

**VERFÜGUNG**  
**DER BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH**

vom 24. April 1998

**Flurlingen. Privater Gestaltungsplan Zentrum (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der private Gestaltungsplan Zentrum wurde mit RRB Nr. 1369/1990 genehmigt. Am 17. Dezember 1997 stimmte die Gemeindeversammlung Flurlingen einer Änderung dieses Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. April 1998 und des Bezirksrates Andelfingen vom 26. Januar 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Februar 1998 ersucht der Gemeinderat Flurlingen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem revidierten Gestaltungsplan soll ein neues Ladenlokal ermöglicht werden.

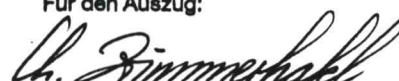
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Zentrum, der die Gemeindeversammlung Flurlingen am 17. Dezember 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Flurlingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Flurlingen, 8247 Flurlingen (dreifach), die Kanzlei der Baurekurskommissionen und das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 24. April 1998  
980310/Oha/Zst

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



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

Sitzung vom 25. April 1990

### **1369. Privater Gestaltungsplan Zentrum, Flurlingen**

Am 1. Dezember 1989 stimmte die Gemeindeversammlung Flurlingen dem privaten Gestaltungsplan Zentrum zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gehört zum Ortsbild von regionaler Bedeutung und liegt in der Kernzone. Die Vorlage besteht aus einem Plan und den zugehörigen Bestimmungen. Sie wurde vom Amt für Raumplanung vorgeprüft und gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Ziffer 5.3 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan legt fest, dass die Gesamtlänge von Dachaufbauten zwei Fünftel der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten darf. Diese Bestimmung verletzt § 292 PBG, der die Gesamtlänge auf höchstens ein Drittel der Fassadenlänge begrenzt. Es liegt keine zulässige Abweichung von kantonalen Bauvorschriften im Sinne von § 50 Abs. 3 PBG vor; die Beschränkung von Dachaufbauten ist im Interesse des geschützten Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung erforderlich. Der vom Gemeinderat geltend gemachte Einwand, § 292 PBG solle im Zusammenhang mit der derzeit vor dem Kantonsrat liegenden Vorlage zur Änderung des PBG gelockert werden, vermag an dieser Sachlage nichts zu ändern, da auch künftig Bauvorschriften den Schutz des Ortsbildes gewährleisten müssen und eine erst in Beratung stehende Revisionsvorlage geltendes Recht nicht ausser Kraft setzen kann. Der zweite Satz von Ziffer 5.3 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist daher von der Genehmigung auszunehmen; es gilt § 292 PBG.

Im übrigen ist die Vorlage angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der private Gestaltungsplan Zentrum, dem die Gemeindeversammlung Flurlingen am 1. Dezember 1989 zugestimmt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen ist Satz 2 von Ziffer 5.3 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan; bezüglich der Gesamtlänge von Dachaufbauten gilt § 292 PBG.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Flurlingen, 8247 Flurlingen (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

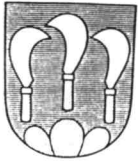
Zürich, den 25. April 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**





Kanton Zürich  
Gemeinde Flurlingen

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Revision  
Privater Gestaltungsplan "Zentrum"

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 18. Sep. 1997

Politische Gemeinde Flurlingen:  
Namens der Politischen Gemeinde  
Die Präsidentin:

*R. Waldner*

Der Schreiber:

*W. Müller*

Familie H. und M. Sonderegger:

*H. Sonderegger*

*M. Sonderegger*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 17. Dez. 1997

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin:

*R. Waldner*

Der Schreiber:

*W. Müller*

Von der Baudirektion  
genehmigt am 24. April 1998

BDV Nr. 452 198

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 32116

Datum: 20.1.1998

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Zentrum" ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

## 2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend. Der private Gestaltungsplan "Zentrum" geht jedoch dem Kernzonenplan vor.

## 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

3.1 Die Lage der oberirdischen Gebäude ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen.

3.2 Zahl und Höhen der Gebäude richten sich nach folgenden Angaben:

Baubereich	Zahl der Gebäude	Zahl der VG (max.)	Zahl der anrechenbaren UG (max.)	Zahl der DG (max.)	Höhenkote des Firstes m.ü.M. (max.)
A	2	2	–	1	400.00
B	2	2	–	1	bestehende
C	1	1	–	1	–
D	1	2	1	2	403.50

3.3 Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses im Baubereich D darf die Kote von 386.50 m ü.M. nicht unterschreiten (OK fertiger Boden).

