



## VERFÜGUNG

vom 17. März 2005

### **Hütten.      Privater Gestaltungsplan Garagierung ÖV**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 22. November 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Hütten dem privaten Gestaltungsplan Garagierung ÖV zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Januar 2005 und des Bezirksrates Horgen vom 10. März 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Januar 2005 ersucht der Gemeinderat Hütten um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für angemessene Änderungen des speziell genutzten Areals der Dorfgarage Hütten AG, insbesondere betreffend Einstellmöglichkeiten von Fahrzeugen des öffentlichen Verkehrs. Für das Areal, das an die Landwirtschaftszone resp. Landschaftsschutzzone B und an die Freihaltezone grenzt, werden entsprechende Bestimmungen und ein Plan Mst. 1:500 mit gleichzeitiger Festsetzung einer Waldabstandslinie aufgestellt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Garagierung ÖV dem die Gemeindeversammlung Hütten am 22. November 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Dem Grundeigentümer wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Bruno Sulzberger, Auf der Au 4, 8825 Hütten)

Staatsgebühr	Fr.	812.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	852.00

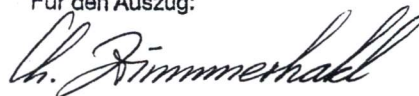
(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Hütten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hütten (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 17. März 2005  
050216/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Garagierung ÖV

Plan Mst. 1:500

Vom Grundeigentümer des Grundstückes  
Kat. Nr. 597 aufgestellt am 21. September 2004

Der Grundeigentümer:



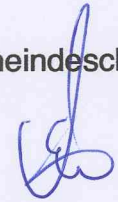
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 22. November 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

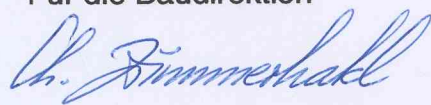


Der Gemeindegemeinschafter:



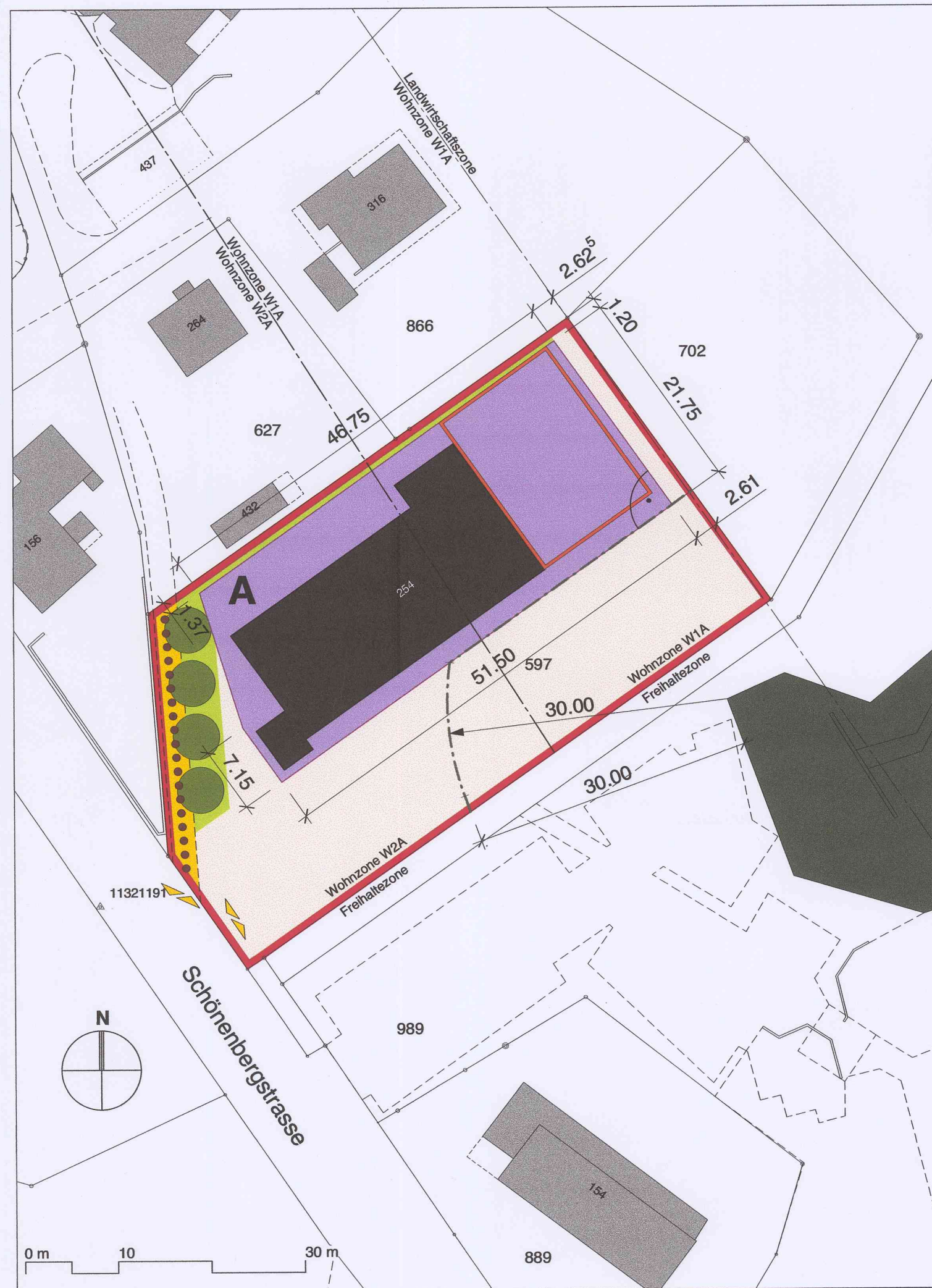
Von der Baudirektion genehmigt am 17. März 2005

