

VERFÜGUNG

vom 29. April 2005

Pfäffikon. Öffentlicher Gestaltungsplan Seequai

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. September 2004 setzte die Gemeindeversammlung Pfäffikon den öffentlichen Gestaltungsplan Seequai fest. Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde mit Entscheidung der Baurekurskommission III vom 21. Mai 2002 infolge Rückzug des Rekurses als erledigt abgeschlossen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Hinwil vom 3. März 2005 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Pfäffikon ersucht mit Schreiben vom 7. März 2005 um Genehmigung der Vorlage.

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Seequai ist das Resultat von zwei an der Gemeindeversammlung vom 23. September 2002 gutgeheissenen Einzelinitiativen, welche die weitgehende Freihaltung des Areals Bietenholz und die Vergrösserung des Seequais sowie die naturnahe Gestaltung des neuen öffentlichen Freiraumes, Grundstück Kat.-Nr. 10776, als Ruderalfläche und die Vernetzung mit dem Fischzuchtareal fordern.

Für die innerhalb des vorgesehenen Baubereiches möglichen neuen Hauptgebäude anstelle des abzubrechenden Fabrikgebäudes muss im Rahmen des kantonalen Baubewilligungsverfahrens eine ortsbaulich und architektonisch zeitgemässe Lösung erreicht werden.

Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt und auf die übergeordneten Festlegungen der Archäologie, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Ortsbildschutzes abgestimmt.

Der öffentliche Gestaltungsplan Seequai umfasst den Situationsplan 1 : 500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV einschliesslich Bericht zu den Einwendungen liegen vor.

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

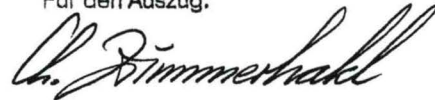
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der von der Gemeindeversammlung Pfäffikon am 20. September 2004 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Seequai wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 29. April 2005
050496/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan Seequai

Situationsplan

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
20. September 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
Hans Heinrich Raths









Der Schreiber:
Hans Peter Thoma

Von der Baudirektion genehmigt am: **29. April 2005**


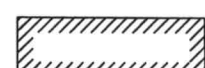
BDV Nr. 436/05

Für die Baudirektion:

Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Art. 2
-  Bebauung gemäss den Bestimmungen der Kernzone Art. 4
-  Baubereich Art. 5
-  Ein- und Ausfahrt Art. 7
-  öffentliche Fussgängerverbindung Art. 7
-  öffentliche Freiräume Art. 8
-  Vergrösserung Seequai Art. 8
-  Private Gärten Art. 9

Informativer Inhalt

-  Bepflanzung bestehend
-  abzubrechende Gebäudeteile





Öffentlicher Gestaltungsplan Seequai

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
20. September 2004

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
Hans Heinrich Rath

Der Schreiber:
Hans Peter Thoma

Von der Baudirektion genehmigt am: **29. April 2005**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 436/05

1. Zweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt
- die Freihaltung des grösseren Teils des Areal
 - die Freihaltung der Sicht vom Kirchgarten auf den See
 - eine angemessene Bebauung
 - eine Vergrösserung des Seequais
 - eine parkartige Gestaltung der öffentlichen Freiräume
2. Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
- Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon massgebend.
4. Bebauung gemäss den Bestimmungen der Kernzone
- Im schraffierten Bereich längs der Strasse im Kehr gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Kernzone.
5. Bestimmungen für den Baubereich
- 5.1
Die Zahl, Lage und äussere Abmessung von Bauten ergibt sich aus dem im Plan bezeichneten Baubereich.
- 5.2
Hauptgebäude haben folgende Grundmasse einzuhalten:
- Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) max. 6.2m
 - Baumasse max. 2'050m³
- 5.3
Die Zahl der Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.
- 5.4
Oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen die westliche Baubereichsgrenze nicht überstellen.
- 5.5
Besondere Gebäude mit einer Gesamthöhe von höchstens 2.5m und einer Gesamtfläche von maximal 100m² dürfen auch ausserhalb des Baubereichs erstellt werden.
- 5.6
Neubauten dürfen unterkellert werden. Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

6. Gestaltung

6.1

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist.

6.2

Im Baubereich sind zeitgemässe architektonische Lösungen vorzusehen, die sich gut in die Umgebung einfügen. Es sind neben Schrägdächern auch Flachdächer zulässig.

Im östlichen und nördlichen Teil des Baubereichs sind Geländeänderungen zulässig.

7. Erschliessung

7.1

Die Erschliessung erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Strasse im Kehr.

