



VERFÜGUNG

vom 14. Juni 2005

Flurlingen. Privater Gestaltungsplan Philippen (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der private Gestaltungsplan Philippen wurde mit RRB Nr. 2642/1996 genehmigt. Am 16. März 2005 stimmte der Gemeinderat Flurlingen einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Philippen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Mai 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Mai 2005 ersucht der Gemeinderat Flurlingen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet, aufgrund geänderter Anforderungen, im Wesentlichen anstelle der festgelegten Baubereiche 10 – 15 neu die Baubereiche 10 – 13.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Philippen, der der Gemeinderat Flurlingen am 16. März 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Bauherrschaft, vertreten durch den Planer, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Suter von Känel Wild AG, Herr Peter von Känel, Baumackerstrasse 42, Postfach, 8050 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	580.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	628.00	(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. Der Gemeinderat Flurlingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Flurlingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf 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 14. Juni 2005
051050/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 4. September 1996

2642. Privater Gestaltungsplan Philippen, Flurlingen

Am 21. Februar 1996 stimmte der Gemeinderat Flurlingen dem privaten Gestaltungsplan Philippen zu. Ein gegen diese Vorlage eingereichter Rekurs wurde von der Baurekurskommission IV am 30. Mai 1996 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Mit Schreiben vom 15. Juli 1996 ersucht der Gemeinderat Flurlingen um die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Realisierung einer Wohnüberbauung nach einheitlichem Konzept. Bauten, Anlagen und Umschwung sind besonders gut zu gestalten. Von der Regelbauweise wird lediglich im Umfang des für Arealüberbauungen geltenden Rahmens abgewichen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

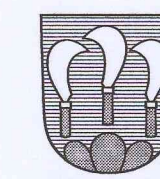
I. Der private Gestaltungsplan Philippen, dem der Gemeinderat Flurlingen am 21. Februar 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Flurlingen, 8247 Flurlingen (unter Beilage zweier mit dem Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Teilrevision
Privater Gestaltungsplan Philippen

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 21.02.2005

Vom Gemeinderat zugestimmt am 16. März 2005

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Schreiber:

A. Walden M. Myrman

Von der Baudirektion genehmigt am 4. Juni 2005

Für die Baudirektion BDV Nr. 964/05

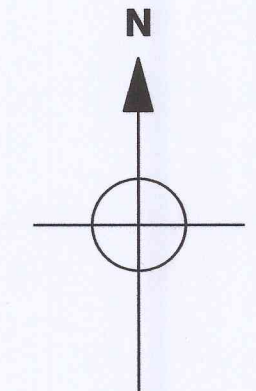
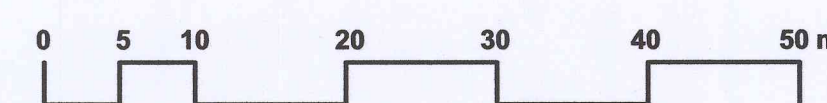
A. Zimmerhald

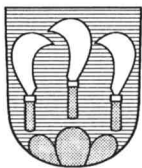
Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU slia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 01 315 13 90 Fax 01 315 13 99 info@skw.ch 32173 - 10.02.2005

- Winterthur Leben (Kat.-Nr. 1672):
- Pol. Gemeinde Flurlingen (Kat.-Nr. 1673):
- Rossi Andreas und Rossi-Küng Barbara (Kat. Nr. 1676):
- Rudischhauser-Killer Claudia Yvonne Rudischhauser Alex und (Kat.-Nr. 1751, 1761 Miteigentum):
- Züger Stephan Roland Züger-Ammar Maha (Kat.-Nr. 1752, 1761 Miteigentum):
- Steinemann Robert (Kat.-Nr. 1757, 1761 Miteigentum):
- Nussbaum-Meier Monika Susanne Nussbaum Werner (Kat.-Nr. 1758, 1761 Miteigentum):
- Trapletti Romano Trapletti-Weber Brigitte Erika (Kat.-Nr. 1759, 1761 Miteigentum):
- Schoch Peter Sigg Susanne Ursula (Kat.-Nr. 1760, 1761 Miteigentum):
- Fehr-Walter Katrin Fehr Daniel Alfred (Kat.-Nr. 1762, 1761 Miteigentum):
- Bachmann Felix Bachmann-Baccaro Cornelia Karen (Kat.-Nr. 1824):
- Meier Hans-Peter Charles Meier-Früh Barbara Gertrud (Kat.-Nr. 1825):
- Renggli-Wäschle Barbara Renggli Martin (Kat.-Nr. 1826):
- Pfleger Christian Pfleger-Hürlimann Claudia Maria (Kat.-Nr. 1827):
- Bieri-Rudin Rosmarie Bieri Erwin Theodor (Kat.-Nr. 1828):
- Nuzzo Joseph Nuzzo-Bysaeth Monika (Kat.-Nr. 1829, 1830):
- Onnen Jens Peter (Kat.-Nr. 1889, 1761 Miteigentum):
- Höchli Emanuel Daniel Brosi Anne Gertrud (Kat.-Nr. 1890, 1761 Miteigentum):
- Brütsch Roger André Brütsch-Pfister Cornelia (Kat.-Nr. 1891):
- Barteld-Rüegg Brigitte Barteld André Peter (Kat.-Nr. 1906):
- Rossi Stefan Valero Rossi Christina Isabel (Kat.-Nr. 1907):



Angepasster Inhalt	Best. Inhalt	
Verbindlicher Inhalt:		
10	1	Geltungsbereich Gestaltungsplan (Ziff. 1)
1 GA	1 GA	Baubereiche mit Nummer (Ziff. 3.1)
		Minimale Anzahl Gebäudeabstände (GA) (Ziff. 3.2)
		Balkonbereiche (Ziff. 3.4)
		Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Ziff. 6.2)
		Bereich für Besucherparkplätze (Ziff. 6.3)
		Bereich für Notzufahrt (Ziff. 6.4)
		Wendemöglichkeit (Ziff. 6.5)
		Zufahrt ab Philippenweg nicht zulässig (Ziff. 6.6)
		Hochstämmige Bäume (Ziff. 7.1)
		Bereich für Spielflächen (Ziff. 7.2)
Information:		Baulinien
		Koordinaten





Kanton Zürich
Gemeinde Flurlingen

Teilrevision
Privater Gestaltungsplan Philippen
Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 21.02.2005

