

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. Juli 1994

2170. Privater Gestaltungsplan Im Guet, Feuerthalen

Am 30. September 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Feuerthalen dem privaten Gestaltungsplan Im Guet in Langwiesen zu. Nachdem die Rekursfrist unbenutzt abgelaufen war, reichte der Gemeinderat die Vorlage am 16. November 1993 zur Genehmigung ein.

Das vom Gestaltungsplan erfasst Gebiet liegt in der Kernzone. Der kommunale Gesamtplan von Feuerthalen legt fest, dass das dichte und mehrheitlich intakte Ortsbild des ehemaligen Fischer-, Acker- und Weinbauerdorfs Langwiesen in seiner Gestalt und Eigenart zu erhalten sei. Mit Bauvorschriften, die an die Gestaltung strenge Anforderungen stellen, sollten die Voraussetzungen für eine sinnvolle Erhaltung und Erneuerung dieses Dorfteils geschaffen werden.

Langwiesen ist ein kleines Dorf an idyllischer Lage am Hochrhein. Von der städtischen Agglomeration Schaffhausen ist es durch eine topographische und landschaftliche Zäsur im Raum Kirchenbuck-Rhiwis getrennt. Die Umgebung des Dorfes ist durch eine heterogene Bauweise in der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone beeinträchtigt. Die im kommunalen Gesamtplan festgehaltene Formulierung eines mehrheitlich intakten Ortsbildes trifft den Sachverhalt sehr genau. Die Festlegung, dieses Ortsbild sei mit strengen Gestaltungsvorschriften zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, ist verbindlich.

Das Amt für Raumplanung hat die Vorlage vorgeprüft und festgestellt, das gleichzeitig vorgelegte Projekt stehe in starkem Kontrast zur bestehenden Bausubstanz, es ordne sich nicht genügend ins Ortsbild ein und es verhindere eine befriedigende Gesamtwirkung. Ausserdem wurde die Erschliessung beanstandet und die Ausarbeitung eines Quartierplans empfohlen. Das Vorhaben wurde in der Folge überarbeitet und um ein Geschoss reduziert. Da grundlegende Einwände weitgehend unbeachtet blieben, hat die Baudirektion die zur Genehmigung eingereichte Vorlage gemäss § 216 PBG der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) zur Begutachtung der Einordnung in das geschützte Ortsbild unterbreitet.

Mit Gutachten vom 8. Februar 1994 stellt die NHK fest, der Gestaltungsplan habe gegenüber dem vom vorgeprüften Entwurf zwar architektonisch eine Beruhigung erfahren, sprengt aber hinsichtlich Dimension und baulicher Dichte nach wie vor den Rahmen der gewachsenen Kernzone. Die Quartiererschliessungsstrasse sei in der vorliegenden Form abzulehnen.

Am 21. Februar 1994 teilte die Baudirektion der Gemeinde Feuerthalen und der Grundeigentümerin Lawisa AG mit, sie sei nicht in der Lage, dem Regierungsrat die Genehmigung der Vorlage zu beantragen. Den Beteiligten wurde Gelegenheit geboten, zu diesem Antrag und zum NHK-Gutachten Stellung zu nehmen.

Die Bauherrschaft hat in der Folge das aufgrund des Gestaltungsplans ausgearbeitete Bauprojekt zusammen mit dem Referenten der NHK überarbeitet und eine Baueingabe ausgearbeitet, die in kubischer Hinsicht hingenommen werden kann. Da diese die Anordnungen des Gestaltungsplans einhält, ersucht der Rechtsvertreter der Bauherrschaft mit Schreiben vom 1. Juli 1994 um Genehmigung des Gestaltungsplans, wobei er ausdrücklich festhält, dass die Überbauung gemäss überarbeitetem Projekt erfolgen wird. Nach wie vor verbesserungswürdig ist die

Dach- und Fassadengestaltung, doch ist diese eine Frage der Beurteilung des Bauprojekts und nicht des Gestaltungsplans.