Für die Baudirektion

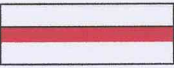
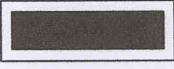
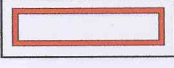
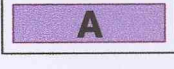
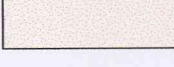
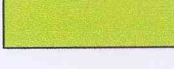

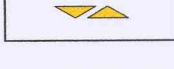


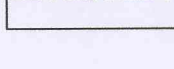


BDV Nr. 2921 05


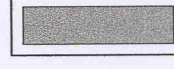

Gattikon, 19. Oktober 2004  
21'208 al



Inhalt Gestaltungsplan

-  Geltungsbereich, Art. 2
-  Bestehende Gebäude, Art. 4
-  Einstellhalle; bewilligt mit GRB vom 16. September 2003, Art. 4
-  Baubereiche für Neubauten, Art. 5
-  Aussenbereich, Art. 9
-  Grünbereich, Art. 9
-  Hochstämmige Bäume, Art. 9
-  Ein- und Ausfahrten, Art. 12
-  Zufahrtsweg, Art. 12
-  Fuss- und Fahrwegrecht, Art. 12
-  Waldabstandslinie, Art. 13

Informelle Angaben

-  Wald  
Waldgrenze gemäss Waldfeststellung 2004  
(vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet am 23. März 2004).
-  Übrige bestehende Gebäude
-  Zonengrenze

Kanton Zürich  
Gemeinde Hütten

---

## Privater Gestaltungsplan Garagierung ÖV

### Vorschriften

Vom Grundeigentümer des Grundstückes aufgestellt  
am 21. September 2004

Für das Grundstück Kat. Nr. 597

Der Grundeigentümer:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 22. November 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 17. März 2005

Für die Baudirektion

BDV Nr. 292105

Gattikon, 19. Oktober 2004  
21'208 DCH-al

## **I Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Garagierung ÖV sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Erweiterung der Bauten und Anlagen der Dorfgarage Hütten AG – insbesondere für die Einstellmöglichkeiten von Bussen des öffentlichen Verkehrs – geschaffen werden.