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **16. März 2005**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

A. Balan

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **14. Juni 2005**

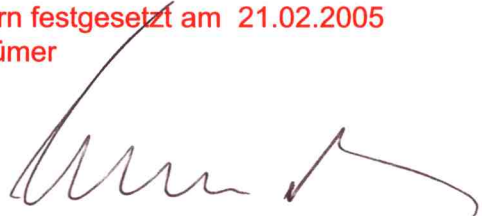
Für die Baudirektion

H. Zimmerhald

BDV Nr. *964/05*

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 21.02.2005
Namens der Grundeigentümer

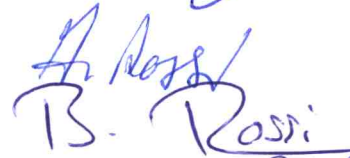
Winterthur Leben
(Kat.-Nr. 1672):



Pol. Gemeinde Furlingen
(Kat.-Nr. 1673):

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevizepräsident:

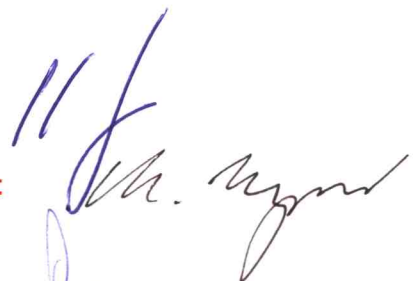

Rossi Andreas und
Rossi-Küng Barbara
(Kat. Nr. 1676):



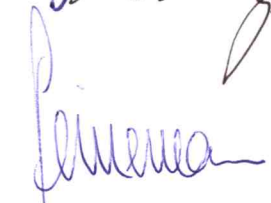
Rudischhauser-Killer Claudia Yvonne
Rudischhauser Alex und
(Kat.-Nr. 1751, 1761 Miteigentum):



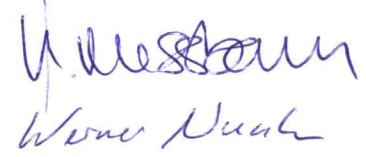
Züger Stephan Roland
Züger-Ammar Maha
(Kat.-Nr. 1752, 1761 Miteigentum):



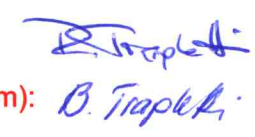
Steinemann Robert
(Kat.-Nr. 1757, 1761 Miteigentum):



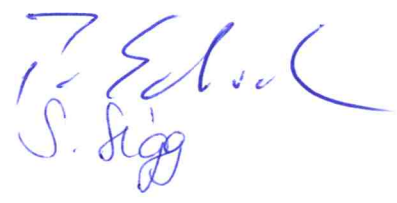
Nussbaum-Meier Monika Susanne
Nussbaum Werner
(Kat.-Nr. 1758, 1761 Miteigentum):



Trapletti Romano
Trapletti-Weber Brigitte Erika
(Kat.-Nr. 1759, 1761 Miteigentum):



Schoch Peter
Sigg Susanne Ursula
(Kat.-Nr. 1760, 1761 Miteigentum):



Fehr-Walter Katrin
Fehr Daniel Alfred
(Kat.-Nr. 1762, 1761 Miteigentum):

① + 2 K. Fehr

Bachmann Felix
Bachmann-Baccaro Cornelia Karen
(Kat.-Nr. 1824):



Meier Hans-Peter Charles
Meier-Früh Barbara Getrtrud
(Kat.-Nr. 1825):



Renggli-Wäschle Barbara
Renggli Martin
(Kat.-Nr. 1826):

B. Renggli
M. Renggli

Pfleger Christian
Pfleger-Hürlimann Claudia Maria
(Kat.-Nr. 1827):



Bieri-Rudin Rosmarie
Bieri Erwin Theodor
(Kat.-Nr. 1828):

Erwin R. Rudin

Nuzzo Joseph
Nuzzo-Bysaeth Monika
(Kat.-Nr. 1829, 1830):



Onnen Jens Peter
(Kat.-Nr. 1889, 1761 Miteigentum):



Höchli Emanuel Daniel
Brosi Anne Getrud
(Kat.-Nr. 1890, 1761 Miteigentum):

E. Höchli
A. Brosi

Brütsch Roger André
Brütsch-Pfister Cornelia
(Kat.-Nr. 1891):

brütsch
C. Brütsch-Pfister

Barteld-Rüegg Brigitte
Barteld André Peter
(Kat.-Nr. 1906):

B. Barteld
A. Barteld

Rossi Stefan
Valero Rossi Christina Isabel
(Kat.-Nr. 1907):

Rossi
Christina

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "Phillipen" ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten. Dieser ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

3.1 Gebäude müssen innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche Nr. 1 bis ~~45~~ **13** gebaut werden.

3.2 Wo der Plan entsprechende Festlegungen enthält, ist die Bebauung innerhalb der Baubereiche durch die festgelegte minimale Anzahl Gebäudeabstände von je min. 5 m zu gliedern, wobei einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse vorausgesetzt werden.

3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6m.

3.4 ~~In den im Plan bezeichneten Sockelbaubereichen beträgt die zulässige Gesamthöhe, gemessen ab gewachsenem Boden, maximal 4 m.~~

Innerhalb der im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen dürfen zusätzlich vorgebaute offene Balkone plaziert werden.

3.5 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen ausser in den Grünbereichen überall erstellt werden, insbesondere auch innerhalb der Gebäudeabstände gemäss Ziffer 3.2.

4. Mass der Nutzung

- 4.1 Innerhalb der einzelnen Baubereiche ist für Hauptgebäude insgesamt folgende oberirdische Baumasse gemäss § 258 PBG zulässig:

Baubereich 1 :	1750 m ³	Baubereich 9 :	780 m ³
Baubereich 2 :	1750 m ³	Baubereich 10 :	7600 m ³ 8950 m ³
Baubereich 3 :	1750 m ³	Baubereich 11 :	5200 m ³ 4200 m ³
Baubereich 4 :	1750 m ³	Baubereich 12 :	2750 m ³ 4200 m ³
Baubereich 5 :	3650 m ³	Baubereich 13 :	2750 m ³ 4200 m ³
Baubereich 6 :	3000 m ³	Baubereich 14 :	2050 m ³
Baubereich 7 :	1000 m ³	Baubereich 15 :	1200 m ³
Baubereich 8 :	1000 m ³		

In diesen Baumassen ist der Bonus für Arealüberbauungen bereits enthalten.

