

VERFÜGUNG

vom 21. Juli 2004

Affoltern a.A. Privater Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 15. März 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. dem privaten Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Mai 2004 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 23. April 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. April 2004 ersucht die Gemeinde Affoltern a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung mit gemischter Nutzung des in der Kernzone C von Zwillikon gelegenen Grundstückes Kat.-Nr. 2181 geschaffen werden. Dieses unüberbaute Grundstück, das Bestandteil des schutzwürdigen Ortsbildes von kommunaler Bedeutung ist, liegt am Siedlungsrand von Zwillikon und bildet den Übergang zur offenen Landschaft. Es grenzt an die Moränenlandschaft gemäss Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (RRB Nr. 1226/1980). Die bestehende Fabrik mit Villa und Gartenanlage auf Kat.-Nr. 5696 ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte enthalten.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan soll im Sinne einer sorgfältigen Weiterentwicklung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen eine Harmonie zwischen den bestehenden schützenswerten Bauten, den geplanten Neubauten und der offenen Landschaft erreicht werden. Die massvollen Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich Ausnützung und Nutzweise werden mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität begründet. Die zukünftige Bebauung hat die Anforderungen der Arealüberbauung gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

Im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens sind die notwendigen Massnahmen gemäss Anhang 2 Ziffer 88 LRV anhand der Richtlinie „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (BUWAL 2002) sowie gemäss Massnahmenplan Lufthygiene des Kantons Zürich (Luft-Programm, Ergänzung 2002, Massnahme GV4b) zu beurteilen. Für Bautransportemissionen und mögliche Massnahmen gilt die BUWAL-Richtlinie „Luftreinhaltung bei Bautransporten“, 2001.

Die Gestaltungsplanvorlage umfasst den Teilplan 1 (Baubereich oberirdisch inkl. Erschliessung), den Teilplan 2 (Baubereich unterirdisch inkl. Erschliessung), den Teilplan 3 Schnittansichten) sowie die besonderen Bestimmungen. Der Erläuterungsbericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon, dem die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. am 15. März 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Albis Pack AG, c/o Peter E. Müller, Rainweg 15, 8700 Küsnacht)

Staatsgebühr	Fr.	1'792.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'856.00	(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 Affoltern a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

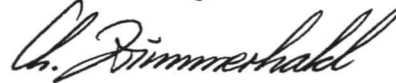
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

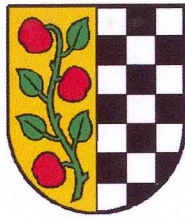
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Zürich, den 21. Juli 2004
040974/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





TEILPLAN 1

BAUBEREICH OBERIRDISCH
INKL. ERSCHLIESSUNG

1:1000

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 15. März 2004

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DIE PRÄSIDENTIN:

I. Enderli

I. ENDERLI

DER SCHREIBER:

S. Bönli

S. BÖNLI

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM 21. Juli 2004

FÜR DIE BAUDIREKTION

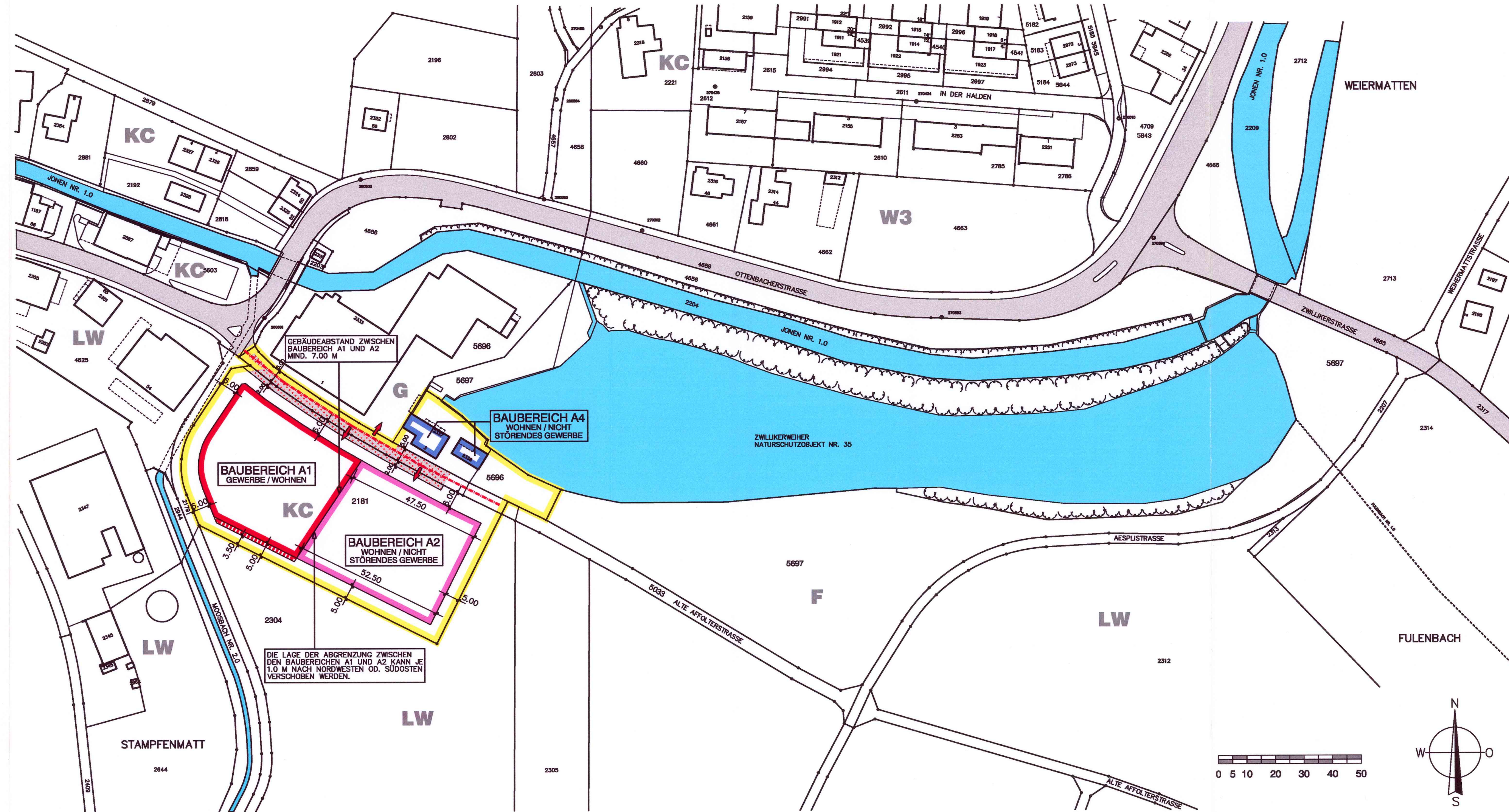
U. Burlet

BDV NR. 775104

U. BURLET + PARTNER ARCHITEKTEN + PLANER

MITARBEITER P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT HTL / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT HTL
PÜNTENSTRASSE 8 8932 METTMENSTETTEN TEL 01-767 18 08 FAX 01-768 20 34 E-MAIL burletpartner@dplanet.ch

