



VERFÜGUNG

vom 5. Februar 2002

Wiesendangen. Privater Gestaltungsplan Wasserfuristrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 30. November 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Wiesendangen dem privaten Gestaltungsplan Wasserfuristrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Januar 2002 und des Bezirksrates Winterthur vom 14. Januar 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Januar 2002 ersucht die Gemeindeverwaltung Wiesendangen um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan bezieht sich auf die Parzellen Kat.-Nrn. 3906 und 3907 an der Wasserfuristrasse. Er bezweckt eine nach einem einheitlichen Konzept gestaltete Wohnsiedlung.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Wasserfuristrasse, dem die Gemeindeversammlung Wiesendangen am 30. November 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: ECOBAUHAUS AG, Turmhaldenstrasse 6, 8400 Winterthur)

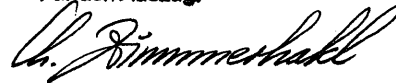
Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

(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 Wiesendangen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wiesendangen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 5. Februar 2002
020128/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



GEMEINDE WIESENDANGEN - KANTON ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
WASSERFURISTRASSE
KAT. NR. 3906, 3907 WIESENDANGEN

MIT ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG WIESENDANGEN

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 20. August 2001, bereinigt am 12. November 2001

Kat. Nr. 3906, 3907: EcoBauhaus AG, G. Cerfeda



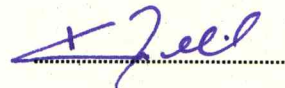
Öffentliche Auflage vom

7. 9. 2001 - 6. 11. 2001

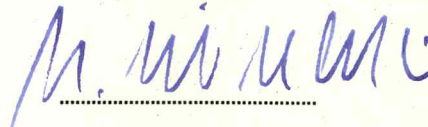
Mit Zustimmung
der Gemeindeversammlung Wiesendangen vom

30. 11. 2001

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegeschreiber: H.-P. Höhener



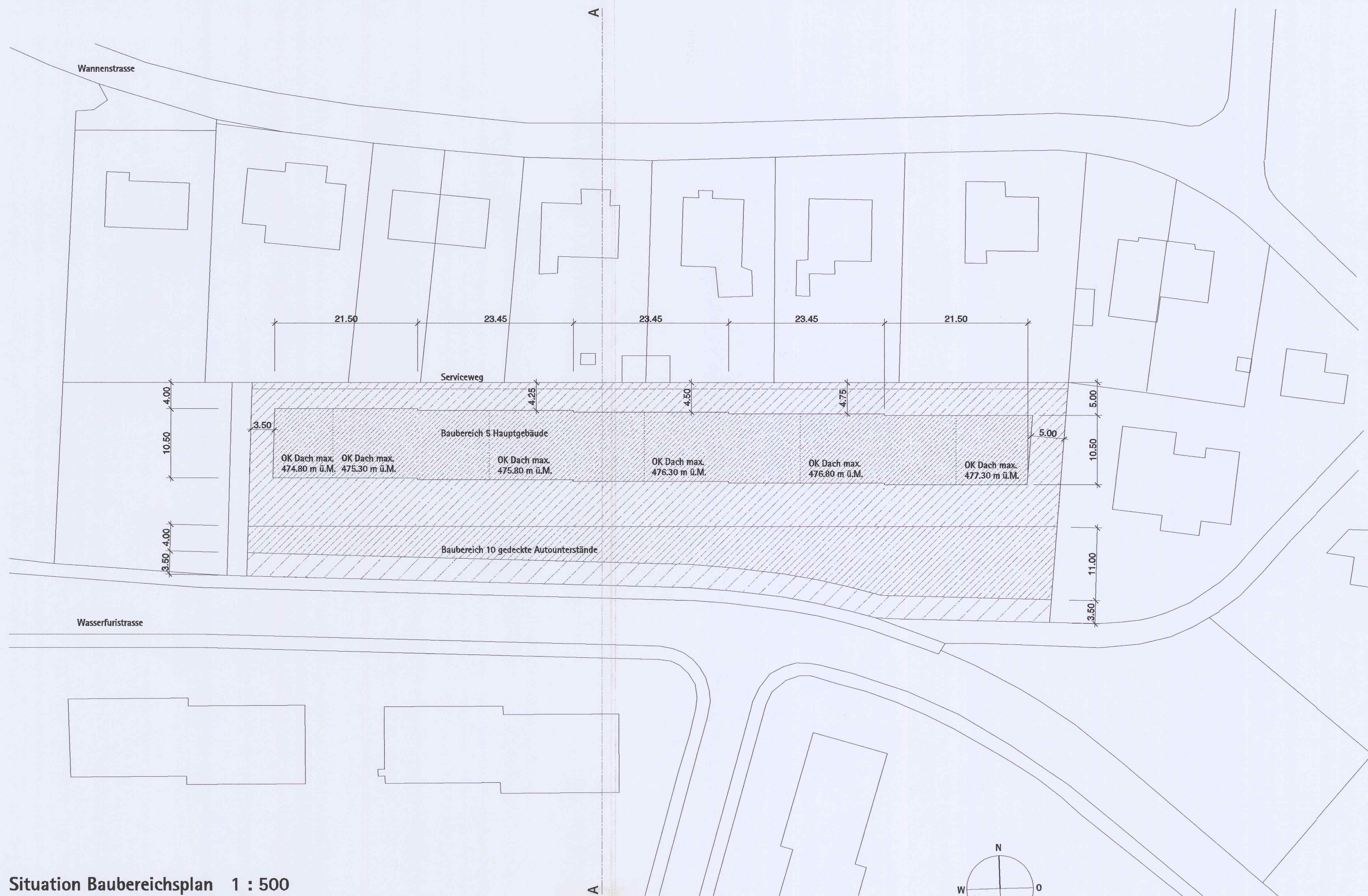
Von der Baudirektion genehmigt am:

