

Privater Gestaltungsplan Leutholdstrasse Unterwetzikon

Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 26 RPV

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Kurzbeschreibung der Projektabsichten
 - 2.1 Überbauungs- und Nutzungskonzept
 - 2.2 Gestaltung der Baukörper
 - 2.3 Erschliessung
 - 2.4 Umgebung
3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Zu einzelnen Festlegungen
4. Verfahrensablauf

Ausgangslage

Da neue Hauptbauten gemäss Kernzonenplan gegen die BZO verstossen, wird für den Perimeter Kataster Nr. 3266 und Kataster Nr. 1072 ein privater Gestaltungsplan erstellt.

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für das Erstellen eines Neubaus zur Erweiterung und sinnvollen Nutzung der bestehenden Anlage.

Das durch die Gestaltungsplanpflicht belegte Areal umfasst die bereits bebaute Parzelle Kat. Nr. 1072 und die Parzelle Kat. Nr. 3266 (mit Park und bestehender Villa). Beide Parzellen befinden sich in der Kernzone B.

Die dezentral angeordneten Gebäude (geschützte Villa und Oekonomiegebäude) ermöglichen nur eine beschränkte Nutzung. Mit einem Neubau auf dem heutigen Parkplatz, der mit einem Bauverbot belegt ist, und der Erhaltung der bereits bestehenden Parkanlage können die notwendigen Synergien und eine adäquate Nutzung der geschützten Gebäude hergestellt werden.

Kurzbeschreibung der Projektabsichten

Überbauungs- und Nutzungskonzept

Das Baukonzept beinhaltet einen Neubau (Baubereich 2) und einen eingeschossigen Flügelbau (Baubereich 3) sowie einen unterirdischen Gebäudeteil (Baubereich 6).

Zwischen bestehender Villa (Baubereich 1) und Neubau ist ein Mindestgebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten.

Mit dem geplanten Neubau wird die Villa ergänzt und das Ensemble erhält mit neuen Nutzungen eine sinnvolle Reaktivierung.

Gestaltung der Baukörper

Der Neubau soll architektonisch schlicht und einfach sein. Mit seiner gestalterischen Zurückhaltung wird der Neubau die reich verzierte Villa und das Oekonomiegebäude nicht konkurrenzieren.

Die Volumen und Höhen sind auf die Villa abgestimmt. Die Erweiterung wird mit einem Pult- bzw. Flachdach und somit in einer kubischen Form ausgebildet. Durch das ruhige Erscheinungsbild nimmt die Erweiterung Rücksicht auf die Altbauten und den Park und trägt zum harmonischen Ensemble bei.

Erschliessung

Zufahrt

Die Grundstücke werden über die Leutholdstrasse erschlossen. Die Zufahrt für das Oekonomiegebäude erfolgt auch über die Kantonsschulstrasse.

Parkplätze

Die Parzellen Kat. Nr. 3266 und Kat. Nr. 1072 liegen gemäss Parkplatzverordnung im Reduktionsgebiet der Gemeinde.

Umgebung

Parkbereich

Die wertvollen Hochstämme im Parkbereich sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (sie sind im Plan eingezeichnet). Einzelne Gebäude, z.B. Pavillon, sind bei guter Gestaltung zulässig, sie sind von der Kant. Denkmalpflege zu bewilligen.

Hofbereich Villa

Der Hof erhält einen Terrassenbereich mit Aussentreppe, welche auch als Sitzgelegenheit dient. Im Hofbereich ist eine Pergola zulässig. Im nicht Baubereich (Hof und Park) können unterirdische Bauten erstellt werden, sofern sie den zu erhaltenden Baumbestand nicht tangieren.

Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Allgemein

Der Gestaltungsplan besteht aus Bestimmungen und einem Situationsplan 1:200. Er ergänzt die Vorschriften der normalen Bau- und Zonenordnung und wirkt somit wie eine Spezialbauordnung bzw. ein Spezialzonenplan. Der Gestaltungsplan muss dabei dem projektierenden Architekten einen angemessenen Spielraum gewähren. Dementsprechend abstrakt wird der Gestaltungsplan, da es sich noch nicht um ein Bauprojekt handelt.

Zu einzelnen Festlegungen

a Baubereiche

Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Baubereiche (1-6) bezeichnet, innerhalb welcher die Hauptgebäude angeordnet werden müssen.

Damit wird die Lage und die maximale äussere horizontale Abmessung bestimmt. Die Baubereiche sind dabei grosszügig zu bemessen, damit der gesetzlich vorgeschriebene Projektierungsspielraum gewährleistet ist. Die tatsächlichen Gebäudegrundrisse werden also maximal so gross sein wie die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche.

Jedem Baubereich ist zudem eine maximale Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) zugeordnet, womit auch die vertikalen Abmessungen klar bestimmt sind. Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur besondere Gebäude gemäss § 273 PBG (grösste Höhe 4 m) erstellt werden.

b Ausnützung und Nutzweise

Die maximal mögliche Ausnützung ergibt sich aus den bezeichneten Baubereichen und den dazugehörigen maximalen Gesamthöhen. Für den Baubereich 5 und die Nutzungsweise gilt die BZO.

c Gestaltung der Bauten

Auf Grund der empfindlichen Lage und der unter Kant. Schutz stehenden Gebäude werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten gestellt.

d Erschliessung

Die Haupteerschliessung über die Leutholdstrasse ist im Gestaltungsplan verbindlich geregelt.

e Umgebung

Der Gestaltungsplan enthält die für die Umgebungsgestaltung und eine zweckmässige Rahmenbepflanzung notwendigen konzeptionellen Bestimmungen. Damit ist auch gesagt, dass im Rahmen der Detailprojektierung die Festlegungen zu präzisieren sind. Insbesondere ist z.B. erlaubt, die bezeichneten Grünbereiche mit besonderen Gebäuden, z.B. Pavillon, gemäss PBG zu überbauen, jedoch nur mit der Bewilligung der Kant. Denkmalpflege.

Verfahrensablauf

Das Verfahren von der Aufstellung bis zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes sieht grob wie folgt aus:

- Ausarbeitung Gestaltungsplan
- Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) sowie durch das Amt für Denkmalpflege bzw. durch die zuständigen Organe der Gemeinde und öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes während 60 Tagen
- Zum Planungsinhalt kann sich jedermann während der Auflage bei der Gemeinde schriftlich äussern
- Bereinigung des Gestaltungsplanes und eventuell Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes durch die Grundeigentümer
- Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung
- Beschluss der Gemeindeversammlung
- Öffentliche Ausschreibung des Gemeindeversammlungsbeschlusses und Eröffnung einer 20-tägigen Rekursfrist
- Genehmigung durch die Baudirektion

Erst mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Leutholdstrasse sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von Neubauten in diesem Gebiet gegeben.