### **Art. 2 Bestandteile**

1 Der private Gestaltungsplan Garagierung ÖV besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1 : 500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen wie der Bericht zum Gestaltungsplan dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

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

### **Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hütten sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

## **II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile**

### **Art. 4 Um- und Ersatzbauten**

1 Die im Plan schwarz dargestellten Bauten und Anlagen oder Teile davon sowie die mit GRB vom 16. September 2003 bewilligte Einstellhalle dürfen – unter Beibehaltung der Nutzweise, der Gebäudeabmessungen, des Gebäudeprofils und des wesentlichen Erscheinungsbildes – an der bisherigen Lage umgebaut oder ersetzt werden. Die Abmessungen werden bestimmt durch die vorhandene Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Firsthöhe.

2 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes
- Zum Schutz des Landschaftsbildes
- Sofern dies im Interesse der Verkehrssicherheit erforderlich ist.

### III Bestimmungen für Neubauten

#### Art. 5 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

1 Hauptgebäude sowie Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude dürfen nur innerhalb des im Plan festgelegten Baubereiches A erstellt werden.

2 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Baubereich A		
Gebäuelänge	max.	50 m
Gebäudebreite	max.	20 m
Überbauungsziffer	max.	32%

Die maximalen Gebäude-, Trauf- und Firshöhen werden durch die Abmessungen des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 254 bestimmt.

3 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskragung von maximal 0.5 m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinie überstellen oder überkragen.

4 Die Geschoszahl ist innerhalb des zulässigen Bauvolumens frei wählbar.

5 Im Baubereich A ist die geschlossene Bauweise gestattet.

6 Der Grenzabstand hat dem jeweiligen Grundabstand der Zonen auf dem Grundstück inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag zu entsprechen.

7 Der Grenzabstand kann durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten werden, vorbehalten bleiben die Anforderungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

#### Art. 6 Nutzweise

1 Gestattet sind die folgenden Nutzweisen:

Baubereich A
Einstellräume für Busse des öffentlichen Verkehrs und Lieferwagen
Waschplatz für die betriebseigenen Fahrzeuge
Reparaturwerkstatt im Umfang der heute vorhandenen Nutzfläche
Aufenthaltsräume für Personal
Garderoben, soweit diese mit den Dienstleistungen der Dorfgarage Hütten AG – namentlich des Bus- und Lieferwagenservice – in Zusammenhang stehen
Büroräume, soweit diese in Zusammenhang mit dem Betrieb der Dorfgarage Hütten AG stehen

#### Art. 7 Dachgestaltung

Schrägdächer sind bis zu einer Neigung von maximal 35° zulässig. Für Satteldächer ist die Firstrichtung des bestehenden Gebäudes zu übernehmen.

## **IV            Gemeinsame Bestimmungen**

### **Art. 8            Gestaltung**

1    Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farbe. Für die Beurteilung gelten sinngemäss die Bestimmungen gemäss § 71 PBG.

2    Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

### **Art. 9            Aussenflächen / Umgebung**

1    Innerhalb der im Plan als Aussenbereich bezeichneten Flächen sind Nutzungen, die in Zusammenhang mit dem Bus- und Lieferwagenservice sowie dem Garagenbetrieb stehen, zulässig. Darin eingeschlossen sind auch Flächen für Fahrzeugabstellplätze.

2    Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist gärtnerisch zu gestalten.

3    Allfällige Terrainsicherungen sind zu begrünen und, wo aufgrund des Sicherheitsaspektes erforderlich, mit den nötigen Absturzsicherungen zu versehen.

