



VERFÜGUNG

vom 27. Oktober 2003

Elsau. Öffentlicher Gestaltungsplan Aperg, Unterschottikon - Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. November 1984 genehmigte der Regierungsrat den öffentlichen Gestaltungsplan Aperg, Unterschottikon (RRB Nr. 4395/1984). Am 9. Dezember 2002 setzte die Gemeindeversammlung Elsau eine Änderung des Gestaltungsplans fest. Ein gegen diesen Beschluss eingereichter Rekurs wurde vom Präsidenten der Baurekurskommission IV mit Beschluss vom 7. Mai 2003 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Dieser Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. September 2003 rechtskräftig. Die Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Winterthur datiert vom 14. Oktober 2003. Mit Schreiben vom 30. September 2003 ersucht die Gemeindeverwaltung Elsau um Genehmigung der Vorlage.

Mit den beschlossenen Änderungen des Gestaltungsplans werden Baubereiche für eingeschossige, transparente Vorbauten (wie Wintergärten, überdachte Sitzplätze etc.) sowie auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3838 bis 3841 ein Bereich für besondere Gebäude geschaffen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

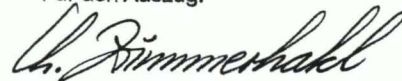
- I. Die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Aperg, Unterschottikon, welche die Gemeindeversammlung Elsau am 9. Dezember 2002 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Elsau (unter Beilage von fünf Dossiers) und an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. Oktober 2003
032120/Obl/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 21. November 1984

4395. **Oeffentlicher Gestaltungsplan.** Am 4. Juni 1984 setzte die Gemeindeversammlung von Elsau den öffentlichen Gestaltungsplan Aperg fest. Laut Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. September 1984 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Oktober 1984 ersucht der Gemeinderat Elsau um die Genehmigung dieses Gemeindeversammlungsbeschlusses durch den Regierungsrat.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet Aperg liegt in exponierter Lage über dem schutzwürdigen Ortskern von Unterschottikon. Bezweckt wird eine dem Orts- und Landschaftsbild angemessene Ueberbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Die Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan ist im kommunalen Gesamtplan festgehalten. Der parallel zum Gestaltungsplan ausgearbeitete Quartierplan Aperg regelt die Erschliessung und Parzellierung des Gebietes.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung Elsau vom 4. Juni 1984 betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Aperg steht — soweit ersichtlich — mit dem übergeordneten Recht in Einklang und kann genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Elsau vom 4. Juni 1984 betreffend **Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Aperg** wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Elsau wird eingeladen, Dispositiv I dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Elsau (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. November 1984

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Öffentlicher Gestaltungsplan

Aperg, Unterschottikon

Plan 1
Perimeter
Bebauung / Nutzung
1: 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. 6. 1984

Vom Regierungsrat genehmigt am 21. 11. 1984 mit Beschluss Nr. 4395

Änderung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. 12. 2002

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *M. Schwarz* Der Schreiber: *R. Birrer*

M. Schwarz *M. Schwarz* R. Birrer *R. Birrer*

Von der Baudirektion
genehmigt am 27. Okt. 2003

BDV Nr. 1144

Für die Baudirektion

H. Zimmermann

Perimeter Gestaltungsplan

Bebauung

Maximale Gebäudebegrenzung

Minimale Gebäudebegrenzung

Hauptfirstrichtung

Bereich für besondere Gebäude

eingeschossige transparente Vorbauten

Nutzung

Wohnbauten zulässig

Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe
zulässig

630 m²

Maximale Bruttogeschossfläche





Öffentlicher Gestaltungsplan
Aperg, Unter-Schottikon

Plan 1
Perimeter
Bebauung / Nutzung
Mst. 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 4. Juni 1984

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: *Wiss* Der Schreiber: *Kontin*

Vom Regierungsrat am 21. Nov. 1984
mit Beschluss Nr. 4395 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat.
Der Staatschreiber:

Verfasser:
Jörg Jucker, Architekt HTL
Langgasse 23
8400 Winterthur

Plan Nr.

Archiv Nr.

Perimeter Gestaltungsplan

Bebauung

- Maximale Gebäudebegrenzung
- Minimale Gebäudebegrenzung
- Hauptfirstrichtung
- Bereich für Besondere Gebäude

Nutzung

- Wohnbauten zulässig
- Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe zulässig
- 630 m² Maximale Bruttogeschossfläche





Öffentlicher Gestaltungsplan
Aperg, Unter-Schottikon

Plan 2
Ausstattung / Umgebung
Mst. 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 4. Juni 1984

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Präsident: *Keiser*
Der Schreiber: *Kontny*

Vom Regierungsrat am 21. Nov. 1984
mit Beschluss Nr. 4395 genehmigt:



Vor dem Regierungsrate,
Der Staatschreiber:



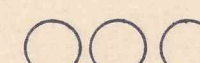
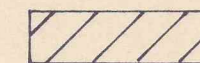
Plan Nr. *1* Verfasser:
Jörg Jucker, Architekt HTL
Langgasse 23
8400 Winterthur

Archiv Nr.

Ausstattung

-  Parkierung unterirdisch
-  Parkierung oberirdisch, überdacht

Umgebung

-  Hochstämmige Laubbäume
-  Verbot zur Pflanzung sichtbehindernder Bäume und Sträucher





Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Öffentlicher Gestaltungsplan

Aperg, Unterschottikon

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. 6. 1984

Vom Regierungsrat genehmigt am 21. 11. 1984 mit Beschluss Nr. 4395

Änderung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. 12. 2002

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

M. Schwarz

R. Birrer

Von der Baudirektion
genehmigt am 27. Okt. 2003

BDV Nr. 1144

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §§ 83 ff PBG, für das Gebiet „Aperg“, Unterschottikon, den nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan.