- 4.2 Die Summe der zulässigen oberirdischen Baumasse kann in den unten definierten Verschiebungseinheiten zwischen den jeweiligen Baubereichen verschoben werden:

- Baubereiche 1, 2, 3 und 4
- Baubereiche 5 und 6
- Baubereiche 7, 8 und 9
- ~~Baubereiche 10, 11, 12, 13, 14 und 15~~
- **Baubereiche 10, 11, 12 und 13**

Dabei darf jedoch die Summe der maximal zulässigen oberirdischen Baumasse gemäss Ziffer 4.1 innerhalb der einzelnen Verschiebungseinheiten nicht überschritten werden. Die Verschiebung darf pro Baubereich maximal 15 % der zulässigen Baumasse gemäss Ziffer 4.1 betragen.

- 4.3 Wird im Baubereich 8 kein Hauptgebäude erstellt, dann darf die in Ziffer 4.1 für den Baubereich 8 festgelegte Baumasse, zusätzlich im Baubereich 7 realisiert werden.

5. Gestaltung

- 5.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gestaltung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Im übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.
- 5.2 Innerhalb der folgenden vier Baubereichsgruppen sind nur Schrägdächer mit einer jeweils einheitlichen Dachgestaltung zulässig:
- Baubereiche 1 bis 4
 - Baubereiche 5 bis 9
 - Baubereiche 10 bis 11
 - ~~Baubereiche 12 bis 15~~
 - **Baubereiche 11 bis 13**

6. Erschliessung

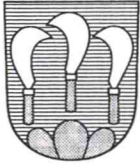
- 6.1 Über die Haldenstrasse dürfen nur Pflichtabstellplätze für die Gebäude in den Baubereichen 6, 8 und 9 erschlossen werden.
- 6.2 Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.
- 6.3 Die Besucherparkplätze für die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 4 und ~~11 bis 15~~ **10 bis 13** sind im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu plazieren. ~~Zwischen der Haldenstrasse und dem Baubereich 10 sind zusätzlich maximal 8 Besucherparkplätze für das Grundstück Kat. Nr. 1672 zulässig.~~
- 6.4 Im Bereich der im Plan bezeichneten Fläche ist eine Notzufahrt für den Güterumschlag und die Anlieferung zu erstellen.
- 6.5 Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen sicherzustellen.
- 6.6 Im bezeichneten Bereich ist eine Zufahrt ab Philippenweg nicht zulässig.
- 6.7 Im übrigen gilt der Quartierplan "Phillipen".

7. Umgebung

- 7.1 Gemäss den Angaben im Plan sind an den bezeichneten Stellen hochstämmige Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Die Spielflächen haben mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche zu betragen. Davon ist mindestens ein Drittel an den im Plan vorgegebenen Bereichen anzulegen und nach anerkannten Richtlinien (z.B. Pro Juventute) auszustatten. Der restliche Teil kann auf Plätzen, Notzufahrten und zwischen Gebäuden vorgesehen werden.

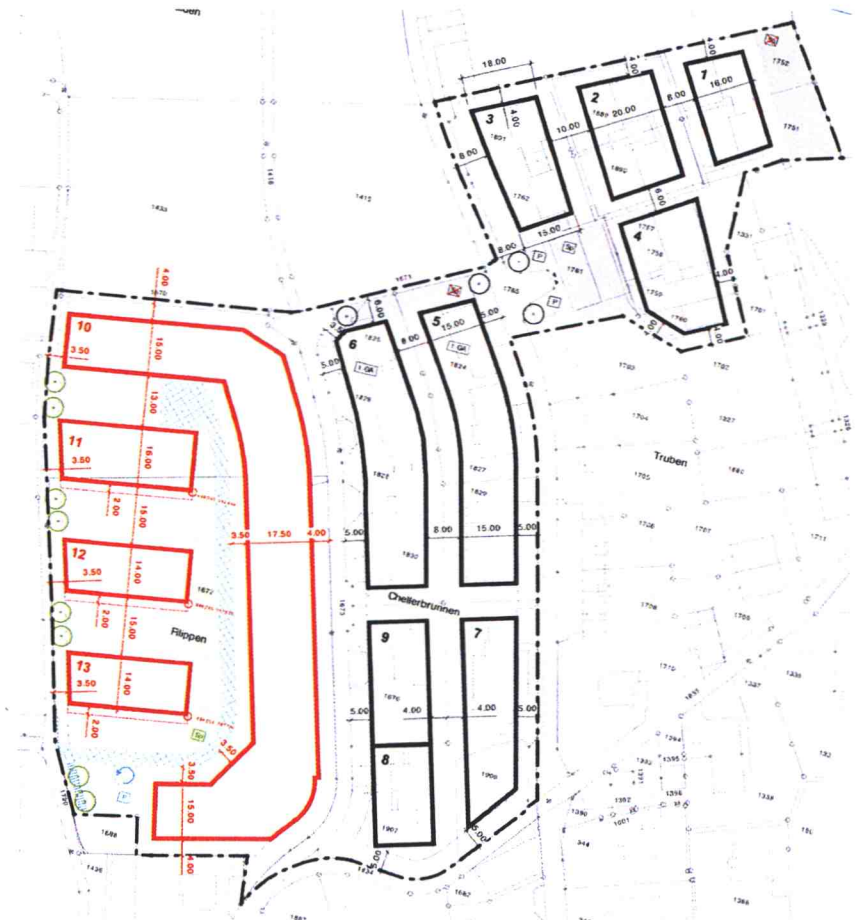
8. Inkrafttreten

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Teilrevision
Privater Gestaltungsplan Philippen

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



1. Ausgangslage

Revision Gestaltungsplan

Der Private Gestaltungsplan Philippen wurde von den Grundeigentümern (Genubau AG, W. von Niederhäusern, H. Stolz-Ulmi, Baugesellschaft Philippen) 1996 festgesetzt. Der Gemeinderat stimmte dem Gestaltungsplan am 21.2.1996 zu und die Baudirektion genehmigte den Gestaltungsplan am 4.9.1996.