7.2

Die Pflichtabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherabstellplätze gedeckt anzuordnen.

7.3

Die im Plan schematisch dargestellte Fussgänger Verbindung zwischen der Kirche und dem See ist dauernd für die Öffentlichkeit offen zu halten.

8. Öffentliche Freiräume

8.1

Die bezeichneten öffentlichen Freiräume sind naturnah zu gestalten, der neue öffentliche Teil des Grundstücks Kat. 10776 vorläufig als Ruderalfläche (keine Humusierung). Dabei ist auf die Wasserburg Rücksicht zu nehmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

8.2

Sie sind durch ein behindertengerechtes Fusswegnetz zu erschliessen.

8.3

Der öffentlich zugängliche Seequai ist im bezeichneten Bereich zu vergrössern und in Anlehnung an den bestehenden Teil zu gestalten.

8.4

Bauten und Anlagen, die der Allgemeinheit dienen, wie WC-Anlagen, Kiosk, Feuerstelle usw., sind zugelassen.

9. Private Gärten

9.1

Die privaten Gärten sind so zu bepflanzen, dass die Sicht vom Kirchhof zum See nicht eingeschränkt wird. Die Bepflanzung ist auf einer Höhe von 3.0m unter der Schere zu halten.

9.2

Einfriedungen zum Sichtschutz, wie Mauern, Palisaden oder Grünhecken sind bis zu einer Höhe von 1.5m zulässig.

10. Schlussbestimmungen

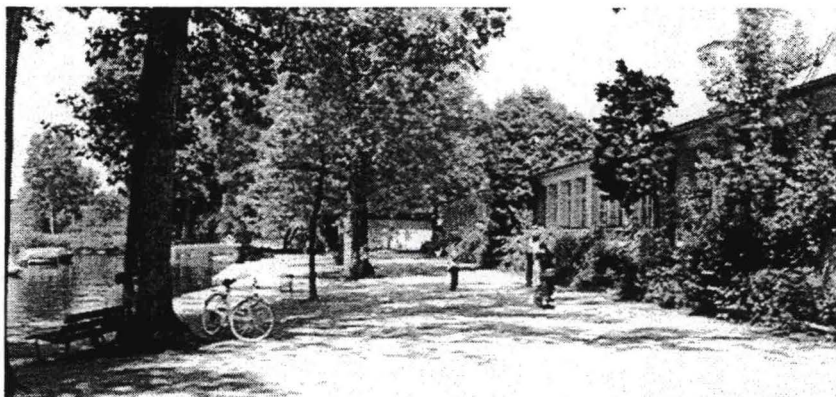
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Öffentlicher Gestaltungsplan Seequai

Erläuterungen gemäss RPV Art. 47 einschliesslich Bericht zu den Einwendungen

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 20. September 2004



1. Ausgangslage

Auftrag

In Pfäffikon hat die Gemeindeversammlung am 23. September 2002 zwei Initiativen zum Areal Bietenholz zugestimmt. Die Initianten Hirschi/Bösch fordern einen Gestaltungsplan, der eine massvolle Bebauung und die Verbreiterung des Seequais beinhaltet. Die zweite Initiative „Pro Seequai“ fordert den Kauf des Areals Bietenholz sowie die Erstellung eines öffentlichen Parks.

Da beide Initiativen allgemein anregenden Charakter haben, erarbeitete der Gemeinderat zwei Gestaltungspläne. Den Rahmen der Gestaltungspläne bilden einerseits die Bestimmungen der Kernzone, andererseits die vorgesehene Erschliessung über die Strasse im Kehr.

Der runde Tisch

Der Gemeinderat beschloss einen sowohl von Initianten wie auch von Drittpersonen geforderten runden Tisch einzurichten. Dieser runde Tisch stellt ein Konsultativgremium dar. Ein breiter Kreis von Interessenvertretern soll zusammen mit Behördenabgeordneten Vorschläge und Ideen diskutieren. Das Ziel des runden Tisches liegt darin, eine mehrheitsfähige Lösung zu finden.

Zwei Varianten

Im Rahmen der Diskussion am runden Tisch und auf Grund von Gesprächen mit kantonalen Instanzen ergab sich, dass den Stimmberechtigten zwei Gestaltungspläne vorgelegt werden.

