



Privater Gestaltungsplan «Im Vorderdörfli» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Bassersdorf**

Lage Parzelle Kat. Nr. 5854, Bassersdorferstrasse 20, Baltenswil

- Massgebende - Plan Mst. 1:250 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 15. Juni 2018
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. Juni 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gestaltungsplangebiet liegt im Ortskern von Baltenswil, einem ehemaligen Weiler südöstlich von Bassersdorf. Aufgrund der stattlichen Bauernhäuser und Scheunen, welche in unterschiedlich dichter Folge beidseits der Bassersdorferstrasse angeordnet sind, und der ländlich geprägten Aussenräume ist der typische Charakter eines Bauerndorfes bis heute erkennbar geblieben.

Die Ausgangslage für den Gestaltungsplan bilden die Bestimmungen der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013. Mit diesen werden bestehende Bereiche der Gebäude und der Umgebung unter Schutz gestellt. Das Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 4'051m² hat 1'564m² Landfläche in der Zone W2D und 2'487m² in der Kernzone. Alle geschützten Bereiche liegen innerhalb der Kernzone. Die Zonengrenze verläuft quer über das Grundstück. Dadurch sind innerhalb der Parzelle unterschiedliche baurechtliche Bedingungen vorgegeben.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Bassersdorf setzte mit Beschluss vom 18. September 2018 den privaten Gestaltungsplan «Im Vorderdörfli» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 29. Oktober 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. November 2018 ersuchte die Gemeinde Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass eine nach der Vorprüfung neu eingefügte Bestimmung nicht genehmigungsfähig ist und deshalb daraus eine teilweise Nichtgenehmigung resultiert.

Mit Schreiben vom 20. März 2019 wurde die Gemeinde Bassersdorf zum Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung «Im Vorderdörfli» angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 16. April 2019 Stellung. Dabei wurde mitgeteilt, dass sowohl die Eigentümerschaft als auch die Gemeinde diese Einschränkung akzeptieren. Entsprechend soll der Art. 9 Abs. 2 in den Bestimmungen händisch mit Hinweis auf die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich gestrichen werden.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Gewährleistung einer angemessenen Freistellung der schützenswerten historischen Bereiche, die Regelung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine ansprechende Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 5854 und die Sicherstellung einer überdurchschnittlichen Qualität bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung. Vorgängig wurde als Grundlage des Gestaltungsplans ein Richtprojekt erarbeitet. Die Abweichungen zur Grundordnung, welche im Rahmen des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung verabschiedet wurden, sind aus ortsbaulicher Sicht vertretbar.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Im Gestaltungsplan sind die geschützten historischen Baubereiche dank der im Situationsplan eingetragenen Geltungsbereiche und dem Art. 3 baulich freigestellt und funktional gut in die Gesamtüberbauung integriert. Die Neubauten werden ebenfalls unter Art. 3 passend zum historischen Ortskerngebiet und den angrenzenden neuen Wohnquartieren gestaltet.

Die optimale Situierung der Erschliessung der Unterniveaugarage und der Besucherparkplätze ist sowohl im Situationsplan verortet als auch unter Art. 5 reglementiert. Der Ortskern von Baltenswil erhält eine funktional gut gestaltete, überdachte Bushaltestelle, die unter Art. 6 Abs. 2 besonders gut gestalterisch in den Gestaltungsplan-Perimeter einzuordnen ist. Der Aussenraum der Gesamtüberbauung wird gut in das bestehende Ortsgebiet eingebunden, indem neue halböffentliche Fusswege und Plätze geschaffen werden, die sowohl im Situationsplan als auch unter Art. 5 Abs. 7 gesichert werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 29. August 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mit einer Ausnahme entsprochen. Entgegen dem Antrag wurden die übergeordneten Planungsvorgaben wie kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplan nicht im Erläuterungsbericht abgehandelt. Da der Gestaltungsplan den übergeordneten Planungsvorgaben entspricht, ist die Anpassung des Erläuterungsberichtes für eine Genehmigung nicht zwingend.

Des Weiteren fiel auf, dass aufgrund der Vorprüfung Änderungen vorgenommen worden und somit auch neue Inhalte in den Gestaltungsplan eingeflossen sind. Folgende neu eingeführte Punkte weisen Unklarheiten bzw. «Kanzleifehler» auf, die jedoch die Rechtmässigkeit nicht tangieren, weswegen der Gestaltungsplan trotzdem genehmigt werden kann:

- Die in der Vorprüfung geforderte Differenzierung der Aussenraumflächen im Situationsplan und in der Legende wurde vorgenommen, wobei es zu einer Präzisierung der Geltungsbereiche und der Begrifflichkeiten kam. In der Festlegungslegende ging jedoch der grün schraffierte «geschützte Gartenbereich» vergessen. Da dieser aber sowohl im Situationsplan als auch in den Bestimmungen klar geregelt wird, ist eine rechtskonforme Rechtsanwendung möglich.
- Gemäss der Schutzverfügung (Beschluss des Gemeinderats vom 9. Juli 2013) und Art. 6 Abs. 6 der Gestaltungsplanbestimmungen ist der gepflästerte Vorplatz mit Brunnen in der vorhandenen Grundstruktur zu erhalten. Diesen gilt es, gestützt auf § 15 Abs. 1 der Verkehrssicherheitsverordnung, entlang von Staatsstrassen durch geeignete Massnahmen als unüberfahrbar zu gestalten, was im Vorprüfungsbericht gefordert



wurde. Die entsprechende Massnahme wurde neu in den Bestimmungen unter Art. 5 Abs. 9 festgehalten, indem der Vorplatz mit Pollern für Motofahrzeuge unüberfahrbar zu gestalten ist. Im Unterschied zu den Bestimmungen wurde jedoch im Festlegungsinhalt der Legende eine Durchfahrtsbarriere anstatt der Poller definiert. Da zwei verschiedene Begrifflichkeiten für dasselbe Ziel gewählt wurden, ist für das spätere Baugesuch unklar, welche Begrifflichkeit nun gilt. Aus gestalterischer Sicht wird aufgrund der Lage in einer Kernzone und der besonders guten Gestaltungspflicht eine Lösung mit Pollern zur Anwendung empfohlen. Da der Zweck der Unüberfahrbarkeit sowohl durch die Poller als auch durch die Barriere gesichert ist, entsteht trotz der begrifflichen Unstimmigkeit keine unzweckmässige Änderung.

- Im Vorprüfungsbericht wurde als Antrag formuliert, dass aus lärmrechtlichen Gründen in den Bestimmungen eine Überdachung der Tiefgaragenrampe vorzuschreiben ist. Im Erläuterungsbericht wurde im Rahmen der Überarbeitung ergänzt, dass die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II bei den nahe zur Rampe liegenden Wohnräumen eingehalten sind. Aus der Prüfung der zur Genehmigung eingereichten Unterlagen ergab sich, dass der Planungswert mit der ES II im Erdgeschoss (Baufeld B) in der Nacht überschritten ist. Es gibt jedoch die Möglichkeit, dass die lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt angeordnet werden. Der Nachweis, dass der Planungswert (ESII) im Erdgeschoss im Bau Feld B ebenfalls während der Nacht eingehalten wird, ist erst im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

Die nach der Vorprüfung neu unter Art. 9 Abs. 2 eingefügte Regelung «In Abweichung der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 sind im Bau Feld C (Gebäude Assek.-Nr. 1278) auf der strassenabgewandten Seite Dachfenster im 2. Dachgeschoss in geringer Anzahl und guter Situierung erlaubt» ist nicht genehmigungsfähig. Der Gestaltungsplan widerspricht in diesem Punkt der vom Gemeinderat verabschiedeten Schutzverfügung. Des Weiteren ist unter Art. 2 Abs. 1 ebenfalls festgehalten, dass die Schutzverfügung die «bestimmende Vorgabe» für die Gestaltungsplanbestimmungen ist und ebenfalls der neu eingefügten Regelung widersprechen würde. Die neue Regelung unter Art. 9 Abs. 2 ist nicht rechtmässig, weswegen dieser Satz der Bestimmungen nicht genehmigt werden kann.

C. Ergebnis

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

Nicht genehmigt wird folgender Satz im Art. 9 Abs. 2: «In Abweichung der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 sind im Bau Feld C (Gebäude Assek.-Nr. 1278) auf der strassenabgewandten Seite Dachfenster im 2. Dachgeschoss in geringer Anzahl und guter Situierung erlaubt». Durch die Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage jedoch keine Regelungslücke, weshalb dieser genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Die Grundeigentümer (Erstere zudem durch die Kostenaufgabe gemäss Dispositiv III) und die Gemeinde sind durch die teilweise Nichtgenehmigung beschwert. Die Nichtgenehmigung von Art. 9 Abs. 2 ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Im Vorderdörfli», welchem die Gemeindeversammlung Bassersdorf mit Beschluss vom 18. September 2018 zugestimmt hat, wird vorbehaltlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt wird folgender Abschnitt von Art. 9 Abs. 2 «In Abweichung der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 09. Juli 2013 sind im Baufeld C (Gebäude Assek.-Nr. 1278) auf der strassenabgewandten Seite Dachfenster im 2. Dachgeschoss in geringer Anzahl und guter Situierung erlaubt». (Keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'457.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- IV. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen.
- V. Die Gemeinde Bassersdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I - III sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderung im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- VI. Mitteilung an
 - Gemeinde Bassersdorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (KBO)
 - JADE property AG, Chlupfgasse 2, 8303 Bassersdorf (Rechnungsadressatin)

Baudirektion


30.6.19



KANTON ZÜRICH



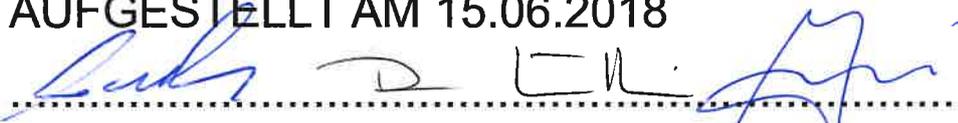
GEMEINDE BASSERSDORF

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " IM VORDERDÖRFLI "

SITUATIONSPLAN/ SCHEMASCHNITTE
MST.: 1/250 DATUM: 15.06.2018

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN

AUFGESTELLT AM 15.06.2018



VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

FESTGESETZT AM 18. Sep. 2018

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

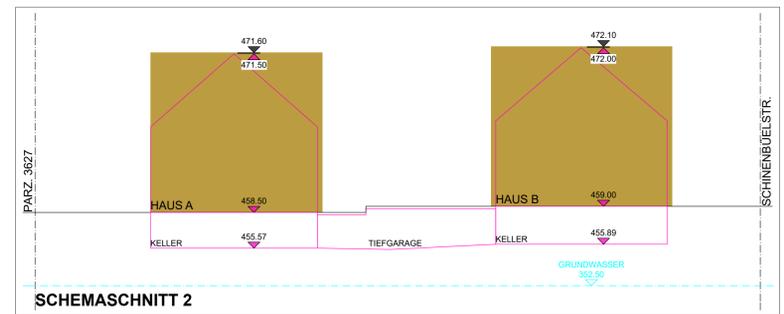
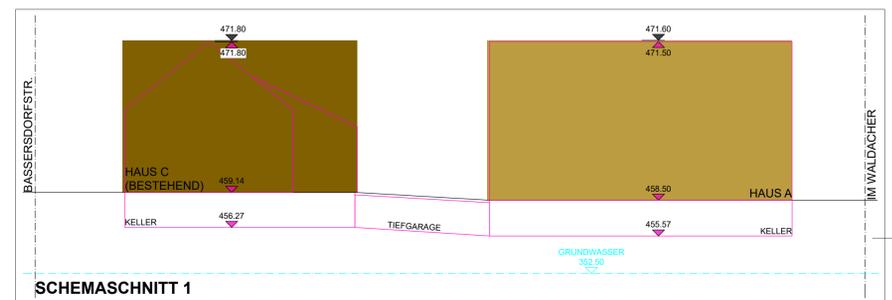
DER PRÄSIDENT:

DER VERWALTUNGSDIREKTOR:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0611/19 vom 2. Juli 2019

Für die Baudirektion:



LEGENDE INFORMATIONSGEHALT:

- GEBÄUDE RICHTPROJEKT
- GEBÄUDE ABRUCH
- VELOUNTERSTAND
- BUSHALTESTELLE
- SICHTSCHUTZWAND
- CONTAINERANLAGE
- BAULINIE
- HECKEN/ BÄUME
- ZU- UND WEGFAHRT GEM. GRUNDBUCHEINTRAG

LEGENDE FESTLEGUNGEN:

- GELTUNGSBEREICH / BAUBEREICH
- GESCHÜTZTER BAUBEREICH BEST. GEBÄUDE
- ASSEK. NR. 1276
- ASSEK. NR. 1278
- ZU- UND WEGFAHRT
- BESUCHERPAKPLÄTZE
- PRIVATER WEG + PLATZBEREICH
- KOORDINATENPUNKTE
- SPIELFLÄCHE
- GESTALTUNGSPLANGEBIET
- GESCHÜTZTER VORPLATZBEREICH
- DURCHFABRTSARRIERE

BAUER.	KOORDINATEN		GEW.TER.	GEST.TER.
	OSTWERT	NORDWERT		
A1	2690789.296	1254013.732	458.09 ⁸	458.50
A2	2690798.766	1254003.695	458.29 ⁸	458.50
A3	2690818.950	1254020.852	458.35 ⁸	458.50
A4	2690807.479	1254030.889	458.12	458.50
B1	2690804.861	1253991.159	459.01	459.00
B2	2690811.814	1253979.238	458.35	459.00
B3	2690833.409	1253991.834	459.25	459.00
B4	2690828.456	1254003.755	458.79	459.00
C1	2690764.557	1253996.037	458.38 ⁸	458.38 ⁸
C2	2690779.861	1253979.817	458.74	458.54
C3	2690789.753	1253989.151	458.49 ⁸	458.54
C4	2690787.367	1253999.548	458.34	458.70
C5	2690778.377	1254009.076	458.18	458.38 ⁸
D1	2690785.661	1253964.204	458.84	458.84
D2	2690788.576	1253960.935	458.94	458.94
D3	2690784.942	1253966.613	458.85	458.85
D4	2690782.027	1253969.881	458.93	458.93



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE BASSERSDORF

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
" IM VORDERDÖRFLEI "**

SITUATIONSPLAN/ SCHEMASCHNITTE
MST.: 1/250 DATUM: 15.06.2018

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN
AUFGESTELLT AM 15.06.2018

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
FESTGESETZT AM

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
DER PRÄSIDENT: DER VERWALTUNGSDIKTOR:
.....