PLAN NR. 001 FORMAT 30/84 GEZ. ARD DATUM 25.03.2003 REV. 28.08.2003
REV. 05.01.2004



ALLGEMEIN VERBINDLICHER INHALT

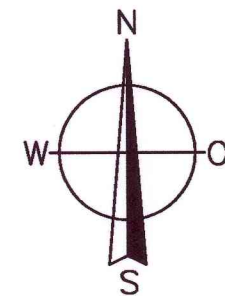
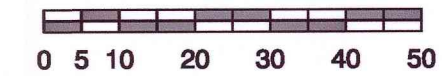
- PERIMETER GESTALTUNGSPLANGEBIET
- ABGRENZUNG BAUBEREICH A1 MEHRGESCHOSSIGER GEWERBEBAU
- ABGRENZUNG BAUBEREICH A1 EINGESCHOSSIGER GEWERBEBAU BIS 4.50 M HÖHE
- ABGRENZUNG BAUBEREICH A2
- ABGRENZUNG BAUBEREICH A4
- STRASSEN- UND GEHWEGAUSBAU 5.00 M / 2.00 M
- FAHRVERKEHR
- ERSCHLIESSUNG BAUBEREICH

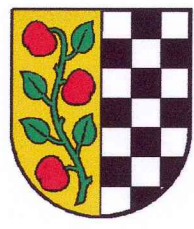
INFORMATIVER INHALT

- G GEWERBEZONE
- KC KERNZONE C
- F FREIHALTEZONE (KOMMUNAL)
- LW LANDWIRTSCHAFTSZONE
- W3 DREIGESCHOSSIGE WOHNZONE
- WALD
- GEWÄSSER

DIE BETEILIGTEN GRUNDEIGENTÜMER

- KAT.-NR. 2181 ALBISPACK AG, 8002 ZÜRICH
- KAT.-NR. 5696 ALBISPACK AG, 8002 ZÜRICH
- KAT.-NR. 5033 POLITISCHE GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS





Amt für Raumordnung und Vermessung

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS (ZWILLIKON)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
AM WEIHER ZWILLIKON

TEILPLAN 2

BAUBEREICH UNTERIRDISCH
INKL. ERSCHLISSUNG

1:1000

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 15. März 2004

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DIE PRÄSIDENTIN:

I. Enderli
I. ENDERLI

DER SCHREIBER:

S. Bönli
S. BÖNLI

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM 21. Juli 2004

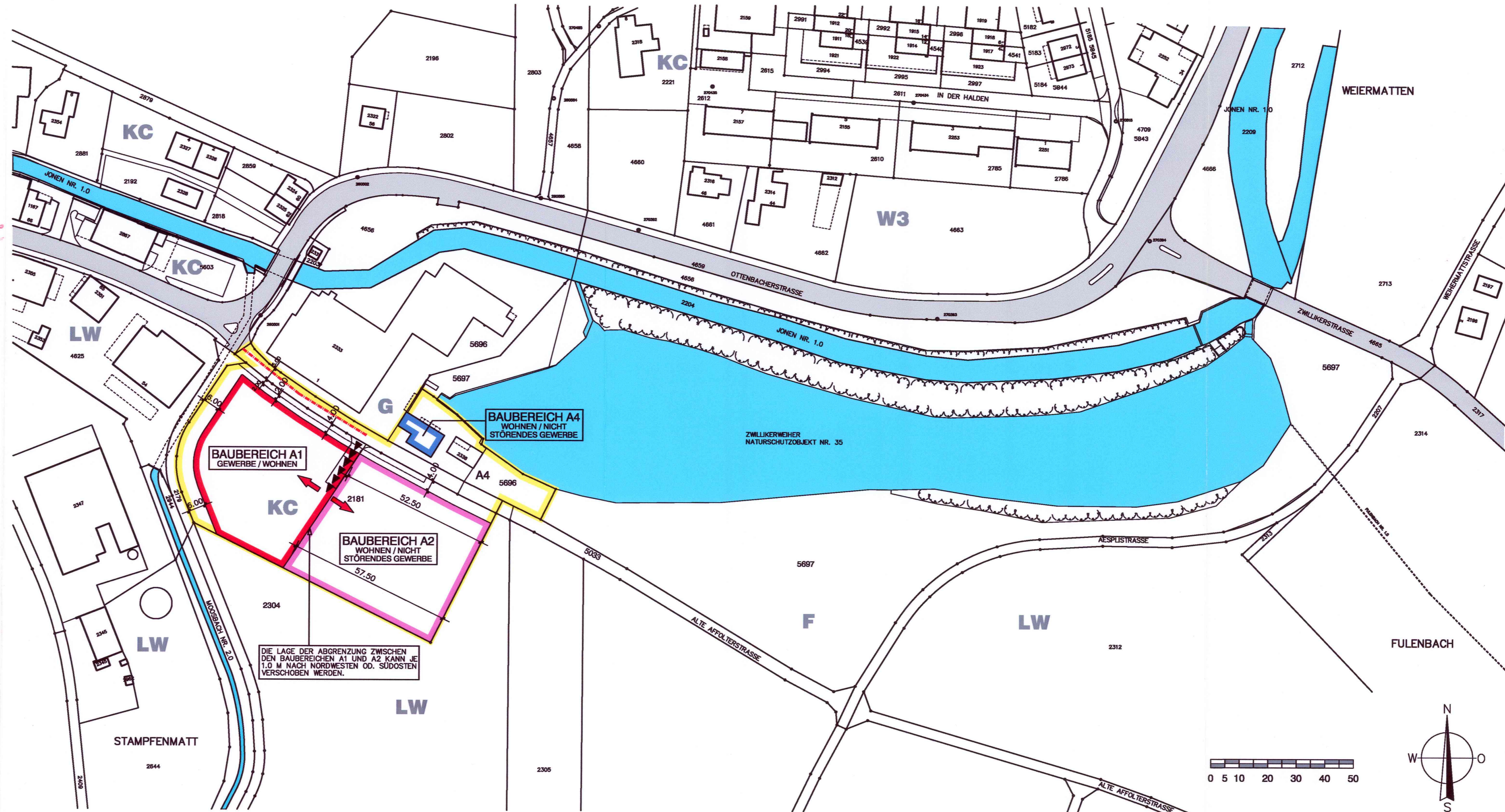
FÜR DIE BAUDIREKTION

Ch. Zimmerhald

BDV NR. 775/04

U. BURLET + PARTNER ARCHITEKTEN + PLANER
MITARBEITER P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT HTL / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT HTL
PÜNTENSTRASSE 8 8932 METTMENSTETTEN TEL. 01-767 18 08 FAX 01-768 20 34 E-MAIL burletpartner@dplanet.ch

PLAN NR. 002 FORMAT 30/84 GEZ. ARD DATUM 25.03.2003 REV. 28.08.2003
REV. 05.01.2004



- ALLGEMEIN VERBINDLICHER INHALT**
- PERIMETER GESTALTUNGSPLANGEBIET
 - ABGRENZUNG BAUBEREICH A1
 - ABGRENZUNG BAUBEREICH A2
 - ABGRENZUNG BAUBEREICH A4
 - FAHRVERKEHR
 - EIN- / AUSFAHRT UNTERGESCHOSS
 - ERSCHLISSUNG BAUBEREICH