4    Die Begrünung von Mauern im Sinne von Art. 9 Abs. 3 hat mit winterharten und immergrünen Pflanzen zu erfolgen.

5    Die im Plan eingetragenen bestehenden hochstämmigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Art. 10           Nutzung**

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

### **Art. 11           Abfalllagerung**

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

### **Art. 12           Erschliessung**

1    Vom Grundstück Kat. Nr. 597 sind Ein- und Ausfahrten auf die Schönenbergstrasse auf der gesamten Anstosslänge gestattet. Der Einmündungsbereich hat, mit Ausnahme der Breite der Ausfahrt, die technischen Anforderungen des Typs C der Verkehrssicherungsverordnung zu erfüllen. Weiter darf nur vorwärts auf die Schönenbergstrasse ausgefahren bzw. auf das vom Gestaltungsplan erfasste Grundstück eingefahren werden.

2    Der im Plan bezeichnete Zufahrtsweg zum Grundstück Kat. Nr. 627 ist mit einem Eintrag im Grundbuch mit einem unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrecht dauernd zu sichern.

### **Art. 13           Waldabstand**

Die im Plan eingetragene Waldabstandslinie wird mit diesem Gestaltungsplan als Linie i.S. von § 66 PBG festgelegt.

**Art. 14 Altlasten**

Die altlastenrechtliche Standortabklärung für das Grundstück Kat. Nr. 597 hat vor dem baurechtlichen Bewilligungsverfahren zu erfolgen.

**Art. 15 Aufhebung der Nutzweise Garagierung ÖV**

1 Im Falle einer Kündigung der Betriebsstätte durch den eingemieteten konzessionierten Betreiber des öffentlichen Verkehrsmittels oder der Grundeigentümerin sind bei allen baurechtlich beachtlichen Sachverhalten ausschliesslich die dann zumal geltenden Bestimmungen der Grundordnung massgebend. Dies gilt auch, wenn der Betriebsstandort oder die Abstellplätze für die Fahrzeuge des öffentlichen Verkehrs auf ein anderes Grundstück verlegt werden.

2 Die Weiternutzung der dann zumal bestehenden Bauten und Anlagen im angestammten Umfang der bisherigen Nutzweise bleibt gestattet.

**Art. 16 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Garagierung ÖV

**Bericht zum Gestaltungsplan**

---

Von der Gemeindeversammlung am 22. November 2004 in  
zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen:

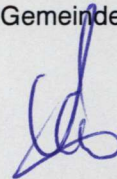
**Namens der Gemeindeversammlung**

Der Präsident:



*Otto Ritter*

Der Gemeindegeschreiber:



*Adrian Hauser*

Gattikon, 19. Oktober 2004  
21'208 DCH-al

## **1 Ausgangslage**

Die Grundeigentümerin des Grundstück Kat. Nr. 597 betreibt in der Wohnzone W1A / W2A die Dorfgarage Hütten AG. Das Unternehmen stellt unter anderem Wartung, Reparatur und Garagierung der Busse für den öffentlichen Verkehr des eingemieteten, konzessionierten Betriebes – zum heutigen Zeitpunkt Postauto Zürich – sicher. Die bis Ende 2003 vorhandenen Bauten und Anlagen vermochten den Anforderungen an eine Betriebsstätte nicht in allen Teilen zu genügen.

Die Grundeigentümerin zog deshalb die Erweiterung der Einstellräumlichkeiten in Betracht. Für die Gemeinde Hütten besteht ein erhebliches Interesse, die heute von privater Hand erbrachten Dienstleistungen wie Wartung, Reparatur und Garagierung für die Fahrzeuge des konzessionierten Busbetreibers zu sichern und auch inskünftig unter den bestmöglichen Voraussetzungen weiterzuführen. Deshalb erteilte der Gemeinderat für das Baugesuch einer zusätzlichen Einstellhalle am 16. September 2003 eine zeitlich befristete Bewilligung, verlangte jedoch gleichzeitig die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplanes.

Die Erweiterung der Einstellhalle übersteigt insbesondere bezüglich den Grundmassen den gemäss Bau- und Zonenordnung gesetzten Rahmen. Zudem entspricht die Nutzweise nicht derjenigen einer Wohnzone. Mit der Festsetzung eines privaten Gestaltungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen der Dorfgarage Hütten AG und deren künftigen Erweiterungen geschaffen werden.