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT
AM

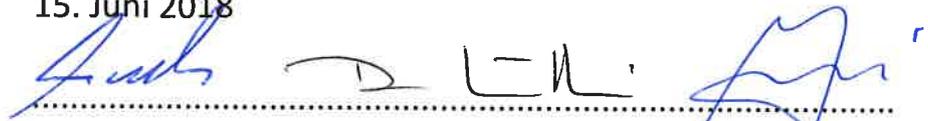
FÜR DIE BAUDIREKTION: BDV NR.:





Bestimmungen

von den Grundeigentümern Kat. Nr. 5854 aufgestellt am
15. Juni 2018



von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

.....1.8. Sep. 2018.....

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

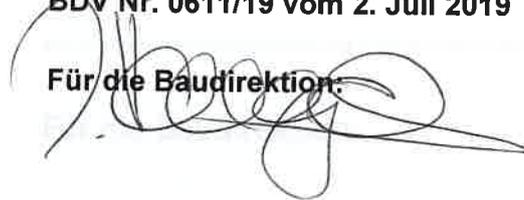
Der Verwaltungsdirektor:





Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0611/19 vom 2. Juli 2019

Für die Baudirektion:





1. Zweck

Wohnüberbauung	<p>Der private Gestaltungsplan „im Vorderdörfli“ bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Gewährleistung einer angemessenen Freistellung der schützenswerten historischen Bereiche- den Schutz der historischen Bauten gemäss der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013- die Regelung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine ansprechende Überbauung Kataster Nr. 5854- die Sicherstellung einer überdurchschnittlichen Qualität bei der Gestaltung der Bauten und Umgebung
----------------	--

2. Allgemeines

Schutzbestimmungen	1) Die Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 für die bestehenden Gebäude Bassersdorferstrasse 20 (Wohnhaus mit Scheune, Assek. Nr. 1278 und Spritzenhaus, Assek. Nr. 1276) ist bestimmende Vorgabe für die Gestaltungsplanvorschriften.
Plan + Bestimmungen	2) Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:250, den vorliegenden Bestimmungen und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV.
Geltungsbereich	3) Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan festgehalten.
Ergänzendes Recht	4) Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung BZO der Gemeinde Bassersdorf mit Stand Genehmigung 1995/1999 mit Ergänzungen 2009 sowie das Planungs- und Baugesetz PBG vom 1. Juli 2015 sowie die Allgemeine Bauverordnung ABV vom 22. Juni 1977.
Richtprojekt	5) Das Richtprojekt veranschaulicht die Zielsetzungen des Gestaltungsplans. Es ist für die Projektierung und die Beurteilung von Baugesuchen wegleitend.



3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

1) Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A, B, C und D zulässig. Das Richtprojekt gibt die Zahl der Gebäude und deren Gestaltung vor.

Baufeld		Länge (m')	Breite (m')
A		25.20	14.20
B		25.60	14.60
C		22.70 Hauptbau 13.50 Anbau	14.00 Hauptbau 5.40 Anbau
D		9.00	4.80

Längen und Abstände, Firsthöhen

2) Die einzuhaltenden Abstände sind durch die Baubereiche definiert. Die Gebäudelängen werden durch die Baubereiche beschränkt. Im Gestaltungsplangebiet gilt bezugnehmend zu den Kernzonenvorschriften für die Dächer der Neubauten eine Firsthöhe von bis zu maximal 6.00 Metern.

Höhenlagen

3) Kein Bauteil darf die in den Baubereichen festgelegten zulässigen Höhenlagen durchstossen. Davon ausgenommen sind Kaminaufbauten und Blitzschutzeinrichtungen.

Baufeld		Maximale Firsthöhe (m.ü.M.)
A		471.60
B		472.10
C		471.80
D		466.80

Dachgestaltung

4) Sämtliche Gebäude haben Satteldächer aufzuweisen. Dachfenster und Dachaufbauten werden ausgewogen in die Flächen eingepasst, damit eine ruhige Dachlandschaft entsteht. Die Satteldächer dürfen im Vordachbereich die Mantellinie des Baubereichs durchstossen.



- Balkone** 5) Offene nicht abgestützte Balkone dürfen im Sinne von § 260 PBG die Mantellinie des Baubereichs durchstossen. An den Giebelfassaden der Baubereiche A und B sind zur Gewährleistung der Schutzziele der denkmalgeschützten Bauten und der guten gestalterischen Einpassung im Ortskerngebiet keine auskragenden Balkone zulässig.
- Untergeschosse, Tiefgarage** 6) Unterirdische Gebäude im Sinne von § 269 PBG sowie Lichtschächte sind im Geltungsbereich zulässig. Untergeschosse und unterirdische Tiefgaragen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Besondere Gebäude** 7) Dem Zweck der Überbauung und der Erschliessung dienende Velounterstände sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, falls ihre Gestaltung auf diejenige der übrigen Bauten und Anlagen abgestimmt ist.
- Abluftanlagen** 8) Anlagen zur Ableitung der Abluft aus Tiefgaragen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, falls sie sich in das gestalterische Gesamtkonzept gut einordnen.

4. Nutzung

- Nutzweise** 1) In den Baubereichen A und B sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig. Im Baubereich C sind Nutzweisen gemäss BZO Kernzone zulässig. Im Baubereich D ist eine Sondernutzung (Transformatorraum) zulässig. In allen Baubereichen sind keine anrechenbare Räume in den Untergeschossen zulässig.
- Baumasse** 2) Innerhalb der Baubereiche und Höhenbegrenzungen ist die oberirdische Baumasse wie folgt beschränkt:

Baubereich	zulässige Baumassen gemäss GP
A	max. 3'650 m ³
B	max. 3'650 m ³
C	max. 3'850 m ³
D	max. 200 m ³



5. Erschliessung und Parkierung

- | | |
|---|---|
| Zu- und Wegfahrt Tiefgarage | 1) Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt gemäss Angaben im Plan über eine Rampe. Im Rahmen des Bauprojekts ist in Absprache mit der Gemeinde eine verkehrstechnisch einwandfreie Lösung zu erbringen. |
| Zu- und Wegfahrt Bassersdorferstrasse | 2) Die Zu- und Wegfahrt ab der Bassersdorferstrasse zur Gewährleistung des bestehenden Fuss- und Fahrwegrechts zur Parzelle Kat. Nr. 5853 und für Vorfahrten ausserhalb des denkmalgeschützten Vorplatzes haben ab der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. |
| Anzahl Abstellplätze für Bewohner oder Beschäftigte | 3) Die Anzahl der Autoabstellplätze für Bewohner oder Beschäftigte ist auf maximal 40 Plätze beschränkt. |
| Anzahl Abstellplätze für Besucher | 4) Die Anzahl der Autoabstellplätze für Besucher ist auf maximal 7 Plätze beschränkt. |
| Anzahl Abstellplätze für Kunden | 5) Die Anzahl der Kundenabstellplätze in Baubereich C richtet sich nach Art. 46 der BZO. Diese sind in der Tiefgarage anzuordnen. |
| Veloabstellplätze | 6) Gemäss Angaben im Plan sind überdachte Veloabstellplätze im Freien vorgesehen. Die Überdachung muss als filigran gestaltetes Gebäude realisiert werden. Zusätzliche Veloabstellplätze sind im Untergeschoss vorzusehen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den Empfehlungen der VSS Norm SN 640065-2011. |
| Private Fusswege und Plätze | 7) Gemäss Angaben im Plan sind Fusswege für die oberirdische Erschliessung der Baubereiche und Plätze für den Aufenthalt im Freien vorzusehen. |
| Bushaltestelle und Schutzwand | 8) Gemäss Angaben im Plan ist eine Bushaltestelle und Schutzwand vorzusehen. |



Historischer Vorplatz

9) Der Vorplatz ist mit Pollern für Motorfahrzeuge unüberfahrbar auszugestalten.

6. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

1) Die Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 ist auch im Bereich der Gestaltung des gesamten Geltungsbereichs bestimmende Vorgabe. Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Im Geltungsbereich sind die Dächer mit Tondachziegeln zu decken. Für die Schutzobjekte gelten zusätzlich die Bestimmungen der Schutzverfügung vom 9. Juli 2013. Bei Baufeld A und B sind die Oberflächenbeschaffenheit und Farbe des Fassadenputzes sowie die Gestaltung der Fenster passend zu den Fassaden Baufeld C zu bestimmen. Im Gestaltungsplangebiet sind bei Fenstern nur Klapp-, Schiebeläden oder vertikale Stoffmarkisen zulässig.

Bushaltestelle und Schutzwand

2) Im Rahmen des Bauprojekts ist in Absprache mit der Gemeinde eine besonders gute gestalterische Einordnung zu erarbeiten. Der seitliche Einblick in den historischen Gartenbereich muss vom Vorplatz und dem Spritzenhaus her gewährleistet bleiben.

Schutzobjekte

3) Im Geltungsbereich befinden sich die Schutzobjekte: Wohnhaus mit Scheune (Assek.-Nr. 1278), Vorplatz mit Brunnen und Vorgartenbereich mit historischem Nutz- und Ziergarten und Spritzenhaus (Assek.-Nr. 1276). Deren Schutzzumfang richtet sich nach der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013.



Gartengestaltung

4) Der historische Nutz- und Ziergarten auf der Südwestseite ist in der noch vorhandenen Grundstruktur zu erhalten. Die übrigen Gartenbereiche sind passend zum historischen Gartenbereich mit einheimischen sowie standortgerechten Gehölzen auszugestalten. Private Aussenbereiche sind gegenüber halböffentlichen Bereichen offen auszugestalten. Auf dem Platz zwischen Baufeld A und B sind standortgerechte und einheimische Bäume mit erkennbarem Stamm und ausreichender Kronenbildung vorzusehen, entsprechend ist ausreichender Raum für Baumgruben in der Tiefgarage zu gewährleisten. Für die Garten- und Aussenraumgestaltung ist eine ausgewiesene Fachperson Landschaftsarchitektur beizuziehen.

Terraingestaltung

5) Anhebungen oder Abgrabungen des gewachsenen Terrains sind nur in untergeordneter Form zulässig. Insbesondere bei der Baute C ist das neue Terrain so zu gestalten, dass die bestehende „Hochparterresituation“ des Gebäudes sichtbar erhalten bleibt.

Historischer Vorplatz, neue Wegbereiche, Zufahrt Spritzenhaus

6) Der gepflästerte Vorplatz mit Brunnen ist in der vorhandenen Grundstruktur zu erhalten. Passend zum bestehenden Vorplatz sind die neuen Weg- und Platzbereiche mit Naturstein zu pflästern. Die Zufahrt Spritzenhaus ist asphaltiert auszugestalten.

Umgebungs- beleuchtung

7) Die Beleuchtung der Umgebung ist so zu konzipieren, dass sie der umliegenden Beleuchtung des Dorfkerns angemessen ist. Eine Lichtverschmutzung ist so weit wie möglich zu verhindern.

7. Lärmschutz

Lärmbelastung

1) Baufelder A und B sind der Empfindlichkeitsstufe ES II und Baufelder C und D sind der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Mit dem Baugesuch sind den zuständigen

Behörden bei Bedarf geeignete Schutzmassnahmen nachzuweisen.

Rampe Tiefgarage

2) Mit geeigneten Schutzmassnahmen müssen die für neue Anlagen geltenden Planungswerte bei den nahen Wohnraumfenstern eingehalten werden. Bei der Wahl der Massnahmen sind die Schutzbestimmungen gemäss Verfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 zu berücksichtigen.

8. Etappierung

Eine Etappe

1) Die Realisierung ist nur in einer Etappe zulässig.

9. Weitere Bestimmungen

Energie

1) Die Gebäudehüllen der Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard nach SIA 380/1 2009 zu erfüllen. Die Bauten müssen nicht zertifiziert werden.

Dachaufbauten, Dach-
einschnitte und Dach-
fenster

Gemäss
Verfügung-Hr.
06.11.19 Abm
02.07.2019

2) Dachaufbauten und Dachfenster dürfen im Gestaltungsplangebiet insgesamt einen Drittel der (gem. Art. 11 der BZO) relevanten Fassadenlängen aufweisen.