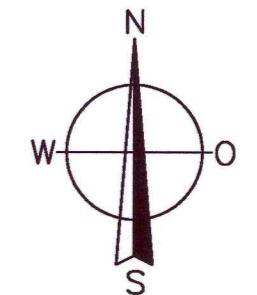
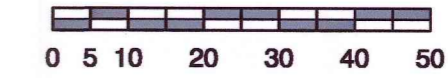
- INFORMATIVER INHALT**
- G** GEWERBEZONE
 - KC** KERNZONE C
 - F** FREIHALTEZONE (KOMMUNAL)
 - LW** KERNZONE C
 - W3** DREIGESCHOSSIGE WOHNZONE
 - WALD
 - GEWÄSSER

DIE BETEILIGTEN GRUNDEIGENTÜMER

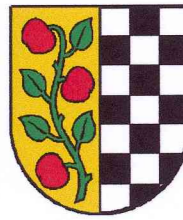
KAT.-NR. 2181
ALBISPACK AG, 8002 ZÜRICH

KAT.-NR. 5696
ALBISPACK AG, 8002 ZÜRICH

KAT.-NR. 5033
POLITISCHE GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS



DIE LAGE DER ABGRENZUNG ZWISCHEN DEN BAUBEREICHEN A1 UND A2 KANN JE 1.0 M NACH NORDWESTEN OD. SÜDOSTEN VERSCHOBEN WERDEN.



Amt für Raumordnung und Vermessung

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS (ZWILLIKON)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
AM WEIHER ZWILLIKON

TEILPLAN 3

SCHNITTANSICHTEN

1:1000

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 15. März 2004

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DIE PRÄSIDENTIN:

I. Enderli

I. ENDERLI

DER SCHREIBER:

S. Boni

S. BONI

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM 21. Juli 2004

FÜR DIE BAUDIREKTION

Ch. Zimmerhald

BDV NR. 775104

U. BURLET + PARTNER

ARCHITEKTEN + PLANER

MITARBEITER P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT HTL / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT HTL
PÜNTENSTRASSE 8 8932 METTMENSTETTEN TEL 01-767 18 08 FAX 01-768 20 34 E-MAIL burletpartner@dplanet.ch

PLAN NR. 003 FORMAT 30/63 GEZ. ARD DATUM 25.03.2003 REV. 28.08.2003
REV. 05.01.2004

ALLGEMEIN VERBINDLICHER INHALT SCHNITTE

- PERIMETER GESTALTUNGSPLANGEBIET
- ABGRENZUNG BAUBEREICH A1
- ABGRENZUNG BAUBEREICH A2
- ABGRENZUNG BAUBEREICH A4
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN

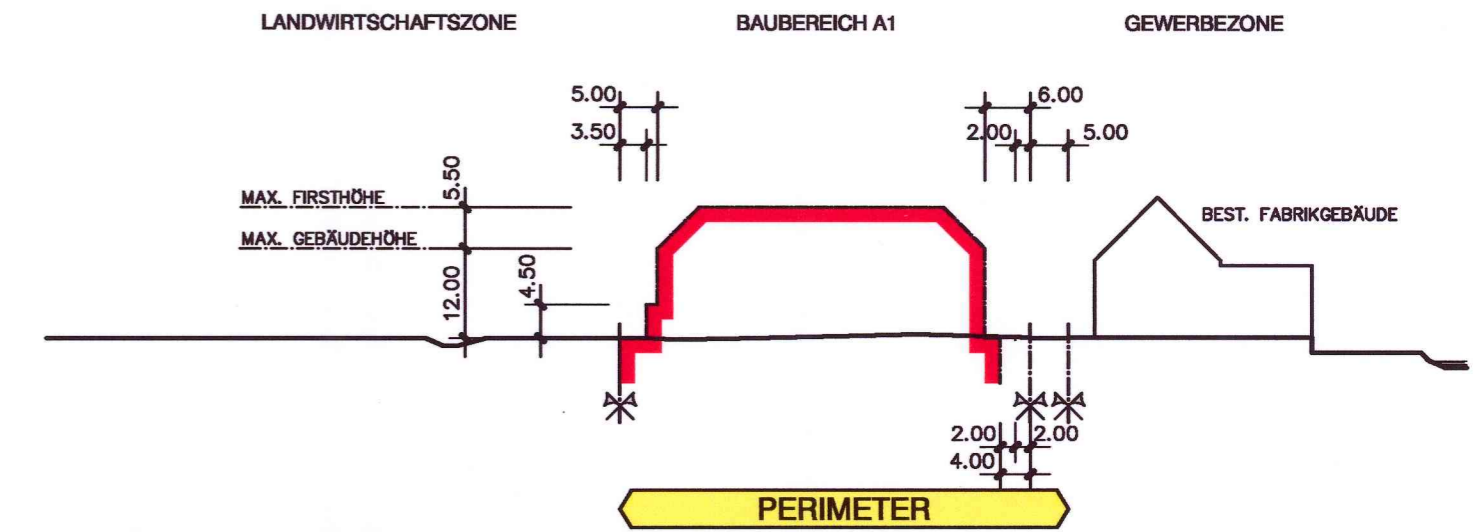
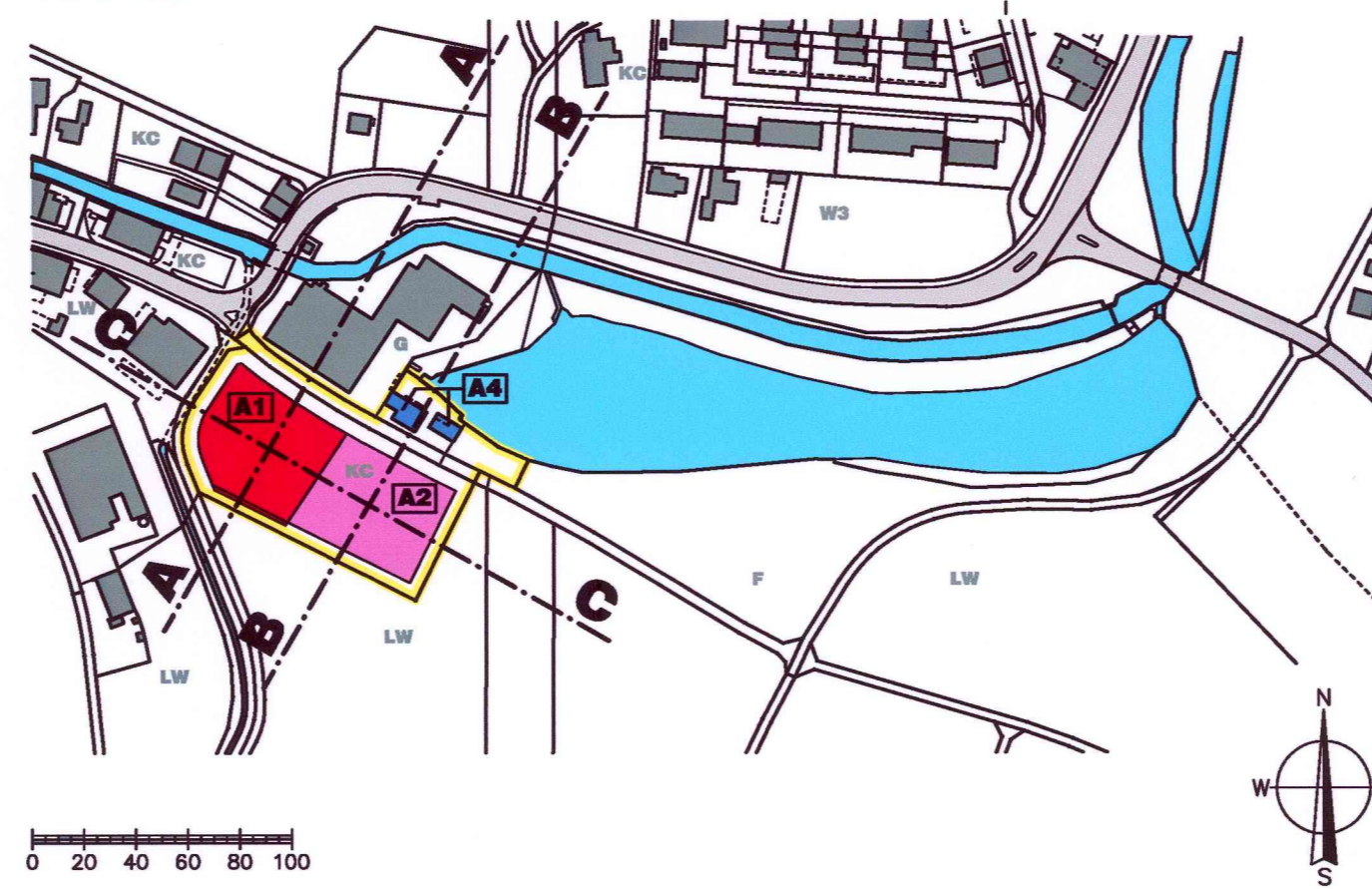
DIE BETEILIGTEN GRUNDEIGENTÜMER