Der östliche Bereich des Gestaltungsplangebiets wurde bereits weitgehend überbaut. Der westliche Bereich hingegen wurde bis heute baulich nicht genutzt. Im westlichen Bereich fanden in der Zwischenzeit Grundeigentümerwechsel statt. Der heutige Grundeigentümer, die Firma Winterthur Leben, beabsichtigt einen Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 1672 an das Architekturbüro Barner-Oettli AG. Die Barner-Oettli AG hat bereits ein Überbauungskonzept für dieses Grundstück erarbeitet. Bereits in der Entwurfsphase zeigte sich, dass die ursprüngliche Konzeption auf der rechtskräftigen Gestaltungsplan basiert, nicht realisierbar ist. Folgende Punkte sind beim rechtskräftigen Gestaltungsplan nicht marktkonform ausgereift:

- Komplizierte, aufwendige Bauform
- Tiefgarage an vorgesehener Lage liegt sehr tief und wäre nur mit einem unverhältnismässig grossem Aufwand zu realisieren

Der rheinseitige Teil des Gestaltungsplanes wird deshalb einer Revision unterzogen, damit die neue Bebauungsidee verwirklicht werden kann. Der neue Gestaltungsplan basiert auf dem Überbauungskonzept des Architekturbüro Barner-Oettli AG.

Grundlagen

- Privater Gestaltungsplan Philippen inkl. Bestimmungen vom 09. Januar 1996, Suter • von Känel • Wild • AG
- Konzeptpläne vom 18. August 2004, Architekturbüro Barner-Oettli AG, Schaffhausen

2. Konzept

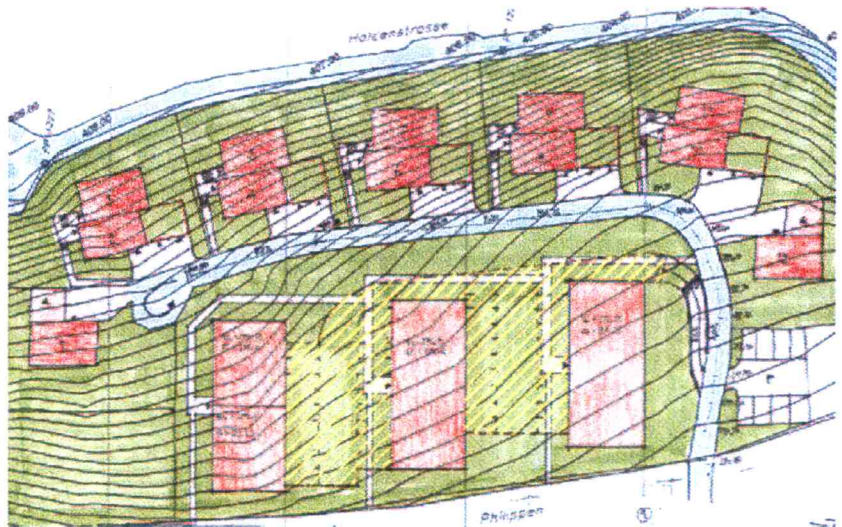
Bebauungskonzept
Barner-Oettli AG

Das Bebauungskonzept des Architekturbüros Barner-Oettli AG dient als Basis für die Teilrevision des Gestaltungsplans "Philippen". Das Bebauungskonzept besteht aus einer lockeren Bauweise im östlichen Bereich und einer etwas dichteren Bauweise im Westen. Die Verkehrserschliessung verläuft wie bisher über eine Stichstrasse ab der Gründenstrasse.

Der locker bebaute Teilbereich besteht aus 5 Doppel- und 2 Einfamilienhäusern mit Einzelgaragen. Der dichtere Teilbereich, westlich der Zufahrtsstrasse besteht aus drei Mehrfamilienhäusern. Zur Parkierung sind zwei, miteinander verbundene, Tiefgaragen vorgesehen. Die Einfahrt befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Direkt gegenüber der Einfahrt ist der Besucherparkplatz. Die Einfahrt zum Parkplatz ist als Wendemöglichkeit für Lastwagen konzipiert.

Der Bereich zwischen Mehrfamilienhäusern und der Erschliessungstrasse wird als Spielfläche gestaltet. Die Lage unmittelbar an der Strasse ist optimal, da Flächen für Bewegung (Rad- oder Skateboardfahren etc.) und Flächen für Spiel (Spielgeräte, Sandkasten etc.) direkt nebeneinander liegen.

Bebauungskonzept



3. Inhalte der Teilrevision

Allgemein

Die Anpassungen sind in drei Kapitel gegliedert:

- Änderungen in den Bestimmungen und dem Planinhalt
- Ausschliesslich Änderungen der Bestimmungen
- Ausschliesslich Änderungen der Planinhalte

Alle geänderten Bestimmungstexte sind in der beiliegenden Bestimmung rot eingefärbt. Einen Überblick über die geänderten Planinhalte gibt die Konzeptskizze im Anhang dieses Berichts.

3.1 Änderungen Bestimmungen und Planinhalte

4 Baubereiche

Als wichtigste Anpassung werden die Baubereiche von bisher 6 (Baubereiche 10-15) auf 4 (Baubereiche 10-13) reduziert.

Wegfall Parkplätze Haldenstrasse

Von der Teilrevision ist lediglich der westliche Teil des Gestaltungsplangebiets ab der Haldenstrasse betroffen. Der nördliche bereits bebaute Teil profitiert durch den Wegfall der Besucherparkplätze an der Haldenstrasse. (Anpassung Erschliessung, Ziffer 6.3). Sämtliche Besucherparkplätze werden neu über die Stichstrasse ab der Gründenstrasse bedient.

Balkonbereiche

Neu wurde eine Bestimmung für Balkone eingeführt (Ziffer 3.4). An der südlichen Abgrenzung der Baufelder 11 bis 13 werden neu Balkonbereiche festgelegt. Der Balkonbereich ist jeweils 2m tief und führt über die ganze Fassadenlänge. Innerhalb des Balkonbereichs dürfen offene, vorgebaute Balkone erstellt werden.