~~In Abweichung der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 sind im Baufeld C (Gebäude Assek. Nr. 1278) auf der strassenabgewandten Seite Dachfenster im 2. Dachgeschoss in geringer Anzahl und guter Situierung erlaubt.~~

Im gesamten Gestaltungsplangebiet wird die Länge von einzelnen Dachaufbauten auf maximal 3.50 Meter beschränkt. Im gesamten Gestaltungsplangebiet sind liegende Dachfenster mit einer maximalen Grösse von 0.80 m² zulässig.

Im 2. Dachgeschoss sind liegende Dachfenster bei Baufeld A nur auf der Süd-Ost Seite und bei Baufeld B nur auf der Nord-West Seite gem. Art. 11 der BZO zulässig.



Dacheinschnitte sind im gesamten Gestaltungsplan-
gebiet nicht erlaubt.

Das Richtprojekt veranschaulicht die gestalterischen
Zielsetzungen für die weitere Planung der Dachflächen.

Spiel- und Ruheflächen 3) Spiel- und Ruheflächen sind gemäss Art. 47 der BZO
als Platz-, Spiel- und Pflanzflächen zwischen den
Baubereichen zu gestalten.

10. Rechtswirkung

Inkrafttreten 1) Der private Gestaltungsplan „Im Vorderdörfli“ tritt mit
der Publikation der Rechtskraft der Festsetzung und
Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan „Im Vorderdörfli“

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage

- 1.1 Anlass und Zielsetzungen
- 1.2 Perimeter und Eigentum
- 1.3 Planungs- und Baurechtliche Situation
- 1.4 Wasser und Boden
- 1.5 Lärmbelastung Bassersdorferstrasse
- 1.6 Störfallvorsorge
- 1.7 Unterschutzstellung bestehender Bereiche

2. Richtprojekt

- 2.1 Bedeutung
- 2.2 Ortsbauliche Situation, Architektur und Nutzung
- 2.3 Aussenraumkonzept
- 2.4 Verkehrserschliessung
- 2.5 Parkplätze
- 2.6 Begründung zu den Abweichungen von der Grundordnung

3. Gestaltungsplanvorschriften

- 3.1 Gestaltung
 - Gebäude
 - Aussenraum
- 3.2 Baubereiche
 - bestehende Bauten
 - Neubauten
- 3.3 Nutzweise
- 3.4 Grundmasse
 - Baumasse
 - Geschosse
 - Gebäudehöhe
 - Dachaufbauten
 - Grenzabstände
 - Freiflächenziffer
- 3.5 Spiel- und Ruheflächen sowie Terraingestaltung
- 3.6 Ökologie

4. Weiteres

- 4.1 Behindertengerechtigkeit
- 4.2 Technische Erschliessung
- 4.3 Brandschutz
- 4.4 Umgebungsbeleuchtung
- 4.5 Entsorgung

5. Fazit

6. Mitwirkungsverfahren

- 6.1 Vorbereitung
- 6.2 Öffentliche Auflage
- 6.3 Anhörung
- 6.4 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- 6.5 Festsetzung
- 6.6 Genehmigung
- 6.7 Inkrafttreten

Anhänge

- A1 Richtprojekt
- A2 Beschluss Gemeinderat zu Schutzzumfang
- A3 Bestehende technische Erschliessung
- A4 Geschossflächenberechnung
- A5 Baumassenberechnung
- A6 Situation für die Verlegung der Trafostation
- A7 Lärmgutachten für Tiefgarage und Zufahrt
- A8 Bestimmung der Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze

Auftraggeber

Eigentümergeinschaft Hugo Buff, Delia Lüthi und Peter Jaeggi

Gestaltungsplan

JADE property AG, Chlupfgasse 2, 8303 Bassersdorf

Telefon +41 79 414 73 87, E-Mail peter@jaeggi.net

Richtprojekt

JADE property AG, Chlupfgasse 2, 8303 Bassersdorf

Telefon +41 79 414 73 87, E-Mail peter@jaeggi.net

1. Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzungen

Die Ausgangslage für den Gestaltungsplan bilden die Bestimmungen der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013. Mit diesen werden bestehende Bereiche der Gebäude und der Umgebung unter Schutz gestellt.

Das Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 4'051 m² (Grundregister Blatt 3877 Kat. Nr. 5854) hat 1'564 m² Landfläche in der Zone W2D und 2'487 m² (61% Anteil) in der Kernzone. Alle geschützten Bereiche liegen innerhalb der Kernzone.

Die Zonengrenze verläuft quer über das Grundstück. Damit werden aktuell innerhalb der Parzelle unterschiedliche baurechtliche Bedingungen vorgegeben, welche eine einheitliche und zur Ortskernzone und den auf der Parzelle geschützten Bereichen passende Gesamtüberbauung erschweren.

Mit dem Gestaltungsplan soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass die geschützten Gebäudebereiche und Umgebung optimal freigestellt und das gesamte Grundstück passend zur Kernzone und Zone W2D qualitativ überdurchschnittlich gut gestaltet wird.

Die Eigentümergemeinschaft sieht mit dem Gestaltungsplan vor, die Grundlage für eine besonders gute Gesamtlösung zu schaffen. Diese sichert die optimale ortsbauliche Stellung der Neubauten und die Aufwertung der unter Schutz gestellten Gebäude und Umgebungsbereiche.

Mit dem Aussenraumkonzept wird die gute räumliche Einbindung der Überbauung in das Ortskerngebiet sichergestellt. Das Zentrum von Baltenswil wird mit dem Gestaltungsplan in mehrerlei Hinsicht aufgewertet:

- Die geschützten historischen Bereiche werden baulich gut freigestellt und funktional gut in die Gesamtüberbauung integriert.

- Die Neubauten werden passend zum historischen Ortskerngebiet und den angrenzenden neuen Wohnquartieren gestaltet.
- Die optimale Situierung der Erschliessung der Unterniveaugarage und der Besucherparkplätze.
- Das Zentrum von Baltenswil erhält eine funktional gut gestaltete, überdachte Bushaltestelle.
- Der Aussenraum der Gesamtüberbauung wird gut in das bestehende Ortsgebiet eingebunden, indem neue halböffentliche Fusswege und Plätze geschaffen werden.

Das Richtprojekt veranschaulicht die Zielsetzungen des Gestaltungsplans. Es ist für die Projektierung und die Beurteilung von Baugesuchen wegleitend.

1.2 Perimeter, Eigentumsverhältnisse und Grundbucheinträge

Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umschreibt die gesamte Fläche des Grundstücks Kat. Nr. 5854 mit der Fläche von 4'051 m² auf dem das Richtprojekt angesiedelt ist.

Im Süd-Westen grenzt die Parzelle an die Bassersdorferstrasse. Als Kantonsstrasse ist sie während den Hauptverkehrszeiten stark frequentiert.

Im Süden-Osten und Nord-Osten grenzt das Grundstück an Quartierstrassen: Schinenbuelstrasse und ‚im Steinacher‘.

Gegen Süd-Westen liegen Nachbargrundstücke mit Wohnhäusern. Kataster Nr. 5853 und Kat. 5854 gewähren sich ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht im zueinander anliegenden Grenzbereich.

- d) Recht und Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht, mit Parkierungs-, Überstellungs- und Hindernisanbringungs-Verbot sowie Nebenleistungspflichten

Bei den vorhandenen Einträgen handelt es sich um Lasten und Rechte, welche das Richtprojekt berücksichtigt. Die Verlegung der bestehenden Transformatorenstation wurde mit dem EKZ und der Gemeinde in der Erwartung des Gestaltungsplans bereits geklärt.

1.3 Planungs- und Baurechtliche Situation

Die Planung auf dem Grundstück Kat. Nr. 5854 mit einer Fläche von 4'051 m² orientiert sich in erster Linie an den Bestimmungen der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013, den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung BZO mit Stand Genehmigung 1995/1999 und mit Ergänzungen 2009; sowie den übergeordneten Planungsvorgaben Planungs- und Baugesetz PBG vom 1. Juli 2015 und Allgemeine Bauverordnung ABV vom 22. Juni 1977.

Mit dem Gestaltungsplan wird ein Sondernutzungsrecht gesetzt.

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) innerhalb der Kernzone und der Zone W2D.

Folgende Bestimmungen gelten gemäss BZO in diesen Zonen

	<u>Kernzone</u>	<u>Zone W2D</u>
Baumassenziffer	-	1.9
max. Gebäudelänge	30m	25m
max. Gebäudehöhe	7.5m	7.5m
max. Firsthöhe	-	5m
grosser Grundabstand	min. 7m	min. 10m
kleiner Grundabstand	min. 5m	min. 5m

Neben der BZO und dem PBG gelten die Bestimmungen aus der **Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013**, welche den Schutzzumfang wie folgt festlegen:

Perimeter

Der Gebäudeschutz umfasst den Vielzweckbau von 1857 (Assek.-Nr. 1278) sowie das Spritzenhaus (Assek.-Nr. 1276). Der Umgebungsschutz bezieht sich auf den Vorplatz an der Strassenfront sowie den südwestlichen Vorgarten.

Die geschützten Elemente im Einzelnen sind

a) Gebäudeumrisse

Der Vielzweckbau Assek.-Nr. 1278 und Spritzenhaus Assek.-Nr. 1276 dürfen nicht abgebrochen werden. Der rückwertige Schopfanbau des Vielzweckbaus kann bei Bedarf abgerissen werden.

b) Bausubstanz

Zu erhalten sind im Vielzweckbau: Intakte Tragstruktur im Wohnungsteil (nicht tragende Wände können entfernt werden); intakte Dachkonstruktion im Wohnungsteil und der Scheune (mit Ausnahme der Dachaufbauten; nur tragende Elemente, untergeordnete Sparren können ersetzt werden).

Zu erhalten sind beim Spritzenhaus: In Substanz und Funktion zu erhalten sind die Tragstruktur resp. die innere Struktur.

c) Fassadenbild

Vielzweckbau: zu erhalten sind Materialisierung und das Erscheinungsbild der Fassaden gemäss folgender Darlegung: Hauptfassade Strassen-
seite (Südwesten) inkl. Fensteröffnungen; Giebelfassade (Südosten) inkl. Fensteröffnungen; Nordostfassade Kernbau (ohne den quer zur Hauptfassade verlaufenden Anbau); Giebelfassade Nordwesten (Fenster in vorhandenem Massstab oder mit Rücksicht auf die Fassadenstruktur möglich; davon ausgenommen ist der bestehende Eternitschirm, der durch Holz ersetzt werden kann).

Spritzenhaus: Das Spritzenhaus ist in seinem äusseren Erscheinungsbild und seiner Materialisierung zu erhalten.

d) Umgebung

Der gepflasterte Vorplatz und der Brunnen an der Strassenfront sowie der Vorgarten (historischer Nutz- und Ziergarten) auf der Südwestseite in der noch vorhandenen Grundstruktur sind zu erhalten; die Bepflanzung kann frei gewählt werden.

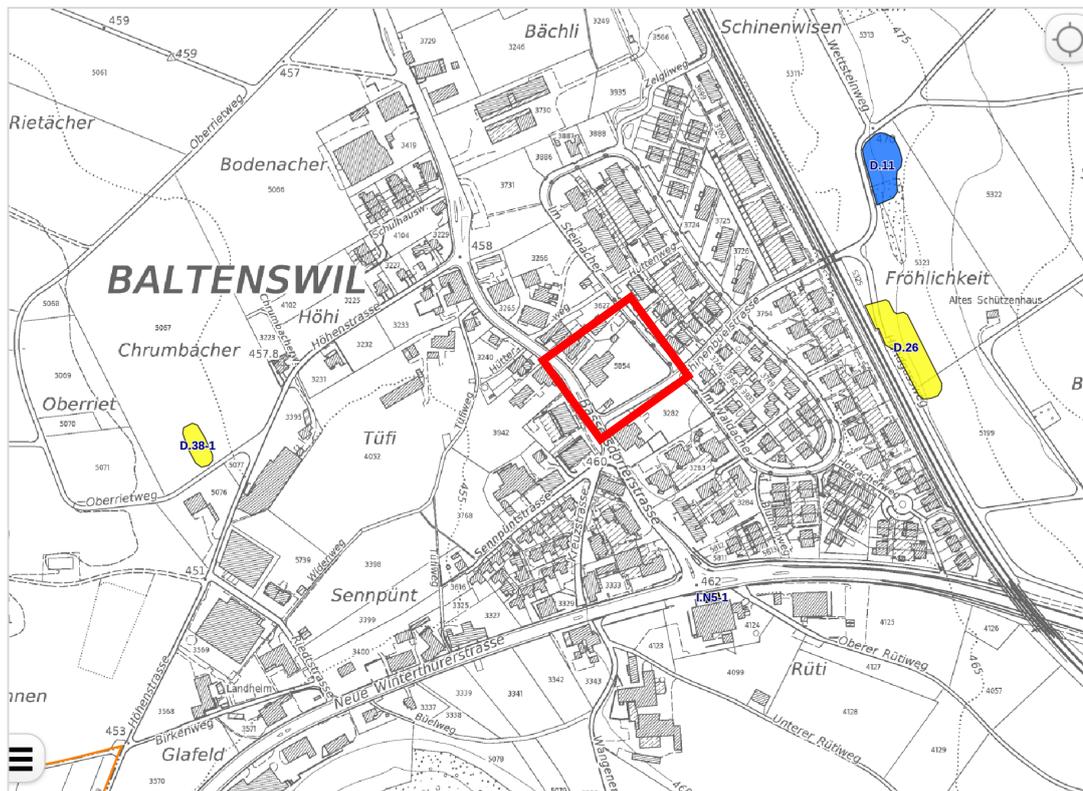
f) Nutzung und bauliche Eingriffe

Die Gebäude können umgenutzt werden. Allgemein sind – wo nichts anderes bestimmt – die Vorschriften für die Kernzonen gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde massgebend. Die Erstellung eines Küchenausgangs aus dem Vielzweckbau zum Garten für eine bessere Belichtung resp. den direkten Zugang zum Garten ist möglich. Die Holzfassaden des Tennis können neu erstellt werden, die Ausmasse sind jedoch beizubehalten, Schlitze für die Belichtung sind erlaubt.

