



VERFÜGUNG

vom 16. September 2004

Hettlingen. Privater Gestaltungsplan Oberdorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 2. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Hettlingen dem privaten Gestaltungsplan Oberdorf zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Juli 2003 und des Bezirksrates von Winterthur vom 10. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Juli 2004 ersucht die Gemeinde Hettlingen um Genehmigung der Vorlage.

Am 6. April 2004 hat der Gemeinderat Hettlingen den Quartierplan Oberdorf festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden auch keine Rechtsmittel ergriffen. Der Gestaltungsplan und der Quartierplan wurden von der Gemeinde gleichzeitig dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Der Gestaltungsplan regelt zusammen mit dem Quartierplan die Überbauung und Erschliessung des Gebiets, das im Oberdorf durch die Aufhebung der ehemaligen Schnellstrasse Winterthur-Schaffhausen als Bauzone zur Überbauung frei geworden ist. Nach dem kommunalen Zonenplan ist das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht belegt.

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans gingen zwei Einwendungen von beteiligten Grundeigentümern ein. Sie beantragten eine Korrektur des im Situationsplan eingezeichneten Baubereichs für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1935 und 1256/629. Die Gemeindeversammlung berücksichtigte die beiden Einwendungen. Für die Abgrenzung des Baubereichs auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1935 und 1256/629 sind die entsprechenden Planausschnitte massgebend.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Oberdorf, dem die Gemeindeversammlung Hettlingen am 2. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Zwicky & Co. Architekten HTL, Römerstr. 111, 8404 Winterthur

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Der Gemeinderat Hettlingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Hettlingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 16. September 2004
041435/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



