

GEMEINDE STADEL ZH

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung 2011

Gestaltungsplan „Usserdorf-Hinterdorf“



vom 07. Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	5
1.1	Zonenplan und Ergänzungspläne	5
1.2	Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen	5
1.3	Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzone	6
2	Kernzone K	6
2.1	Umbau und Ersatzbauten	6
2.2	Grundmasse für Neubauten	7
2.3	Nutzweise	7
2.4	Geschlossene Überbauung	8
2.5	Gestaltung, Einordnung	8
2.6	Dachgestaltung	8
2.7	Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasziegelfelder und Dacheinschnitte	9
2.8	Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Reklameanlagen	9
2.9	Zusätzliche Bewilligungspflicht	10
2.10	Renovationen	10
3	Wohnzonen W 1.2, W 1.5 und W 2.5	11
3.1	Grundmasse	11
3.2	Geschlossene Überbauung	11
3.3	Nutzweise	11
4	Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.5 a und WG 2.5 b	12
4.1	Grundmasse	12
4.2	Nutzweise	12
4.3	Geschlossen Überbauung	13
5	Zone für öffentliche Bauten öB	13
5.1	Grundmasse	13

	5.2	Geschlossen Überbauung	13
6		Freihaltezone F	13
7		Erholungszone Familiengärten E	13
	7.1	Bauvorschriften	13
8		Reservezonen R	14
9		Ergänzende Bauvorschriften	14
	9.1	Grenz- und Gebäudeabstände	14
	9.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	14
	9.1.2	Mehrlängenzuschlag	14
	9.1.3	Fassadenlänge bei Näherbau	14
	9.1.4	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	14
	9.2	Besondere Gebäude	15
	9.2.1	Grenzbau	15
	9.2.2	Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude	15
	9.2.3	Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden	15
	9.3	Dachgestaltung	15
	9.4	Fahrzeugabstellplätze	15
	9.5	Kinderspiel- und Ruheflächen	16
	9.6	Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen	16
	9.7	Terrainveränderungen	16
	9.8	Aussenantennen	16
	9.9	Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbarer Energien	17
	9.10	Fachberatung	17
	9.11	Gestaltungsplanpflicht	17
10		Inkrafttreten	17

1 Erlass

Die Gemeinde Stadel erlässt gestützt auf die §§ 45 und 46 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen:

- Landwirtschaftszone
- Kantonale und regionale Freihaltezonen
- Waldareal

Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

1 Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für die Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan im Mst. 1:5000 massgebend.

2 Für die Ortsteile Stadel, Windlach, Schüpfheim und Raat gelten auch die Kernzonenpläne im Mst. 1:2500.

3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan und die beigelegten Kernzonenpläne besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.

1.2 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt bzw. gestützt auf die Art. 43 Abs.1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zone		ES
Kernzone K	K	III
Wohnzone W 1.5	W 1.5	II
Wohnzone W 1.2	W 1.2	II
Wohnzone W 2.5	W 2.5	II
Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 a	WG 2.5 a	III
Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b	WG 2.5 b	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Erholungszone Familiengärten	E	III
Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-

1.3 Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

2 Kernzone K

Die Kernzone K bezweckt den Erhalt und die sinnrichtige Erweiterung der jeweiligen Ortskerne durch besonders gut gestaltete sowie besonders gut eingearbeitete Um- und Neubauten.

2.1 Umbau und Ersatzbauten

1 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, Form sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.

2 Alle übrigen bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss und kubische Form) umgebaut oder ersetzt werden.

3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

2.2 Grundmasse für Neubauten

1 Sofern nicht Ziffer 2.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

2 Neubauten dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

3 Es gelten die folgenden Grundmasse:		K
Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max. m	7.0
Firsthöhe	max. m	5.0
Gebäuelänge bei offener Überbauung ¹⁾	max. m	25.0
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung ¹⁾	max. m	30.0
Kleiner Grundabstand	min. m	3.5
Grosser Grundabstand	min. m	5.0

¹⁾ Offene bzw. geschlossene Überbauung siehe § 31 ABV und §§ 286 – 291 PBG.