## **2 Angaben zur Dorfgarage Hütten AG**

### **2.1 Übersicht**

Der Betrieb der Dorfgarage Hütten AG umfasst die Bereiche Motorfahrzeugreparaturen (alle Marken), Pneuervice (Winter- und Sommerreifen) sowie einen Bus- und Lieferwagenservice. Im bestehenden Hauptgebäude sind heute ein ausschliesslich von der Dorfgarage genutzter Waschplatz, ein Einstellplatz für Lieferwagen, die Betriebsstätte Postauto Zürich, Lagerräumlichkeiten und die eigentliche Reparaturwerkstatt untergebracht. Mit dem befristet bewilligten Er-

weiterungsbau "Einstellhalle" wurden noch im Jahr 2003 Räumlichkeiten zur Unterbringung von vier Gelenkbussen des öffentlichen Verkehrs geschaffen.

Das von der Planung erfasste Grundstück Kat. Nr. 597 ist den beiden Bauzonen W1A und W2A zugeteilt. Nachstehend sind die Grundstücksdaten tabellarisch dargestellt:

<b>Daten zu Grundstück Kat. Nr. 597</b>	
Grundstücksfläche:	2423 m <sup>2</sup>
in Landwirtschaftszone:	12 m <sup>2</sup>
in Bauzone:	2411 m <sup>2</sup>
davon in Bauzone W1A:	1021 m <sup>2</sup>
davon in Bauzone W2A:	1390 m <sup>2</sup>

<b>Überbauungsziffer (ÜZ)</b>				
<b>BZO Art. 14 Grundmasse</b>	Zone	ÜZ	massgebliche Grundfläche (GF)	Überbaubare Fläche m <sup>2</sup>
	W1A	18%	1021 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>
	W2A*	25%	1390 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>
<b>Ist-Zustand</b>	Zone	ÜZ	GF	Überbaute Fläche m <sup>2</sup>
	W1A	20.4%	1021 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>
	W2A*	23.3%	1390 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>
<b>Projekt Einstellhalle</b>	Zone	ÜZ	GF	Überbaute Fläche m <sup>2</sup>
	W1A	42.1%	1021 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
	W2A*	23.3%	1390 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtes Areal (beide Zonen)</b>		ÜZ	GF	Überbaubare Fläche m <sup>2</sup>
Projekt		31.2%	2411 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>
Minimal erforderliche ÜZ für GP		32%	2411 m <sup>2</sup>	771 m <sup>2</sup>

\*) Bau- und Zonenordnung vom 29. November 1993

### **3 Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes**

#### **3.1 Zweck, Grundsatz, Geltungsdauer**

Der private Gestaltungsplan Garagierung ÖV bezweckt die Sicherung der Betriebsstätte des eingemieteten konzessionierten Betreibers des öffentlichen Verkehrs – heute Postauto Zürich – in Hütten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit einwandfreien Betriebsabläufen keine grundsätzlichen baulichen Schranken entgegenstehen. Dies trägt der Bedeutung des öffentlichen Verkehrs allgemein und insbesondere für die Gemeinde Hütten angemessenen Rechnung.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Betriebs der Dorfgarage liegt jedoch nur dann vor, wenn durch dieses Unternehmen weiterhin Wartung, Reparatur und Garagierung der Busse des öffentlichen Verkehrs sichergestellt wird. Deshalb beschränken sich die im Gestaltungsplan niedergelegten, gegenüber der Grundordnung beträchtlich erweiterten Grundstücknutzungen und Nutzweisen, ausschliesslich auf die Dauer der Erfüllung des Wartungs-, Reparatur- und Garagierungsvertrages gegenüber dem eingemieteten konzessionierten Betrieb bzw. der Dauer des Betriebsstandortes auf dem Grundstück Kat. Nr. 597 an der Schönenbergstrasse. Andernfalls, d.h. bei einer Kündigung durch den eingemieteten konzessionierten Betreiber oder die Grundeigentümerin oder wenn der Betriebsstandort sich ändert, d.h. die Fahrzeuge des öffentlichen Verkehrs andernorts stationiert werden, entfallen die Regelungen dieses Gestaltungsplanes. Es wären einzig noch die Bestimmungen der dann zumal geltenden Grundordnung anwendbar. Allerdings sollen die dann zumal bestehenden Gebäude in der angestammten Nutzweise und im vorhandenen Umfang weitergenutzt werden können.