Bei dieser Sachlage wäre eine Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans unverhältnismässig, da dieser eine den ortsbaulichen Anforderungen genügende Überbauung nicht ausschliesst. Die Beurteilung der Dach- und Fassadengestaltung ist Sache der örtlichen Baubehörde. Unter den erwähnten Bedingungen hinsichtlich der Bereinigung des Ausführungsprojekts erweist sich die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Im Sinne dieser Erwägungen kann der Gestaltungsplan genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Im Guet, Langwiesen, dem die Gemeindeversammlung von Feuerthalen am 30. September 1993 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Feuerthalen, 8245 Feuerthalen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 20. Juli 1994

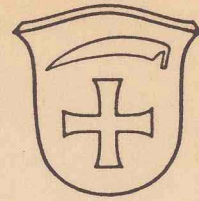


Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiler

KANTON ZUERICH
GEMEINDE
8245 FEUERTHALEN

Exemplar des
Amtes für Raumplanung



PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
DORFZENTRUM "IM GUET" LANGWIESEN
MST. 1: 500

FESTSETZUNG DURCH DIE GRUNDEIGENTUEMER

GRUNDEIGENTUEMER : KAT.NR. 1058 / 1059 / 2062
LAWISA AG 8247 FLURLINGEN

UNTERSCHRIFT :
20. SEP. 1993 *M. Bolliger* *H. Bolzger*
H. BOLZGER K. SCHOCH

GRUNDEIGENTUEMER : 21. SEP. 1993 TEILKAT.NR. 1156
GEMEINDERAT FEUERTHALEN
MIT DER MACHT DER GRUNDEIGENTUEMER
M. Gasser

MIT ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM : 30. SEP. 1993
NAMENS DES GEMEINDERATES,
E. Schuch *E. Schuch*
DER PRAESIDENT: DER SEKRETAER:
E. SCHUCH E. SCHUCH

VOM REGIERUNGSRAT AM : 20. Juli 1994 MIT BESCHLUSS NR. 2170 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER : *[Signature]*