- 5. Feb. 2002

BDV Nr. 126/02

Für die Baudirektion:





Wannenstrasse

Best. Haus

Hauptgebäude

gedeckte Autounterstände /
besondere Gebäude

Wasserfuristrasse

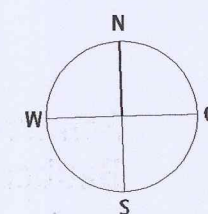
Best. Mehrfamilienhaus

Schnitt A

6.75

Situation Baubereichsplan 1 : 500

ECOBAUHAUS, AG für ökologische, ökonomische Architektur, Turmhaldenstrasse 6, 8400 Winterthur
Tel. 052 269 00 99 Fax 053 269 00 89 Datum: erstellt 20.08.01, bereinigt 12.11.01



**Schnitt
Baubereichsplan 1 : 500**



Wannenstrasse

Best. Haus

max. Gebäudehöhe
gem. Bau- und Zonenordnung

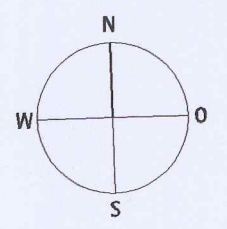
Wasserfuristrasse

Best. Mehrfamilienhaus

Schnitt A

Situation Richtprojekt 1 : 500

ECOBAUHAUS, AG für ökologische, ökonomische Architektur, Turmhaldenstrasse 6, 8400 Winterthur
 Tel. 052 269 00 99 Fax 053 269 00 89 Datum: erstellt 20.08.01, bereinigt 12.11.01



**Schnitt
Richtprojekt 1 : 500**

Der unterzeichnende Grundeigentümer stellt, gestützt auf §85 PBG, den privaten Gestaltungsplan Kat.-Nr. 3906, 3907 Wiesendangen mit folgenden Bestimmungen auf.

I. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich § 1
Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan Mst. 1:500 eingetragenen Perimeter an der Wasserfuristrasse

Bestandteile § 2
Verbindlicher Inhalt:

1. Nachfolgende Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 20.8.2001, bereinigt 12.11.2001
2. Baubereichsplan Mst. 1:500 vom 20.08.2001, bereinigt 12.11.2001

Wegleitender Inhalt:

1. Richtprojekt mit Plänen Mst. 1:500 vom 20.08.2001, bereinigt 12.11.2001

Ergänzendes Recht - Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung §3
Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO).

Ziel und Zweck §4
Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept gestalteten Wohnsiedlung.
- b) Die weitgehende Gewährleistung der Freisicht der nördlich angrenzenden, höhergelegenen bestehenden Bauten an der Wannenstrasse über die auf dem Grundstück Kat. -Nr. 3906, 3907 geplante Überbauung an der Wasserfuristrasse.
- c) Die Parkierung des motorisierten Verkehr im Randbereich des Grundstückes, ohne wesentliche Schmälerung der umgebenden Grünfläche.
- d) Eine gute Gestaltung der Überbauung, sowie die Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualität, unter Berücksichtigung energetischer und ökologischer Optimierung.

II. BAUGESTALTUNG

- Dachform §5
Zur Erzielung der erwähnten Ziele und Zwecke sind Hauptgebäude mit einem leicht geneigten, extensiv begrünten Flachdach zulässig. Aufbauten mit geringer Höhenabmessung zur Sonnenenergienutzung können zusätzlich auf dem Flachdach erstellt werden.
- Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag §6
Aufgrund der Reduktion des Gebäudeabstandes zwischen den einzelnen fünf Hauptbauten wird der Grenzabstand nicht durch einen Mehrlängenzuschlag erhöht. Der ordentliche Grenzabstand von 5m, gegenüber den nördlich angrenzenden Parzellen, wird mit Einwilligung der angrenzenden Nachbarn teilweise unterschritten.
- Baubereich §7
Hauptgebäude in Form von Doppel Einfamilienhäusern, mit areal internen reduzierten Gebäudeabständen, und gedeckte Autounterstände als besondere Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu errichten
- besondere Gebäude §8
Über die im Plan bezeichneten Baubereiche hinaus, sind weitere einzelne besondere Gebäude in Leichtbauweise für Gartenhäuschen, Lauben und ähnliches zulässig.
- Architektonische Gestaltung §9
Für die generelle Erscheinung ist das Richtprojekt massgebend.

III. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

- Private Fusswege §10
An der im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Nordseite, angrenzend an die Grundstücke an der Wannenstrasse, ist ein privater Serviceweg anzulegen. Dieser kann von den direkt angrenzenden Nachbarn zu Unterhaltungszwecken der Gartenanlagen mitbenutzt werden.
- Parkierung §11
Gedeckte Autounterstände sind in dem dafür ausgeschiedenen Baubereich zu erstellen. Der Baubereich befindet sich teilweise innerhalb des Strassenabstandes von 6 Metern. Im Baubereich der gedeckten Autounterstände sind auch geschlossene Garagen zulässig. Die Einfahrtsbereiche müssen von der Strasse abgewendet sein.

Die Ausfahrten in die Wasserfuristrasse haben den Anforderungen gemäss Typ B Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung zu genügen. Der Manövrierbereich hat auf dem privaten Grundstück zu liegen. Ein- und Ausfahrten sind zusammenzufassen. Abschlusswände gegen die Strasse sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Die der Parkierung dienenden Bauten sind mit begrünten Flachdächern zu erstellen. Es ist eine einheitliche Lösung anzustreben.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Grünbereiche
Hochstamm-
bepflanzung

§12

Für die Hochstamm-bepflanzung sind einheimische Baumarten vorzusehen.

Wege, Plätze

§13

Alle Wege und Plätze sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren.

Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen; kleine Teilflächen können z.B. als Spielbereiche einen anderen Belag aufweisen.