KAT.-NR. 2181
ALBISPACK AG, 8002 ZÜRICH

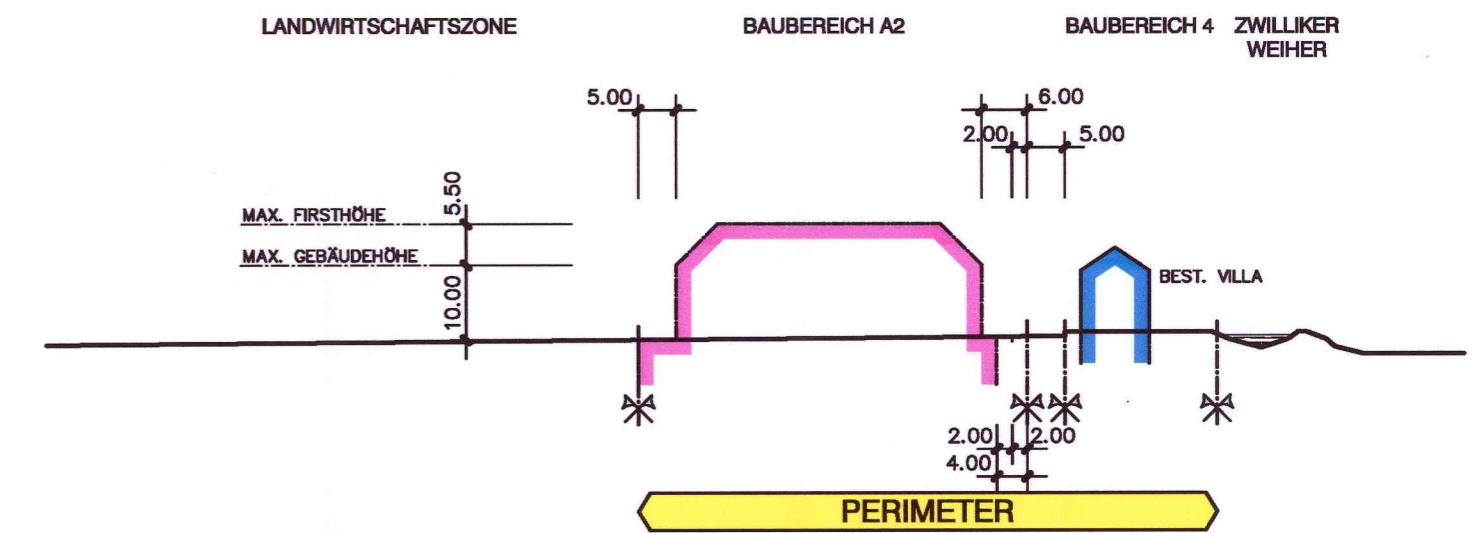
KAT.-NR. 5696
ALBISPACK AG, 8002 ZÜRICH

KAT.-NR. 5033
POLITISCHE GEMEINDE AFFOLTERN AM ALBIS

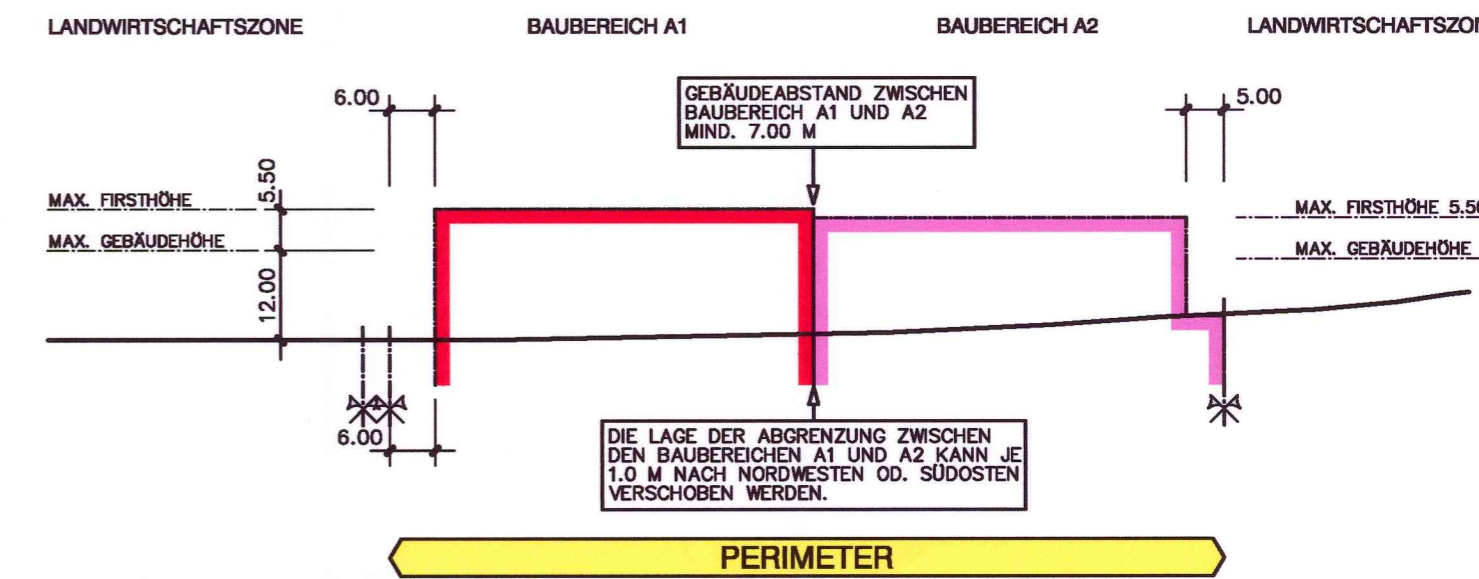
ÜBERSICHT



SCHNITTANSICHT A-A



SCHNITTANSICHT B-B



SCHNITTANSICHT C-C



Privater Gestaltungsplan
am Weiher Zwillikon

Besondere Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **15. März 2004**

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

I. Enderli

Der Schreiber:

S. Böni

Von der Baudirektion genehmigt am **21. Juli 2004**

Für die Baudirektion

BDV Nr. *775104*

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

AM WEIHER ZWILLIKON

8910 AFFOLTERN AM ALBIS

BAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 Bestandteile

Gestützt auf §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich wird für das nachfolgend bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan aufgestellt.