- Gestaltungsplan Park: Dieser entspricht der von der Gemeindeversammlung überwiesenen Initiative Fritzsche und Mitunterzeichner. Er schafft im Bereich des heutigen Fabrikgeländes einen zusammenhängenden öffentlichen Park.
- Gestaltungsplan Seequai: Dieser ermöglicht eine beschränkte Bebauung und erfüllt damit die Anforderungen der Initiativen Hirschi / Bösch, welche sich im Rahmen des runden Tisches zu diesem Gestaltungsplan bekannt haben. Auch die Initianten Fritzsche und Mitunterzeichner sind bereit diesen Vorschlag zu unterstützen.

Öffentliche Auflage

Die Gestaltungspläne wurden vom 1.12.2003 bis am 29.1.2004 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zu den Gestaltungsplänen äussern und Einwendungen vorbringen.

Innert Frist sind mehrere Schreiben eingegangen, welche sich zu den Gestaltungsplänen äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen besteht ein separater Bericht.

2. Formelles

Gestaltungsplan

Die rechtlichen Grundlagen für Gestaltungspläne sind in den §§ 83 ff PBG festgehalten. Ein Gestaltungsplan besteht aus Bestimmungen, einem Situationsplan sowie aus Erläuterungen.

Massgeschneiderte Bauvorschriften

Ein Gestaltungsplan wirkt wie eine spezielle Bauordnung. Dies bedeutet, dass die allgemeinen Regelungen der Bau- und Zonenordnung ergänzt oder präzisiert werden. In einem Gestaltungsplan werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Geregelt werden die Zahl, Lage und äusseren Abmessungen von Bauten, die Nutzung, die Umgebungsgestaltung sowie eine gute Einordnung.

