



VERFÜGUNG

vom 6. Juni 2006

Hinwil. Öffentlicher Gestaltungsplan Oberdorf Wernetshausen

Mit BDV Nr. 1036/2005 genehmigte die Baudirektion den öffentlichen Gestaltungsplan Oberdorf Wernetshausen, dem die Gemeindeversammlung am 22. Juni 2004 zugestimmt hat. Aufgrund des hängigen Rechtsmittelverfahrens konnte der Gestaltungsplan jedoch nicht in Kraft gesetzt werden.

Die gegen den Beschluss der Baurekurskommission III vom 23. März 2005 erhobene Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 5. Oktober 2005 (VB.2005.00191/VB.2005.00192) abgewiesen. Die staatsrechtliche Beschwerde hat das Bundesgericht mit Urteil vom 12. April 2006 I. Öffentlichrechtliche Abteilung abgewiesen.

Mit Schreiben des Bausekretariates Hinwil vom 18. Mai 2006 wird um Unterzeichnung der Planunterlagen ersucht. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

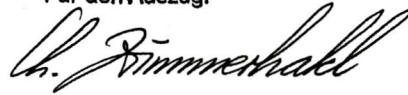
- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Oberdorf Wernetshausen, dem die Gemeindeversammlung Hinwil am 22. Juni 2004 zugestimmt hat, nichts mehr entgegensteht.
- II. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 1036/2005 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 1036/2005 an den Gemeinderat Hinwil (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers), an das Verwaltungsgericht und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 6. Juni 2006
060511/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 5. Juli 2005

Hinwil. Öffentlicher Gestaltungsplan Oberdorf, Wernetshausen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 22. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Hinwil dem öffentlichen Gestaltungsplan Oberdorf zu. Mit Beschluss vom 16. Juni 2005 hat der Gemeinderat Hinwil den Quartierplan Oberdorf festgesetzt. Gegen diese Beschlüsse wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben; dieses hat mit Präsidialverfügung vom 10. Mai 2005 (VB.2005.00191/Quartierplan und VB.2005.00192/Gestaltungsplan) die Baudirektion eingeladen, bezüglich des Gestaltungsplans Oberdorf baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen (§ 329 Abs. 4 PBG). Mit Schreiben vom 25. Mai 2005 ersucht das Bausekretariat Hinwil um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Oberdorf werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung des in exponierter Hanglage im Schutzgebiet Bachtel/Allmen oberhalb des alten Ortskernes von Wernetshausen gelegenen Quartierplangebiets der Kernzone K2 geschaffen.

Mit der festgelegten Baubegrenzungslinie talseits der Balmstrasse wird dem Anliegen einer guten ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung Rechnung getragen. Durch die Bestimmung der Firstrichtung, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe werden Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten mit dem angemessenen Projektierungsspielraum bindend festgelegt sowie die Bebauung den bestehenden Bauten im Ortskern von Wernetshausen angepasst.

Die Gewässerbaulinie gemäss § 96 PBG gewährleistet einen ausreichenden Abstand der Bauten zum Schwändibach, öffentliches Gewässer Nr. 17.2. Die Fläche innerhalb der Gewässerbaulinie dient Massnahmen zum Hochwasserschutz, der Zugänglichkeit für Unter-

haltsarbeiten und ökologischen Funktionen als Gewässerlebensraum. Auf dieser Fläche dürfen deshalb nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck dieser Baulinien nicht widersprechen.

Der öffentliche Gestaltungsplan Oberdorf, Wernetshausen, umfasst den Situationsplan 1:200 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Gestaltungsplan wurde im Sinne einer koordinierten Planung auf den Quartierplan Oberdorf abgestimmt. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der öffentliche Gestaltungsplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der öffentliche Gestaltungsplan Oberdorf, Wernetshausen, dem die Gemeindeversammlung Hinwil am 22. Juni 2004 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Dubach + Wittwer AG, Dürntnerstrasse 45, 8340 Hinwil)

(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).