Zum Gestaltungsplan gehören die nachstehenden Bauvorschriften und folgende Pläne:

- Teilplan 1, Baubereiche oberirdisch, inkl. Erschliessung
- Teilplan 2, Baubereich unterirdisch, inkl. Erschliessung
- Teilplan 3, Schnittansichten

Art. 2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon werden folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung der charakteristischen Merkmale der schützenswerten Objekte gemäss dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte.
- Massvolle Erweiterungsmöglichkeiten mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität.
- Sicherstellung einer massvollen Arbeitsplatzzone.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst die folgenden Grundstücke oder Teile davon:

- Kat.-Nr. 2181 Kernzone C
- Kat.-Nr. 5696 Gewerbezone und kommunale Freihaltezone
- Kat.-Nr. 5033 Alte Affolterstrasse

Der Geltungsbereich ist in den Plänen mit einer Perimeterlinie (gelb) bezeichnet.

Art. 4 Geltendes Recht

Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

Im Besonderen werden auch das Inventar für kunst- und kulturhistorische Objekte mit seinen Schutzempfehlungen und die Verordnung über den Schutz und die Pflege von Natur- und Landschaftsschutzobjekten von kommunaler Bedeutung, soweit sie den Perimeter des Gestaltungsplangebietes berühren, als integrierender Bestandteil der besonderen Bestimmungen erklärt.

Art. 5 Baubereiche

Innerhalb des Perimeters sind folgende Baubereiche definiert:

- A1, A2, A4

Für oberirdische Bauten inkl. Erschliessung gelten die Baubereiche gemäss Teilplan 1. Die Lage der Abgrenzung zwischen den Baubereichen A1 und A2 kann je 1.0 m nach Nordwesten oder Südosten verschoben werden.

Für unterirdische Bauten, sinngemäss nach § 269 PBG ausgelegt, gelten die Baubereiche gemäss Teilplan 2.

Art. 6 Nutzweise / Ausnützung

Baubereich A1 sind zulässig: Im Erdgeschoss: - mässig störendes Gewerbe

Im 1. OG: - mässig störendes Gewerbe

In weiteren OG: - Wohnen / nicht störendes Gewerbe

Baubereich A2 sind zulässig: - Wohnen / nicht störendes Gewerbe

Baubereich A4 sind zulässig: Villa, Gartenhaus - Wohnen, Büros

Die gesamte Ausnützungsziffer über die Baubereiche A1 und A2 beträgt maximal 70%. Zusammen dürfen jedoch höchstens 60% der zulässigen anrechenbaren Fläche für Gewerbe und höchstens 80% für Wohnungen verwendet werden.

Art. 7 Bebauung der Baubereiche

Es gelten die folgenden Grundmasse:

Im Baubereich A1

- Vollgeschosse 3
- Dachgeschosse bei Schrägdach 1 (bei erreichter Vollgeschoszahl)
- Attikageschoss bei Flachdach 1
- anrechenbare Untergeschosse 1
- maximale Gebäudehöhe 12.00 m
- Firsthöhe 5.50 m
- Grenzabstand für eingeschossige Bauten mit max. 4.50 m Höhe 3.50 m

Im Baubereich A2

- Vollgeschosse 3
- Dachgeschosse bei Schrägdach 1 (bei erreichter Vollgeschoszahl)
- Attikageschoss bei Flachdach 1
- maximale Gebäudehöhe 10.00 m
- Firsthöhe 5.50 m

Zwischen den Baubereichen A1 und A2 ist ein Gebäudeabstand von minimal 7.0 m einzuhalten.

Im Baubereich A4

Die bestehenden Gebäude im Baubereich A4 dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung und Volumen umgebaut oder ersetzt werden.

Art. 8 Allgemeine Bestimmungen

1. Für einzelne Gebäudevorsprünge gilt die Regelung gemäss § 100 bzw. § 260 PBG.
2. Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Gestützt auf Art. 30 LSV gelten für die Baubereiche A1 und A2 die Planungswerte (PW).
3. Die erforderliche Zahl von Parkplätzen wird im Rahmen der Baubewilligung aufgrund der konkreten Nutzungen und der Bestimmungen der Bauordnung festgelegt. Die Parkplätze für Wohnen und für die Angestellten sind unterirdisch anzulegen. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.
4. Bei den Zugängen mit Publikumsverkehr (Gewerbeteil) sind auch ausreichend Velo- und Mofaabstellplätze einzurichten.
5. Bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 ½-Zimmern pro Wohnung, sind im Freien mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Fläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.
6. Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereit zu stellen.
7. Für die Bebauung der Baubereiche A1 und A2 gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG (Arealüberbauung). Für die Gestaltung der Dachformen ist einzig die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude massgebend.
8. Der Ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung der Bauten im sensiblen Übergangsbereich zur offenen Landschaft ist mit der Gliederung der Baumassen Rücksicht zu nehmen.
9. Die Umgebungsgestaltung muss auf den Charakter des Orts- und Strassenbildes besonders sorgfältig Rücksicht nehmen. Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind bei Hochstämmern nur einheimische Bäume zulässig.

Art. 9 Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt im gesamten Gestaltungsplangebiet über die Ottenbacherstrasse S-6 erfolgt ausschliesslich ab der Alten Affolterstrasse.

Die Erschliessung der Baubereiche A1, A2, und A4 hat ausschliesslich ab der Alten Affolterstrasse zu erfolgen. Die Alte Affolterstrasse ist von der Einmündung Ottenbacherstrasse bis 10.0 m nach der Einfahrt zum Baubereich A2 auf 5.0 m Fahrbahnbreite und 2.0 m Gehwegbreite zu Lasten der Grundeigentümerin Kat.-Nr. 2181 auszubauen. Der Anschlussbereich Alte Affolterstrasse an die Ottenbacherstrasse ist gemäss den Anforderungen der Verkehrssicherheits-Verordnung (VSG, Typ C) anzupassen. Der Ausbau hat spätestens mit der Überbauung der Baubereiche A1 oder A2 zu erfolgen.

Für die Baubereiche A1 und A2 darf maximal je eine Ein- und Ausfahrt auf die Alte Affolterstrasse einmünden. Die genaue Lage ist im Rahmen der Projektierung zu ermitteln.

Art. 10 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Die besonderen Bestimmungen zum Gestaltungsplan anerkannt und genehmigt:


Affoltern am Albis, 5. Januar 2004

Die beteiligten Grundeigentümer:

Kat.-Nr. 2181
Albis Pack AG, 8002 Zürich


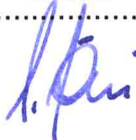

.....