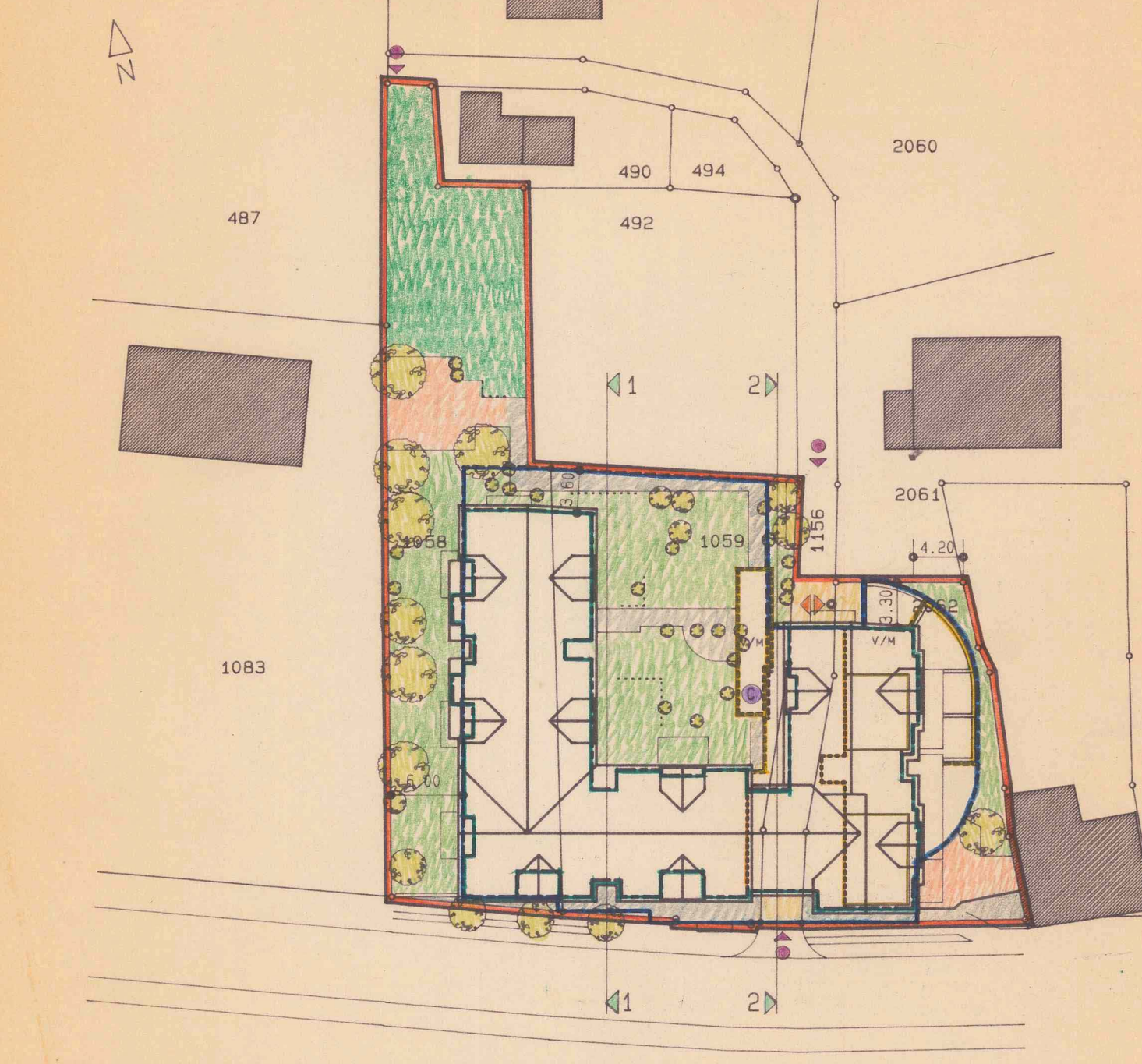


LEGENDE

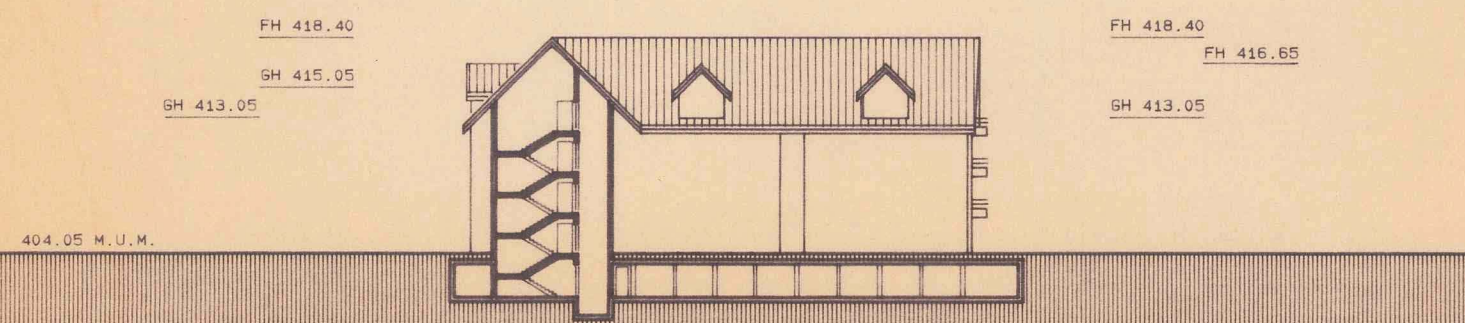
- ABGRENZUNG GESTALTUNGSPLANGEBIET (PERIMETER)
- MANTELLINIE FUER VOLLGESCHOSS
- MANTELLINIE FUER EINGESCHOSSIGE BAUTEN
- MANTELLINIE FUER ANRECHENBARES UNTERGESCHOSS
- MANTELLINIE FUER ARKADE IM ERDGESCHOSS
- FH FIRSHOEHEN IN m.u.m.
- GH GEBAEUDEHOEHEN IN m.u.m.
- DH DURCHFARTSHOEHEN IN m.u.m.
- TH TERRASSENHOEHEN IN m.u.m.
- ▲ LAGE DER SCHNITTE
- ➔ RICHTUNGSPUNKTE OEFFENTLICH-RECHTLICHE FUSSWEGE / FAHRWEGE
- ▼ ▲ EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE
- ▭ BESUCHERPAKPLATZ
- ▨ VERKEHRSLAECHE
- ▩ ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN UND NOTZUFAHRTEN
- ▧ FUSSWEGE, PLAETZE UND HAUSZUGANGE
- ▦ FREIPLAECHE
- ▥ KINDERSPIELPLAECHE
- ▤ PFLANZGARTENPLAECHE
- ▣ GEDECKTE GEMEINSCHAFTSRÄUME
- V / M VELOS / MOTOS
- CONTAINER
- BAELME (GELTEN ALS RICHTLINIE)