4 Bezeichnen die Kernzonenpläne eine oder mehrere zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese grundsätzlich einhalten. Für einzelne Gebäudeteile gilt ein Projektierungsspielraum von ± 1.0 m.

5 Für landwirtschaftliche Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäuelänge nicht.

6 Die kantonale Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

2.3 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

2.4 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

2.5 Gestaltung, Einordnung

1 Bauten und Anlagen haben sich in allen Belangen besonders gut einzuordnen. Die gleichen Anforderungen gelten für Materialien und Farbgebung.

2 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

3 Traufseitig sind Balkone nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Giebelseitig angeordnete Balkone sind zu überdachen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Flucht der seitlich angrenzenden Fassade hinausragen.

4 Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung können zugelassen werden.

2.6 Dachgestaltung

1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.

2 Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Neubauten einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung bei Neubauten so zu wählen, dass eine sinnrichtige Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

3 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Die Verwendung von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.

4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseitig mindestens 50 cm und giebelseitig mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

2.7 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasziegelfelder und Dacheinschnitte

- 1 Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.
- 2 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten zulässig, sofern:
 - sie insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sind,
 - für Aufbauten in der Regel das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird,
 - die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird und
 - auf derselben Dachfläche in der Regel nur gleiche Arten von Aufbauten angebracht werden.
- 3 Das Giebeldreieck von Lukarnen darf nicht verglast werden.
- 4 Seitliche Fenster sind nicht gestattet.
- 5 Für Dachaufbauten sind Detailpläne im Massstab von mindestens 1:20 einzureichen.
- 6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 7 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.5 m^2 aufweisen.
- 8 Dachflächenfenster haben das Format eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.
- 9 Glasziegelfelder sind bei guter Einordnung gestattet. Die Grösse darf diejenige der zulässigen Dachflächenfenster nicht überschreiten.

2.8 Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Reklameanlagen

- 1 Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Der gewachsene Boden darf bis höchstens 0.5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.
- 2 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung sowie Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.
- 3 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4 Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlicher Form gestattet. Im Einzelnen gelangen die Bestimmungen der Polizeiverordnung zur Anwendung.

2.9 Zusätzliche Bewilligungspflicht

1 Die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich der Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen sind bewilligungspflichtig.

2 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.

3 Die Neugestaltung des Umschwunges mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.

2.10 Renovationen

Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung gelten auch bei Renovationen.

3 Wohnzonen W 1.2, W 1.5 und W 2.5

3.1 Grundmasse

Zone		W 1.5	W 1.2	W 2.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m^3/m^2	1.5	1.2	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m^3/m^2	0.3	0.3	0.3
Gebäudehöhe	max. m	6.5	6.5	7.5
Firsthöhe	max. m	5.0	5.0	5.0
Gebäudelänge bei offener Überbauung	max. m	25.0	25.0	30.0
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	30.0	30.0	35.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0

3.2 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind auch nichtstörende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil hat in den Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 mindestens die Hälfte der tatsächlichen Gebäudenutzfläche zu umfassen.

4 Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 a und WG 2.5 b

4.1 Grundmasse

1

Zone		WG 2.5 a	WG 2.5 b
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	2.5	2.5
Gebäudehöhe	max. m	7.5	9.0
Firsthöhe	max. m	5.0	4.0
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m		40.0
Gebäuelänge bei offener Überbauung	max. m	30.0	
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	35.0	
Grundabstand allseitig	min. m		5.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	

2 Die grösste Höhe von Gebäuden in den im Zonenplan bezeichneten Bereich zwischen der Kaiserstuhlerstrasse und der Raaterstrasse darf nicht mehr als 4.0 m über der Niveaulinie der Kaiserstuhlerstrasse liegen.

4.2 Nutzweise

1 Es sind höchstens mässig störende Betriebe, in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b auch industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie und das Gewerbe, gestattet.