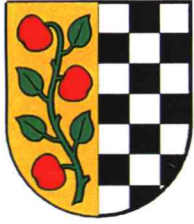
Kat.-Nr. 5696
Albis Pack AG, 8002 Zürich


.....

Kat.-Nr. 5033
Politische Gemeinde Affoltern am Albis

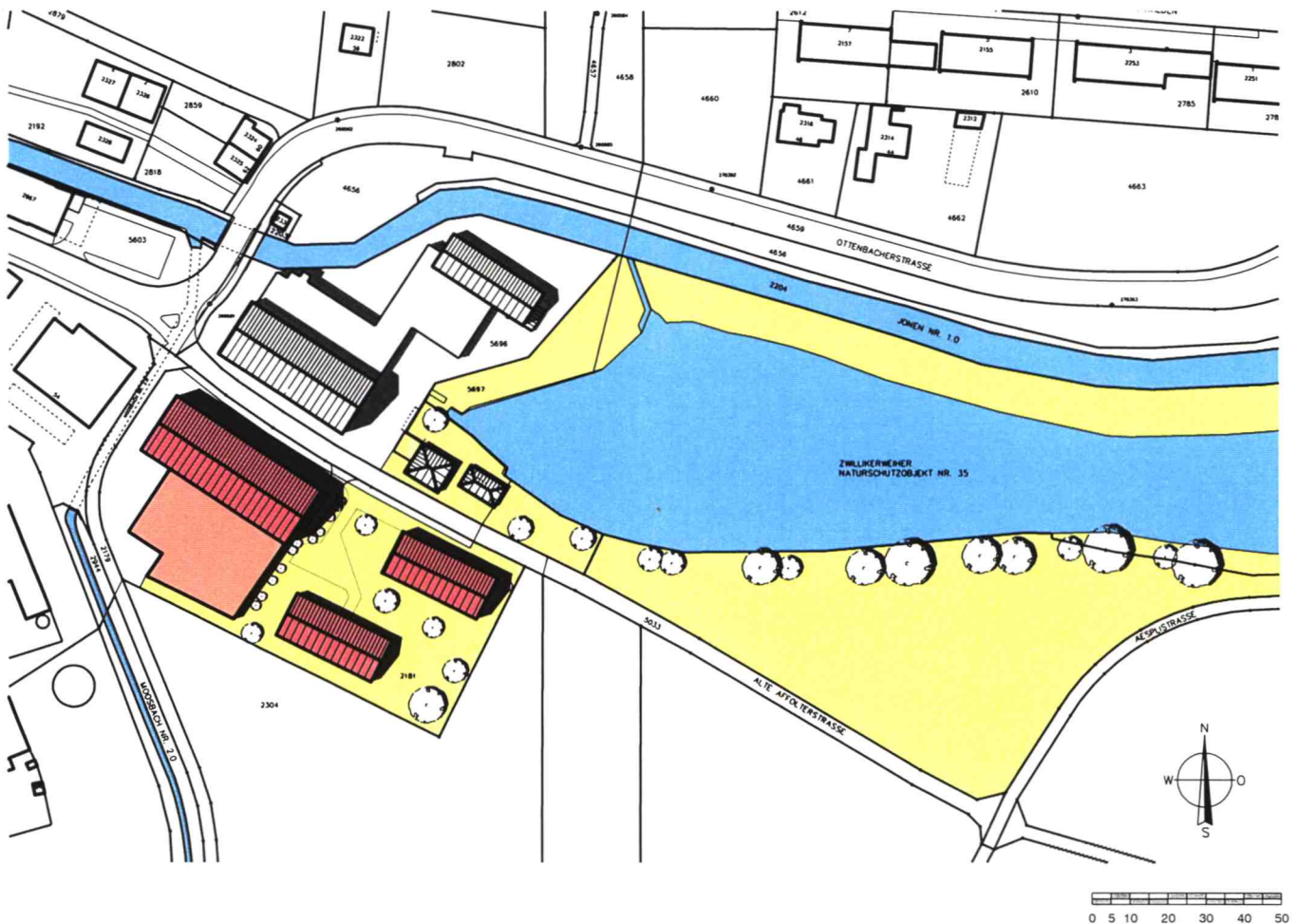
Gemeinderat Affoltern a. A.
Präsidentin Schreiber

 
.....



Privater Gestaltungsplan
am Weiher Zwillikon

Erläuternder Bericht



U. BURLET + PARTNER

ARCHITEKTEN + PLANER

MITARBEITER P. DELL'ACQUA, DIPL. ARCHITEKT HTL / S. ARDAGNA, DIPL. ARCHITEKT HTL

PÜNTENSTRASSE 8 8932 METTMENSTETTEN TEL 01-767 18 08 FAX 01-768 20 34 E-MAIL burletpartner@planet.ch

Inhalt

	Seite
Inhalt	2
1. Einleitung	3
2. Konzept	4
Gesamtsituation	5
Perspektive	6
3. Festlegungen	7
3.1 Allgemeines	7
3.2 Kommentar zu den Bestimmungen	7
4. Mitwirkung der Öffentlichkeit	9
4.1 Anliegen und Anregungen der Bevölkerung	9
4.2 Vorprüfung durch das ARV	9
5. Schlussfolgerungen	9

1. Einleitung

Ausgangslage

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Affoltern am Albis ist das im Perimeter des Gestaltungsplanes liegende Areal in drei verschiedene Zonen eingeteilt:

- Kernzone C (unbebautes Hauptgrundstück)
- Gewerbezone (bestehende Villa)
- Freihaltezone (Gartenanlage der best. Villa)

Mit den Gestaltungsplanfestlegungen soll eine Harmonie zwischen den prägenden bestehenden Bauten und den Neubauten, welche eine gemischte Nutzung ermöglichen, gesichert werden.

Ein wesentliches öffentliches Interesse besteht des Weiteren darin, nebst der künftigen Gestaltung des Gestaltungsgebietes vor allem auch die Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze im Dorfteil Zwillikon zu ermöglichen.

Durch den Umstand, dass sich alle drei Grundstücke in gleicher Hand befinden und mit der Alten Affolterstrasse als erschlossen gelten, beschränken sich die Quartierplanfestlegungen auf die Feinerschliessung.

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Der private Gestaltungsplan ist in folge Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Vor der Gemeindeversammlung ist der Entwurf gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Innert der Auflagefrist kann sich jedermann beim Gemeinderat zum Planinhalt äussern.

Schutz des kommunalen Ortsbildes

Sowohl die bestehende Fabrik, welche heute verschiedene Nutzungen beinhaltet, wie auch die Villa mit ihrem Gartenhaus sind im provisorischen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Affoltern am Albis, unter den Nummern XI / 1 und XI / 2 registriert. Als Schutzempfehlung ist die integrale Erhaltung der Baukörper in ihrem äusseren Erscheinungsbild empfohlen.

2. Konzept

Grundidee

Das Überbauungskonzept sieht vor, mit dem tiefer gelegenen westlichen Teil des Baugrundstückes in gemischter Nutzweise auf den nordöstlichen, typischen Fabrikbau zu reagieren. Der leicht erhöhte südöstliche Grundstücksteil soll zusammen mit der nachbarlichen schützenswerten Villa und Gartenanlage, vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Dabei ist eine nach Süden abnehmende Gebäudehöhe vorgesehen, um mit der angrenzend offenen Landschaft einen hohen Wohnwert zu erreichen.