25. JUNI 1993

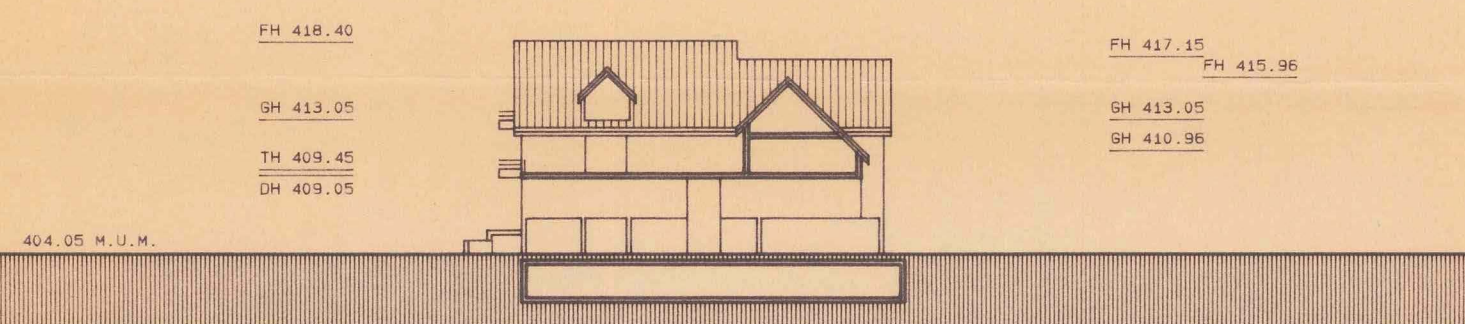
SITUATION
MST. 1: 500



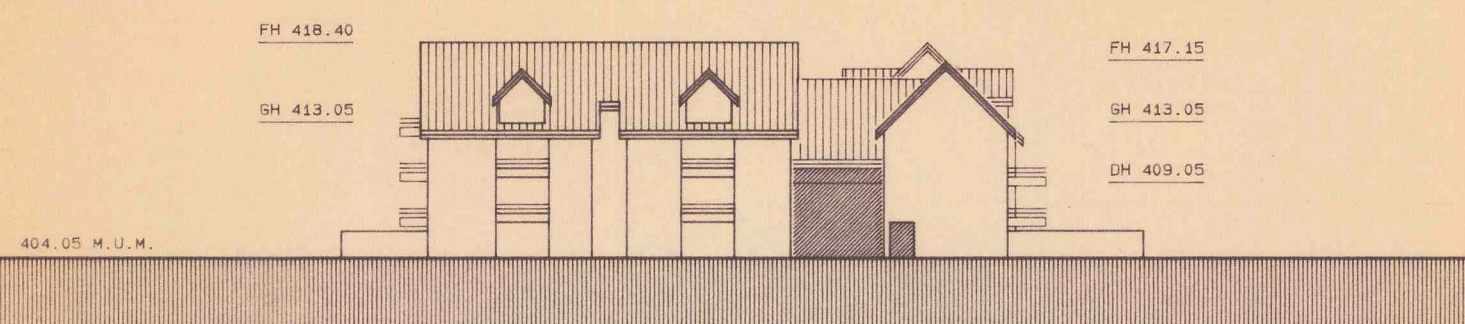
SCHNITT 1



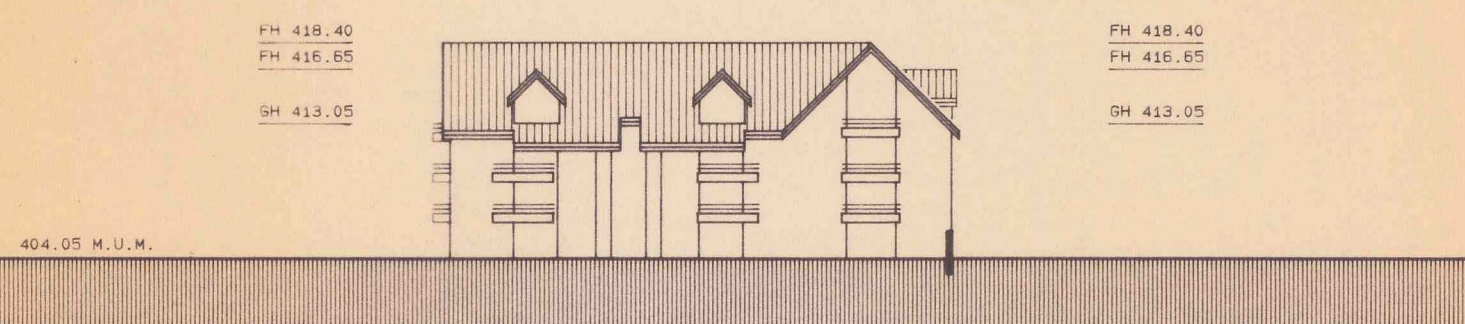
SCHNITT 2



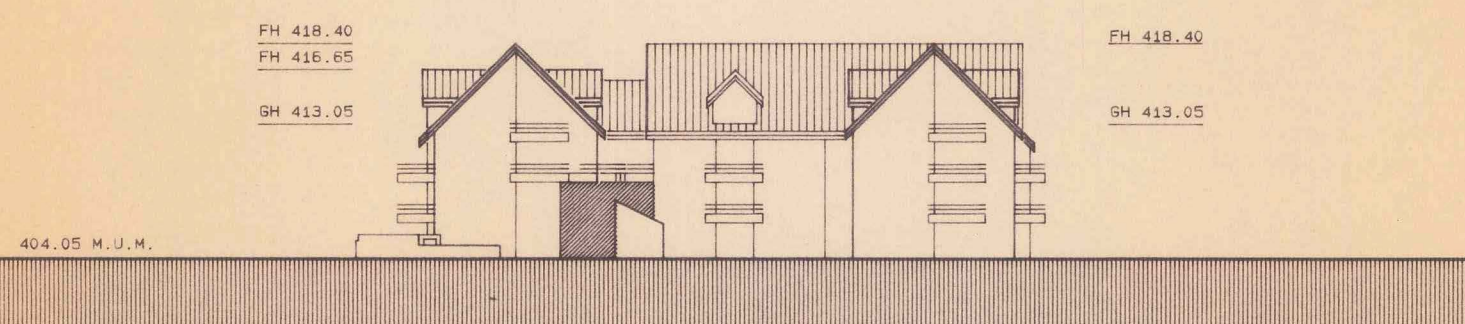
SUEDEN



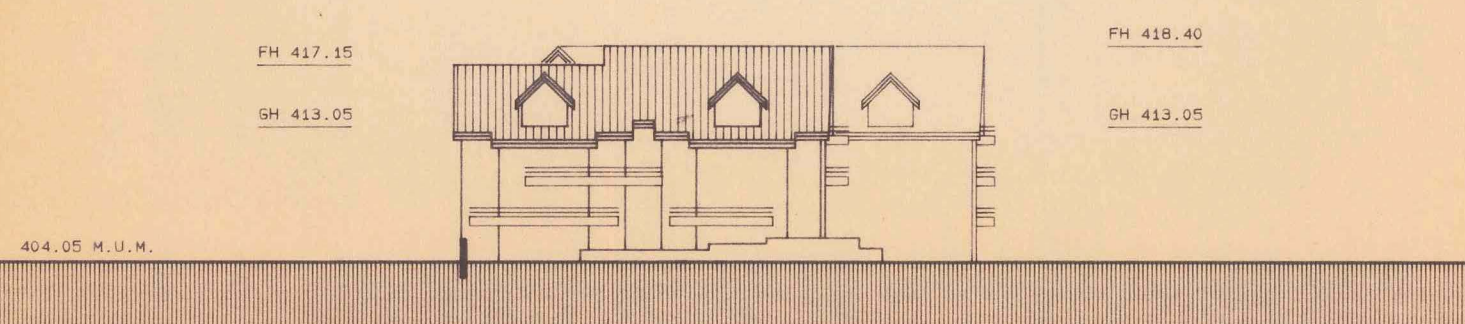
WESTEN



NORDEN



OSTEN



BESONDERE VORSCHRIFTEN

- ART. 1 GELTUNGSBEREICH
DER GELTUNGSBEREICH DES GESTALTUNGSPLANES DORFZENTRUM "IM GUET" LANGWIESEN IST IM PLAN 1:500 VOM 11. JUNI 1993 FESTGEHALTEN. WÜ DER GESTALTUNGSPLAN KEINE BESONDEREN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT, GILT DIE KOMMUNALE BAU- UND ZONENORDNUNG.
- ART. 2 ZWECK
MIT DEM GESTALTUNGSPLAN DES DORFZENTRUM LANGWIESEN, "IM GUET" LANGWIESEN SOLL EINE STADTBAULICH VÖRZUGLICHE UEBERBAUUNG IM VERDICHTETER BAUWEISE SOWIE DIE RATIONELLE UND ANGEMESSE ERSCHLIESSUNG DES GEBIETES SICHERGESTELLT WERDEN. BEI DER GESTALTUNG DES WOHNUMFELDES WERDEN RUHIGEN INNENHÖFEN MIT GROSSZUEGIG ANGELEGTEN BRIEFKÄSTEN UND DER ERSCHLIESSUNG DURCH DEN OEFFENTLICHEN VERKEHR BESONDERE BEACHTUNG GESCHENKT.
- ART. 3 ABMESSUNGEN DER BAUKOERPER
