

VERFÜGUNG

vom 11. April 2003

Seuzach. Privater Gestaltungsplan Rainweg (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der private Gestaltungsplan Rainweg ist am 26. November 1997 von der Baudirektion genehmigt worden. Am 6. Februar 2003 stimmte der Gemeinderat Seuzach der Änderung des Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. April 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Beschluss vom 6. Februar 2003 ersucht der Gemeinderat Seuzach um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderungen des Gestaltungsplans betreffen den Verzicht auf eine unterirdische Parkierung, die Verschiebung des Ersatzbaus für einen abgebrochenen Schopf sowie neue Baubereiche für oberirdische Garagen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Rainweg, welcher der Gemeinderat Seuzach am 6. Februar 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Kunz und Partner, Architekten GmbH, Weststrasse 10,
8400 Winterthur)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

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

Zürich, den 11. April 2003
030783/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



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

Sitzung vom 26. November 1997

2524. Privater Gestaltungsplan Rainweg Unterohringen, Seuzach

Am 4. September 1997 stimmte der Gemeinderat Seuzach dem privaten Gestaltungsplan Rainweg in Unterohringen zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Am 28. Oktober 1997 ersuchte die Gemeinde Seuzach um die Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Kernzone. Der Gestaltungsplan sichert eine ortsbildgerechte Überbauung des östlichen Ortseingangs unter Einhaltung der geltenden Bauvorschriften.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Rainweg Unterohringen, dem der Gemeinderat Seuzach am 4. September 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Seuzach, 8472 Seuzach (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE SEUZACH

**ÄNDERUNG DES
PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS
„RAINWEG“ UNTER-OHRINGEN**

von den Grundeigentümerinnen
Kat. Nr. 4994, 4996, 4858 und 4859
festgesetzt am:

23. DEZ. 2002



Ruth Klara Meier – Steinmann



Berta Tobler – Steinmann



Heinz Rüegg

vom Gemeinderat zugestimmt am:


- 6. Feb. 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber i. V.:



von der Baudirektion genehmigt am
mit Verfügung

1 1. April 2003

352/03

vor der Baudirektion



Kunz + Partner
Architekten GmbH
Weststrasse 10
8400 Winterthur

ÄNDERUNG DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS „RAINWEG“ UNTER-OHRINGEN

(Die Änderungen sind kursiv und mit Balken dargestellt.)

BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Rainweg“ Unter - Ohringen ist im zugehörigen „Baubereichplan“ Mst. 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Vorschriften.

2. Inhalt

Der private Gestaltungsplan „Rainweg“ Unter - Ohringen besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:

- 2.1 Baubereichsplan, Mst. 1:500, vom *18.11.2002*, Plan Nr. 1
- 2.2 Mantellinienplan, Mst. 1:500, vom *18.11.2002*, Plan Nr. 2
- 2.3 Plan Erschliessung/Parkierung/Ausstattung, Mst. 1:500, vom *18.11.2002*, Plan Nr. 3

3. Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der BZO Seuzach (Kernzone).

4. Bestehende Gebäude

Die bestehenden Wohnhäuser Vers. Nr. 1732, 1735 und 1736 dürfen in den bestehenden Ausmassen um- und ausgebaut sowie wiederaufgebaut werden. Für allfällige Dachaufbauten gelten die Kernzonenvorschriften.

Die Nebenbauten Vers. Nr. 1723, 1727 und 779 können im Rahmen der etappenweisen Realisierung von Neubauten abgebrochen werden.

5. Neubauten

- 5.1 Oberirdische Neubauten (Hauptgebäude) dürfen nur innerhalb der im Baubereichsplan bezeichneten Baubereiche A und B sowie unter den im Mantellinienplan festgelegten, zugehörigen Mantellinien realisiert werden.

