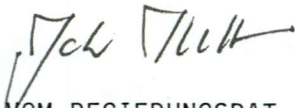
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WEIERBACH

* VORSCHRIFTEN *

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 20. August 1986

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRAESIDENT:



DER SCHREIBER:



VOM REGIERUNGSRAT AM 19. Aug. 1987
MIT BESCHLUSS NR. 2681 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT
DER STAATSSCHREIBER:



15. Juni 1987



1. RECHTSGRUNDLAGE

Gestützt auf die §§ 83 - 89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) wird für das nachbezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan aufgestellt, für den die Festlegungen im zugehörigen Plan 1:500 und die folgenden Vorschriften gelten.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Vorschriften gelten für das im Plan 1:500 mit dem Perimeter abgegrenzte Areal.

3. ZWECK

Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für die Realisierung des Alters- und Leichtpflegeheims Weierbach.

4. OEFFENTLICH RECHTLICHE WIRKUNG

Durch den Gemeindeversammlungsbeschluss und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat erhält der private Gestaltungsplan öffentlich-rechtliche Wirkung.

5. NUTZWEISEN

Auf dem durch den Gestaltungsplan abgegrenzten Areal soll ein Alters- und Leichtpflegeheim, sowie die dazu nötigen Anlagen und Einrichtungen erstellt werden.

5.1 Bestehende Gebäude

Im bestehenden Gebäude wird eine Wohnung mit Nebenräumen eingebaut.

5.2 Neubauten

In den Neubauten sind im Untergeschoss die Parkgaragen in Kombination mit dem öffentlichen Schutzraum, Lager und Nebenräume sowie Installationsräume untergebracht.

Das Erdgeschoss enthält im öffentlichen Gebäudetrakt Eingangshalle, Essraum, Cafeteria, Büros, Mehrzweckraum, Sitzungszimmer und zugehörige Nebenräume; im mittleren Gebäudeteil Halle, Aufenthaltsraum, Küche und Waschküche mit Nebenräumen und Pensionärenzimmern.

Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind Pflege- und Pensionärenzimmer mit den zugehörigen Nebenräumen vorgesehen.

5.3 Freiflächen

Die Freiflächen werden vorwiegend als Grünflächen gestaltet. Westlich vor dem Essraum und zwischen den beiden Gebäudeflügeln sind Sitzplätze vorgesehen. Der Hauptzugang zum Heim erfolgt von Westen über einen überdeckten Zugang. Am östlichen Rand des Grundstückes wird eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Burgstrasse und Stadtbergstrasse geschaffen. Die Besucherparkplätze liegen an der Stadtbergstrasse. Die Aussenanlagen sind gärtnerisch ansprechend zu gestalten, insbesondere ist auch ein Kinderspielplatz zu integrieren.

6. BESTEHENDE BAUTEN

Das bestehende Gebäude bleibt in seiner Erscheinung im wesentlichen unverändert.

7. NEUBAUTEN

Neubauten dürfen die im Plan festgelegten ober- und unterirdischen Baubegrenzungslinien nicht überschreiten.

Es sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gestattet.

Die Gebäudehöhe darf maximal 9,0 m, die Höhe der Kniestöcke im ersten Dachgeschoss maximal 1,8 m erreichen.

8. GESTALTUNG

Die Bauten mit Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Auf die ortsbauliche Umgebung wie Weierbachhus, schützenswerter Ortsteil Burg und das nahe Städtchen ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

8.1 Fassaden

Die Fassaden sind gut zu gestalten und zu gliedern. Als Fassadenmaterialien sind vorwiegend herkömmliche ortsübliche Materialien wie z.B. verputztes Mauerwerk, Stein und Holz zu verwenden.

Die Gliederung der Fassade in einzelne Fensterbereiche oder Fenstergruppen und deren Formate, haben die Bauweise der benachbarten schutzwürdigen Gebäude zu respektieren. Der Fensteranteil soll in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen.

Eingefärbte, beschichtete oder reflektierende Verglasungen sind nicht gestattet.

8.2 Dachform und -eindeckung

Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Die Firstrichtungen der Hauptgebäude richten sich nach den Festlegungen im Plan.

Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise zu gestalten.

Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

Kleinere Dachaufbauten sind nur in geringer Anzahl und nur, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen, zulässig.

Einzelne Dachflächenfenster von maximal 0.35 m² Glasfläche sind zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

9. ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Gemeindestrassen.

Die Wasserversorgung ist ab den bestehenden Erschliessungsleitungen in den obgenannten Strassen gewährleistet. Verunreinigte Abwässer sind in die bestehenden Kanäle in den obgenannten Strassen zu leiten. Das Dachwasser und das anfallende Wasser von Strassen und Plätzen ist in die bestehenden Meteorwasserleitungen einzuleiten oder zu versickern.

Mit der Erstellung der Neubauten sind die entsprechenden im Plan vorgesehenen Fahrzeugabstellplätze zu realisieren. Die öffentlichen Strassen und Wege im Bereich des Alters- und Leichtpflegeheimes dienen in der Regel nicht der Fahrzeugparkierung.

Im weiteren gelten die einschlägigen Gesetze und Bestimmungen.

10. INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Veröffentlichung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.