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	992.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB. 2005.00191/VB.2005.00192), den Gemeinderat Hinwil, an das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 5. Juli 2005
051089/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



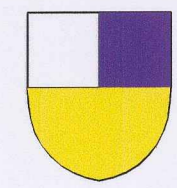
Legende:

Verbindliche Festlegungen:

- Gestaltungsplanperimeter (Art. 2)
- Baubegrenzungslinie (Art. 5, Abs. 1)
- Firstrichtung, Anzahl Baukörper (Art. 5, Abs. 2)
- Alternative Ausrichtung oder Standorte
- 755.00 Maximale Firstkote M.ü.M. (Art. 6, Abs.2)

Hinweise:

- Ersatzbau gemäss Ziffer 3.1.1 der Bau- und Zonenordnung
- Mögliche Bauten
- Neue Parzellengrenzen gemäss Quartierplan Oberdorf
- Neue Quartierstrasse gemäss Quartierplan Oberdorf
- Gewässerbaulinie



Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan
Oberdorf Wernetshausen

Situation 1:200

Von der Gemeindeversammlung: *am 29. Juni 2004 festgesetzt*

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

[Signature]



Der Schreiber

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 6. Juni 2006

Für die Baudirektion

[Signature]
BDV Nr. 78/06

[Signature]





Öffentlicher Gestaltungsplan Oberdorf Wernetshausen

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung :

am 22. Juni 2004 festgesetzt

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

[Handwritten signature]



Der Schreiber

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 6. Juni 2006

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

BDV Nr. 78/06

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	3
Art. 5	Stellung und Anzahl der Bauten	3
Art. 6	Grundmasse	3
Art. 7	Dachgestaltung	4
Art. 8	Fassadengestaltung	4
Art. 9	Umgebungsgestaltung	4
Art. 10	Besondere Gebäude / Garagen	4
Art. 11	Inkrafttreten	4

Art. 1 Zweck

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Oberdorf Wernetshausen soll eine gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Überbauung an exponierter West-Hanglage ermöglicht werden.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Bezugsgebiet ist im Plan Nr. 2, 1 : 200, vom 29.10.2003 mit dem Gestaltungsplanperimeter abgegrenzt.

Art. 3 Bestandteile

Verbindliche Unterlagen:

- Nr. 1 Vorschriften vom 16.04.2004
- Nr. 2 Situation 1 : 200 vom 29.10.2003

Nicht verbindliche erläuternde Unterlagen:

- Nr. A Erläuternder Bericht (gemäss Art. 47 RPV) vom 27.10.2003
Anhang Querschnitte A, B und C 1 : 250

Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts Besonderes regelt, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 5 Stellung und Anzahl der Bauten

1. Die Baubegrenzungslinie darf gegen Osten weder mit Hauptgebäuden noch mit Besonderen Gebäuden gemäss § 273 des Planungs- und Baugesetzes PBG überstellt werden (Situationsplan 1 : 200 vom 29.10.2003).
2. Die im Situationsplan 1 : 200 vom 29.10.2003 dargestellten Firstrichtungen legen die ungefähre Lage und Anzahl der Baukörper sowie deren Firstrichtung für Hauptgebäude fest.
3. Die Grundrisse haben eine rechteckige Form aufzuweisen.

Art. 6 Grundmasse

1. Die Gebäudelänge ist auf maximal 24 m beschränkt.
2. Für Bauten östlich der neuen Quartierstrasse gelten die im Situationsplan 1 : 200 vom 29.10.2003 festgelegten maximalen Firstkoten.
3. Die maximale Gebäudehöhe für Bauten westlich der Quartierstrasse ist auf 7.00 m beschränkt.

Art. 7 Dachgestaltung

1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 32 bis 40° alter Teilung erlaubt.
2. Sonnenkollektoren sind bis zu einer Fläche von 15 m² erlaubt. Sie sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen und in die Dachebene zu integrieren. Dacheindeckung und Kollektoren sind farblich aufeinander abzustimmen.

Art. 8 Fassadengestaltung

Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung ragen. An der Giebelfassade sind maximal 1.20 m, an der Trauffassade maximal 1.50 m ausladende Dachvorsprünge gestattet. Eine zusätzliche Überdachung der Balkone ist nicht erlaubt.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind, ausgenommen bei Garagenzufahrten und Hauszugängen, höchstens im Ausmass von 1.50 m Höhe zulässig.
2. Naturstein- oder Stützmauern sind bis zu einer Erscheinungshöhe von 1.80 m zulässig, wenn sie begrünt werden.

Art. 10 Besondere Gebäude / Garagen

1. Besondere Gebäude dürfen neben Satteldächer auch Pultdächer aufweisen. Die Dachneigung hat mindestens 12° alter Teilung zu betragen.
2. Auskragende Hauptgebäude über Garagen sind nicht erlaubt.

Art. 11 Inkrafttreten

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

Hinwil, 16. April 2004



Öffentlicher Gestaltungsplan Oberdorf Wernetshausen

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 12.7.1998 und im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Quartierplans Oberdorf vom 18.7.2003 wurde der Gemeinderat Hinwil vom Amt für Raumordnung und Vermessung ARV aufgefordert, für das an exponierter Lage gelegene Gebiet Oberdorf einen öffentlichen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Oberdorf Wernetshausen soll eine gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Überbauung ermöglicht werden.

2. Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 83 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Die Gemeinden können einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht (§ 84 PBG). Die Aufhebung eines Gestaltungsplan erfolgt, gestützt auf § 87 PBG, frühestens nach fünf Jahren nach dessen Inkrafttreten.

Der öffentliche Gestaltungsplan wird durch die Gemeindeversammlung erlassen und bedarf der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich (§ 88 und 89 PBG).

3. Verordnung zum Schutze des Bachtels und des Allmen

Das Bezugsgebiet des öffentlichen Gestaltungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung über den Schutze des Bachtels und Allmen vom 16. März 1967 und ist gemäss § 1 der II. Zone Randgebiet zugeteilt. Für diese Zone gelten die allgemeinen Vorschriften §§ 3 bis 6 der Verordnung.

3. Quartierplan Oberdorf

Der öffentliche Gestaltungsplan ist auf der Grundlage des Quartierplans Oberdorf (Stand überarbeiteter Entwurf vom 09.09.2003) erstellt worden, welcher die Strassenführung, Parzellierung, Leitungsführung der Werkleitungen und die Formulierung von Servituten regelt. Die noch unüberbauten Grundstücke werden über eine neu zu erstellende Quartierstrasse verkehrsmässige erschlossen und im Trennsystem entwässert.

4. Gewässerbaulinie Schwändibach

Zusammen mit dem Quartierplan Oberdorf und dem öffentlichen Gestaltungsplan ist die Gewässerbaulinie für den Schwändibach, öffentliches Gewässer Nr. 17.2 (Plan Nr. 0317 vom 21. August 2003) festzusetzen.

5. Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil

Der öffentliche Gestaltungsplan beschränkt sich auf wenige bebauungsspezifische Bestimmungen, da die Bau- und Zonenordnung bereits detaillierte Angaben für Bauten in den Kernzonen aufweist. Die Bestimmungen (Ziffer 3 der Bau- und Zonenordnung BO) für die Kernzone K2 sind zwingend und müssen restriktiv angewandt werden.

6. Gestaltungsziele

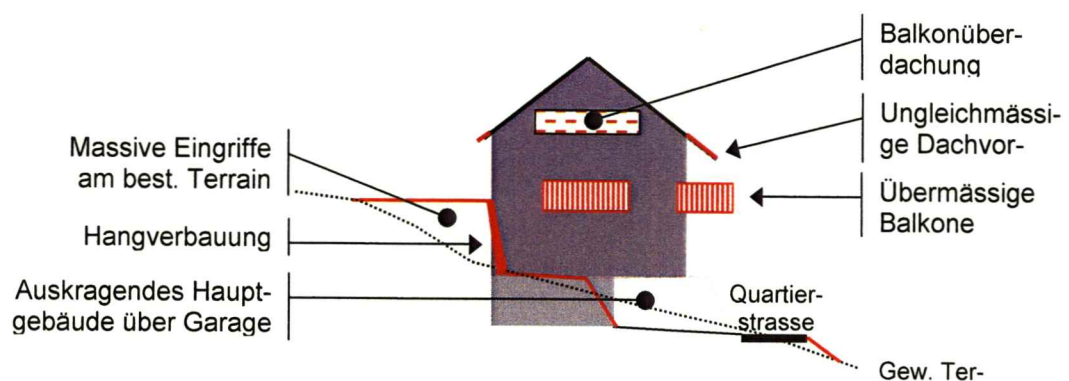
Angestrebt wird eine gute und schlichte Hangbebauung, welche die natürlichen Gegebenheiten berücksichtigt und sich gut in das Ortsbild von Wernetshausen einliedert.

Die Geländekante, welche ca. 11 m westlich der Balmstrasse verläuft und als markantes Landschaftselement in Erscheinung tritt, soll durch eine Baubegrenzungslinie geschützt und erhalten bleiben. Ebenso sind die Neubauten möglichst harmonisch in die prägnante West-Hanglage zu integrieren und Eingriffe am gewachsenen Terrain auf ein Minimum zu begrenzen. Die Überbauung ist zudem unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten einheitlich und nicht je Parzelle zu gestalten.