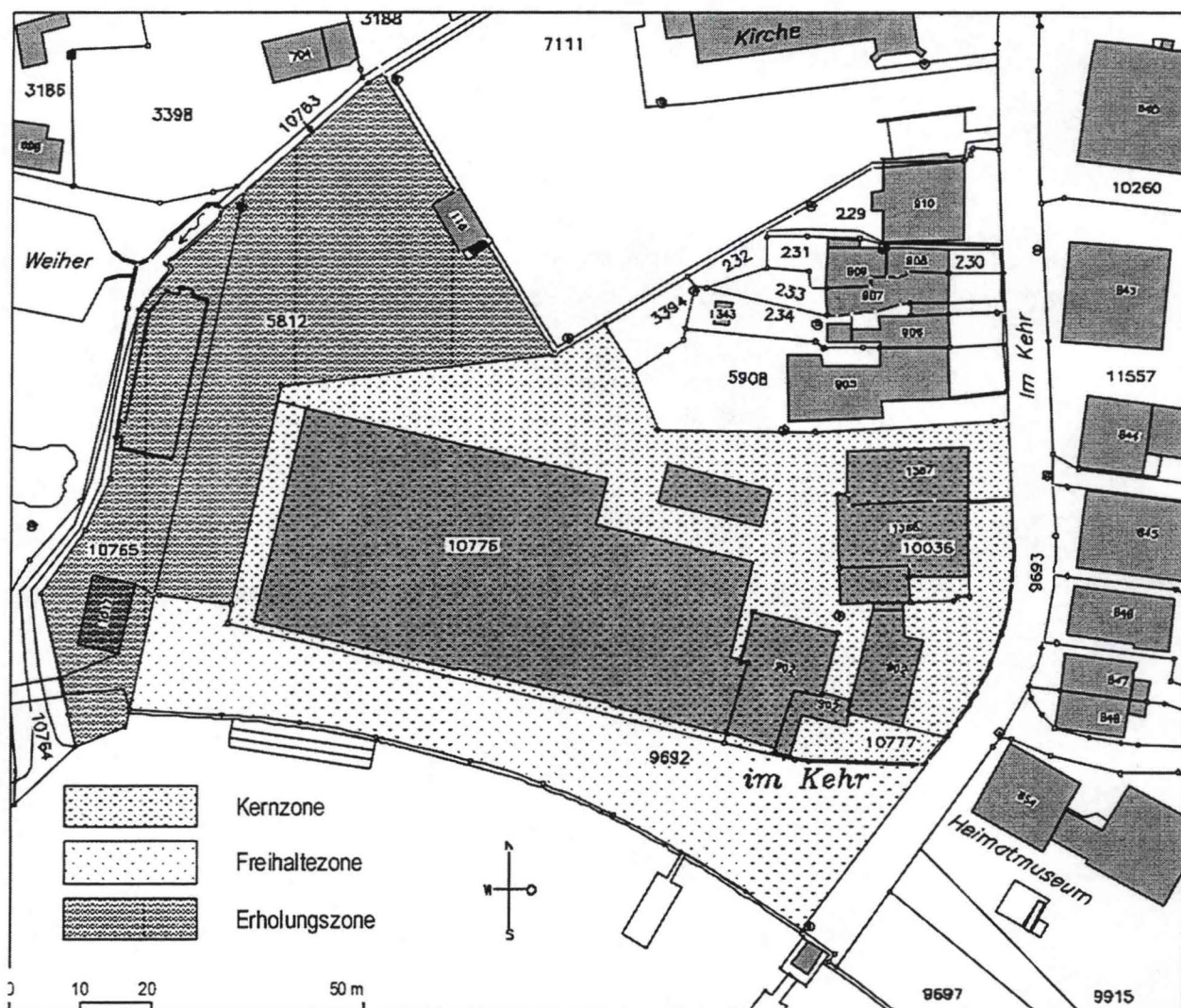
Kein Projekt

Ein Gestaltungsplan ist jedoch kein Projekt. Gestützt auf die Festlegungen im Gestaltungsplan muss im Baubewilligungsverfahren eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung erreicht werden.

3. Vorgaben

Zonenplan

Im aktuellen Zonenplan von Pfäffikon ist der von den Initiativen betroffene Bereich der Kernzone I, der Erholungszone und der Freihaltezone zugeteilt. Im weiteren gilt für das besonders bezeichnete Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 49 der Bau- und Zonenordnung.



Zufahrt

Im Rahmen früherer Planungen wurde rechtlich geklärt, dass die Zufahrt über die Strasse im Kehr erfolgen muss.

4. Erläuterungen zu den Bestimmungen

Nachfolgend werden die Bestimmungen des festgesetzten Gestaltungsplanes erläutert.

1. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

- die Freihaltung des grösseren Teils des Areals
- die Freihaltung der Sicht vom Kirchgarten auf den See
- eine angemessene Bebauung
- eine Vergrösserung des Seequais
- eine parkartige Gestaltung der öffentlichen Freiräume

Erläuterungen

Ein Teil des Gebietes soll zur Überbauung freigegeben werden. Gleichzeitig soll der Seequai verbreitert und ein öffentlicher Freiraum geschaffen werden.

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan soll das Grundstück Kat. Nr. 10765 umgestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

Erläuterungen

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan dargestellt und definiert, wo die speziellen Bestimmungen des Gestaltungsplanes gelten.

3. Verhältnis zur Bau-
und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon massgebend.

Erläuterungen

Neben den spezifischen Bestimmungen des Gestaltungsplanes gilt die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon.

4. Bebauung gemäss
den Bestimmungen
der Kernzone

Im schraffierten Bereich längs der Strasse im Kehr gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Kernzone.

Erläuterungen

Die Bestimmungen der gültigen Kernzone definieren die Baumöglichkeiten im schraffierten Bereich.

5. Bestimmungen der
Baubereiche

5.1 Die Zahl, Lage und äussere Abmessung von Bauten ergibt sich aus dem im Plan bezeichneten Baubereich.

Erläuterungen

Gemäss Gestaltungsplan besteht die Möglichkeit zusätzliche Bauten zu erstellen. Die Baubereiche bezeichnen die Fläche, auf welcher in bestimmter Weise (Baumasse, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge usw.) gebaut werden darf.

5.2 Hauptgebäude haben folgende Grundmasse einzuhalten:

- Gesamthöhe max. 6.2m
(Gebäudehöhe und Firsthöhe)
- Baumasse max. 2'050m³

Erläuterungen

Im Baubereich sind Hauptgebäude mit den vorgegebenen Abmessungen möglich. Hauptgebäude sind Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder die zulässige Höhe von Besonderen Gebäuden überschreiten.

- 5.3 Die Zahl der Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.
- 5.4 Oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen die westliche Baubereichsgrenze nicht überstellen.
- 5.5 Besondere Gebäude mit einer Gesamthöhe von höchstens 2.5m und einer Gesamtfläche von maximal 100m² dürfen auch ausserhalb des Baubereichs erstellt werden.

Erläuterungen

Ausser gegen Westen dürfen Gebäudevorsprünge die Baubereichsgrenze überstellen.

Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen eine Gesamthöhe von höchstens 2.5m und höchstens 100m² Gesamtfläche aufweisen.

- 5.6 Neubauten dürfen unterkellert werden. Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Erläuterungen

Im Interesse einer besseren Nutzung der Bauten werden Unterkellerungen zugelassen. Wohn- und Arbeitsräume sind in diesen Räumen zulässig.