3.4 Im Baubereich C sind Aufbauten zulässig, deren Höhen tiefer liegen müssen als die bestehende Vordachunterkante des angrenzenden Gebäudes im Baubereich B.

3.5 Im Plan ist zum Zwecke des Witterungsschutzes ein Überdachungsbereich bezeichnet, dessen Höhe 4.00 m nicht überschreiten darf. Innerhalb des im Plan speziell bezeichneten Bereiches ist die Anordnung einer aussenliegenden Erschliessung für die Wohnungen und einer Liftanlage zulässig.

## 4. Nutzungsmass und Nutzweise

4.1 Die maximal zulässige oberirdische Baumasse in den Baubereichen beträgt total 11'700 m<sup>3</sup> und teilt sich wie folgt auf:

A	3'400 m <sup>3</sup>	bzw. bestehende oberirdische Baumasse *)
B	2'800 m <sup>3</sup>	bzw. bestehende oberirdische Baumasse *)
C	500 m <sup>3</sup>	
D	5'000 m <sup>3</sup>	

\*) massgebend ist das grössere Mass

Für den Überdachungsbereich beträgt die oberirdische Baumasse 1'600 m<sup>3</sup>.

4.2 Im Erdgeschoss des Baubereiches D sind nur publikumsbezogene Nutzungen wie Läden, öffentliche Dienste udgl. zugelassen.

## 5. Gestaltung der Bauten

- 5.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 5.2 In den Baubereichen A, B und D sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von 40° bis 50° (a.T.) zulässig, wobei die Hauptfirstrichtungen gemäss den Angaben im Plan einzuhalten sind.  
Der Baubereich C ist als Flachdachanbau auszugestalten, welcher sich in seiner Erscheinung den bestehenden Gebäuden im Baubereich B unterzuordnen hat.
- 5.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen gestattet. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 5.4 In dem im Plan bezeichneten Bereich können Lauben ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

## 6. Erschliessung

- 6.1 Die Zufahren ab Gründenstrasse sind gemäss den Pfeilsymbolen im Plan vorzusehen. Die Ausfahrt in die Dorfstrasse ist nicht zulässig.
- 6.2 Die notwendigen Parkplätze für den Baubereich D sind in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen. Innerhalb des im Plan speziell bezeichneten Bereiches können die Parkplätze mit Pultdächern, deren grösste Höhe max. 4.00 m betragen darf, überdacht werden. Die nicht überdachten Parkplätze sind soweit möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 6.3 Im Hofraumbereich zwischen den Baubereichen A und C ist eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten.
- 6.4 Der Anschluss an die Werkleitungen in der Gründen- bzw. der Dorfstrasse richtet sich nach den entsprechenden Werkreglementen und den Weisungen des zuständigen Gemeindeorgans.

## 7. Umgebung

- 7.1 Für die Ausdehnung der Grünflächen sowie für die Standorte der Bäume sind die Angaben im Plan wegleitend.
- 7.2 Für die Aussenraumgestaltung, insbesondere der Beläge, Mauern und Zäune, sind die herkömmlichen Gestaltungsprinzipien der Kernzone massgebend.
- 7.3 Die bestehenden Brunnenanlagen sind in die Gesamtgestaltung einzubeziehen.

## 8. Inkrafttreten

Der revidierte private Gestaltungsplan "Zentrum" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Flurlingen

---

**Exemplar des  
Amtes für Raumplanung**

**Revision  
Privater Gestaltungsplan "Zentrum"**

# **Erläuternder Bericht**

**Bericht gemäss Art. 26 RPV**

**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

---

Objekt: 32116

Datum: 20.1.1998

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Beschrieb des Vorhabens	4
3.	Bemerkungen zu den Änderungen der Bestimmungen	5
4.	Bemerkungen zu den Änderungen des Situationsplanes 1:500	6
5.	Mitwirkung der Bevölkerung	7
6.	Schlussbemerkung	7

## 1. Einleitung

Die Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 1989 hat dem privaten Gestaltungsplan "Zentrum" und dem Verkauf der gemeindeeigenen Parzelle Kat. Nr. 1116 zugestimmt. Der Regierungsrat hat den Gestaltungsplan am 25. April 1990 mit Beschluss Nr. 1369 genehmigt. Die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Bauabsichten wurden aber nicht realisiert, weshalb auch der Kaufvertrag nicht vollzogen werden konnte.