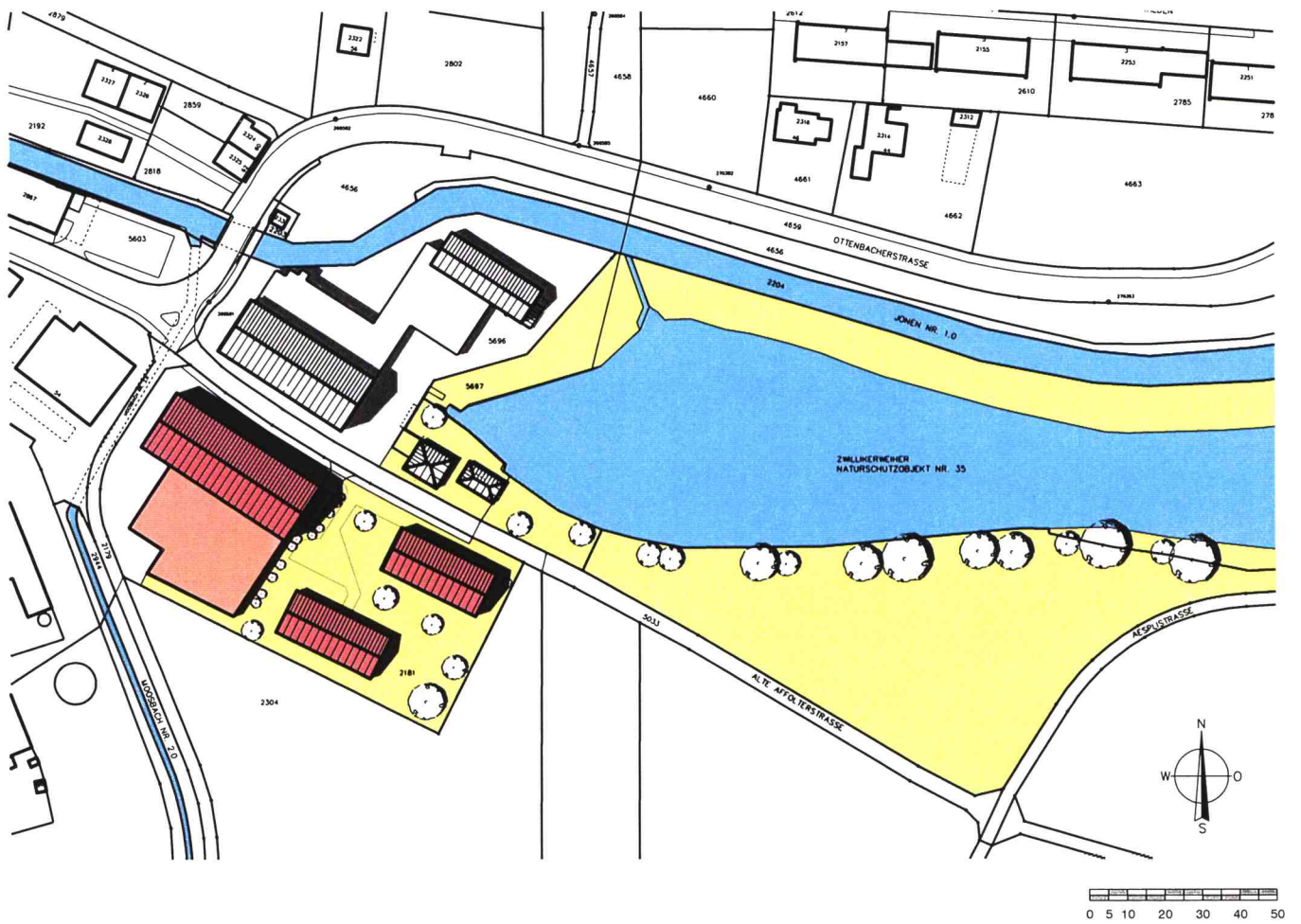
Mögliche Bebauung

Die nebenstehenden Illustrationen zeigen, wie eine Bebauung gemäss Gestaltungsplan aussehen könnte. Dabei ist die volle Ausnützung unter Inanspruchnahme der zulässigen Gebäudegrundflächen dargestellt. Es handelt sich um eine unverbindliche Interpretation der Bestimmungen des Gestaltungsplanes. Die zukünftige Bebauung soll primär die Anforderungen gem. § 71 PBG bezüglich Arealbebauung erfüllen, wobei einer eigenständigen kubischen Gliederung der Bauten und dem architektonischen Ausdruck der Gebäude grosse Bedeutung beigemessen wird. Dabei ist auf den sensiblen Übergangsbereich zur offenen Landschaft Rücksicht zu nehmen.