#### **3.2 Um- und Ersatzbauten**

Die bestehende Anlage der Dorfgarage Hütten AG umfasst ein Hauptgebäude und eine damit zusammengebaute Einstellhalle. Mit den Vorschriften wird ermöglicht, dass die bestehenden Bauten und Anlagen, sowie die mit GRB vom 16. September 2003 bewilligte Einstellhalle an der gleichen Lage und in den bestehenden Massen umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

### **3.3 Neubauten**

Die Neubauvorschriften ermöglichen eine komplette Neuanlage für den Betrieb der Dorfgarage Hütten AG. Allerdings sind in diesem Fall hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Für die Abmessungen von Neubauten gelten einerseits die in den Vorschriften niedergelegten Grundmasse, andererseits sind bezüglich Gebäude- und Firsthöhe die Masse des bestehenden Hauptgebäudes zu übernehmen. Der im Gestaltungsplan bezeichnete Baubereich für Neubauten unterschreitet die zonengemässen Grenzabstände in wesentlichen Teilen. Unbesehen davon, haben Neubauten die ordentlichen Abstände zu berücksichtigen. Davon abgewichen kann nur, wenn hierfür ein Näherbaurecht vorliegt. Eine weitergehende Unterschreitung der Abstandsmasse, als dies die Begrenzung des Baubereiches ohnehin ermöglicht, ist nicht gestattet.

#### **Nutzweisen**

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan sind die zulässigen Nutzweisen für den Baubereich A detailliert festgehalten. Es sind nur solche Nutzweisen gestattet, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Dorfgarage Hütten AG stehen.

#### **Aussenflächen / Umgebung**

Das Grundstück Kat. Nr. 597 liegt an einer landschaftlich empfindlichen und gut einsehbaren Lage. Mit den Vorschriften wird festgelegt, dass die erforderlichen Böschungssicherungen begrünt werden müssen.

#### **Dachgestaltung**

Im Rahmen eines Neubaus ist die Dachform, unter Berücksichtigung der in Art. 5 angegebenen Abmessungen, grundsätzlich frei wählbar. Sofern ein Schrägdach vorgesehen wird, ist die maximale Dachschräge beschränkt und, sofern es sich um ein Satteldach handelt, die Firstrichtung festgelegt. Mit dieser Regelung wird der Gestaltungsspielraum für das Dach gegenüber der Grundordnung erweitert. Dies rechtfertigt sich aufgrund der besonderen Anforderungen an ein derartiges Gebäude.

### **3.4 Erschliessung**

Die Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 627 erfolgt über das vom Gestaltungsplan erfasste Grundstück Kat. Nr. 597. Die Zufahrtsstrasse ist im Grundbuch zu sichern. Es ist ein dauerndes Fuss- und Fahrwegrecht zu begründen.

### **3.5 Waldabstand**

Das Grundstück Kat. Nr. 597 wird im östlichen Teil durch eine Waldabstandslinie (§ 66 PBG) überlagert (bisher nicht festgesetzt). Im Gestaltungsplan wird die Waldabstandslinie, ausgehend von der Waldgrenze gemäss Waldfeststellung 2004, festgelegt.

## **4 Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung**

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Garagierung ÖV lag vom 5. April 2004 bis 3. Juni 2004 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Planinhalten zu äussern. Überdies informierte der Gemeinderat im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsversammlung über die Planinhalte des privaten Gestaltungsplanes Garagierung ÖV. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Garagierung ÖV den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Auch von dieser Seite ergaben sich keine Vorbehalte gegen diesen Sondernutzungsplan.