Die minimalen Abmessungen sind

- | | |
|--|--|
| a) für die Hauptgebäude: | mind. 40% der Grundfläche des jeweiligen Baubereichs sowie minimal 2 Vollgeschosse und Satteldach. |
| b) für das Besondere Gebäude westlich des Baubereiches B: | mind. 70% der Grundfläche des Baubereichs sowie 1 Vollgeschoss mit Satteldach. |
| c) für die Besonderen Gebäude westlich des Baubereiches A: | die ganze Grundfläche des Baubereichs sowie 1 Vollgeschoss mit Pultdach. |

5.2 Die Gebäudetiefe der Hauptgebäude ist auf 12 m beschränkt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie Dachgeschosse unter einem kernzonenkonformen Satteldach.

5.3 Das Besondere Gebäude westlich des Baubereiches B muss in den dafür ausgeschiedenen Baubereichen innerhalb der entsprechenden Mantellinie sowie mit den minimalen Abmessungen gemäss Ziff. 5.1 oben gleichzeitig mit dem Bau des Hauptgebäudes realisiert werden. Für weitere Nebenbauten gelten die Vorschriften des PBG und der BZO.

6. Lärmempfindlichkeitsstufe

6.1 Es sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV einzuhalten.

7. Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in den einzelnen Teilen unter Beachtung der anwendbaren Kernzonenvorschriften gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten insbesondere auch für Materialien und Farben sowie für die Dachgestaltung.

8. Bepflanzung

8.1 Entlang der Ohringerstrasse und des Rainweges sind die im Plan „Erschliessung/ Parkierung/ Ausstattung“ eingetragenen Hochstammbäume im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt zu realisieren und dauernd beizubehalten bzw. bei „Abgang“ zu ersetzen.

Die Umgebung der Baubereiche A und B ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu gestalten.

9. Erschliessung

9.1 *Die Zu- und Wegfahrt zu den neuen, gemeinsamen Doppelgaragen und zu den Vorplätzen der Altbauten, sowie zum Besonderen Gebäude westlich des Baubereiches B, sind ebenso wie die dauernd zugänglich zu haltende Fusswegverbindung im Plan „Erschliessung/ Parkierung/ Ausstattung“ dargestellt.*

Die vorgeschriebene Zahl von Pflichtabstellplätzen für die Neubauten ist im Innern der Gebäude in den Baubereichen A+B zu realisieren. An geeigneter Lage – oberirdisch, im Bereich des Rainwegs – sind zudem die erforderlichen Besucherabstellplätze sowie Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen.