1 DIE MANTELLINIEN BEZEICHNEN DIE ZULAESSIGE HORIZONTALE AUSDEHNUNG DER BAUKOERPER. DIE STRASSEN-, GRENZ- UND GEBAUDEABSTANDSVORSCHRIFTEN FINDEN INTERN KEINE ANWENDUNG.
2 DIE MAXIMALEN GEBAUDE- UND FIRSHOEHEN SIND IM GESTALTUNGSPLAN VERBINDLICH IN [m. u. m.] EINGETRAGEN.
3 DIE SCHNITTE SIND BEZUEGLICH DER AEUSSEREN GEBAUDEHUELLE MAXIMALMASSE.
4 DAS UNTERBAUEN SOWIE DAS UEBERBAUEN DES STRASSENGBIETES ERFOHLT AUS STAEDTEBAULICHEN - ORTSBAULICHEN GRUENDEN.
- ART. 4 BAUMASSENZIFFER
DIE BAUMASSENZIFFER BETRAEGT 3.0 M3/M2. DIE MASSGEBLICHE GRUNDFLAECHE DES GESTALTUNGSPLANGEBIETS UMFASST AUFGRUND DER MUTATIONSTABELLE NR. 512 VOM 11.3.93 2104 M2.
- ART. 5 BAUKOERPER- UND FASSADENGESTALTUNG
1 DIE BAUTEN MUESSEN SICH, NAMENTLICH WAS DIE FASSADEN- UND DACHGESTALTUNGS SOWIE DIE FARBBEBUNG BETRIFFT, GUT IN DIE UMGEBUNG EINORDNEN, SODASS IM GESTALTUNGSPLANGEBIET EIN HARMONISCHES GESAMTBILD ENTSTEHT. DACHFLAECHENFENSTER SIND ZULAESSIG.
2 MIT DEM BAUESUCH IST EIN FARBKONZEPT EINZUREICHEN.
3 DER ARTIKEL 5/11 DER BAU- UND ZONENORDNUNG FINDET HINSEHTLICH DER DACHAUFBAUTEN KEINE ANWENDUNG.
- ART. 6 UMGEBUNGSPLAN UND UMGEBUNGSGESTALTUNG