Mit Schreiben vom 13. Mai 2004 nahm die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen der Vorprüfung in grundsätzlich zustimmendem Sinne zum Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Garagierung ÖV – verbunden mit der gleichzeitigen Festsetzung einer Waldabstandslinie – Stellung. Den dabei gemachten Korrekturvorschlägen konnte vollumfänglich Folge geleistet werden. Daraus haben sich, gegenüber der öffentlich aufgelegten Fassung, keine substantiellen Änderungen am Gestaltungsplan ergeben.

## 5 Weiterer Planungsablauf

Für den Gestaltungsplan ergab sich der folgende Ablauf:

Beratung des Gestaltungsplanes in der Planungskommission.	November und Dezember 2003
Erste Lesung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat.	13. Januar 2004
Zweite Lesung und formelle Verabschiedung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat zuhanden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentliche Auflage</li><li>• Anhörung</li><li>• Vorprüfung</li></ul>	20. Januar 2004
Öffentliche Auflage i.S. von § 7 Abs. 2 PBG, Dauer 60 Tage	Publikation: 2. April 2004 Beginn: 5. April 2004 Abschluss: 3. Juni 2004
Öffentliche Orientierungsversammlung	6. April 2004
Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich	März bis Ende Mai 2004
Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger i.S. von § 7 Abs. 1 PBG	März bis Ende Mai 2004
Beraten der Einwendungen in der Arbeitsgruppe Planung Hütten und im Gemeinderat	Juni, Juli 2004
Verabschiedung des Gestaltungsplanes zuhanden der Gemeindeversammlung im Gemeinderat	19. Oktober 2004
Zweite Orientierungsversammlung	8. November 2004
Beratung und Festsetzung durch die Gemeindeversammlung	22. November 2004

## 6 Anhang

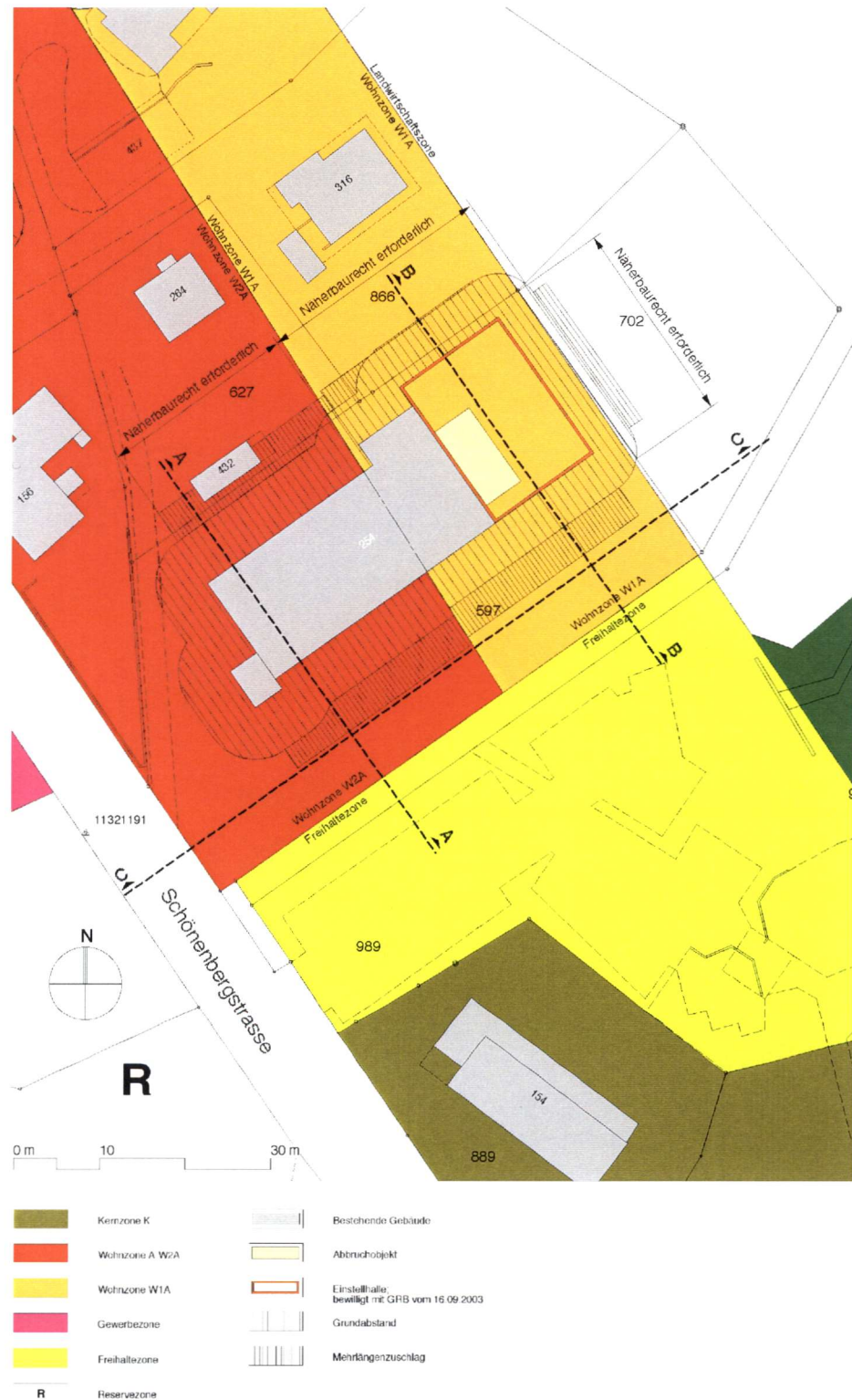
- Ausschnitt Orthophoto
- Ausschnitt Zonenplan
  - Abstandsbild bestehende und bewilligte Gebäude
  - Lage der Schemaschnitte
- Schemaschnitte A – A / B – B / Ansicht C – C