Aufgrund von Bebauungsstudien auf dem Grundstück Kat.Nr. 1115 (Bauland zwischen ehemaligem Konsum und Schuelgründi) hat die Gemeinde erfahren, dass der Besitzer das Grundstück veräussern will. Die vorgelegten Studien haben gezeigt, dass die beabsichtigte Nutzung innerhalb des rechtsgültigen Gestaltungsplanes weitgehend realisiert werden kann. Das neue Konzept weicht aber in einigen Punkten vom Gestaltungsplan ab, weshalb dieser einer formellen Revision zu unterziehen ist.

Bekanntlich verliefen die bisherigen Anstrengungen für die Realisierung eines Ladenlokals erfolglos. Mit dem vorliegenden Projekt eröffnet sich nun eine neue Option für die Realisierung eines Ladenlokals. Der Gemeinderat unterstützt deshalb die Revisionsabsichten.

Der vorliegende Bericht zur Ortsplanung gibt soweit als möglich Auskunft über das Bauvorhaben, die revidierten Bestimmungen und Planeinträge und die Berücksichtigung der Anliegen und Anregungen der Bevölkerung.

### Stichwort Gestaltungsplan

Das Instrument des Gestaltungsplanes ist im Planungs- und Baugesetz (PBG) in den §§ 82-89 umschrieben. Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise bindend festgelegt. Zudem ordnet der Gestaltungsplan auch die Erschliessung, die Gestaltung der Bauten und der Umgebung. Alle diese Festlegungen dürfen abweichend zur Bau- und Zonenordnung getroffen werden. Die Gemeindeversammlung muss deshalb auch der Revision des privaten Gestaltungsplanes zustimmen.

## 2. Beschrieb des Vorhabens

Die unüberbauten Grundstücke nördlich des markanten Gebäudes Gründenstrasse 1 sollen durch einen mit der Traufseite parallel zur Gründenstrasse stehenden Neubau ergänzt und abgerundet werden. Im Erdgeschoss des Neubaus ist ein Dorfladen mit einem breiten Lebensmittelsortiment und Artikeln des täglichen Bedarfs vorgesehen. In den Obergeschossen wird Raum für Wohnungen und allenfalls nicht störende Betriebe vorhanden sein. Das Untergeschoss soll weitgehend als Nebenräume für die Wohnungen genutzt werden. Der eigenständige Neubau weist gegen die Gründenstrasse hin ein Vordachbereich auf, damit auch bei widrigen Wetterverhältnissen ein Aussenverkauf durchgeführt werden kann.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über eine Zufahrt am nördlichen Rand des Planungsgebietes. Auf die Realisierung einer Tiefgarage gemäss dem Projekt 1989 soll aus Kostengründen verzichtet werden. Die erforderlichen Abstellplätze für die Wohnungen und den Laden werden oberirdisch, teilweise überdacht, angelegt.

Die Überbauung der südlichen Grundstücke Kat. Nr. 1596 und Kat. Nr. 1598 soll innerhalb der heute vorhandenen Gebäudegrundflächen resp. deren Erweiterung erfolgen. Damit kann die Bebauungsstruktur des Dorfkernes erhalten werden.

### **3. Bemerkungen zu den Änderungen der Bestimmungen**

#### **zu Ziffer 3**

Innerhalb des schon im bisherigen Gestaltungsplan bezeichneten Vordachbereiches, kann neu auch die Erschliessung der Wohnungen und die Liftanlage erstellt werden.

#### **zu Ziffer 4.1**

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 1994 wurde von der Ausnützungsziffer (Bruttogeschossflächen in m<sup>2</sup>) auf die Baumassenziffer (oberirdische Baumasse in m<sup>3</sup>) umgestellt. Um eine einheitliche Regelung des Nutzungsmasses zu erreichen, werden die bisher im Gestaltungsplan festgelegten Bruttogeschossflächen von 3'000 m<sup>2</sup> in 11'700 m<sup>3</sup> umgewandelt. Die Dichte entspricht in etwa der Regelbauweise.

Bisher mussten Vordächer, Lauben, Überdachungen udgl. bei der Nutzungsberechnung nicht berücksichtigt werden. Mit der Umstellung auf die Baumassenziffer sind sie neu aber zu berücksichtigen, weshalb für den Überdachungsbereich eine oberirdische Baumasse von 1'600 m<sup>3</sup> festgelegt wurde.

Die überdachte Fläche für die Parkierung ist nicht in die Baumassenberechnung miteinzubeziehen, weil es sich hierbei um "Besondere Gebäude" gemäss PBG handelt, welche gemäss Ziffer 7.1 der BZO maximal 10% der massgeblichen Grundfläche belegen dürfen.