1 MIT DEM BAUESUCH IST EIN UMGEBUNGSPLAN M.1:100, ENTHALTEND DIE VERKEHRSLAECHE, DIE BEGEGNUNGSPLAETZE UND FUSSWEGE, DIE KINDERSPIELPLATZ UND DIE BEPFLANZUNG MIT BAUEMEN, ZUR GENEHMIGUNG EINZUREICHEN.
2 DIE WESENTLICHEN ELEMENTE DER UMGEBUNGSGESTALTUNG HABEN DER ORTSBAULICHEN SITUATION ZU ENTSPRECHEN. FUER BESEHNBARE FLAECHE SIND MATERIALIEN WIE ASPHALT, NATURSTEINE, IN DEN HINTERHOEFEN UND AUF WENIG BEGANGENEN FLAECHE AUCH KIES ZULAESSIG.
3 DIE VERBLEIBENDEN FREIPLAECHE SIND ZU BEGRUENEN UND MIT EINHEIMISCHEN GEHUELEN ZU BEPFLANZEN.
- ART. 7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNGSORGANISATION
1 DIE EIN- UND AUSFAHRT DER TIEFGARAGE HAT AN DER IM GESTALTUNGSPLAN BEZEICHNETEN STELLE ZU ERFOELGEN.
2 SAEMTLICHE AUTOABSTELLPLATZ SIND IN DER UNTERIRDISCHEN PARKIERUNGSANLAGE ANZUORDNEN. AUSNAHME BESUCHERPAKPLATZ BEI DER DURCHFART.
3 ZWISCHEN DEN BEZEICHNETEN RICHTUNGSPUNKTEN IST DIE VOLLSTAENDIGE ERSCHLIESSUNG DES QUARTIERS "IM GUET" PRIVATRECHTLICH GEHEGELT.
4 FUSS- UND FAHRWEGE BLEIBEN AN DER HEUTIGEN STELLE ERHALTEN. DER FUSSWEG WIRD NEBEN DEM FAHRWEG GEFUEHRT.
5 DIE NORMEN FUER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN SIND EINZUHALTEN.