Auf der Westseite ist auf dem Kernbau des Vielzweckbaus im ersten Dachgeschoss eine Schleppgaube auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge des Kernbaus erlaubt. Auf der Ostseite sind im ersten Dachgeschoss Schleppgauben und Dachflächenfenster gemäss Vorschriften der Kernzone erlaubt.

1.4 Wasser und Boden

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte nicht eingetragen.



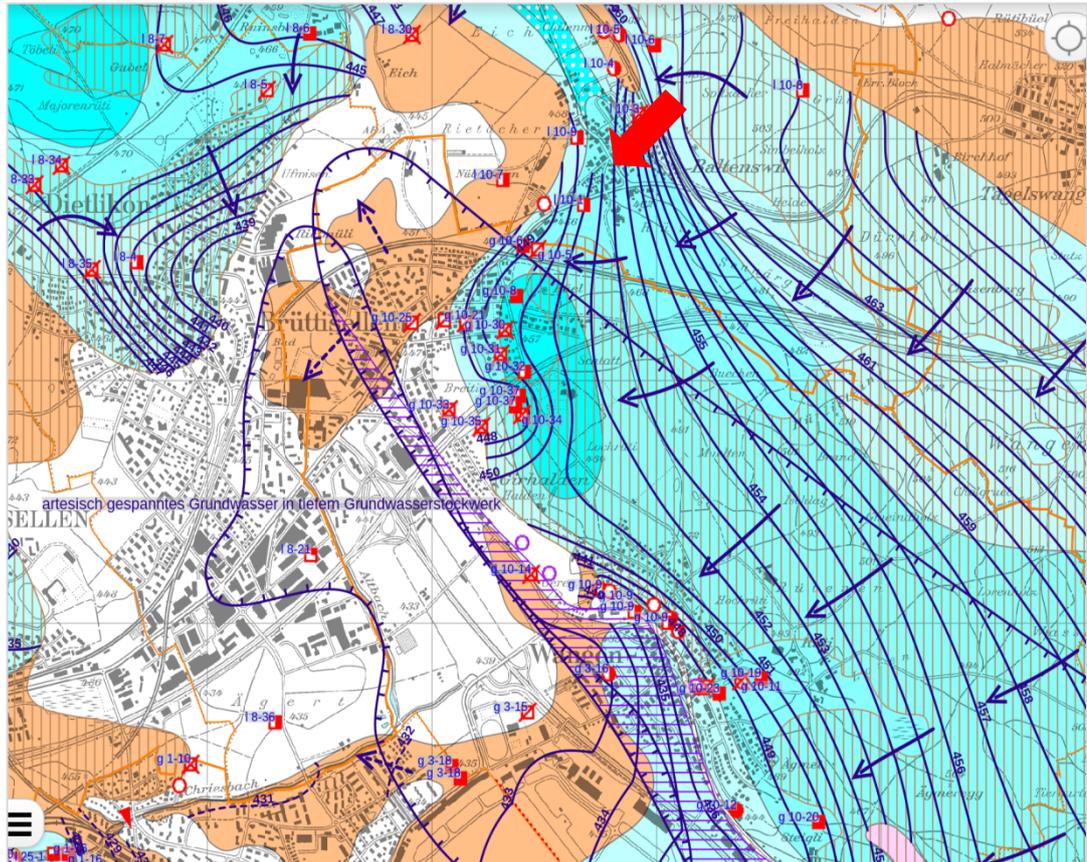
AWEL Kataster der belasteten Standorte

Innerhalb des Perimeters liegen keine öffentlichen Gewässer. Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. und der durchschnittliche Grundwasserspiegel hat gemäss Grundwasserkarte eine Höhe von 453.7 bis 454.8 Meter über Meer.

Der Boden ist gemäss Versickerungskarte der Gemeinde Bassersdorf gut sickertfähig. Die Sickerfähigkeit des Bodens für das Meteorwasser ist während den Aushubarbeiten der Baugrube noch genauer zu prüfen.

Das gewachsene Gelände im Gestaltungsplanperimeter hat eine Höhe von 458.10 bis 459.50 Meter über Meer.

Die mittlere Höhe Grundwasserspiegel liegt bei 454.25 Meter über Meer. An der tiefsten Stelle liegt die Fundamentplatte des aktuellen Richtprojekts bei 455.25 Meter über Meer und ist damit einen Meter über der durchschnittlichen Grundwasserspiegelhöhe.

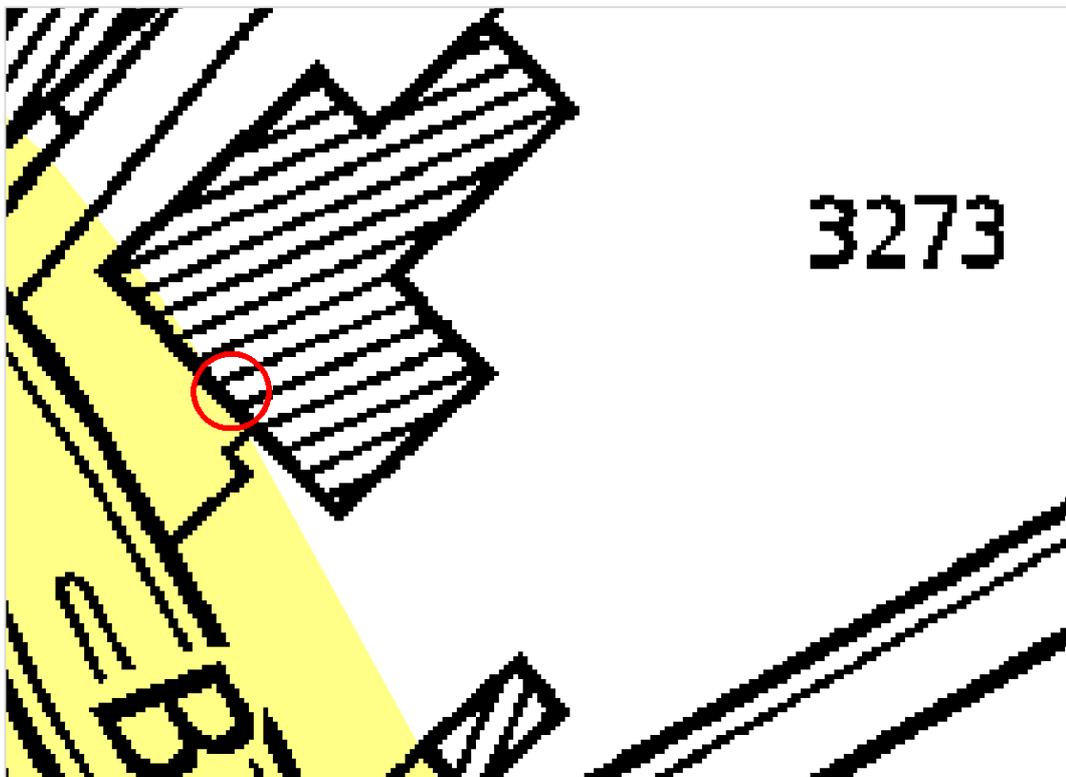


Grundwasserkarte AWEL

Gemäss der aktuell gültigen Gefahrenkarte Naturgefahren (2016) kann der Gestaltungsplanperimeter von keinem Hochwasser betroffen sein. Massnahmen dazu müssen somit auch nicht geprüft werden.

1.5 Lärmbelastung

Die Baufelder A und B befinden sich der Empfindlichkeitsstufe ES II. Die Baufelder C und D in der Empfindlichkeitsstufe III. Die massgebenden Planungswerte für lärmempfindliche Wohnräume in ES II betragen 55dB(A) am Tag und 45dB(A) in der Nacht und in ES III 60 dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht. Gemäss dem Lärmgutachten der Firma Kugucak Bauphysik vom 20. Januar 2018 werden die Grenzwerte ES II bei den nahe zur Rampe liegenden Wohnräumen eingehalten. Beim bestehenden Vielzweckgebäude werden gemäss Erhebungen des Kantons innerhalb der gelb markierten Fläche die Zonengrenzwerte bezüglich Lärmbelastung überschritten. Wie die Fachstelle Lärmschutz beim Tiefbauamt des Kantons Zürich bestätigt, kann bei unter Schutz gestellten Bauten auf besondere Schutzmassnahmen verzichtet werden, falls die Belastung in nur vertretbarem Ausmass besteht. Bei dieser unter Teilschutz gestellten Liegenschaft verlangt die kantonale Fachstelle keinen besonderen Lärmschutz.



Lärmkatasterplan Kanton Zürich

1.6 Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an die Bassersdorferstrasse. Die Bassersdorferstrasse wird im Chemie-Risikokataster (GIS-ZH) als Konsultationsbereich Durchgangsstrassen aufgeführt. Gemäss § 239 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Den Eigentümern von Bauten im Nahbereich von Risikoanlagen wird empfohlen, im Baubewilligungsverfahren die störfallrelevanten Abklärungen zu treffen und allfällige Schutzmassnahmen am Bau umzusetzen. Angemessene Schutzmassnahmen werden im Zusammenhang mit der Baueingabeplanung mit dem AWEL festgelegt.



Kartenausschnitt aus Chemie-Risikokataster (GIS Kanton Zürich)

1.7 Unterschutzstellung bestehender Bereiche

Der Vielzweckbau von 1857 knüpft an die frühe Siedlungsgeschichte von Baltenswil an, welche nachweislich ins 16. und 17. Jahrhundert zurückgeht. Seit seiner Errichtung wurde er nur einmal – 1894 – wesentlich umgebaut und erhielt den rückwertigen Schopfanbau.

Das Spritzenhaus wurde 1929 errichtet und die Bauherrin war die Zivilgemeinde Baltenswil. Mit dem Zusammenschluss von Baltenswil zur Politischen Gemeinde Bassersdorf, welcher im Jahr 1931 erfolgte, wechselte auch das Eigentumsverhältnis für das Spritzenhaus. Erst in den 1990-Jahren kam das Gebäude dann vom öffentlichen in den privaten Besitz.

Der Schutz bezieht sich vorab auf die Strassenfassade, Süd-Ost-Giebelfassade des Bauernhauses, das Spritzenhaus sowie den Vorplatz- und Gartenbereich zur Bassersdorferstrasse hin. Der Schutzbereich und die möglichen baulichen Massnahmen werden in der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 festgehalten.



Südensicht von Seite Bassersdorferstrasse

2.0 Richtprojekt

2.1 Bedeutung

Mit der Ausarbeitung des Richtprojekts wurde die Ortsbauliche Setzung, Volumetrie, Höhenbildung, der Aussenraum und die Erschliessung der Baukörper untersucht. Spezielle Beachtung wurde der Zuordnung der Neubaukörper zu den historischen Baukörpern geschenkt. Die Entwicklung erfolgte stufenweise. Einzelne Planungszwischenstände wurden der Gemeinde Bassersdorf präsentiert und aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse jeweils weiterentwickelt.

Das Richtprojekt (gemäss Anhang A1) wird für eine Baueingabe hinsichtlich dem architektonischen Ausdruck, der Materialien und Farben insbesondere bei Fassaden und Umgebung, im Einvernehmen mit der Gemeinde Bassersdorf noch weiterentwickelt. Damit kann den Anforderungen an die besondere Qualität zusätzlich nachgekommen werden.

Bei den historischen Bauten wird bei der weiteren Umbau- und Sanierungsplanung im Einvernehmen mit der Gemeinde die Schutzwürdigkeit speziell berücksichtigt. Dabei werden auch bei dieser Planung die Bestimmungen der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 besonders berücksichtigt.

2.2 Ortsbauliche Situation, Architektur und Nutzung

Beim Ortskern von Baltenswil ist der typische Charakter eines bäuerlichen Weilers bis heute erkennbar geblieben.

Entlang der Bassersdorferstrasse stehen ehemalige Bauernhäuser und Scheunen in unterschiedlich dichter Folge und prägen das Bild des Strassenraums.

Die Ausrichtung der historischen Bauten erfolgte früher jeweils eher situativ gemäss den örtlich gegebenen Verhältnissen des Eigentums und der möglichen Erschliessung zur Strasse hin. Aufgrund der so entstandenen individuellen Ausrichtung und Grösse der historischen Bauten konnten sie als Ensemble vielfältige Aussenräume bilden, welche wir heute als erlebbare Zeugnisse jener Zeit schätzen.

Diese in der Vergangenheit geschaffenen lebendigen Dorfbilder gilt es heute soweit wie möglich noch zu erhalten. Mit der Schutzverfügung des Gemeinderats und diesem Gestaltungsplan wird in Baltenswil die Grundlage dafür geschaffen.

Das Richtprojekt, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan gilt, sieht zwei Neubaukörper vor, welche in ihrer architektonischen Typologie und volumetrischen Ausbildung mit ihren Satteldächern dem ortskerntypischen Charakter entsprechen.