3.2 Änderungen Bestimmungen

Nutzungsmass

Das Nutzungsmass der Baubereiche 10 bis 13 wurde aufgrund des Bebauungskonzepts angepasst (Ziffer 4.1). Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

• Baubereich 10:	bisher 7600 m ³	neu 8950 m ³
•	11:	5200 m ³ 4200 m ³
•	12:	2750 m ³ 4200 m ³
•	13:	2750 m ³ 4200 m ³
•	14:	2050 m ³ 0 m ³
•	15:	1200 m ³ 0 m ³

Total	21'550 m ³	21'550 m ³
-------	-----------------------	-----------------------

3.3 Änderungen Planinhalte

Geringere Anzahl Baubereiche

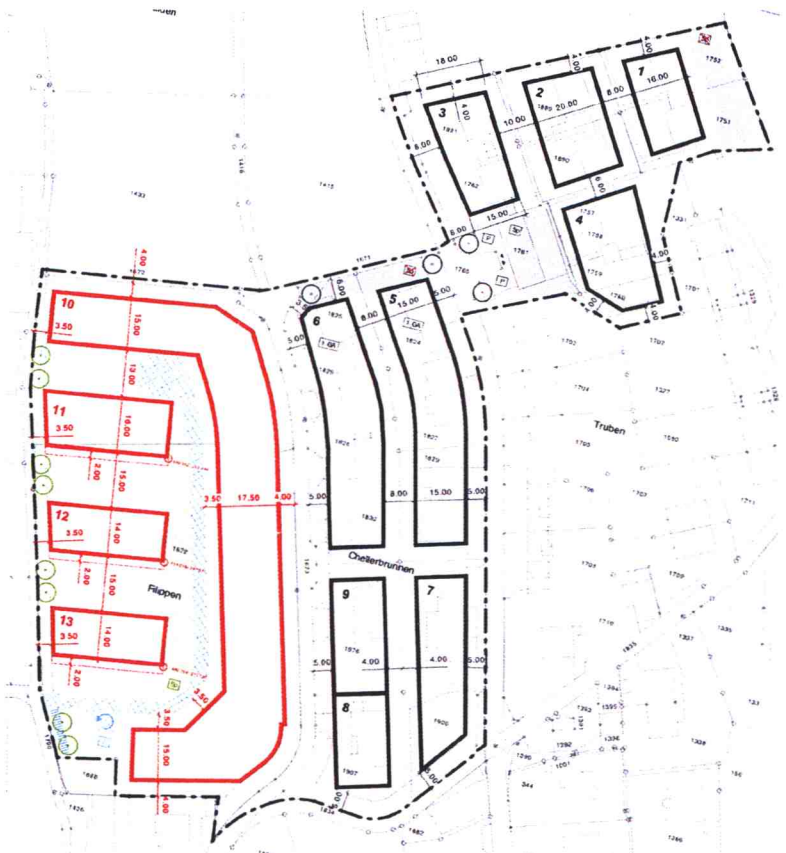
Nachfolgenden sind die Änderungen der Inhalte des Gestaltungsplans kurz aufgeführt:

- Der bisherige Baubereich 11 in der Mitte der Parzelle Kat.-Nr. 1672 fällt weg.
- Der Baubereich 10 wird nach Westen verlängert, dafür entfällt Bereich 12.
- Die Einfahrt zur Tiefgarage wird näher zum Quartieranfang verschoben.
- Die erforderliche Spielfläche liegt neu zwischen der Zufahrtsstrasse und den Baubereichen 11 bis 13.
- Der Abstand des Baubereichs 10 zur Haldenstrasse wird von 3.50 auf 4.00m erhöht.
- Die Spielflächen östlich des Baubereichs 1 und nördlich der Baubereiche 5 und 6 fallen weg.

Ausschnitt
Gestaltungsplan
vom 09.01.1996



Ausschnitt
Gestaltungsplan
nach Teilrevision



4. Verfahren / Mitwirkung

Im Rahmen der
Grundordnung

Die Festlegungen des privaten Gestaltungsplans "Philippen" weichen nicht von der Grundordnung ab. Deshalb genügt auch für die Teilrevision die Zustimmung durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Grundeigentümer wurden an einer Orientierungsversammlung am 16.12.2004 über den Inhalt der Teilrevision informiert. In einer anschliessenden informellen Vernehmlassung erhielten sie bis zum 31.01.2005 die Möglichkeit Ihre Meinung zur Teilrevision anzubringen. Folgende Anliegen wurden innerhalb der Vernehmlassungsfrist geäussert:

- Erhöhung Grenzabstand zwischen Baubereich 10 und der Haldenstrasse von 3.50m auf 4.00m.
- Weglassen der Spielflächen, die bis heute noch nicht erstellt wurden. Davon betroffen sind die Spielflächen neben Baubereich 5 / 6 und oberhalb Baubereich 1.
- Schriftliche Zusicherung, dass die Kosten der Teilrevision ausschliesslich durch den Grundeigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 1672 bzw. der Barner-Oettli AG getragen werden

Alle geäusserten Anliegen wurden berücksichtigt. Die Kosten, die durch diese Teilrevision entstehen, gehen vollständig zu Lasten des Grundeigentümers der Parzelle Kat.-Nr. 1672 bzw. der Barner-Oettli AG. Für alle anderen Grundeigentümer entstehen durch die Teilrevision keine Kosten.

5. Vorprüfung

Zustimmung Kanton

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Philippen wurde zur Vorprüfung beim Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) eingereicht. Die zuständigen kantonalen Stellen stimmen dem Inhalt der Teilrevision zu. Die Ergebnisse der Vorprüfung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt werden (siehe Anhang). Sie haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen des Gestaltungsplanes. Die übrigen Vorprüfungsergebnisse führten lediglich zu redaktionellen Anpassungen des Textes.

6. Fazit

Angemessene Teilrevision

Die Beteiligten sind überzeugt, dass die vorliegende Revision des privaten Gestaltungsplanes "Philippen" angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen und privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