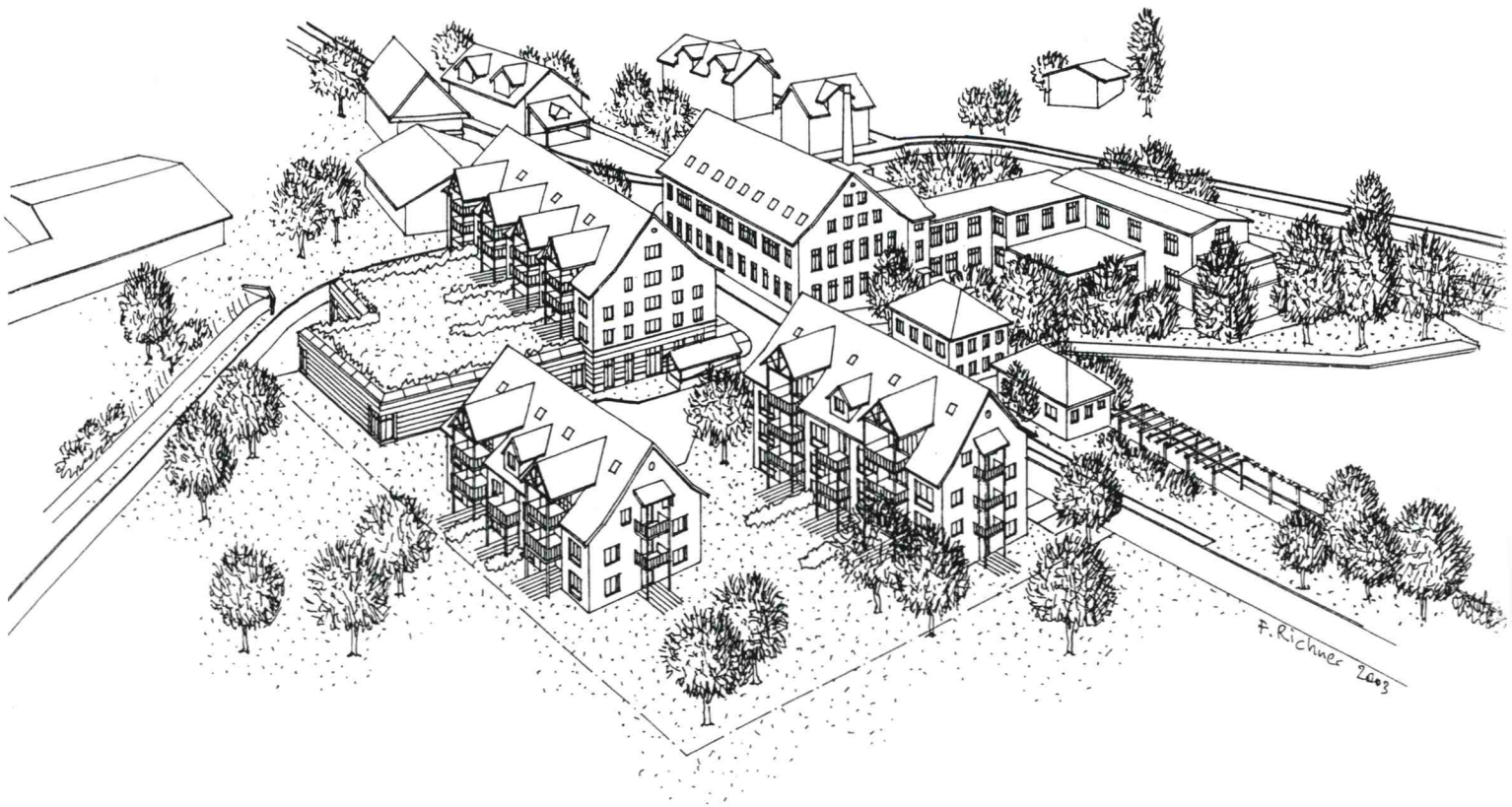
Mögliche Nutzung

Der unüberbaute westliche Grundstücksteil soll weitgehend der gewerblichen Nutzung (mässig störendes Gewerbe) vorbehalten sein, wogegen der leicht erhöhte südöstliche Teil den Wohnbauten reserviert bleibt. Die gesamthafte gewerbliche Nutzung darf maximal 60% der anrechenbaren Fläche betragen. Der Anteil Wohnnutzung darf jedoch gesamthafte höchstens 80% betragen. Nicht störendes Gewerbe (Dienstleistungen) sind in beiden Bereichen (A1 und A2) unter Beachtung des Höchstanteiles möglich.

Privater Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon
Erläuternder Bericht



Privater Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon
Erläuternder Bericht



3. Festlegung

3.1 Allgemeines

Bestandteile Der private Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon besteht aus drei Teilplänen 1:1000 und den besonderen Bestimmungen. Diese Bestandteile erlangen nach der Genehmigung Rechtskraft. Der vorliegende Bericht dient lediglich der ergänzenden Erläuterung.

Rechtsverbindlichkeit Die Festlegungen in den Teilplänen und in den besonderen Bestimmungen sind für die Grundeigentümer verbindlich.

3.2 Kommentar zu den Bestimmungen

**Artikel 2:
Zweck** Der Zweckartikel stellt klar, dass mit dem Gestaltungsplan in erster Linie die Erhaltung und sorgfältige Weiterentwicklung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen angestrebt werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass für die Erhaltung bzw. Förderung von weiteren Arbeitsplätzen auf dem noch unüberbauten Grundstück ein Gewerbeteil von mindestens 20% der anrechenbaren Fläche sichergestellt wird.

**Artikel 3:
Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes nimmt Rücksicht auf die zu realisierenden Ziele.

**Artikel 4:
Geltendes Recht** Die Bestimmungen des privaten Gestaltungsplanes am Weiher Zwillikon gehen denjenigen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. Januar 1994 bzw. 5. Juni 1996 vor. Zu beachten ist zudem das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich samt den zugehörigen Verordnungen. Im Weiteren gilt die Beachtung der Zielsetzungen und Empfehlungen des Inventars über kunst- und kulturhistorische Objekte.

**Artikel 5:
Bereiche** Innerhalb des Perimeters sind 3 Baubereiche definiert.

Artikel 6: Nutzweise Ausnützung	Die zulässige Nutzweise und die Ausnützung für bestehende - und für Neubauten sind in Artikel 6 der "besonderen Bestimmungen" sowie in den Teilplänen 1 bis 3 ausgedrückt.
Artikel 7: Bebauung Kubische Berechnung Architektonischer Ausdruck	<p>Massgebend für die Bebauung der Baubereiche A1 und A2 sind die Anforderungen aus den Bestimmungen für eine Arealüberbauung. Die Grösse der Bebauungsbereiche erlaubt es, dass der architektonische Ausdruck der Gebäude sowie die kubische Gliederung einen eigenständigen Charakter aufweisen können. Eine Angleichung an die bestehende Fabrik ist nach Möglichkeiten zu vermeiden. Selbstverständlich kommt dabei auch der zukünftigen Nutzung und Zweckbestimmung der Gebäude eine entsprechende Bedeutung zu. Aus diesen Gründen soll auch keine Dachform vorgegeben werden.</p> <p>Zwischen dem Baubereich A1 und A2 ist ein minimaler Gebäudeabstand von 7.0 m einzuhalten.</p> <p>Zudem wird klar gestellt, dass ausser den Besucherparkplätzen keine oberirdischen Autoabstellplätze angeordnet werden dürfen.</p>
Bauweise	Die geschlossene Bauweise ist bei mehrgeschossigen Bauten erlaubt.
Baubereiche für Garagen	Die Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzulegen. Oberirdisch sind einzig Besucher- und Kundenparkplätze möglich.
Artikel 8: Allgemeine Bestimmungen	Wo im Gestaltungsplan oder in den "besonderen Bestimmungen" keine spezifische Aussagen gemacht werden, gelten die Bestimmungen der BZO bzw. PBG.
Artikel 9: Erschliessung Verkehrsanlagen	Die Erschliessung der einzelnen Liegenschaften ist im Teilplan 1 und 2 geregelt. Ferner wird zum Schutz des Ortsbildes festgelegt, dass Parkplätze in ein Gebäude integriert werden müssen. Nur Kunden- und Besucherparkplätze dürfen offen angeordnet werden. Für die Ausbaubreite der Alten Affolterstrasse sind die Zugangsnormen unter Berücksichtigung der Erschliessung des bestehenden Fabrikareals zugrunde gelegt worden.
Artikel 10: Inkrafttreten	Der öffentliche Gestaltungsplan am Weiher Zwillikon bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

4. Mitwirkung der Öffentlichkeit

4.1 Anliegen und Anregungen der Bevölkerung

Innert der Auflagefrist vom 5. September 2003 bis 3. November 2003 sind von Grundeigentümern bzw. deren Vertretern keine Einwendungen gemacht worden.

4.2 Vorprüfung durch das ARV

Das ARV hat mit Schreiben vom 27. November 2003 das Ergebnis der Vorprüfung mitgeteilt. Die darin gewünschten Ergänzungen und Änderungen konnten vollumfänglich übernommen werden und sind in den bereinigten Unterlagen berücksichtigt.

5. Schlussfolgerungen

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan werden die übergeordneten und kommunalen Ziele beachtet. Die Voraussetzungen für ortsbildgerechte Neubauten und eine haushälterische Nutzung des Bodens sind gegeben. Insbesondere ist mit dem Gestaltungsplan sichergestellt, dass eine erhöhte Gewerbenutzung stattfindet und damit zusätzliche Arbeitsplätze für den Dorfteil Zwillikon geschaffen werden.