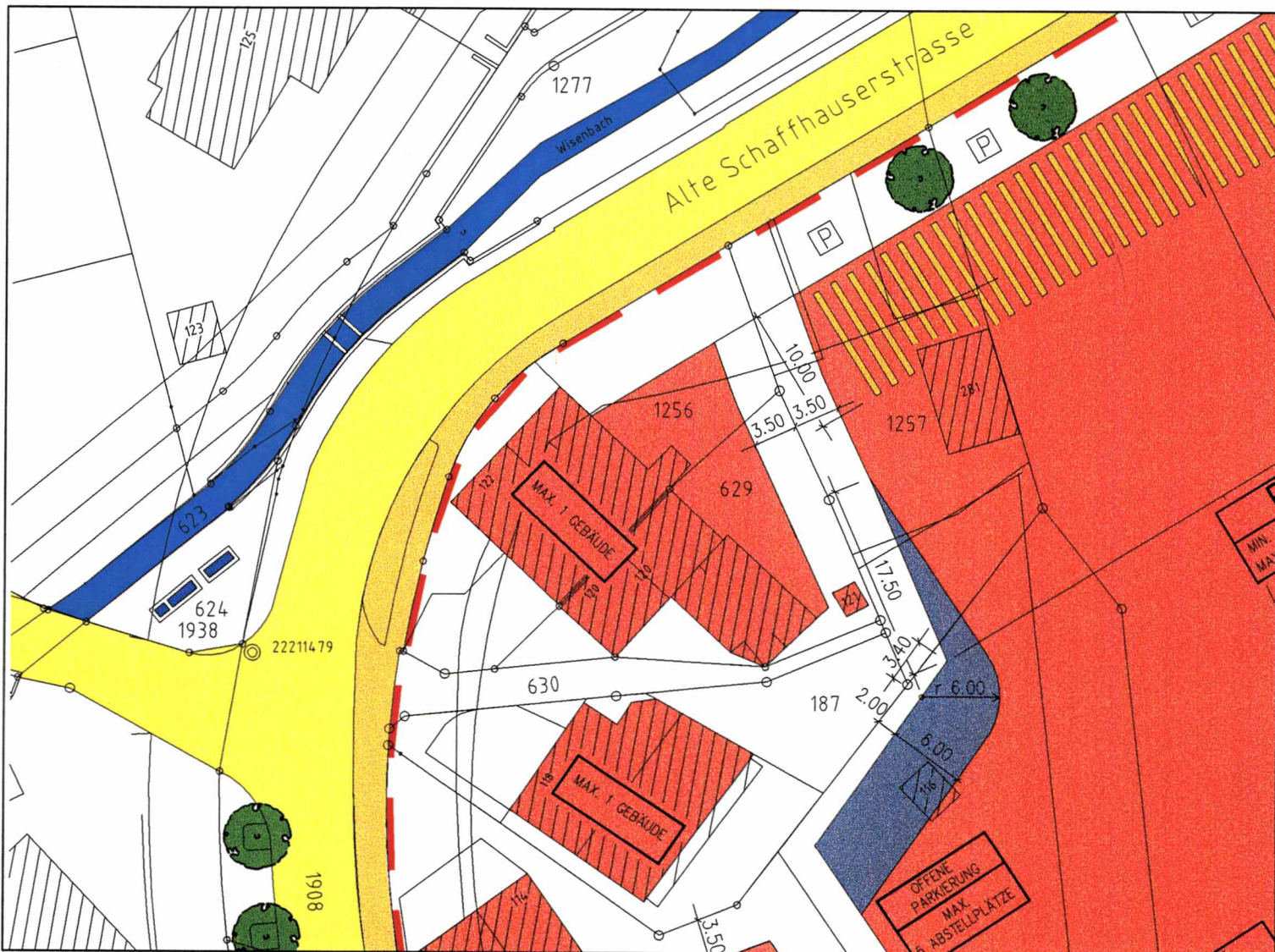


Kanton Zürich
Gemeinde Hettlingen

Privater Gestaltungsplan Oberdorf (Ausschnitt)

Korrektur der falschen Plandarstellung Baubereich, Parzelle 1256/629

Situation 1:500



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **2.6.2003**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt am:

16. Sep. 2004

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **1007104**

Planungsgemeinschaft

Zwicky & Co. Architekten HTL

Herter Fritschli Architekten HTL ETH

Römerstrasse 111 8404 Winterthur Tel. 052 242 17 32 Fax 052 246 06 78

Kreuzstrasse 110 8442 Hettlingen Tel. 052 305 11 55 Fax 052 305 11 50



Privater Gestaltungsplan Oberdorf (Ausschnitt)
Korrektur Baubereich, Parzelle 1935
Situation 1:500



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **2. 6. 2003**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Ch. Zimmerhald **16. Sep. 2004**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **1007/04**

Planungsgemeinschaft

Zwicky & Co. Architekten HTL

Herter Fritschi Architekten HTL ETH

Römerstrasse 111 8404 Winterthur Tel. 052 242 17 32 Fax 052 246 06 78

Kreuzstrasse 110 8442 Hettlingen Tel. 052 305 11 55 Fax 052 305 11 50



Kanton Zürich
Gemeinde Hettlingen

Privater Gestaltungsplan Oberdorf

Bestimmungen

Fassung nach den Beratungen mit der Gemeinde vom 24.9.2002

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Grundeigentümer	Kataster	Datum	Unterschrift
Egli Ernst / Egli Heinrich Egli Marcus / Suter Bettina	187 1257	15.1.02	<i>[Signature]</i>
Flurgen. Hettlingen	630	3.12.02	<i>[Signature]</i>
Gut Ulrich	629	28.3.03	<i>[Signature]</i>
Herter Walter	632	28.10.02	<i>[Signature]</i>
Kanton Zürich	1939	30.01.03	<i>[Signature]</i>
Lio Michel	1256	7.1.03	<i>[Signature]</i>
Meili Albert	1711	12.4.03	<i>[Signature]</i>
Politische Gemeinde Hettlingen	1933, 1654, 1658 1655, 1931, 1932, 1913, 650	10.12.02	GEMEINDERAT HETTLINGEN Der Präsident: <i>[Signature]</i> Der Schreiber: <i>[Signature]</i>
Senn Schreinerei AG	1825	22.2.03	<i>[Signature]</i>
Senn-Spengler Hans	1555	15.11.02	<i>[Signature]</i>
Senn-Tomaschett Hans	1826	29.10.02	<i>[Signature]</i>
Todt Emil <i>ERDEN</i>	1935	21.12.02	<i>[Signature]</i>

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 2.6.2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

[Signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am:

16. Sep. 2004

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr.