7. Anhang

Konzeptpläne vom 18. August 2004,
Architekturbüro Barner-Oettli AG,
Schaffhausen

OBJEKT: BAULAND „PHILIPPEN“ IN 8247 FLURLINGEN

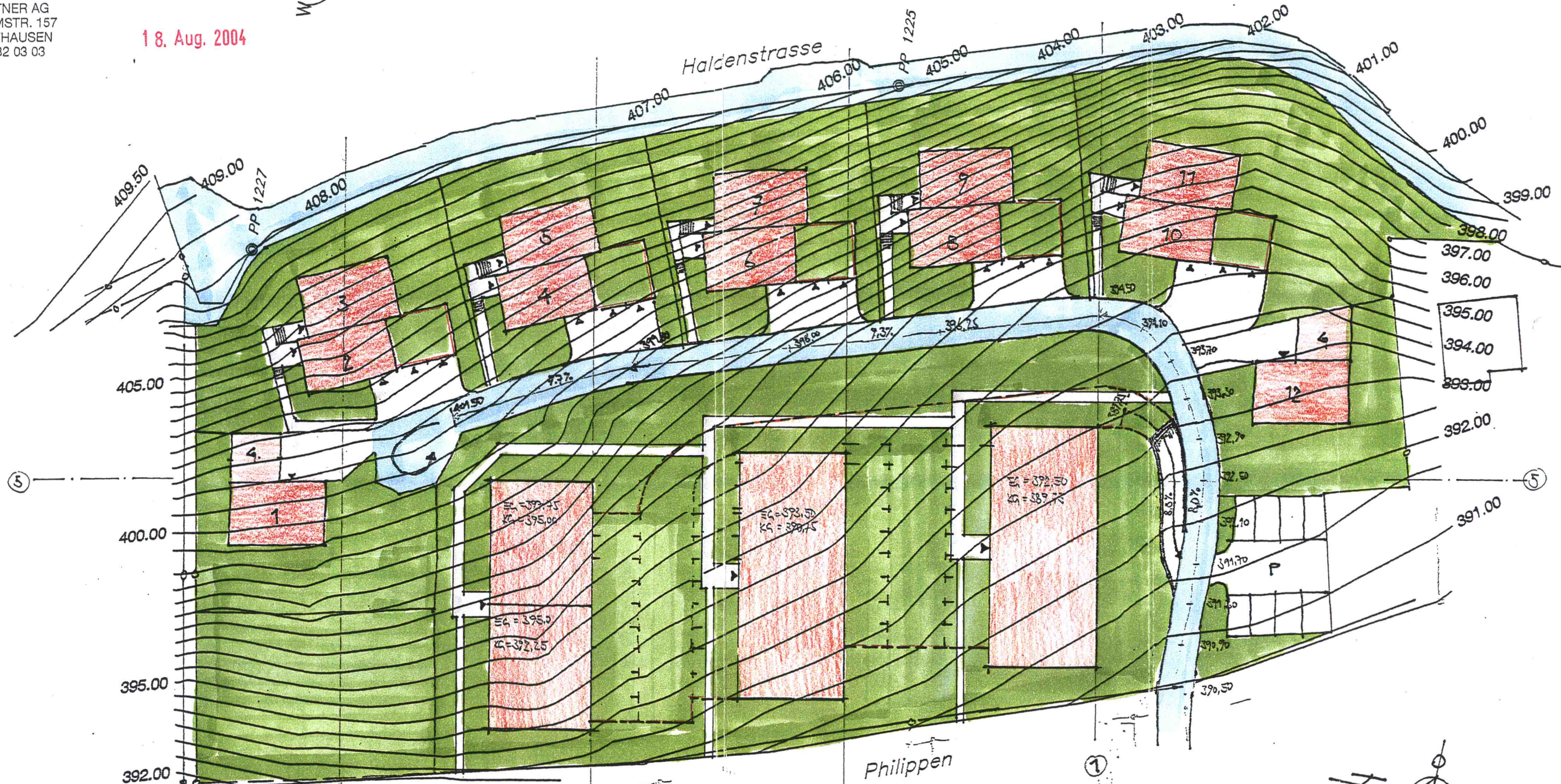
Wkt 17.8.04

SITUATION 1:500

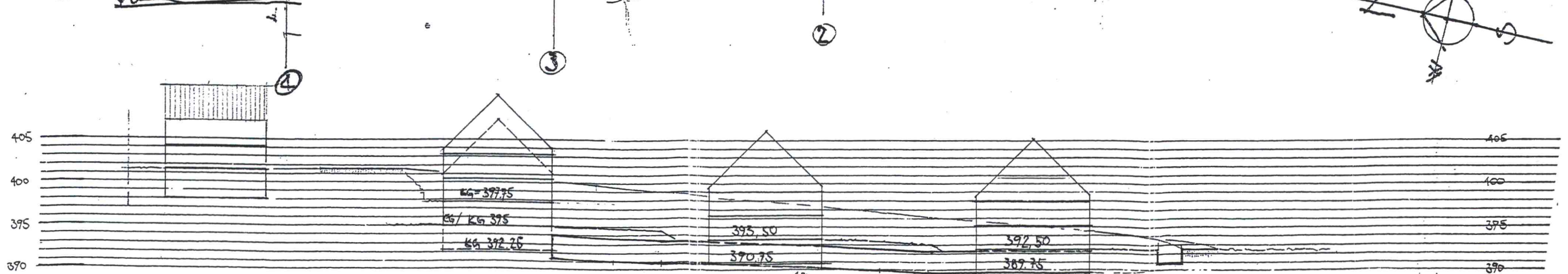


OETTLI-PARTNER AG
HOHLENBAUMSTR. 157
8204 SCHAFFHAUSEN
TEL. 052 / 632 03 03

18. Aug. 2004



Höhenkurvenplan Gebiet Philippen
1:500



SCHNITT 5 1:500

le: Höhe (Aqui)