Die bauliche Ausrichtung der Neubauten erfolgt leicht versetzt zueinander. Eine gleichförmige Ausrichtung der Häuser wird bewusst vermieden und stellt damit eine ortstypische Aussenraumgestaltung zwischen den bestehenden und den historischen Baukörpern sicher. Im Rahmen des Gestaltungsplans können die Neubauten die Zonengrenze überstellen.

Beim Vielzweckgebäude (Bauernhaus) werden die hinteren nordöstlich gelegenen Scheunenbereiche rückgebaut und durch einen neuen Anbau ersetzt. Die architektonische Gestaltung der An- und Ausbauten erfolgt passend zu den bestehenden historischen Teilen.

Bei der Ausführungsplanung der historischen Bauten werden die architektonischen beziehungsweise konstruktiven Details in enger Absprache mit der Gemeinde noch festgelegt. Die geschützten Gebäudebereiche werden - soweit bautechnisch möglich - erhalten und stilgerecht saniert.

Die bestehende Transformatorenstation wird rückgebaut und neu im Spritzenhaus baulich integriert. Der Einbau der Transformatorenstation wird als „Box-in-Box-Lösung“ geplant. Damit kann der

bestehende Spritzenhaus-Holzbau in seiner heutigen Struktur und Erscheinung erhalten bleiben. Einige Bereiche der bestehenden Holzkonstruktion der historischen Bauten wurden von pflanzlichen oder tierischen Schädlingen zerstört. Diese müssen beim Umbau und der Sanierung fachgerecht ersetzt werden.

Das Parkgeschoss wird zwischen die oberirdischen Baufelder und unter Terrain situiert. Mit der Erdüberdeckung der unterirdischen Garage wird die freie Gestaltung des darüber liegenden Aussenraumbereichs sichergestellt.

Die Zufahrtsrampe erschliesst das Parkgeschoss von der Schinenbühlstrasse her. Diese Situierung der Rampe stellt sicher, dass die Lärmbelastung des Autoverkehrs für Nachbarn und die geplante Überbauung minimal gehalten werden kann. Die Einfahrtsrampe wird architektonisch schlicht und unauffällig gestaltet. Sie wird damit das Gesamterscheinungsbild der Überbauung und Umgebung unwesentlich beeinflussen.

Die Detailausgestaltung der Neubaufassaden ist Bestandteil der nächsten Phase der Projektentwicklung. Ziel ist es, im Einvernehmen mit der Gemeinde eine besonders gute Angliederung an die historischen Bauten sicherzustellen, damit die Gesamtüberbauung als Ensemble mit der bestehenden Dorfkernstruktur erlebt werden kann. Gleichzeitig wird auch darauf geachtet, dass sich die beiden Neubauten gut an das Neubauquartier innerhalb der Zone W2D fügen. Die Farbgebung der Neubauten wird in Abstimmung mit derjenigen der historischen Bauten und den Nachbarbauten in der Zone W2D erfolgen.

Das Richtprojekt sieht insgesamt 29 Mietwohnungen vor. Es werden bewusst unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant. Damit wird eine gute Mieterdurchmischung sichergestellt. Der vorgesehene Innenausbau der Wohnungen soll einem gehobenen Mieterbedürfnis entsprechen.

Bis auf fünf Ausnahmen haben sämtliche Wohnungen Balkon- oder Terrassenflächen. Bei den fünf Ausnahmen handelt es sich um drei Wohnungen in Baufeld C und je eine Dachwohnung in den Baufeldern

A und B. Die drei geplanten Mehrfamilienhäuser haben über das jeweilige Treppenhaus eine direkte Verbindung zu den Kellerräumen und der Tiefgarage.

2.3 Aussenraumkonzept

Wie das Richtprojekt nachweist, entsteht auf dem Grundstück ein Gebäudeensemble, welches sich gut im Dorfkerngebiet einfügt. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten die neu geschaffenen Freiräume. Diese gewähren zu den Nachbarbauten und den Strassen hin orientierte abwechslungsreiche und ortstypische Aussenbereiche.

Die Umgebung wird passend zur Kernzone gestaltet. Die unter Schutz stehenden historischen Umgebungsflächen werden dabei als richtungsweisende Vorgabe verwendet. Der Vorplatz mit Brunnen und der Vorgarten des Bauernhauses sollen in Zukunft mit den übrigen Umgebungsflächen der Überbauung gestalterisch harmonieren.

Als Bepflanzung werden einheimische sowie historisch gesehen typische und damit standortgerechte Bäume, Hecken und Blumen verwendet.

Im Gestaltungsplanperimeter wird der Aussenbereich funktional und gestalterisch wie folgt räumlich gegliedert:

- Historischer Vorplatz mit Brunnen (halböffentlicher Bereich)
- Historischer südwestlicher Vorgarten (privater Bereich)
- Erschliessungs- und Aufenthaltsbereiche (halböffentlicher Bereich)
- Grünflächen bei Neubauten (privater Bereich)
- Zufahrts- und Parkplatzflächen (halböffentlicher Bereich)

Die Erschliessungs-und Aufenthaltsbereiche für Fussgänger

Gemäss Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9.7.2013 wurde der Umgebungsschutz auch auf den Bereich des Vorplatzes an der Strassenfront beim Vielzweckbau (Bauernhaus) festgelegt.

Wie das Richtprojekt vorsieht, bleibt der bestehende Vorplatz mit Brunnen an der Bassersdorferstrasse als Visitenkarte der geplanten Überbauung bestehen und wird mit der Sanierung der Belagsflächen und des Brunnens zusätzlich aufgewertet. Die neu geplante Bushaltestelle wird funktional und ästhetisch bei der Gestaltung des Vorplatzes als integraler Bestandteil berücksichtigt.

Der alte Brunnen wurde leider während Jahrzehnten nicht unterhalten und erodierte stark. Von der Sandsteinstruktur bestehen nur noch Fragmente. Der Brunnen muss darum fachgerecht saniert oder durch eine gute Nachbildung ersetzt werden. Der Vorplatz war ursprünglich mit Naturstein gepflästert. Der Belag wurde jedoch während den letzten Jahrzehnten partiell mit Asphalt und Beton saniert, so dass er heute unterschiedlich materialisiert ist.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass die Platz- und Wegbereiche mit einem geeigneten und zum historischen Belag passenden Naturstein (Pflasterung) befestigt werden. Sie bilden damit zwischen dem historischen Bauernhaus und den beiden Neubauten ein gut lesbares verbindendes Element, welches Bezug nimmt zur Geschichte des Ortes.

Spiel- und Ruheflächen

Zwischen den Häusern werden die Wege zu Platzflächen erweitert. Dort entstehen Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielbereiche. Sitzbänke und wetterfeste Spiel- und Turngeräte (Tischtennistisch, Schaukel, Reckstangen, Grillbereich, etc.) bieten Kindern und Erwachsenen die Gelegenheit, auch innerhalb der Überbauung gemeinsam aktiv ihre Freizeit zu gestalten.

Historischer südwestlicher Vorgarten

In der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 wird der Umgebungsschutz auch für den Bereich des südwestlichen Vorgartens zwischen Vielzweckbau, Strasse und Spritzenhaus festgelegt. Der Schutz dieses Gartenbereichs wird gemäss der Schutzverfügung des Gemeinderats sichergestellt.

Angrenzend an den historischen Vorgarten wird als Abgrenzung zur Einfahrtsrampe hin eine Pflanzfläche vorgesehen. Die Gestaltung dieser Fläche orientiert sich an traditionellen Vorbildern. Sie soll den Mietern der Wohnungen Gelegenheit bieten, eigene Blumen- oder Gemüsebeete zu pflegen.

Entlang der Strassenfront sieht das Richtprojekt eine Schutzwand mit besonders guter Gestaltung vor. Die Wandkrone liegt auf dem selben Niveau wie die Fensterbrüstungen im Erdgeschoss des historischen Mehrzweckbaus. Die Wand nimmt damit visuell gut lesbar Bezug zum historischen Bau.

Die Schutzwand wird so gestellt, dass der seitliche Einblick vom Strassenraum in den historischen Vorgartenbereich gewährleistet bleibt. Dies gilt sowohl von der Seite Spritzenhaus wie auch der Seite des Vorplatzes Bauernhaus her.

Die Ausgestaltung der Schutzwand wie diejenige der Überdachung der Bushaltestelle nimmt Bezug zu den geschützten Gebäuden und der übrigen Umgebung im Ortskerngebiet. Die Schutzwand wird einen Meter vom Gehsteig zurückversetzt. Hecken und Kletterpflanzen werden die Wand zur Strasse hin weitgehend abdecken.

Bei der neu geplanten Bushaltestelle wird die Wand um einen weiteren Meter vom Gehsteig zurückversetzt. So entsteht dort ein angemessen grosser und überdachter Wartebereich. Die Eigentümerschaft ist bereit, mit Bewilligung des Gestaltungsplans der Öffentlichkeit den dafür notwendigen Landbereich abzutreten.

Grünflächen, Platz- und Erschliessungszonen bei Neubauten

Die Gestaltung der Grünzonen bei den Neubauten erfolgt in einer Weise, welche gut zum historischen Vorgarten und dem übrigen Ortsgebiet passt. Die Grünflächen, welche unmittelbar an die Erdgeschosswohnungen grenzen, werden offen zu den geplanten Platz- und Erschliessungszonen gestaltet.

Die Bepflanzung zwischen den Baufeldern wird passend zum Dorfkerngebiet gruppiert und strukturiert. Je nach Lage (Besonnung und Bodenverhältnisse) werden geeignete einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet: Buche, Liguster, Buchs, Eibe, Weissdorn, etc.. Deren Auswahl, Gruppierung, Höhenstaffelung und Situierung wird mit dem Gartenplaner und in Absprache mit den Behörden zu gegebenem Zeitpunkt festgelegt.

Die Weg- und Platzbereiche, welche die gesamte Wohnüberbauung intern erschliessen, sind mit Naturstein zu pflästern und bilden halböffentliche Aussenzonen. Sie dienen den Bewohnern als Zugangs-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereich.

Auf dem Platz zwischen Baufeld A und B sind drei Bäume vorgesehen. Diese gewähren während den heissen Sommerwochen schattige Ruhezonen. Zudem dienen sie für die Garten- und Balkonzonen als Sichtschutz zwischen den Bauten.

Velounterstand

Ein Velounterstand ist im östlichen Arealbereich geplant. Dieser wird in filigraner Leichtbauweise ausgeführt. Konstruktion und Material wird passend zu den Wohnbauten und in Absprache mit den Behörden festgelegt. Der Velostand wird weitgehend mit standortgerechten und einheimisch ausgewählten immergrünen Hecken optisch abgeschirmt.

Zufahrts- und Parkplatzflächen für Personenwagen

Die heutige Einfahrt zum Spritzenhaus wird im Richtprojekt gegen die Bassersdorferstrasse hin etwas erweitert und der Belag wie bisher mit Asphalt ausgeführt.

Sieben Besucherparkplätze sind entlang der Quartierstrasse ‚im Steinacher‘ vorgesehen. Sie werden wie die Weg- und Aufenthaltsbereiche mit Naturstein gepflästert.

Die Rampe, welche die Tiefgarage erschliesst, wird innerhalb der Baulinie mit einem gerillten Zementüberzug ausgeführt. Zwischen Baulinie und Strasse wird die Zufahrt asphaltiert.

2.4 Verkehrserschliessung

Die Wohnüberbauung stösst direkt an die Bassersdorferstrasse. Dort besteht bereits heute auf dem Gehsteig eine offene Bushaltestelle.

Mit Bus und S-Bahn erreicht man von dort aus in etwa 30 Minuten den Hauptbahnhof Zürich. Bus und S-Bahn fahren während den Hauptverkehrszeiten im 15-Minutentakt. Die geplante Überbauung hat damit eine gute ÖV-Anbindung zum Zentrum der Stadt Zürich.

Die Busfahrt ins Zentrum von Bassersdorf dauert etwa 8 Minuten und wird aktuell im 15-Minutentakt bis 19 Uhr sichergestellt. Dort gibt es ein breites Angebot an Läden, Ärzten, Restaurants und anderen Dienstleistern. Die Primar- und Sekundarschule befinden sich ebenfalls dort.

Von der Haltestelle Baltenswil aus gelangt man mit dem Bus 765 innerhalb von 22 Minuten direkt und ohne Umsteigen zum Flughafen Zürich.

Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Grundstücks darf damit als gut eingestuft werden.

In zwei Kilometer Fahrdistanz zum Grundstück liegt das Autobahnkreuz Brüttisellen, welches die A1 mit der Autobahn Zürcher Oberland verbindet.

Mit dem Auto erreicht man ausserhalb der Hauptverkehrszeiten den Flughafen Zürich-Kloten in etwa 15 Minuten, das Zentrum von Winterthur in etwa 20 bis 25 Minuten und das Zentrum von Zürich in etwa 25 bis 30 Minuten.

Die Verkehrsbelastung im Raum Brüttisellerkreuz und Zentrum Bassersdorf ist während den Hauptverkehrszeiten ausserordentlich hoch.