**Ausschnitt Orthophoto**



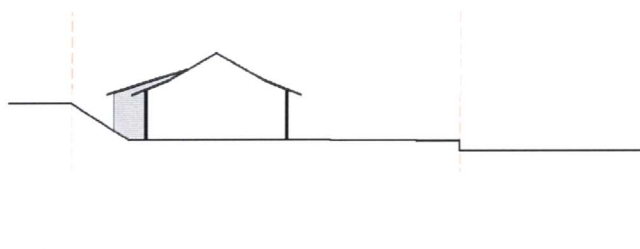
Bearbeitungsgebiet

**Ausschnitt Zonenplan / Abstandsbild bestehende und bewilligte Gebäude  
/ Lage der Schemaschnitte**

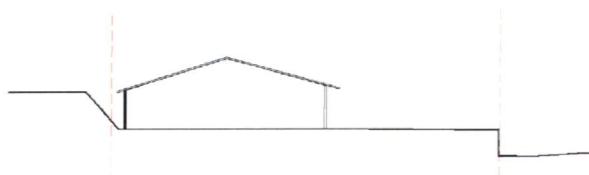


**Schemaschnitte A – A / B – B / Ansicht C – C**

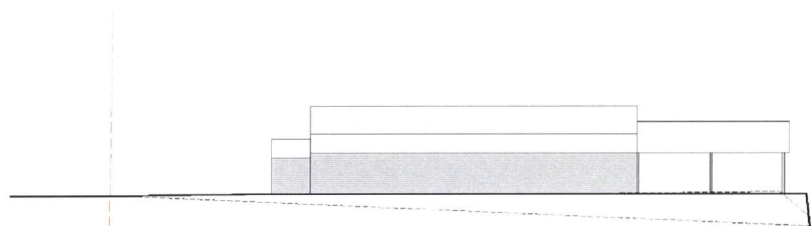
**Schemaschnitt A - A**



**Schemaschnitt B - B**



**Ansicht C - C**



0 m 10 30 m