Geltungsbereich

Art. 1

Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet innerhalb des Perimeters gemäss Plan 1, Massstab 1:500.

Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die folgenden Pläne:

Plan 1	Perimeter Bebauung / Nutzung	Mst. 1:500
Plan 2	Ausstattung / Umgebung	Mst. 1:500

Wo keine besonderen Bestimmungen formuliert sind, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau.

Hauptgebäude Bebauung

Art. 2

Zahl, Lage und horizontale äussere Abmessungen der Bauten haben den Festlegungen im Plan 1 zu entsprechen. Die maximale Gebäudebegrenzung darf dabei nicht überstellt, die minimale nicht unterstellt werden. Innerhalb der einzelnen maximalen Gebäudebegrenzungen ist nur ein Gebäude zulässig.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.50 m.

Hauptgebäude Dächer

Art. 3

Die Hauptfirstrichtung hat den Festlegungen im Plan 1 zu entsprechen.

Bei Hauptgebäuden sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40° a. T. zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden.

Hauptgebäude Dachaufbauten Dachfenster

Art. 4

Dachaufbauten und kleinere liegende Dachfenster sind zulässig, sofern die Dachlandschaft nicht gestört wird.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Hauptgebäude Materialien, Farben

Art. 5

Reflektierende Materialien sowie grelle und ausgefallene Farben sind nicht zulässig.

Eingeschossige, transparente Vor- bauten

Art. 6

In den im Plan 1 „Bebauung/Nutzung“ bezeichneten Bereichen sind eingeschossige, transparent gestaltete Vorbauten (wie Wintergärten, überdachte Sitzplätze) zulässig.

Der Anschluss der Dachflächen der Vorbauten an das Hauptgebäude darf maximal 0.90 m über OK fertig Boden der Decke über dem Erdgeschoss liegen.

Bei eingeschossig in Erscheinung tretenden Baukörpern ist der Anschluss der Dachflächen der Vorbauten an das Hauptgebäude so zu gestalten, dass die optische Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Gestaltung der Vorbauten ist auf den architektonischen Ausdruck des Hauptgebäudes Rücksicht zu nehmen.

Für die Tragkonstruktion sind zulässig: Metall, Holz, Kunststoffe; für die „Verglasungen“: Glas, Kunststoffe (ohne stark reflektierende Wirkungen und ohne zu erwartende Farbveränderungen).

Besondere Bauten

Art. 7

Besondere Bauten gemäss § 273 PBG sind in den im Plan 1 ausgeschiedenen Bereichen zulässig. Die ausgeschiedenen Flächen dürfen dabei maximal zur Hälfte überstellt werden.

Die nachbarliche Grenze darf in ihrer ganzen Länge beansprucht werden.

Untereinander haben besondere Bauten einen Gebäudeabstand von 3.50 m einzuhalten, sofern nicht zusammengebaut wird.

Neben Satteldächern sind auch Pultdächer gestattet. Zur Eindeckung sind Ziegel oder andere nicht störende Materialien zu verwenden.

Nutzung

Art.8

Zulässig sind die Nutzweisen gemäss den Festlegungen im Plan 1.

Ausnützung

Art.9

Die maximalen Bruttogeschossflächen der einzelnen Baukörper sind im Plan 1 festgehalten.

Ausstattung

Art. 10

Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Art. 44 BZO sind im Sinne der generellen Festlegungen im Plan 2 zu erstellen.

Umgebung

Art. 11

Bei der Realisierung der einzelnen Baukörper sind die im Plan 2 bezeichneten hochstämmigen Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Der im Plan 2 bezeichnete Bereich „Verbot zur Pflanzung sichtbehindernder Bäume und Sträucher“ ist vor jeder Bepflanzung freizuhalten, durch welche die Aussichtslage beeinträchtigt wird.

Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die landschaftlich exponierte Hanglage Rücksicht zu nehmen. Notwendige Stützmauern sind dicht zu begrünen.



Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich Gemeinde Elsau

Öffentlicher Gestaltungsplan Aperg, Unter-Schottikon

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 4. Juni 1984

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am 21. Nov. 1984
mit Beschluss Nr. 4395 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber:



Verfasser:

Jörg Jucker, Architekt HTL
Langgasse 23
8400 Winterthur

Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §§ 83 ff PBG, für das Gebiet 'Aperg', Unter-Schottikon den nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan.

Geltungsbereich Art. 1 Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet innerhalb des Perimeters gemäss Plan 1, Massstab 1:500.

Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die folgenden Pläne:

- 1 Perimeter
Bebauung/Nutzung Mst. 1:500,
- 2 Ausstattung/Umgebung Mst. 1:500.

Wo keine besonderen Bestimmungen formuliert sind, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau.

Bebauung Art. 2 Zahl, Lage und horizontale äussere Abmessungen der Bauten haben den Festlegungen im Plan 1 zu entsprechen. Die maximale Gebäudebegrenzung darf dabei nicht übersteigt, die minimale nicht unterschritten werden. Innerhalb der einzelnen maximalen Gebäudebegrenzungen ist nur ein Gebäude zulässig.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6,5 m.

Dächer Art. 3 Die Hauptfirstrichtung hat den Festlegungen im Plan 1 zu entsprechen.

Bei Hauptgebäuden sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40° a.T. zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden.

Dachaufbauten Art. 4 Dachaufbauten und kleinere liegende Dachfenster sind zulässig, sofern die Dachlandschaft nicht gestört wird.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