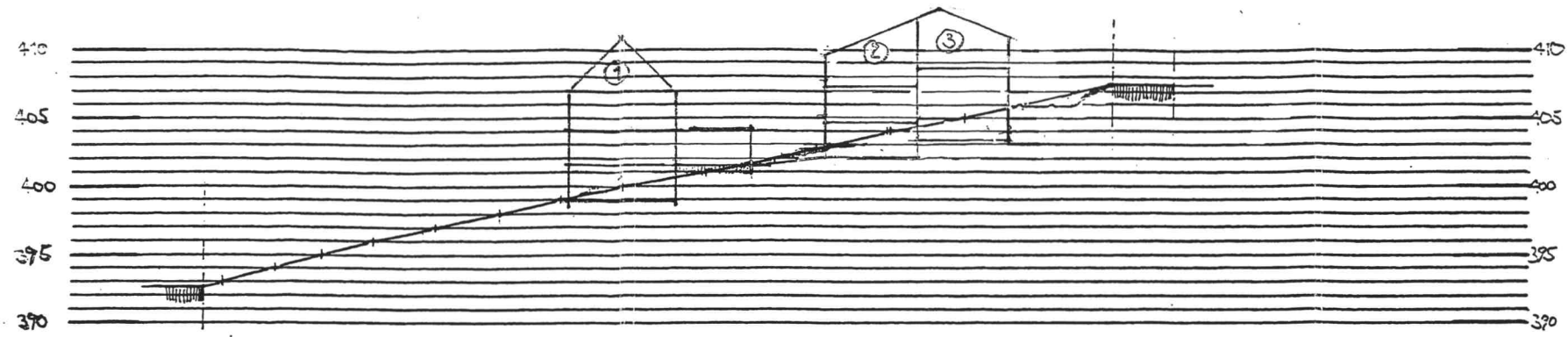
BAUHERR: OETTLI-PARTNER AG
OBJEKT: BAULAND „PHILIPPEN“ IN 8247 FURLINGEN

Wei 17.8.04

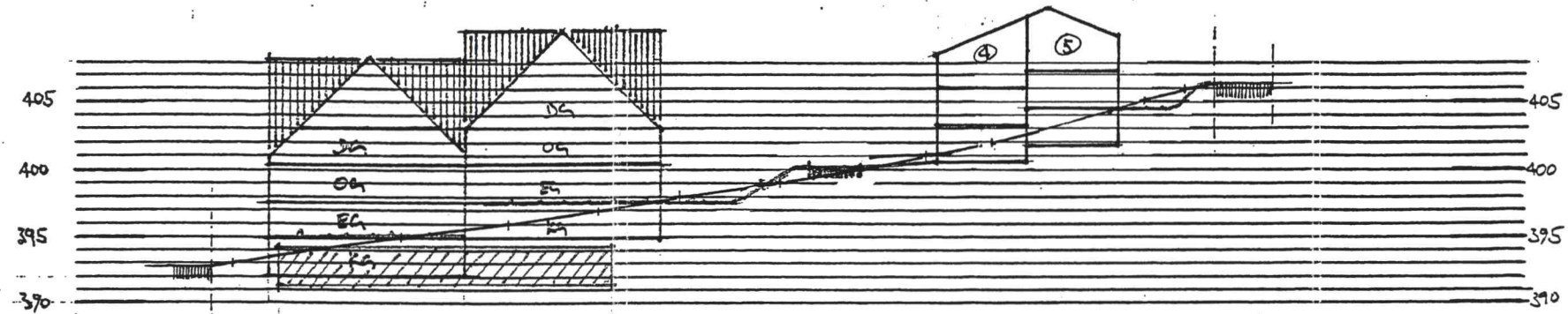
SCHNITTE 1-4 1:500

OETTLI-PARTNER AG
HOHLENBAUMSTR. 157
8204 SCHAFFHAUSEN
TEL. 052 / 632 03 03

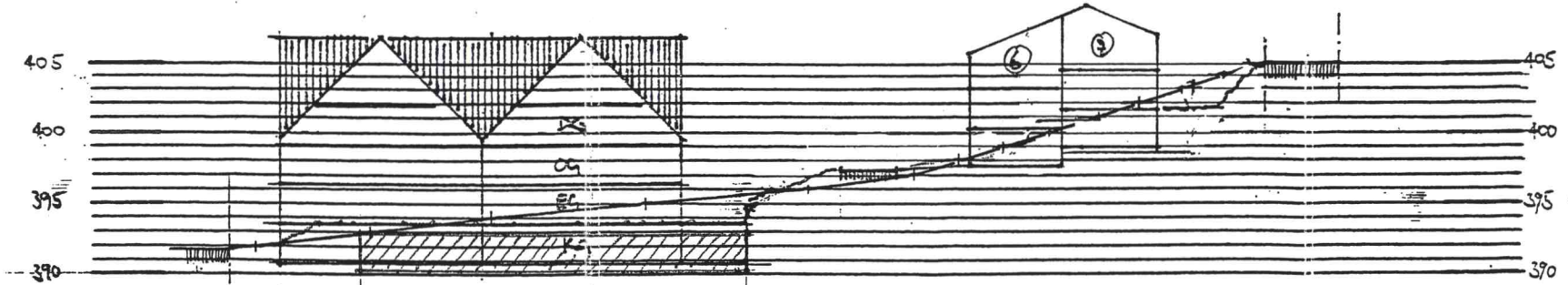
18. Aug. 2004



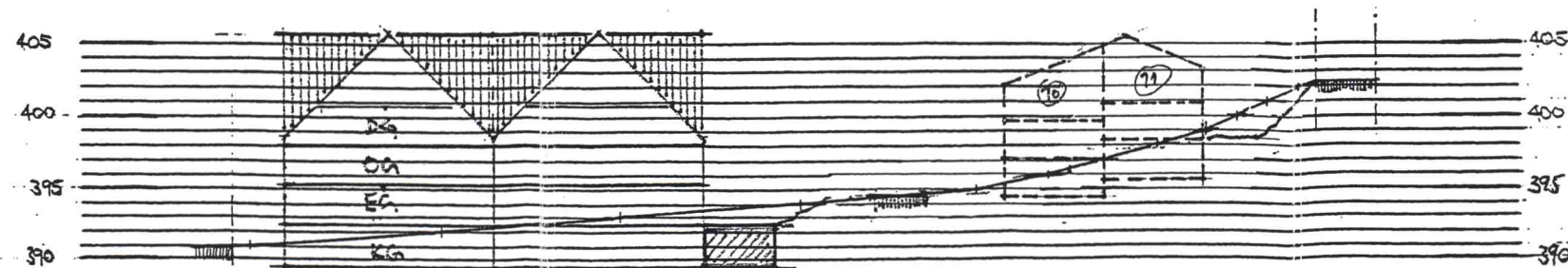
SCHNITT ④ 1:500



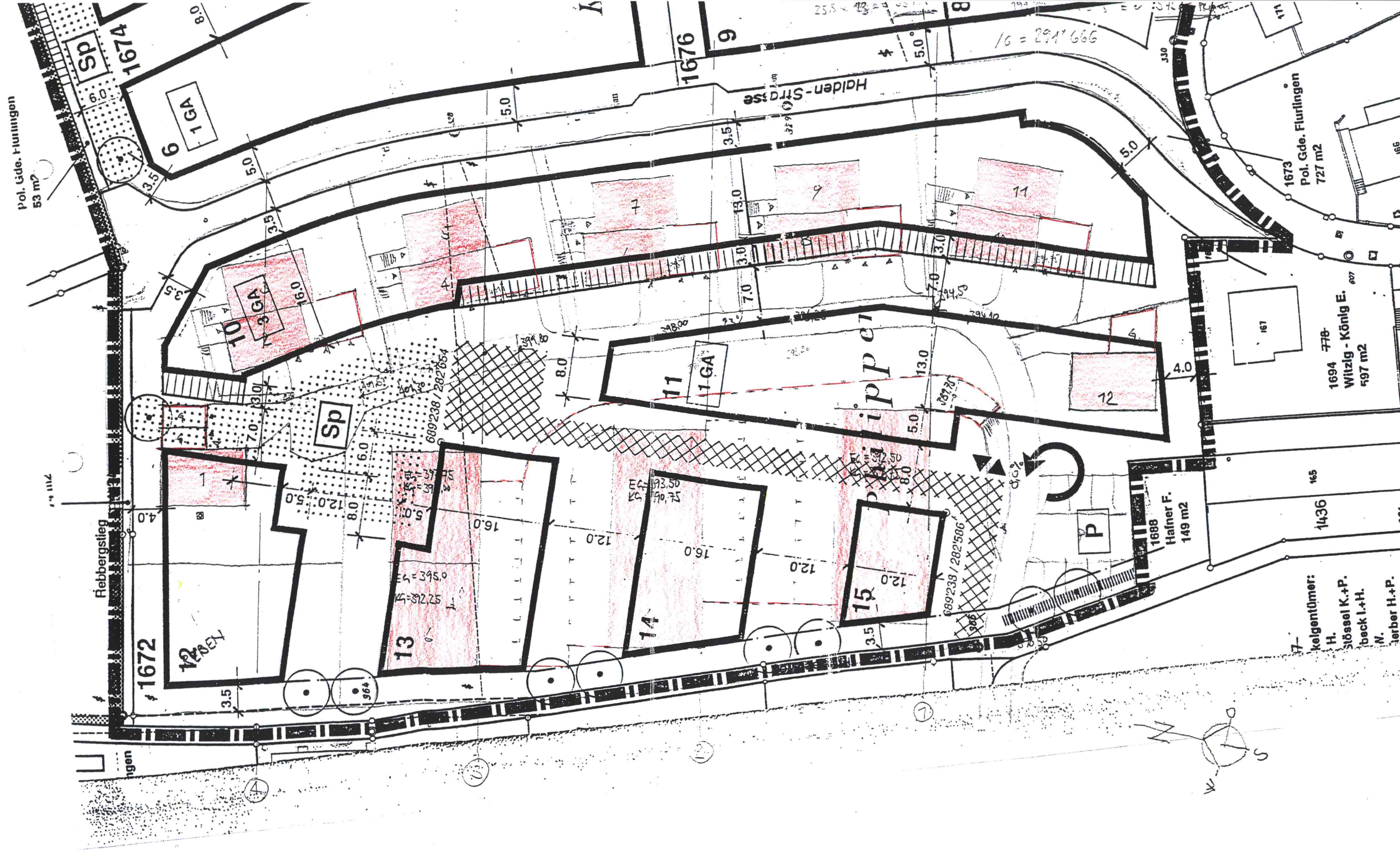
SCHNITT ③ 1:500



SCHNITT ② 1:500



SCHNITT ① 1:500



BEST. GESTALTUNGSPLAN 1:500

OETTLI-PARTNER AG
 HOHLENBAUMSTR. 157
 8204 SCHAFFHAUSEN
 TEL. 052 / 632 03 03

18. Aug. 2004

1436
 1688 Halner F. 149 m²
 1694 778 Witzig - König E. 597 m²
 1673 Pol. Gde. Flurlingen 727 m²
 1674 Pol. Gde. Flurlingen 53 m²
 1675 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1676 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1677 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1678 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1679 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1680 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1681 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1682 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1683 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1684 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1685 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1686 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1687 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1688 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1689 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1690 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1691 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1692 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1693 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1694 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1695 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1696 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1697 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1698 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1699 Pol. Gde. Flurlingen 166
