



VERFÜGUNG

vom 28. August 2003

Bertschikon. Privater Gestaltungsplan Aeugstler/Wagenstoss

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Bertschikon dem privaten Gestaltungsplan Aeugstler/Wagenstoss zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Juli 2003 und des Bezirksrates Winterthur vom 23. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. August 2003 ersucht die Gemeindeverwaltung Bertschikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan regelt die Zulässigkeit von Dachaufbauten für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1643, 1644, 1645, 1648 und 1650 in der Wohnzone W1A in Kefikon. Gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung sind Dachaufbauten in der Wohnzone W1A ausgeschlossen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Aeugstler/Wagenstoss, dem die Gemeindeversammlung Bertschikon am 16. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Lerch Immobilien AG, Scheideggstrasse 30, 8411 Winterthur)

Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bertschikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bertschikon (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) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 28. August 2003
031671/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Bertschikon

Privater Gestaltungsplan

Äugstler / Wagenstoss

Vom Grundeigentümer festgesetzt am : 24. 01. 2003

Der Grundeigentümer :

P. Nuber



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

: 16. Juni 2003

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident :

C. Meier

Der Schreiber :

Max de Vries

Von der Baudirektion

genehmigt am **28. Aug. 2003**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 884 103

A. Zimmerhake

Bezugsgebiet 1 : 1'000



Kanton Zürich
Gemeinde Bertschikon

Privater Gestaltungsplan „Aeugstler/Wagenstoss“ Bestimmungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplans „Aeugstler/Wagenstoss“ ist im zugehörigen Plan 1:1000 festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

2. Bestimmungen

- 2.1 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge zulässig, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind.
- 2.2 Im Uebrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung gemäss RRB Nr. 738/1995.

3. Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Kanton Zürich
Gemeinde Bertschikon

Bericht zum Privaten Gestaltungsplan Aeugstler/Wagenstoss

1. Aufgabe dieses Berichtes

Dieser Bericht hat darüber Auskunft zu geben, dass mit dem Privaten Gestaltungsplan weder die Ziele und Grundsätze der Raumplanung noch die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung verletzt werden.

2. Ausgangslage

Das Bezugsgebiet des Gestaltungsplans befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Bauzone. Dabei handelt es sich um die Wohnzone W1A gemäss Art. 13-16 Bau- und Zonenordnung.

Das Bezugsgebiet des Gestaltungsplans ist erschlossen, sobald die Aeugstlerstrasse, die Strasse im Wagenstoss sowie die diese verbindende Erschliessungsstrasse samt Werkleitungen gemäss den vorliegenden Projekten ausgebaut sind.

Weder im Archäologischen Zonenplan noch im Altlastenkataster sind Festlegungen enthalten, welche das Bezugsgebiet betreffen.

Gefahrenbereiche im Sinne von § 22 Wasserwirtschaftsgesetz sind nicht vorhanden.

3. Auswirkungen des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll einzig das Verbot für Dachaufbauten – gemäss Art. 16 Bau- und Zonenordnung – aufgehoben werden, indem diese bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge gestattet werden, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind. Alle anderen für die Zone W1A geltenden Bauvorschriften bleiben unverändert.

Das Begehren Dachaufbauten zu gestatten, lässt sich folgendermassen begründen:

- Die ursprüngliche Idee, in der Zone W1A grössere Landhäuser zu realisieren, dürfte in Anbetracht der geografischen Lage der Gemeinde nur schwer zu realisieren sein.

- Bei Einfamilienhäusern mit kompakten, eher geringen Grundrissabmessungen, besteht die Tendenz, das Dachgeschoss optimal zu nutzen und zu belichten, was ohne Dachaufbauten erschwert wird.
- Mit der Einschränkung, die Dachaufbauten müssen architektonisch gut gestaltet sein, wird Gewähr geboten, dass die Anforderungen von § 238 PBG nicht verletzt werden.



B1.7

Privater Gestaltungsplan Äugstler-Wagenstoss

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans vom 14. Februar bis zum 15. April 2003 sind folgende Einwendungen eingegangen:

Eine Einwendung mit 16 Unterschriften verlangt, Dachaufbauten seien nicht nur im Beizugsgebiet des Gestaltungsplans zuzulassen, sondern in der ganzen Zone W1A. Gleichzeitig wird verlangt, dass die Glasfläche von Dachflächenfenstern von 0.5 m² auf 0.8 m² vergrößert werden soll.

Diese Einwendung wird mit folgender Begründung abgelehnt: Der Gemeinderat beabsichtigt, der Gemeindeversammlung diverse Änderungen der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) zur Abstimmung vorzulegen. Da diese Vorlage erst auf die Dezember-Gemeindeversammlung abstimmungsreif sein wird, will der Gemeinderat die vorliegenden Bauvorhaben nicht unnötig verzögern und hat deshalb den Weg des Gestaltungsplans gewählt.

Zwei Einwendungen kritisieren das gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan bekannt gemachte Überbauungsprojekt Äugstler.

Auf diese Einwendungen wird nicht eingetreten, denn sie betreffen nicht den Gestaltungsplan, sondern das Baugesuch. Die "Einwendungen" werden als "Gesuch um Zustellung des Baurechtsentscheides" gewertet. Dieser wird den Einwendern zugestellt werden, was aber erst nach einer allfälligen Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan der Fall sein wird.