2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.

3 Reine Lagerhallen sind nicht zulässig.

4 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b sind mindestens zwei Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse gewerblich zu nutzen.

5 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b darf zusätzlich zu den nach § 56 Absatz 3 PBG zulässigen Wohnungen ein Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse, maximal aber 800 m³, als Wohnraum erstellt werden.

4.3 Geschlossene Überbauung

Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gesamtlänge gestattet.

5 Zone für öffentliche Bauten öB

5.1 Grundmasse

1

Vollgeschosse	max.	3
Dachgeschosse	max.	2
Grundabstand, allseitig	min. m	3.5

2 Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

5.2 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

6 Freihaltezone F

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 PBG.

7 Erholungszone Familiengärten E

7.1 Bauvorschriften

1 Zulässig sind Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzflächen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen.

2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Gebäudegrundfläche von max. 15.0 m² und eine höchste Höhe von 4.0 m aufweisen.

3 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.

8 Reservezonen R

Es gelten die Bestimmungen des § 65 PBG.

9 Ergänzende Bauvorschriften

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

9.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.

2 Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

3 In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

4 Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

9.1.2 Mehrlängenzuschlag

Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 um $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge über 16.00 m, jedoch um höchstens 6.00 m.

9.1.3 Fassadenlänge bei Näherbau

1 Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau nach § 270 Absatz 3 PBG auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich direkt gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteilen, werden die Fassadenlängen der beiden Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV für den Mehrlängenzuschlag zusammengerechnet.

2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Absatz 3 PBG und die Bestimmungen von Ziffer 2.1 Absatz 4.

9.1.4 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.

9.2 Besondere Gebäude

9.2.1 Grenzbau

Der Grenzbau für besondere Gebäude ist nur mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn gestattet.

9.2.2 Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit höchstens 40.00 m² Gebäude-Grundfläche gilt ein reduzierter Grundabstand von mind. 1.75 m. Dächer von derartigen besonderen Gebäuden dürfen nicht begehbar ausgestattet werden.

9.2.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40.00 m² nicht übersteigt.

9.3 Dachgestaltung

1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist die Dachform auf Hauptgebäuden frei. In allen übrigen Zonen sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Terrassenhäuser sind auch in Flachdachbauweise gestattet. Für die Kernzone richtet sich die Dachgestaltung nach Ziffer 2.6 BZO.

2 In Hanglagen hat der First von Schrägdächern auf Hauptgebäuden in der Regel parallel zum Hang zu stehen.

3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

9.4 Fahrzeugabstellplätze

1 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind zu erstellen:

- 1 Abstellplatz oder eine Garage pro Wohneinheit mit bis zu 3 Zimmern
- 1½ Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 3½ bis 4½ Zimmern
- 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 5 und mehr Zimmern.

2 Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist zusätzlich pro Wohnung ein Fahrzeugabstellplatz-Anteil von 0.25 für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.

3 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den Absätzen 1 und 2 sind ab 0.5 aufzurunden.

4 Bei anderen als Wohnbauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Verkehrsaufkommen von Fall zu Fall.

5 In der Kernzone K ist beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.

9.5 Kinderspiel- und Ruheflächen

1 Beim Bau von vier und mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen in angemessenem Umfang abseits vom Verkehr anzulegen.

2 Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

9.6 Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen.

9.7 Terrainveränderungen

Das gewachsene Terrain darf ausser in der Kernzone K in allen übrigen Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

9.8 Aussenantennen

1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist.

2 In den Kernzonen sind Aussenantennen und Parabol-Spiegel über 0.80 m Durchmesser nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.

9.9 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien

1 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien sind in allen Bauzonen gestattet.

2 Sie haben sich ins Orts- und Landschaftsbild und in die Dachlandschaft einzuordnen. In den Kernzonen gelangen die festgelegten erhöhten Anforderungen zur Anwendung.