1007/04

Planungsgemeinschaft

Zwicky & Co. Architekten HTL
Herter Fritschi Architekten HTL ETH

Römerstrasse 111, 8404 Winterthur
Kreuzstrasse 110, 8442 Hettlingen

Tel. 052 242 17 32
Tel. 052 305 11 55

Fax 052 246 06 78
Fax 052 305 11 50

Gestützt auf die Paragraphen 85ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes setzen die Grundeigentümer im Oberdorf den nachfolgenden Gestaltungsplan fest:

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck Der private Gestaltungsplan Oberdorf bezweckt im Bereich der ehemaligen Strassenschneise eine gute Einordnung der Bauten und deren Umgebung einschliesslich eines Spielplatzes.
- 1.2 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Oberdorf ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Kernzonenvorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen.
- 1.4 Bedeutung der Inventare Die Aussagen im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und im Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung sind bei der Projektierung angemessen zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen.

2. Bebauung

- 2.1 Baubereiche Hauptgebäude müssen innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Dabei ist die Anzahl Hauptgebäude gemäss den Eintragungen im Plan verbindlich. Falls ein Baubereich in Etappen überbaut wird, muss ein Gesamtkonzept für die Überbauung des ganzen Baubereiches vorgelegt werden.
- Besondere Gebäude sind in allen Baubereichen für Hauptgebäude sowie im speziell bezeichneten Bereich für Besondere Gebäude zulässig.
- 2.2 Grundmasse von Hauptgebäuden Hauptgebäude müssen zwei Vollgeschosse und mindestens ein Dachgeschoss aufweisen.
- In den entsprechend markierten Teilen der Baubereiche darf ein zusätzliches, anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten. Solche Untergeschosse dürfen als vorgelagerte Sockelgeschosse ausgebildet werden. Dabei ist eine maximale Gebäudehöhe von 10.5 m zulässig.
- Die Gebäudelängen, bzw. die Gesamtlängen bei geschlossener Bauweise betragen mindestens 15 m und höchstens 40 m.

- 2.3 Bebauungsstreifen Bebauungsstreifen regeln die Lage von Fassaden entlang von Strassen und Plätzen. Sind Bebauungsstreifen bezeichnet, müssen innerhalb dieser Bebauungsstreifen raumdefinierende Fassaden angeordnet werden.
- 2.4 Aussichtsschutz Im Baubereich A darf im Interesse des Aussichtsschutzes kein Gebäudeteil die Höhenkote von 450.75 m ü.M. überschreiten.

3. Nutzweise

- 3.1 Allgemein Zulässig sind die Wohnnutzung sowie höchstens mässig störende Betriebe.
- 3.2 Betriebe mit grossem Publikumsverkehr Betriebe mit grossem Publikumsverkehr, wie Läden oder Restaurants, sind in Gebäuden längs der alten Schaffhauserstrasse anzuordnen.
- 3.3 Anrechenbare Untergeschosse Anrechenbare Untergeschosse dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

4. Gestaltung

- 4.1 Grundsatz Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 4.2 Architektur Im Rahmen der Kernzonenvorschriften ist eine zeitgemässe Architektursprache anzustreben.
Anrechenbare Untergeschosse sind gestalterisch von den übrigen Geschossen zu unterscheiden.
- 4.3 Dachformen Gebäude mit Kehrfirst sind möglich, wobei eine Hauptfirstrichtung erkennbar sein muss.
Anrechenbare Untergeschosse in der Form vorgelagerter Sockelgeschosse dürfen ein Flachdach aufweisen. Solche Flachdächer sind als Terrasse auszubilden oder zu begrünen.
Eingeschossige Gebäudeteile, welche als Terrasse genutzt werden, dürfen ein Flachdach aufweisen.