6. Gestaltung

- 6.1 Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist.

Erläuterungen

Es muss eine gute Gesamtwirkung der Bauten, Anlagen und deren Umschwung erreicht werden. Diese Anforderung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt.

- 6.2 Im Baubereich sind zeitgemässe architektonische Lösungen vorzusehen, die sich gut in die Umgebung einfügen. Es sind neben Schrägdächern auch Flachdächer zulässig.
- Im östlichen und nördlichen Teil des Baubereichs sind Geländeänderungen zulässig.

Erläuterungen

Der Gestaltungsplan fordert eine zeitgemässe Bebauung, die sich in die Umgebung integriert. Die Dachform ist frei wählbar. Zugelassen werden zudem Geländeänderungen im östlichen und nördlichen Teil des Baubereichs.

7. Erschliessung

- | | |
|-----|--|
| 7.1 | Die Erschliessung erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Strasse im Kehr. |
| 7.2 | Die Pflichtabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherabstellplätze gedeckt anzuordnen. |
| 7.3 | Die im Plan schematisch dargestellte Fussgänger Verbindung zwischen der Kirche und dem See ist dauernd für die Öffentlichkeit offen zu halten. |

Erläuterungen

Die Anzahl der Pflichtabstellplätze ist in der Parkplatz-Verordnung geregelt. Offene Abstellplätze sind zu vermeiden. Der Zugang zum See kann sinnvoll verbessert werden.

8. Öffentlicher
Freiraum / Seequai

- | | |
|-----|---|
| 8.1 | Die bezeichneten öffentlichen Freiräume sind naturnah zu gestalten, der neue öffentliche Teil des Grundstückes Kat.Nr. 10776 vorläufig als Ruderalfläche (keine Humusierung). Dabei ist auf die Wasserburg Rücksicht zu nehmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. |
| 8.2 | Sie sind durch ein behindertengerechtes Fusswegnetz zu erschliessen. |
| 8.3 | Der öffentlich zugängliche Seequai ist im bezeichneten Bereich zu vergrössern und in Anlehnung an den bestehenden Teil zu gestalten. |
| 8.4 | Bauten und Anlagen die der Allgemeinheit dienen, wie WC-Anlagen, Kiosk, Feuerstelle usw. sind zugelassen. |

Erläuterungen

Die Gestaltung des neuen Freiraumes soll bewusst sehr einfach gestaltet sein. Zum einen sollen dadurch möglichst naturnahe Verhältnisse entstehen zum andern können dadurch Unterhaltskosten eingespart werden.

9. Private Gärten

- 9.1 Die privaten Gärten sind so zu bepflanzen, dass die Sicht vom Kirchhof zum See nicht eingeschränkt wird. Die Bepflanzung ist auf einer Höhe von 3.0m unter der Schere zu halten.
- 9.2 Einfriedungen zum Sichtschutz, wie Mauern, Palisaden oder Grünhecken sind bis zu einer Höhe von 1.5m zulässig.

Erläuterungen

In den privaten Gärten darf die Bepflanzung die Sicht vom Kirchhof zum See nicht behindern. Bauliche Sichtschutzmassnahmen sind nur beschränkt zulässig.

10. Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Bericht zu den Einwendungen

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan Seequai wurde vom 1.12.2003 bis am 29.1.2004 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern und Einwendungen vorbringen.

Innert Frist sind mehrere Schreiben eingegangen.

Bemerkungen zum Verfahren

Mehrere Einwendungsschreiben äussern sich zur Art der Behandlung des Gestaltungsplanes und des Landerwerbs. So wird beispielsweise vorgeschlagen, den Kauf vorgängig zum Gestaltungsplan zu behandeln oder zuerst ein Projekt und erst dann den Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Auf derartige Bemerkungen und Hinweise kann im Rahmen des Einwendungsverfahrens nicht eingetreten werden. Der Gemeinderat wird solche Überlegungen jedoch beim Festlegen des weiteren Vorgehens mitberücksichtigen.

Materielle Stellungnahmen

Viele Einwendungsschreiben nehmen grundsätzlich zum Inhalt des Gestaltungsplanes Stellung. Es werden die Vor- und Nachteile dargelegt.

Diese Stellungnahmen sind wertvoll und zeigen ein Meinungsbild, wie es sich an der Gemeindeversammlung ergeben kann. Im Rahmen des Einwendungsverfahrens sind solche Stellungnahmen jedoch verfrüht und können nicht behandelt werden.