- ART. 8 KINDERSPIELPLATZ
IN DEN BEZEICHNETEN GEBIETEN SIND KINDERSPIELPLATZ ZU ERSTELLEN. DIE KINDERSPIELPLATZ SOLL VON DER VERKEHRSLAECHE GESCHUETZT WERDEN.
- ART. 9 KINDERWAGEN, VELOS, MOTOS, CONTAINERABSTELLPLATZ, BRIEFKASTEN UND HEIZUNG
1 ES IST EINE ZENTRALE HEIZANLAGE FUER DIE GESAMTUEBERBAUUNG IM UNTERGESCHOSS VORZUSEHEN.
2 AN DEN HAUSNAEHN ZUGANGEN SIND ABSTELLMOEGLICHKEITEN FUER KINDERWAGEN ZU ERSTELLEN.
3 DIE GEDECKTEN ABSTELLPLATZ FUER VELOS UND MOTOS SIND ZENTRAL AN DER HAUPTERSCHLIESSUNG ANGEORDNET.
4 DIE CONTAINERABSTELLPLATZ WERDEN ZENTRAL IM ERDGESCHOSS ANGEORDNET, DIE BRIEFKASTENANLAGE WERDEN ZENTRAL PRO GEBAUDETEIL IM ERDGESCHOSS ANGEORDNET.
- ART. 10 EMPFINDLICHKEITSTUFEN UND BELASTUNGSGRENZWERTE
FUER DAS GESTALTUNGSPLANGEBIET GILT DIE ZONENKONFORME EMPFINDLICHKEITSTUFE III. MASSGEBEND SIND DIE IMMISSIONSGRENZWERTE, NAMENTLICH
Lp TAGS = 65 dB(A) BZW. Lp NACHTS = 55 dB(A)
- ART. 11 INKRAFTSETZUNG
DIESER GESTALTUNGSPLAN TRITT MIT DER OEFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSRATES IN KRAFT.



DIPL. ARCHITECTEN HTL-ETH-SIA
OBERGASSE 42 CH-8730 LIZNACH
TEL. 055-724372 FAX 055-724672