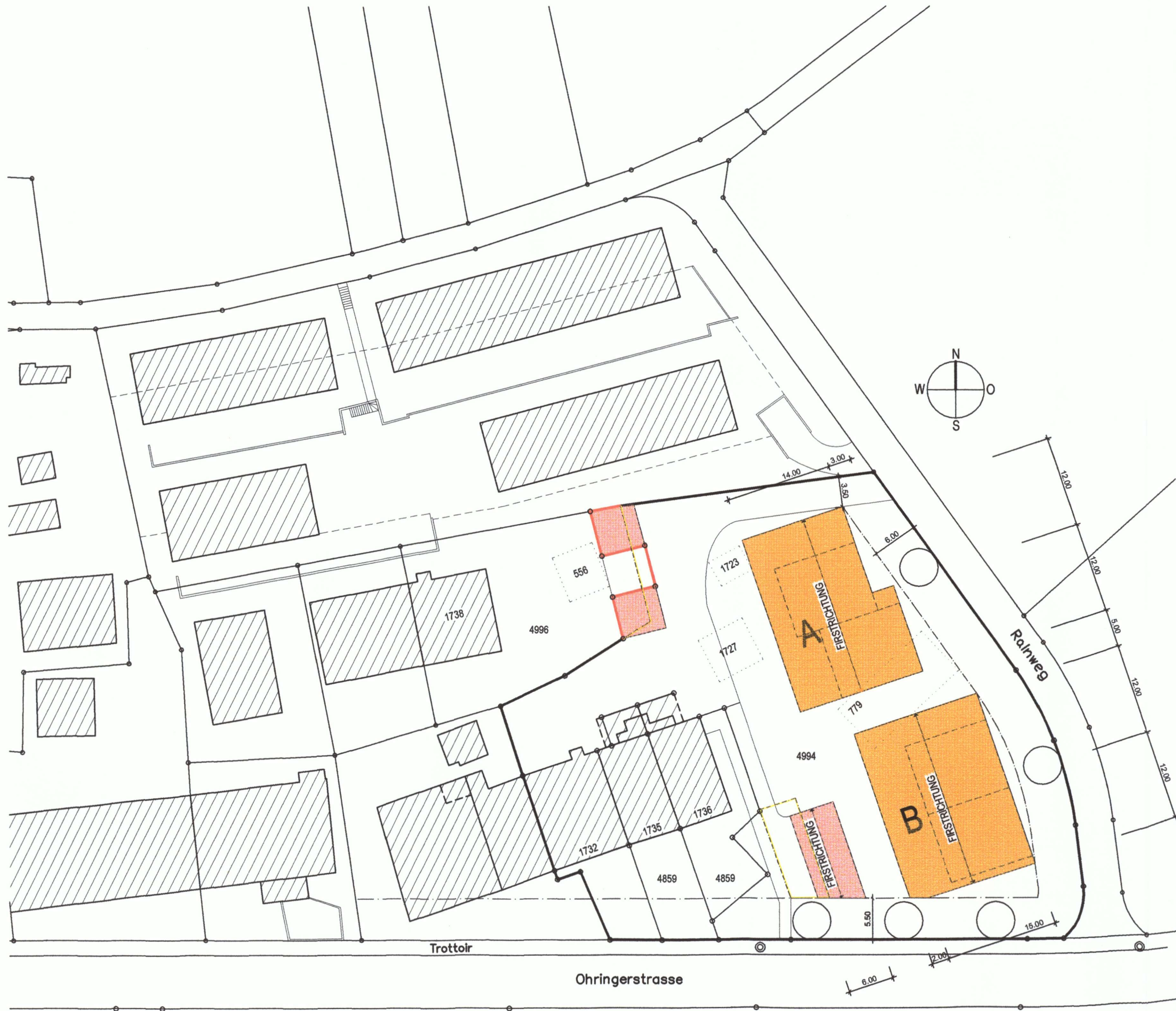
10. Etappierung

Die Hauptbereiche A und B können als separate Etappe überbaut werden.







Wird eine Etappe (A oder B) als erste realisiert so ist die Verschiebung der bestehenden Remise, Vers. Nr. 779, in den Bereich der zweiten Etappe zulässig. Art. 5.1 dieser Bauvorschriften hat für diese Verschiebung keine Gültigkeit.

11. Inkrafttreten

Der geänderte Gestaltungsplan „Rainweg“ Unter - Ohringen ersetzt den genehmigten Privaten Gestaltungsplan vom 26. November 1997 und tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.






Legende:

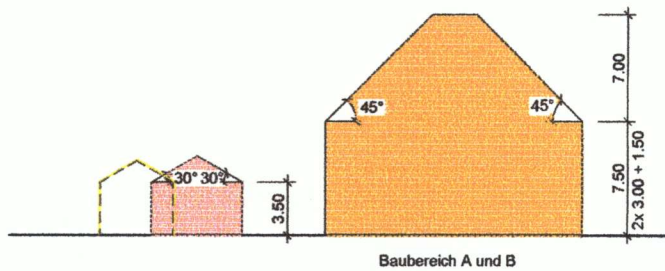
-  Geltungsbereich
-  Neuer Geltungsbereich
-  Alter Geltungsbereich
-  Baubereich A und B
-  Neuer Baubereich für "Besondere Gebäude"
gem. PBG und BZO der Gemeinde Seuzach
-  Alter Baubereich für "Besondere Gebäude"
gem. PBG und BZO der Gemeinde Seuzach