Tiefgarage

Eine Einwendung schlägt vor, unter dem „Chilepark“ eine Tiefgarage zu planen.

*Der Chilepark, ehemaliger Friedhof, liegt ausserhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.
Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden.*

2. Einwendungen zum Gestaltungsplan Seequai

Bauten für die Erholung in
 den Grünbereichen

Eine Einwendung schlägt vor, dass in den öffentlichen Grünflächen Bauten für die Erholung zugelassen werden sollen.

Das Anliegen ist berechtigt. Die Grünflächen sollen zweckmässig genutzt werden können. Zu diesem Zweck können kleinere Bauten sinnvoll sein (Kiosk, WC usw.).

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Änderung Art. 8 GP Seequai

Fassung für die öffentliche Auflage	Bereinigte Fassung zu Handen Gemeindeversammlung
<p>Die bezeichneten öffentlichen Grünräume sind parkartig zu gestalten. Dabei ist auf die Wasserburg Rücksicht zu nehmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Sie sind durch ein behindertengerechtes Fusswegnetz zu erschliessen.</p> <p>Der öffentlich zugängliche Seequai ist im bezeichneten Bereich zu vergrössern und in Anlehnung an den bestehenden Teil zu gestalten.</p>	<p>Die bezeichneten öffentlichen Grünräume sind parkartig zu gestalten. Dabei ist auf die Wasserburg Rücksicht zu nehmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Sie sind durch ein behindertengerechtes Fusswegnetz zu erschliessen.</p> <p>Der öffentlich zugängliche Seequai ist im bezeichneten Bereich zu vergrössern und in Anlehnung an den bestehenden Teil zu gestalten.</p> <p><i>Bauten und Anlagen, die der Allgemeinheit dienen, wie WC-Anlagen, Kiosk, Feuerstelle usw. sind zugelassen.</i></p>

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde Absatz 1 wie folgt geändert:

Die bezeichneten öffentlichen Freiräume sind *naturnah* zu gestalten, *der neue öffentliche Teil des Grundstücks Kat. 10776 vorläufig als Ruderalfläche (keine Humusierung)*. Dabei ist auf die Wasserburg Rücksicht zu nehmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Unterkellerungen zulassen

Zwei Einwendungen möchten auf die Bestimmung, welche Unterkellerungen unterbindet (Ziffer 5.4) verzichten. Die Einschränkung sei nicht nötig.

Grabungen im Raum des Baubereichs haben ergeben, dass die Wasserburg vermutlich wesentlich kleiner war, als bisher angenommen. Im Interesse einer besseren Nutzung kann eine Unterkellerung zugelassen werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Baumassenziffer festlegen

Eine Einwendung schlägt vor, für den gesamten Geltungsbereich eine Baumassenziffer von 1.25 festzulegen.

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes entschied sich der Gemeinderat für eine Regelung mit Baubereichen und festgelegten zulässigen Baumassen. Dies erleichtert den Vollzug und die Frage, welches die massgebende Grundfläche sei, kann offen bleiben.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Zusätzliche Baumassenziffer für Bauten, die den Boden um 1m überragen

Eine Einwendung beantragt, für Bauten, die den gewachsenen Boden um höchstens 1m überragen, eine zusätzliche Baumassenziffer festzulegen.

Im Interesse des Vollzuges ist es zweckmässig alle zulässigen Baumassen in einer Zahl, welche dementsprechend etwas grösser sein muss, zusammenzufassen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bauverbot für die archäologische Zone

Eine Einwendung schlägt vor für die archäologische Zone ein Bauverbot festzulegen.

Vorerst ist festzuhalten, dass die Lage der Burg nur teilweise bekannt ist und damit die archäologische Zone nicht präzise definiert ist. Archäologische Grabungen haben keine wertvollen Funde im Bereich des Burggrabens hervor gebracht, obwohl dort die meisten Ablagerungen stattfanden. Sodann ist im Interesse einer angemessenen Bebauung eine teilweise Überbauung der Burg nicht auszuschliessen. Es ist Sache des Gestaltungsplanes zu definieren was, wo gebaut werden kann.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Ausserhalb Bauverbot
Hintergebäude zulassen

Eine Einwendung will ausserhalb der Bauverbotszone Hintergebäude zulassen.

*Im engen Spielraum des Baubereichs gemäss Gestaltungsplan Seequai bleibt kaum Raum für solche Hintergebäude.
Die Einwendung wird abgelehnt.*