 1700 Pol. Gde. Flurlingen 166

Vorprüfungsbericht AWEL, 15.02.2005



Baudirektion Kanton Zürich

Amt für Raumplanung und Vermessung
Abt. Orts- und Regionalplanung

ARV	
16. FEB. 2005	
KP	
RD	
ZD	
KTP	
ORP	
BBW	
VER	
SIS	

AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

Telefon: 043 259 32 02

Telefax: 043 259 32 69

Unser Zeichen:

Fi/Dor/MG/Jud/WBI/HUK/ANI/MTB/vl

Bearbeitet von: Hansueli Fischer

Direktwahl: 043 259 32 37

E-mail: hansueli.fischer@bd.zh.ch

Zürich, **15. Feb. 2005**

Flurlingen. Privater Gestaltungsplan "Philippen". Vorprüfung.

Zu den mit Ihrem Schreiben vom 7. Januar 2005 zur Prüfung zugestellten Unterlagen des Gestaltungsplans (GP) "Philippen" in Flurlingen äussern wir uns wie folgt:

A. Entwässerung

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Flurlingen 2004 wurde dem AWEL zur Prüfung und Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht. Er sieht für das Gestaltungsplangebiet (Nutzung: Wohnüberbauung) zwischen Haldenstrasse und Philippen-Weg die Entwässerung nach dem Trennsystem vor.

Die Grundeigentümer sind einzuladen, im weiteren Planungsprozess ein GEP-kompatibles Entwässerungsprojekt für den GP-Perimeter inkl. Umgebungsgestaltung ausarbeiten zu lassen. Weitere Informationen sind zu finden unter www.gewaesserschutz.zh.ch.

B. Wasserbau

Gegen den Privaten Gestaltungsplan „Philippen“ ist aus wasserbaupolizeilicher Sicht nichts einzuwenden. Es befinden sich keine öffentlichen Gewässer im Perimeter.

C. Wasserversorgung

Das Gestaltungsplangebiet ist trink-, brauch- und löschwassermässig grob erschlossen. Die Notwendigkeit zusätzlicher Überflurhydranten für einen umfassenden Brandschutz der bestehenden und geplanten Bauten ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären.

F. Energie / G. Lufthygiene

Keine Bemerkungen.

**AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft**



Dr. Jürg Suter, Amtschef

Beilagen:

- Unterlagen GP "Philippen" Flurlingen (Suter von Känel Wild AG, Zürich), vom 24.11.2004
(2-fach)