- 4.4 Umgebungsgestaltung
- Dort wo im Plan Bäume eingetragen sind, müssen hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Die genaue Zahl und Lage ist schematisch und muss im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Solche Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Analog gilt dies für die Baumgruppe bei der Reservoiranlage.
- Der natürliche Geländeverlauf ist soweit möglich beizubehalten. Dort wo anrechenbare Untergeschosse zugelassen sind, dürfen diese freigelegt werden. Für Fassaden, welche zur alten Schaffhauserstrasse hin orientiert sind, ist eine vollständige Freilegung zulässig, für die übrigen Fassaden nur soweit dies funktionell erforderlich und gestalterisch vertretbar ist.
- 4.5 Öffentlicher-Spielplatz
- Im bezeichneten Bereich ist durch die Grundeigentümer ein Spielplatz zu erstellen. Damit sind sie von der Pflicht befreit, im Rahmen ihrer Überbauungen eigene Spielplätze zu erstellen.
- Nach der Fertigstellung des Spielplatzes geht er ins Eigentum der Gemeinde über. Betrieb und Unterhalt sind dann Sache der Gemeinde.
- 4.6 Kehrplatzbereich
- Der Kehrplatzbereich ist einheitlich zu gestalten, wobei die Vorbereiche der Bauten in geeigneter Form miteinzubeziehen sind.

5. Erschliessung

- 5.1 Grundsatz
- Für die Regelung der Erschliessung - einschliesslich der Fusswegführungen - gilt der Quartierplan Oberdorf.
- 5.2 Parkierung
- Die Parkierung soll soweit als möglich in Tiefgaragen erfolgen, welche möglichst direkt an die alte Schaffhauserstrasse angeschlossen sind.
- Oberirdische, offene Parkplätze sind in beschränkter Anzahl nur gemäss den Eintragungen im Plan zulässig.

6. Umwelt

- 6.1 Versickerung, Retention
- Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass ein möglichst hoher Anteil an Meteorwasser versickert oder nur verzögert dem Dorfbach zugeführt wird.

- 6.2 Wärmeversorgung Für die Überbauung "Oberdorf" ist ein Energiekonzept auszuarbeiten. Dabei sind ein möglichst geringer Energieverbrauch und eine ökologische Wärmeerzeugung anzustreben.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Etappen Bei etappenweiser Realisierung der einzelnen Baubereiche, kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
- 7.2 Inkrafttreten Der private Gestaltungsplan Oberdorf tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Hettlingen

Privater Gestaltungsplan Oberdorf

Bericht

Planungsgemeinschaft

Zwicky & Co. Architekten HTL

Herter Fritschi Architekten HTL ETH

Römerstrasse 111, 8404 Winterthur
Kreuzstrasse 110, 8442 Hettlingen

Tel. 052 242 17 32
Tel. 052 305 11 55

Fax 052 246 06 78
Fax 052 305 11 50

Bericht

1. Einleitung

Ausgangslage

Durch die Aufhebung der Schnellstrasse Winterthur-Schaffhausen, die quer durch den östlichen Dorfkern von Hettlingen führte, ist eine Lücke in der Kernzone der Gemeinde Hettlingen entstanden.

Die Lücke der früheren Strassenführung soll mit einer organischen, baulichen Entwicklung geschlossen werden. Diese bauliche Entwicklung soll etappenweise realisiert werden können.

Zweck des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan Oberdorf soll diese bauliche Entwicklung aufgezeigt resp. ermöglicht werden, damit der durch die ehemalige Strasse abgeschnittene Dorfteil Oberdorf wieder optimal mit dem Dorfkern zusammenwachsen kann.

Bau und Zonenordnung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Kernzone.

Neben dem Wohnen sind hier Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

2. Formelles

Privater Gestaltungsplan

Am 2. Juni 1997 wurde durch den Gemeinderat die Durchführung eines privaten Gestaltungsplans beschlossen.

Der Private Gestaltungsplan wurde am 12. April 2003 durch die Grundeigentümer festgesetzt.

Verfahren

Dieser private Gestaltungsplan wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Jedermann konnte Einwendungen machen.