2.5 Parkplätze

Die Anzahl Parkplätze, welche aufgrund der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde gefordert werden, berechnet sich nach Art. 46 wie folgt:

Für die Bewohner:

1 Parkplatz pro Wohnung bzw. 1 Parkplatz pro 80m² GNF

Für die Besucher:

1 Parkplatz pro 4 Wohnungen bzw. mindestens 1 Parkplatz pro MFH

Das Richtprojekt hat drei Mehrfamilienhäuser mit 29 Wohnungen und bietet in der Tiefgarage Platz für 36 Autos. Damit ist der massgebliche Bedarf an Parkplätzen für die Bewohner gedeckt. Gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs wird Bassersdorf zum Gemeindetyp 2 gezählt und der Geltungsbereich hat eine ÖV-Güteklasse C. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans wird die Anzahl Bewohnerparkplätze gemäss der kantonalen Empfehlung für diesen Geltungsbereich auf 40 Stück beschränkt.

Im Baufeld C können einzelne Wohnungen gewerblich genutzt werden. Bei einer gewerblichen Nutzung werden die dafür notwendigen zusätzlichen Kundenparkplätze in der Tiefgarage ausgewiesen. Je nach Umfang der gewerblichen Nutzung werden sie beim Personenzugang zu Haus C in der Tiefgarage reserviert und markiert.

Gemäss Art. 46 Absatz 9 der BZO sind für Fahrräder und Motorfahräder genügend Abstellflächen in gut zugänglichen Räumen oder überdachten Flächen bereitzustellen. Das Richtprojekt sieht Abstellflächen am bezeichneten oberirdischen Standort sowie weitere Plätze neben der Tiefgarage im Untergeschoss gemäss den Empfehlungen der VSS Norm SN 640065-2011 vor.

2.6 Begründung zu Abweichungen von der Grundordnung

Der Gestaltungsplan weicht in drei Punkten von der geltenden Grundordnung ab:

- **Baumasse** (innerhalb der Zone W2D)
- **Firsthöhe** (Haus A+B innerhalb der Zone W2D)
- **Liegende Dachfenster** (innerhalb Kernzone im 2. Dachgeschoss)

Baumasse (innerhalb Zone W2D)

Die BZO limitiert die Baumasse in der Zone W2D auf $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$. In der Kernzone wird die Baumasse von der BZO nicht beschränkt.

$1'564 \text{ m}^2$ des Areals befinden sich in der Zone W2D. In diesem Bereich sind gemäss BZO bis zu $2'971.6 \text{ m}^3$ Baumasse zulässig. $2'487 \text{ m}^2$ beziehungsweise 61% der Parzelle befinden sich in der Kernzone.

Mit der folgenden Konzeptstudie (Situationsplan) wird aufgezeigt, dass im Gestaltungsplanperimeter ein Projekt realisiert werden kann, welches die maximal zulässige Baumasse innerhalb W2D nicht übersteigt. Das Haus B der Konzeptstudie hat in der Zone W2D eine Baumasse von $1'485.74 \text{ m}^3$. Das Haus A hat eine Baumasse von $1'485.23$

m³. Mit 2'970.96 m³ Baumasse wird die **zulässige Baumasse von 2'971.6 m³** innerhalb der Zone W2D damit nicht überschritten.

Baumassenberechnung Konzeptstudie (Baumasse Konzept innerhalb Zone W2D)

	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Niveau Terrain (m.ü.M.)	458.25	458.85		
Höhe Fassade (m.ü.M.)	465.50	466.00		
Höhe First (m.ü.M.)	471.50	472.00		
durchschnittliche Höhe (m')	10.25	10.15		
Gebäudegrundfläche (m ²)	144.90	144.90		
Baumasse Hauptgebäude (m ³)	1'485.23	1'470.74		
Dachaufbauten (m ³)	0.00	15.00		
Dachzone T-First (m ³)	0.00	0.00		
Total Baumasse (m³)	1'485.23	1'485.74		
Total Baumasse A-D in Zone W2D (m³)				2'970.96



Konzeptstudie

Wie die Konzeptstudie zudem aufzeigt, müsste die Rampe zur Tiefgarage ohne genehmigten Gestaltungsplan voraussichtlich ‚im Steinacher‘ angeschlossen werden. Damit hätten die dort angrenzenden Nachbarn zukünftig eine zusätzliche störende Verkehrsbelastung.

Baumassenberechnung Konzeptstudie (Konzept gesamtes Grundstück)

	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Niveau Terrain (m.ü.M.)	458.25	458.85	458.40	458.90
Höhe Fassade (m.ü.M.)	465.50	466.00	465.90	462.50
Höhe First (m.ü.M.)	471.50	472.00	471.50	464.70
durchschnittliche Höhe (m')	10.25	10.15	10.30	4.70
Gebäudegrundfläche (m2)	144.90	345.00	529.60	38.00
Baumasse Hauptgebäude (m3)	1'485.23	3'501.75	5'454.88	178.60
Dachaufbauten (m3)	0.00	50.00	75.00	6.00
Dachzone T-First (m3)	0.00	0.00	135.00	0.00
Total Baumasse (m3)	1'485.23	3'551.75	5'664.88	184.60
Total Baumasse A-D (m3)				10'886.46

Die Konzeptstudie, welche innerhalb der Zone W2D eine Baumasse von 2'970.96 m3 ausweist, hat im gesamten Gestaltungsplanperimeter eine Baumasse von **10'886.46 m3**. Diese wird mit der obigen Tabelle nachgewiesen.

Mit der Beilage A7 wird die Baumassenberechnung des Richtprojekts detailliert aufgezeigt. Das Richtprojekt hat insgesamt eine Baumasse von **10'842.45 m3**. Die Abweichung der Baumasse des Richtprojekts zur Baumasse der Konzeptstudie liegt bei weniger als **0.5%**.

Wie die Konzeptstudie aufzeigt, könnte unter Berücksichtigung der Baumassenlimitierung der Zone W2D ein vergleichbar grosses Projekt auf dem Grundstück realisiert werden.

Die durch die Zonengrenze erschwerten baurechtlichen Umstände sprechen für eine neue Regelung der Verteilung der Baumassen, welche mit dem Gestaltungsplan möglich wird.

Der Gestaltungsplan (Richtprojekt) gewährleistet gegenüber der Konzeptstudie folgende Vorteile:

- Freistellung der Schutzobjekte (Bauernhaus, Bauerngarten und Spritzenhaus)
- Ortsbaulich und verkehrstechnisch bessere Situierung der Rampe für die Erschliessung der Tiefgarage
- Ausgewogene und gute räumliche Verteilung der Baumassen beziehungsweise gute Situierung der neuen Baukörper im Ortsgebiet

Dank dem Gestaltungsplan kann das Haus B um über fünf Meter weiter weg von den Schutzobjekten in Richtung Zone W2D geschoben werden. Damit kann die Einfahrt zur Tiefgarage bei der Schienenbühlstrasse situiert werden, ohne die geschützten Gartenbereiche zu tangieren.

Baumasse Richtprojekt (innerhalb der Zone W2D)

	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Niveau Terrain (m.ü.M.)	458.25	458.85		
Höhe Fassade (m.ü.M.)	465.50	466.00		
Höhe First (m.ü.M.)	471.50	472.00		
durchschnittliche Höhe (m')	10.25	10.15		
Gebäudegrundfläche (m ²)	260.50	250.50		
Baumasse Hauptgebäude (m ³)	2'670.13	2'542.58		
Dachaufbauten (m ³)	40.00	40.00		
Dachzone T-First (m ³)	0.00	0.00		
Total Baumasse (m³)	2'710.13	2'582.58		
Total Baumasse A-D in Zone W2D (m³)				5'292.70

Das Richtprojekt zeigt auf, wie innerhalb dem Grundstück eine Verlagerung von 2'321.1 m³ Baumasse von der Kernzone zur Zone W2D qualitativ gut sichergestellt werden kann. Die Baumasse in der Zone W2D wird damit um rund 80% erhöht und in der Kernzone das Volumen entsprechend reduziert.

Mit dem Richtprojekt wird nachgewiesen, dass mit der höheren Dichte innerhalb der Zone W2D keinerlei Nachteile für die angrenzende Nachbarschaft entstehen.

Der vorliegende Gestaltungsplan gewährt den Nachbarn die Sicherheit, dass die zukünftige Situierung der Erschliessungsrampe zur Tiefgarage ab Schinenbühlstrasse wie auch der Umfang und die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück verbindlich festgelegt werden. Mit der optimalen Setzung der Neubaukörper ermöglicht er eine gute räumliche Strukturierung und Gestaltung der Aussenflächen.

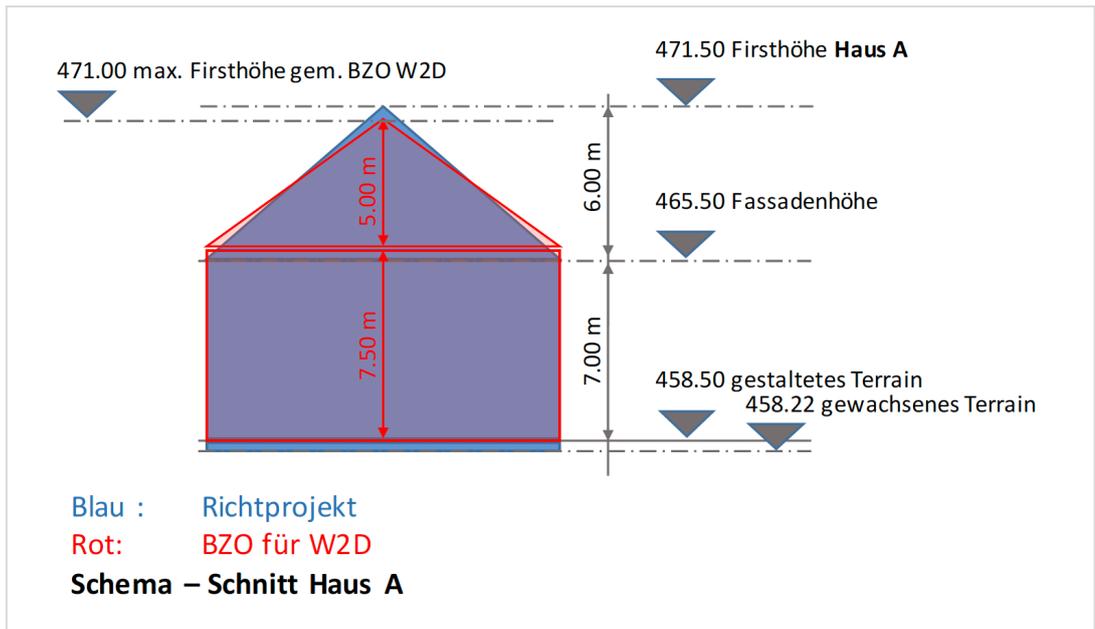
Mit dem Gestaltungsplan wird zudem der Ausbau der bestehenden Bushaltestelle an der Bassersdorferstrasse verbindlich geregelt.

Firsthöhen (in Zone W2D)

Für die Kernzone wie die Zone W2D gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 Meter. In der Zone W2D ist eine maximale Firsthöhe von 5.0 Meter erlaubt. In der Kernzone wird die Firsthöhe nicht beschränkt, jedoch eine ortsüblich typische Ausgestaltung der Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 45 Grad verlangt.

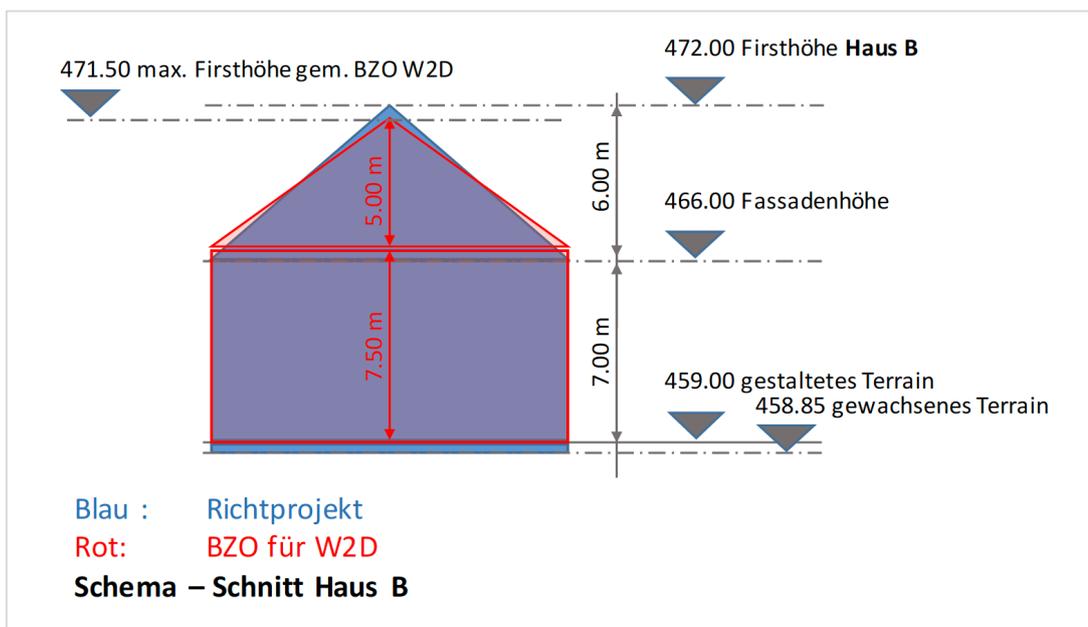
Bei einer Gebäudebreite von 13.80 Meter und 40 Grad Dachneigung ergibt sich bei einem Satteldach bereits eine Firsthöhe von 5.80 Meter. Die Neubauten des Richtprojekts haben eine ortsübliche Dachneigung von 41% und damit eine Firsthöhe von 6.00 Meter.