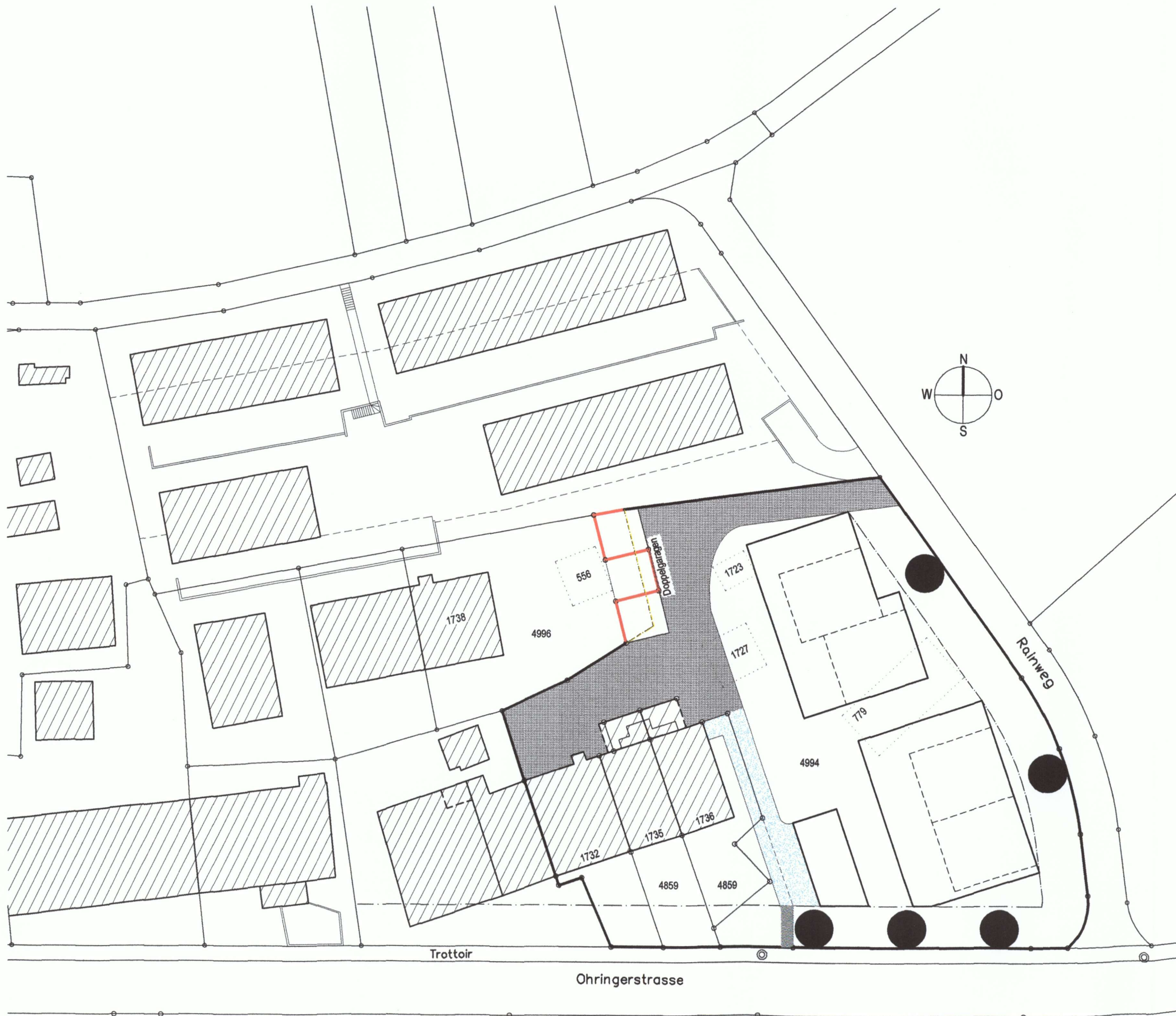
MANTELLINIENPLAN

M. 1:500

Legende:

-  Baubereich A und B
-  Neuer Baubereich für "Besondere Gebäude"
westlich vom Baubereich B
gem. PBG und BZO der Gemeinde Seuzach
-  Alter Baubereich für "Besondere Gebäude"
gem. PBG und BZO der Gemeinde Seuzach





Legende:

-  Geltungsbereich
-  Neuer Geltungsbereich
-  Alter Geltungsbereich
-  Erschliessung für Fussgänger
-  Zufahrt zu Besonderem Gebäude westlich vom Baubereich B
-  Zufahrt zu Vers. Nr. 1732, 1735, 1736
-  Hochstammbäume