In dieser Zeit gingen zwei Einwendungen von Grundeigentümern ein, die aufgrund Ihrer marginalen Bedeutung bereinigt werden konnten.

Gleichzeitig wurde der Plan der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Diese beurteilt den Plan als rechtmässig und zweckmässig, sodass einer Genehmigung nichts im Wege steht.

Da der private Gestaltungsplan von der Grundordnung (Bau- und Zonenordnung) abweicht, muss die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zustimmen. Danach erfolgt die Genehmigung durch die Baudirektion, damit wird der Gestaltungsplan rechtskräftig.

Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

Spezielle Regelungen werden lediglich entlang der alten Schaffhauserstrasse im Baubereich B sowie im östlichen Teil vom Baubereich A getroffen. Im Übrigen hält sich der Gestaltungsplan an die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung.

	Bau-und Zonenordnung Kernzone	Gestaltungsplan Oberdorf
Terrainhöhe	Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.	In den entsprechend markierten Teilen der Baubereiche darf ein zusätzliches, anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten. Solche Untergeschosse dürfen als vorgelagerte Sockelgeschosse ausgebildet werden.
Gebäudehöhe	7,5 m	mit Sockelgeschoss 10,5 m

Entlang der alten Schaffhauserstrasse (Baubereich B) entspricht der durch den Strassenrückbau entstandene Terrainverlauf nicht der ursprünglichen Hangsituation. Mit einer geschickten baulichen Lösung kann auf die Hangsituation reagiert und eine gewerbliche Nutzung gegen die alte Schaffhauserstrasse verbessert werden.

Im (Baubereich A) kann mit einer entsprechenden baulichen Lösung auf die Hanglage reagiert und die Bebaubarkeit im östlichen Teil verbessert werden.

3. Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplans

- Absicht**
- Im vorliegenden Gestaltungsplan wird bewusst auf eine genaue Festlegung der Lage und Anzahl sowie auf Abmessungen und Ausrichtungen der Bauten in den Bebauungsflächen verzichtet, um eine organische Erweiterung des Dorfkerns entsprechend den zukünftigen Bedürfnissen zu ermöglichen. In den Bestimmungen sind die nötigen flankierenden Massnahmen zur Erreichung einer guten räumlichen Gestaltung ergänzend zur Bau und Zonenordnung festgelegt. Entsprechende Baugesuche werden im ordentlichen Bewilligungsverfahren geprüft.
- Baubereich A**
- Der Baubereich A ermöglicht die Erstellung von zwei Gebäuden, deren Nutzen mehrheitlich dem Wohnen dienen soll. Die Ausrichtung der Gebäude begrenzt den Strassenraum entlang der alten Schaffhauserstrasse analog der bestehenden grossen Baukörper.
- Baubereich B**
- Der Baubereich B ermöglicht die Erstellung von maximal 12 Gebäuden unterschiedlicher Anordnung und verlangt die Erstellung von mindestens 5 Baukörpern. Die Nutzung soll mehrheitlich dem Wohnen dienen und eine mässige Gewerbenutzung zulassen. Die Stellung der Baukörper unterstützt und begrenzt die alte Strassenachse der alten Rutschwilerstrasse in der Verlängerung zur Stationsstrasse und begrenzt den Strassenraum entlang der alten Schaffhauserstrasse analog der bestehenden Baukörper.
- Spielplatz**
- Im Zentrum der Baubereiche A und B entsteht eine Freifläche, die als Spielplatz genutzt werden kann und den Verlauf der alten Schnellstrasse Winterthur-Schaffhausen symbolhaft markiert.
- Erschliessung**
- Die Erschliessung, die Zufahrten sowie die Fusswegführungen werden im Quartierplan Oberdorf geregelt.
- Umwelt**
- Das Oberflächenwasser der Baubereiche wird weitgehend gesammelt und soweit möglich in das Grundwasser versickert oder verzögert dem Dorfbach zugeführt.
- Mit einem umfassenden Energiekonzept wird der Energieverbrauch der Bebauung optimiert und eine ökologische Wärmeerzeugung angestrebt.