Der Gestaltungsplan (Richtprojekt) sieht vor, dass die Volumetrie und die Proportionen der Neubauten und insbesondere deren Dachgestaltung einen ausgeprägten gestalterischen Bezug nehmen zu den geschützten historischen Bauten. Länge, Breite und Höhe der beiden Neubauten entsprechen denjenigen des historischen Vielzweckbaus. Die passend gewählte Dachneigung der geplanten Neubauten entspricht mit 41 Grad ebenfalls dieser Vorgabe.



Schnitt mit Höhenangaben **Haus A**

Grösse und Neigung der Satteldächer der Neubauten passen zum historischen Ortsbild, ergeben jedoch eine Firsthöhe, welche mit 6.00 Meter grösser ist als die in der Zone W2D erlaubte Höhe von 5.00 Meter. Da diese Bauten die Zonengrenze überstellen, halten sie innerhalb der Zone W2D die Vorgabe der Grundordnung bezüglich der dort maximal zulässigen Firsthöhe nicht mehr ein.



Schnitt mit Höhenangaben **Haus B**

Bei beiden Neubauten des Richtprojekts wird die maximal zulässige Fassadenhöhe um 50 cm unterschritten. Innerhalb der Zone W2D überschreitet bei Haus A wie auch bei Haus B das Niveau des Firsts die gemäss BZO maximal mögliche Höhe um 50 cm. Die obenstehenden Schemaschnitte zeigen diese Abweichung auf.

Dachfenster (Kernzone und Zone W2D)

Gemäss Artikel 11 der Bau und Zonenordnung dürfen in der Kernzone Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. In der Kernzone sind Dachfenster nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen pro Fenster eine Flächengrösse von 0.8 m² nicht überschreiten.

Beim **historischen Mehrzweckbau (Baufeld C)** gelten gemäss der Schutzverfügung des Gemeinderats besondere, einschränkende Bestimmungen für Dachfenster und Dachaufbauten. Sie erlauben strassenseitig im ersten Dachgeschoss nur Dachaufbauten im Bereich des Wohnteils. Deren Breite darf insgesamt maximal ein Drittel der Länge des Wohnbauteils betragen. Zudem erlaubt die Verfügung über die gesamte strassenseitige Dachfläche keine liegenden Dachfenster.

Aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen der Kernzone und der Schutzverfügung, welche auch Balkone beziehungsweise Loggias bei den Giebelfassaden verbietet, kann bei Haus C die Tagesbelichtung im zweiten Dachgeschoss ohne eine Sonderbewilligung für Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss nicht genügend gewährleistet werden. Das Richtprojekt sieht diese ausschliesslich auf der strassenabgewandten Seite des Gebäudes vor.

Die Dachflächenfenster werden im Richtprojekt, wie auf der folgenden Fassadenansicht (Nord-Ost Fassade Haus C) gezeigt wird, in geringer Anzahl und ausgewogener Grösse und guter Situierung auf den Dachflächen der strassenabgewandten Gebäudeseite im zweiten Dachgeschoss geplant.

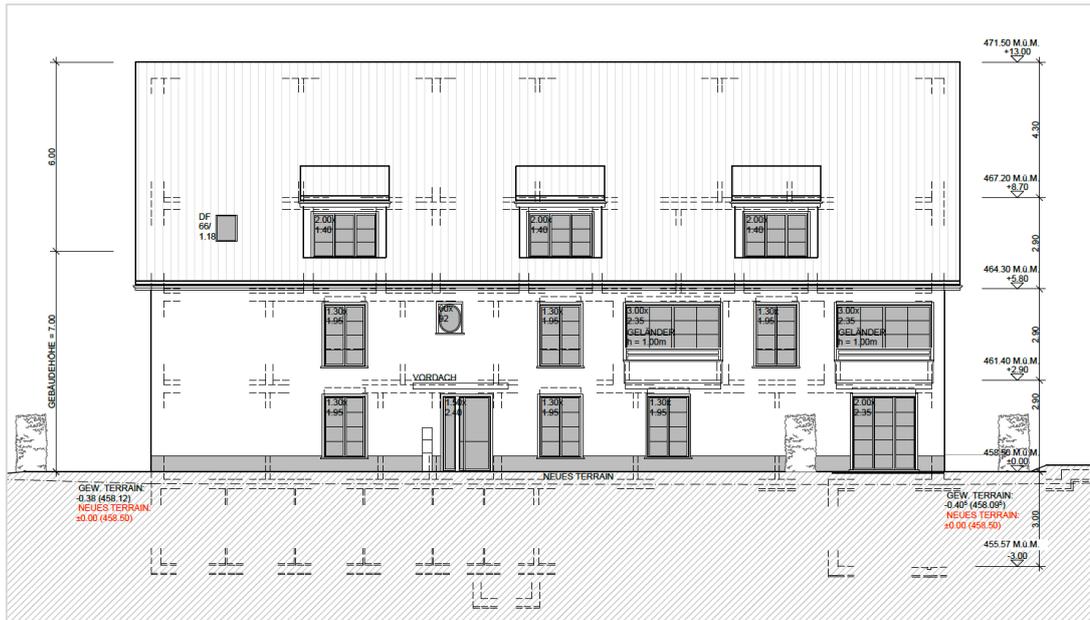


Nord-Ost Fassade Haus C (zum Innenhof hin gewandte Seite)

Die südwestlichen Giebfassaden der beiden **Neubauten (A und B)** sind gegen die geschützten Bereiche (Haus C und Vorgarten) hin orientiert. Aufgrund der ortsbaulich empfindlichen Lage der Giebfassaden wird bei den dortigen Wohnungen im zweiten Dachgeschoss auf Loggias oder Balkone verzichtet. Diese Wohnungen erhalten an der Giebfassade im Wohnbereich kleinere, gestalterisch gut passende Fenster.

Diese Rücksichtnahme bewirkt eine ungenügende Tagesbelichtung im Wohnbereich im zweiten Dachgeschoss, welche innerhalb dem Kernzonenbereich nur über zusätzliche liegende Dachflächenfenster kompensiert werden kann.

Das Richtprojekt sieht darum für die Bereiche A und B bei den Wohnflächen im zweiten Dachgeschoss für die Wohnbereiche Dachflächenfenster vor. Diese werden für das 2. Dachgeschoss jedoch nur zur Hofseite hin zugelassen. Dabei wird die Beschränkung von 1/3 der Fassadenlänge, welche in der Zone W2D gilt, eingehalten. Die geplanten liegenden Dachflächenfenster haben je eine maximale Grösse von 0.8 m². Damit erfüllen sie bezüglich ihrer Grösse die Bestimmung, welche für Dachfenster in der Kernzone gilt.



Nord-West Fassade Haus A (vom Innenhof abgewandte Seite)



Süd-Ost Fassade Haus B (vom Innenhof abgewandte Seite)

3.0 Gestaltungsplanvorschriften

3.1 Gestaltung

Dem Umbau und der Sanierung der geschützten historischen Baubereiche muss besondere Beachtung geschenkt werden. Sie erfolgen gemäss der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2013 und in enger Absprache mit den zuständigen Behörden.

Die Erscheinung der Neubauten muss für sich und im Zusammenhang mit dem Dorfkerngebiet besonders gut gestaltet werden. Die Fassaden und Dächer müssen sich bezüglich ihrer architektonischen Gestaltung, den Materialien und Farben gut ins Dorfkerngebiet einfügen.

Die geschützten Garten- und Vorplatzbereiche werden entsprechend ihrer bisherigen Ausgestaltung saniert und soweit erforderlich den neuen Nutzungsbedürfnissen angepasst. Falls die Aussenfläche der Nutzung eines Kindergartens dient, wird die Gestaltung dieses Bereichs in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Verantwortlichen der Gemeinde und der Denkmalpflege abgestimmt.

Die neu zu gestaltenden Umgebungsflächen müssen in enger Absprache mit der Gemeinde und passend zu den historischen Bereichen ausgeführt werden.

Die Bushaltestelle mit Überdachung und die Sichtschutzwand entlang der Bassersdorferstrasse müssen sich als Einheit gestalterisch gut im Dorfkerngebiet einfügen. Ihre Planung und Ausführung erfolgt in enger Absprache mit der Gemeinde.

3.2 Baubereiche

Im Gestaltungsplangebiet bestimmt vier oberirdische Baufelder und sieht eine unterirdische Tiefgarage und deren Erschliessung vor. Die

Lage und Ausdehnung der Baufelder wird durch folgende Elemente bestimmt:

- Bestehende historische Bauten
- Verkehrsbaulinien
- Grenzabstand zu Nachbargrundstücken

Die Ausdehnung der Baufelder beinhaltet gegenüber den Abmessungen des Richtprojekts einen Projektierungsspielraum. Der Spielraum wird unterschiedlich festgelegt und berücksichtigt, dass Abklärungen und planerischen Verbesserungen bei der Baueingabeplanung noch kleinere Anpassungen zur Folge haben können.

Jedes Baufeld gibt einen Gebäudemantel mit maximaler Bauhöhe vor. Die maximale Bauhöhe richtet sich innerhalb der Kernzone nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde. In der Zone W2D des Gestaltungsplangebiets wird, wie unter 2.6 erläutert, die maximale Firsthöhe für Neubauten um einen Meter auf 6.00 Meter erhöht.

3.3 Nutzweise

Gemäss geltender BZO sind in der Kernzone in dem im Zonenplan schraffierten Bereich mässig störende Betrieb zulässig. In der Wohnzone W2D sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

Das Richtprojekt sieht in Baufeld A und B ausschliesslich Nutzungen zu Wohnzwecken vor.

Das Baufeld C wird gemäss den Bestimmungen der BZO für die Kernzone genutzt. Dabei kommen neben den Wohnungen beispielsweise Arztpraxen, Bürobetriebe, Kindergarten, Spitex oder ähnliche Nutzungen in Frage.

Das Spritzenhaus im Baufeld D dient neu als Gebäudehülle der dort eingeplanten Transformatorenstation. Damit erhält das Baufeld D eine Sondernutzung.

3.4 Grundmasse

3.4.1 Baumasse

Die heute bestehenden Gebäude innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets haben eine Baumasse von insgesamt 5'290 m³. Bis auf die Transformatorenstation, welche rückgebaut wird, stehen sie innerhalb der Kernzone, welche keine Baumassenbeschränkung vorgibt.

Mit einer Konzeptstudie wurde nachgewiesen und unter 2.6 begründet, dass ein zum Richtprojekt vergleichbares Neubauvolumen auf dem Areal realisiert werden kann, ohne dass die zulässige Baumasse innerhalb der Zone W2D überschritten wird.

Der Gestaltungsplan sichert aus ortbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht gegenüber der Konzeptstudie eine bessere Situierung der Neubauten und der Rampe zur Tiefgarage. Er schafft die rechtliche Grundlage dafür, dass Neubauvolumen anteilig von der Kernzone in die Zone W2D transferiert werden kann.

Das erarbeitete Richtprojekt sieht einen Teilrückbau und Ersatzanbau beim Bauernhaus vor (Baufeld C). Das Spritzenhaus bleibt in der heutigen Form erhalten (Baufeld D). Zwei Neubauten (Baufelder A und B) ergänzen die beiden historischen Bauten auf dem Areal. Mit dem Richtprojekt werden Rückbauten (Transformatorenstation, Anbau Vielzweckbau, Kleinbauten) im Umfang einer Baumasse von insgesamt 1'580 m³ ermöglicht.

Das Richtprojekt beansprucht insgesamt folgende Baumasse:

Richtprojekt Baufeld A (Neubau Mehrfamilienhaus)	3'550.50 m ³
Richtprojekt Baufeld B (Neubau Mehrfamilienhaus)	3'523.21 m ³
Richtprojekt Baufeld C (Vielzweckbau mit Ersatzanbau)	3'584.15 m ³
Richtprojekt Baufeld D (historisches Spritzenhaus)	184.60 m ³
Richtprojekt Baufeld E (Neubau Tiefgarage/Rampe)	0 m ³
Total Baumasse Richtprojekt	10'842.45 m³

Der Gestaltungsplan sieht für die Neubauten (Baufelder A und B) eine Überstellung der Zonengrenze innerhalb des Gestaltungsplangebiets vor. Damit können die bestehenden Schutzobjekte soweit angebracht freigestellt und eine architektonisch überzeugende Setzung der Neubaukörper sichergestellt werden.

Das Richtprojekt (Baufeld A und B) weist innerhalb der Zone W2D eine Baumasse von insgesamt 5'292.7 m³ aus, womit die gemäss BZO maximal vorgesehene Baumasse (2'971.6 m³) in diesem Grundstücksbereich um 2'321.1 m³ überschritten wird.

3.4.2 Geschosse

Im Gestaltungsplangebiet ist die mögliche Anzahl der Geschosse einheitlich geregelt. Für die Kernzone wie Zone W2D werden zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zugelassen. Das Richtprojekt bleibt im Rahmen dieser Vorgaben.

3.4.3 Gebäude- und Firsthöhe

Im Gestaltungsplangebiet ist die maximale Gebäudehöhe einheitlich mit 7.5 Meter geregelt. Das Richtprojekt überschreitet in keinem Baufeld die vorgegebene Maximalhöhe.