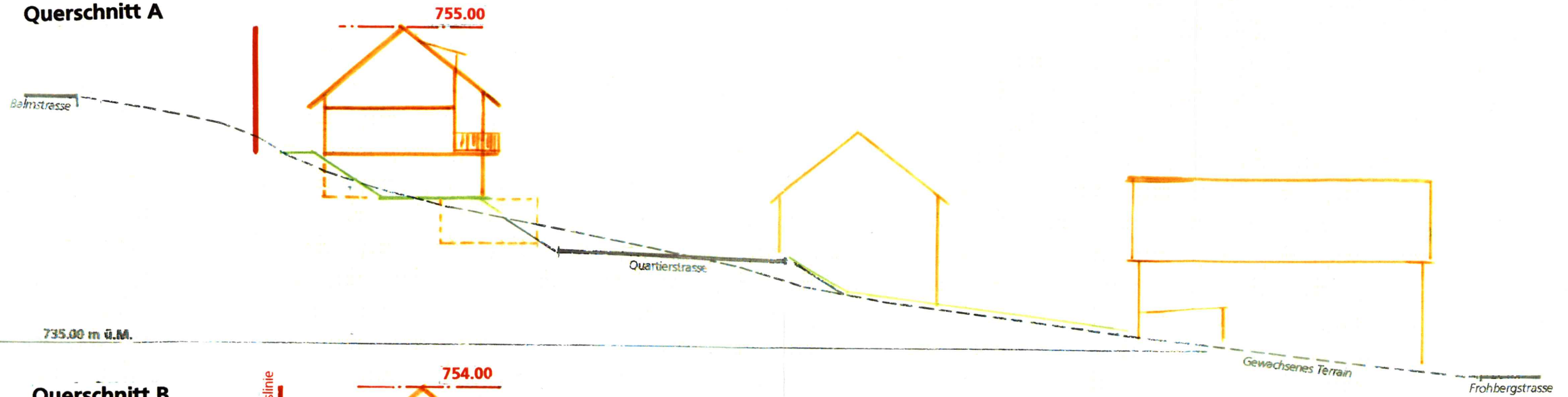
Namentlich enthält der Gestaltungsplan Bestimmungen zu Gebäudestellung mit Firstrichtung, Höhenanordnung, Gebäudegestaltung, Umgebungsgestaltung und Parkierung, soweit dies erforderlich ist.

Mit diesen Bestimmungen kann eine geordnete, der Umgebung entsprechende Überbauung erstellt werden, ohne dass die Projektierungsmöglichkeiten zu stark eingeschränkt werden. Ausgeschlossen werden Gestaltungselemente, die kernzonenfremd oder –unüblich sind. Insbesondere sind übermässige grosse Balkone oder Terrainanpassungen wie auch auskragende Hauptgebäude über Garagen nicht wünschenswert.

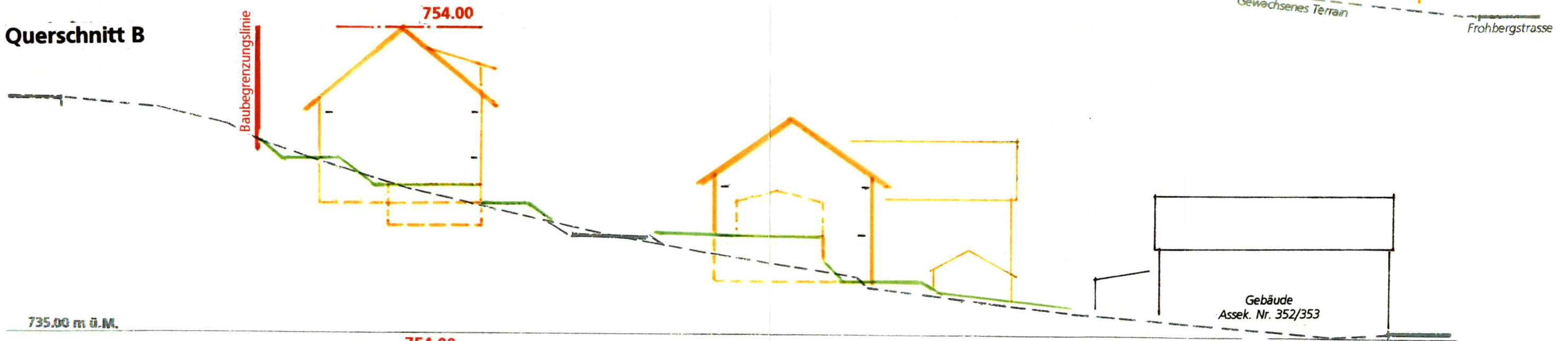
Unerwünschte Gestaltungsformen:



Querschnitt A



Querschnitt B



Querschnitt C