#### **zu Ziffer 4.2 und 4.3**

Festgehalten wird am Ziel, im Erdgeschoss des Baubereiches D eine publikumsbezogene Nutzung zu erhalten. Auf die zu detaillierte Regelung der Nutzweise in allen anderen Bereichen wird jedoch verzichtet. Für die Nutzweise gelten neu die Bestimmungen der Kernzone (Ziffer 2.3 der Bau- und Zonenordnung), d.h. es sind Wohnungen, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Betriebe zulässig. Damit ist jederzeit eine flexible Nutzungsaufteilung möglich.

#### **zu Ziffer 5.3**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten wird infolge der letztmaligen Nicht-Genehmigung dieser Ziffer von 2/5 auf 1/3 beschränkt.

#### **zu Ziffer 5.5**

Die neue Projektabsicht ist noch zu wenig ausgereift, weshalb auf diese Ziffer verzichtet wird. Zudem ergibt sich dadurch auch mehr Spielraum für die Projektierung.

#### **zu Ziffer 6.1**

Die Ausfahrt in die Dorfstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht, weshalb sie im Gestaltungsplan ausdrücklich untersagt wird. Eine Einfahrt von der Dorfstrasse hingegen ist denkbar. Das hierfür notwendige Fahrwegrecht über die Brunnenparzelle wird in einem Dienstbarkeitsvertrag separat geregelt.

**zu Ziffer 6.2**

Die Parkierung für den Baubereich D soll im nördlichen Teil des Gebietes konzentriert werden. Als Ersatz für die Tiefgarage soll ein Teil der oberirdischen Parkplätze überdacht werden können.

**zu Ziffer 6.3**

Es ist nur noch die Regelung einer Wendemöglichkeit im südlichen Teil erforderlich.

**zu Ziffer 8 (bisher)**

Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgte im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung flächendeckend für alle Bauzonen. Deshalb ist eine Regelung im Gestaltungsplan nicht mehr notwendig.

#### **4. Bemerkungen zu den Änderungen des Situationsplanes 1:500**

**Geltungsbereich**

Die Dorfstrasse wurde zwischenzeitlich umgestaltet und die Grundstücke entsprechend arrondiert. Der Perimeter wird deshalb auf die neuen Grundstücksgrenzen angepasst.

**zum Baubereich A**

Anstelle eines abgewinkelten Baubereiches wird die heutige Gebäudegrundfläche als massgebender Baubereich bezeichnet. Damit bleibt die vertraute Gebäudestruktur erhalten.

**zum Baubereich D**

Der Baubereich wird im Sinne einer Vergrösserung des Projektierungsspielraumes geringfügig (um einen Meter) nach Norden erweitert. Dadurch entsteht die Möglichkeit, das Gebäude allenfalls um einen Meter von der Südgrenze abzurücken, damit man ohne zusätzliche Regelungen um das Haus gehen kann.

**Laubenbereiche**

Die Laubenbereiche werden vergrössert. Die bisherigen nur 1m breiten Bereiche sind zu schmal für eine zweckmässige Nutzung der Lauben. Deshalb werden sie neu in einer Breite von 2.5m ausgeschieden.

**Erschliessung Wohnungen / Liftanlage**

Im bisherigen Vordachbereich zwischen dem Baubereich D und der Gründenstrasse soll neu auch eine Erschliessung der Wohnungen und eine Liftanlage erstellt werden können.

**Parkierung / Grünflächen**

Die Parkierungsanlage für die Grundstücke Kat. Nr. 1115 und 1116 wird konsequent im nördlichsten Teil angeordnet. Es wird ein Bereich ausgeschieden, wo eine Überdachung der Parkplätze zulässig ist. Im Gegenzug müssen westlich des Baubereiches D Grünflächen angelegt werden.

## **5. Mitwirkung der Bevölkerung**

Der Gemeinderat hat zur Kenntnis genommen, dass zur Revision des Gestaltungsplanes "Zentrum" innerhalb der öffentlichen Auflage (26. September 1997 bis 24. November 1997) keine Einwendungen eingegangen sind.

## **6. Schlussbemerkung**

Die Auswirkungen der Revision sind klein, da gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan nur geringfügige, projektbedingte Änderungen erfolgten. Da das Nutzungsmass nicht verändert wurde, ergibt es auch kein höheres Verkehrsaufkommen gegenüber dem Projekt 1989. Aus ortsbaulicher Sicht resultiert sogar eine Verbesserung, da im Dorfkern neben den verschiedenartigen Platzbereichen, den ortstypischen Vorgärten und den Baumreihen, neu klare Baukuben entstehen sollen.

Der revidierte Gestaltungsplan steht im Einklang zur angestrebten Erhaltung und Aufwertung des Dorfkernes.