Innerhalb der Kernzone wird die Firsthöhe nicht eingeschränkt und in der Zone W2D bei 5.0 Meter Höhe begrenzt. Das Richtprojekt überschreitet das maximal mögliche Höhenniveau First innerhalb der Baufelder A und B im Bereich der Zone W2D um 50 cm.

3.4.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster

Gemäss den erhöhten Schutzzielen der Gemeinde dürfen bei der strassenseitigen Dachfläche des Vielzweckgebäudes (Baufeld C) nur im Wohnbereich Dachaufbauten mit einer maximalen Gesamtbreite von 1/3 des Wohnbereichs erstellt werden. Die Schutzverfügung erlaubt keine Loggias oder Balkone bei den Giebelfassaden. Damit eine angemessene gute Tagesbelichtung der Wohnflächen im zweiten Dachgeschoss im Ökonomiebereich sichergestellt werden kann, soll mit dem Gestaltungsplan eine entsprechende Ergänzung der Belichtungsmöglichkeiten mit drei Dachfenstern von je maximal 0.8 m² auf den strassenabgewandten Dachflächen im 2. Dachgeschoss ermöglicht werden.

Bei Baufeld A und B werden innerhalb der Kernzone besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Giebelfassaden gestellt. Dort werden darum nur sehr beschränkt Fensterflächen im Giebelbereich geplant. Zur Kompensation der dadurch entstehenden fehlenden Tagesbelichtung werden im zweiten Dachgeschoss liegende Dachfenster vorgesehen. Diese werden jedoch nur hofseitig zugelassen. Die Verteilung und Grösse der Dachflächenfenster wird passend zu den übrigen Dachlandschaften des Dorfkerngebiets gelöst.

3.4.5 Grenzabstände/Gebäudelängen

Die maximale Gebäudelänge beträgt in der Kernzone 30 Meter und in der Zone W2D 25 Meter. Der grosse Grenzabstand beträgt in der Kernzone 7 Meter und in der Zone W2D 10 Meter. Der kleine Grenzabstand beträgt in der Kernzone und Zone W2D 5 Meter. Die Neubauten des Richtprojekts, welche die Zonengrenze überstellen, sind 25 Meter lang. Die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken werden gemäss BZO eingehalten.

In beiden Zonen werden die maximalen Gebäudelängen mit dem Richtprojekt eingehalten.

3.4.6 Freiflächenziffer

Die BZO gibt im Gestaltungsplangebiet für beide Zonen keine Freiflächenziffer vor.

3.5 Spiel- und Ruheflächen sowie Terraingestaltung

Gemäss BZO Artikel 47 gelten für Spiel- und Ruheflächen die Bestimmungen vom PBG § 248. Es werden 20% der Gesamtnutzfläche als allgemein zugängliche Spiel- und Ruheflächen gefordert. Das Richtprojekt hat 3'250 m² Gesamtnutzfläche. Mit dem Gestaltungsplan werden 650 m² Spiel- und Ruheflächen nachgewiesen.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass Anhebungen oder Abgrabungen des gewachsenen Terrains nur in Massen erfolgen. Insbesondere sieht der Gestaltungsplan vor, bei der Baute C das neue Terrain so zu gestalten, dass die bestehende „Hochparterresituation“ des Gebäudes sichtbar erhalten bleibt. Das Richtprojekt veranschaulicht die Zielsetzungen für die Gestaltung des neuen Terrains und ist für die Projektierung und Beurteilung bei Baugesuchen wegleitend.

3.6 Ökologie

Die Gebäudehüllen der Neubauten werden gemäss Minergie - Standard ausgeführt. Die Sanierung der historischen Bauten wird unter Einhaltung der Schutzverfügung vom 9. Juli 2013 soweit möglich und aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll energietechnisch optimal ausgeführt.

Die Wärmeerzeugung für die gesamte Wohnüberbauung wird mit Wärmepumpenanlagen sichergestellt.

Soweit dies der Baugrund zulässt, wird das Meteorwasser versickert.

Es werden nur Baumaterialien und Farbstoffe verwendet, welche ökologisch und gesundheitlich unbedenklich sind.

4.0 Weiteres

4.1 Behindertengerechtigkeit

Die Bestimmungen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften werden bei den Neubauten vollumfänglich und bei den Umbauten soweit möglich umgesetzt. Sie werden im Baubewilligungsverfahren geprüft.

4.2 Technische Erschliessung

Die technische Erschliessung wird mit den bestehenden Werkleitungen (Wasser, Strom, Telefon, TV-Internet) gewährleistet. Sie wurde im Rahmen des Richtprojekts beurteilt.

4.4 Umgebungsbeleuchtung

Die Beleuchtung der Umgebung Gestaltungsplanperimeter ist so zu konzipieren, dass sie der umliegenden Beleuchtung des Dorfkerns angemessen ist. Eine Lichtverschmutzung soll so weit wie möglich verhindert werden. Das Beleuchtungskonzept wird mit der detaillierten Umgebungsplanung erarbeitet und umfasst folgende Themenbereiche: 1. Wegbeleuchtung: die Wegführung wird mit passenden tiefliegenden Wegleuchten gestaltet. 2. Fassadenbeleuchtung: die Eingangsbereiche der einzelnen Baufelder werden zur besseren Orientierung beleuchtungsmässig dezent akzentuiert. 3. Einfahrtsbereich und Rampe Tiefgarage: minimale Beleuchtung im Bodenbereich, welche seitlich integriert in den Wänden des Einfahrtsbereichs eingebaut wird.

4.5 Brandschutz

Das Richtprojekt wurde mit dem Brandschutzbeauftragten der Gemeinde vorbesprochen. In den Grundzügen werden die Anforderungen für die Zugänglichkeit der Feuerwehr sichergestellt.

Der Nachweis über die Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen ist mit der Baueingabe noch zu erbringen. Die detaillierte Prüfung

erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach den entsprechenden feuerpolizeilichen Richtlinien. Insbesondere ist der Fluchtwegsituation aus den verschiedenen Gebäuden und der Tiefgarage besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

4.6 Entsorgung

Abfallentsorgung:

Das Richtprojekt sieht die Containerabstellplätze an der Quartierstrasse ‚im Steinacher‘ in der nördlichen Ecke des Planungsperimeters vor. Für die Sammlung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle sind nach Massgabe des Richtprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

Entwässerung:

Das Gestaltungsplanareal wird in die bestehende Kanalisation entwässert, welche unter der Quartierstrasse ‚im Steinacher‘ liegt. Das Schmutzwasser kann in diese Leitung geführt werden. Die Kanalisation verfügt über ausreichende Kapazität. Eine Regenwasserleitung ist nicht vorhanden. Der Boden ist innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Versickerungskarte der Gemeinde Bassersdorf gut sickertfähig. Es besteht somit die Möglichkeit, das Regenwasser über ein unterirdisches Retentionsbecken und Sickerleitungen in den Boden zu versickern. Die Lage und Grösse der erforderlichen Retentions- und Versickerungsanlagen sind noch nicht bestimmt. Das Richtprojekt enthält genügend Spielraum für eine entsprechende Anordnung.

Gemäss aktuell gültiger Gefahrenkarte Naturgefahren (2016) kann das Gestaltungsplangebiet nicht von einem Hochwasser betroffen sein, womit keine Massnahmen geprüft werden müssen.

5.0 Fazit

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden erarbeitet. Die Entwicklung erfolgte stufenweise, damit sämtliche gestalterisch, funktional und baurechtlich relevanten Aspekte bei der Planung optimal berücksichtigt werden.

Das Richtprojekt gewährleistet die Einhaltung der Bestimmungen der Schutzverfügung des Gemeinderats vom 9. Juli 2016. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung dafür, dass die geschützten Gebäudebereiche und Umgebung optimal freigestellt werden. Dabei wird auch der haushälterische Umgang mit dem vorhandenen Boden sichergestellt. Das gesamte Grundstück kann mit dem Gestaltungsplan in Zukunft passend zur Kernzone und der Zone W2D gut gestaltet werden.

Das Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan als Grundlage dient, wurde planerisch bereits weit entwickelt. Mit seinem hohen Detaillierungsgrad zeigt es anschaulich auf, welche neuen baulichen Voraussetzungen mit dem Gestaltungsplan gegeben werden. Bei einer Annahme des Gestaltungsplans wird das Richtprojekt als wegleitende Vorgabe für das Baueingabeprojekt dienen.

Mit dem Gestaltungsplan wird auf der Parzelle Kat. Nr. 5854 ein Sondernutzungsrecht geschaffen. Dieses sichert eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Gesamtfläche.

6.0 Mitwirkungsverfahren

6.1 Vorbereitung

Der Gestaltungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Leiter der Abteilung Hochbau/Baubewilligungen und der Fachkommission Bau der Gemeinde Bassersdorf erarbeitet. Der Gemeinderat hatte den privaten Gestaltungsplan „Vorderdörfli“ am 13. Juni 2017 zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes verabschiedet.

6.2 Öffentliche Auflage

Das Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung und die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgten während 60 Tagen vom 7. Juli 2017 bis zum 6. September 2017. Während der Auflagefrist konnte sich jeder mann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Somit entfällt ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen.

6.3 Anhörung

Der Gestaltungsplanentwurf wurde während der Auflagefrist auch den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Es sind dies die Gemeinden Dietlikon, Kloten, Lindau, Nürensdorf und Wangen-Brüttisellen. Die Gemeinde Bassersdorf gehört zur Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG). Dieser Planungsgruppe wurde während der Auflage ebenfalls ein Exemplar zur Anhörung zugestellt. Weder Nachbargemeinden noch die ZPG haben Einwände zum Gestaltungsplanentwurf geäussert.

6.4 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung zugestellt. Mit Vorprüfungsbericht vom 29. August 2017 hat die Baudirektion zum vorliegenden Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen.

Die Anträge des Amtes für Raumentwicklung wurden in den Gestaltungsplanakten wie folgt ergänzend berücksichtigt:

Der Situationsplan

Der Situationsplan wurde gemäss den Vorgaben der VDNP ergänzt. Die Aussenraumbereiche werden gemäss den Erläuterungen präzisierend dargestellt. Die geschützten Gebäude werden einzeln in der Legende mit Namen und Assekuranznummer aufgeführt. Die Planlegende wird in Festlegungen und Informationsinhalte gegliedert. Der Standort Bushaltestelle und die Schutzwand werden bezeichnet. Die einzelnen Baufelder werden mit aktuellsten digitalen Daten (ÖREB-Kataster) bestimmt.

Die Bestimmungen

Die Anzahl der Parkplätze wurde gemäss Empfehlung ARE reduziert. Die Unterlagen wurden mit einer Parkplatzberechnung ergänzt. Die Anzahl der Veloabstellplätze (gemäss den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011) wird nachgewiesen. Die Festlegungen der Fassadengestaltung werden bezüglich der Materialität und Beschattungselemente ergänzend präzisiert. In Artikel 6 Absatz 4 wird ergänzend festgehalten, dass nur einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden dürfen. Die Unüberfahrbarkeit des Vorplatzbereichs wird entlang der Bassersdorferstrasse mit Pollern sichergestellt. Die Empfindlichkeitsstufen werden in Artikel 7 je Baubereich im Sinne der Erwägungen festgelegt. Mit einem Lärmgutachten (vom 20. Januar 2018) wird nachgewiesen, dass bei der Zufahrt Tiefgarage die geltenden Planungswerte an den nahe gelegenen Wohnraumfenstern eingehalten werden. Damit kann auf eine Überdachung der Rampe verzichtet werden. Die Dachfenster der Neubauten im 2. Dachgeschoss werden in den Bestimmungen nur noch hofseitig zugelassen. ARE und Fachkommission Bau (FKB) der Gemeinde haben bezüglich der Gestaltungsmaßnahmen der Neubaufassaden, welche der qualitativ guten Angliederung an die historischen Bauten dienen sollen, unterschiedliche Auffassungen. Das ARE vertritt einen eher modernen Ansatz bezüglich der Architektursprache. Die FKB der Gemeinde empfiehlt für die Neubaufassaden eine eher traditionelle Architektursprache, welche der besonders guten Angliederung an die historischen Bauten diene.

Das Richtprojekt und die Bestimmungen halten sich an die Vorgaben der FKB der Gemeinde.

Erläuternder Bericht

Im Erläuterungsbericht werden nach Art. 47 RPV die übergeordneten Planungsvorgaben ergänzend festgehalten. Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets wird nach Art. 47 RPV erörtert.

6.5 Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wird der überarbeitete Gestaltungsplan den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Bassersdorf an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt.

6.6 Genehmigung

Nach der Festsetzung der Gemeindeversammlung ist die Revisionsfassung durch die Baudirektion des Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

6.7 Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheids.



Rubrik: Weitere kommunale Bekanntmachungen

Unterrubrik: Weitere Bekanntmachung

Publikationsdatum: KABZH - 20.09.2019

Meldungsnummer: KO-ZH05-0000000584

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Bassersdorf, Karl Hügin Platz 1, 8303 Bassersdorf

Rechtskraft Privater Gestaltungsplan "Im Vorderdörfli", Bassersdorf, Baltenswil

Betrifft: 8303 Bassersdorf

Der mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. September 2018 festgesetzte und mit Beschluss Nr. 0611/19 vom 2. Juli 2019 des kantonalen Amtes für Raumentwicklung genehmigte Gestaltungsplan „Im Vorderdörfli“ liegt nach erfolgter Publikation (Rechtskraftbescheinigung vom 6. September 2019) rechtskräftig vor.