3 In den Kernzonen sind derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Flächenbündige Anordnung mit der anschliessenden Dacheindeckung
- Keine Verwendung von spiegelnden und / oder reflektierenden Materialien sowohl bezüglich der eigentlichen Anlage als auch deren Einfassung
- Anordnen der Anlageteile zu einer zusammenhängend und als Teil des Daches wirkenden Gesamtfläche.

9.10 Fachberatung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.

9.11 Gestaltungsplanpflicht

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.

2 Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig aufgestellt werden.

10 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (16. April 2011).

Kanton Zürich
Gemeinde Stadel ZH

Teilrevision der Nutzungsplanung
Kernzonenplan Ortsteil Raat

Mst. 1: 2500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Juni 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

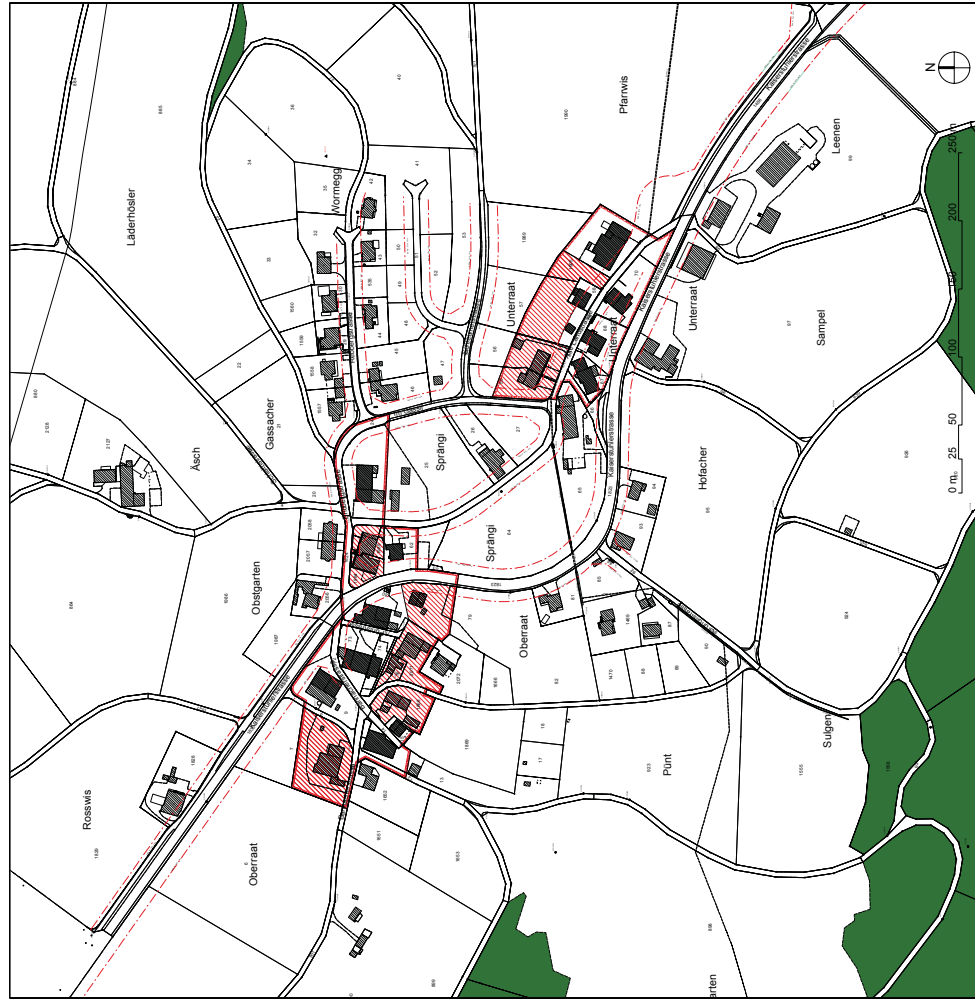
Peter Bernhard

Richard Kälin

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr. /



Legende Kernzonenplan

- Geltungsbereich Kernzone K
- Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile
- Übrige Gebäude
- Zwingende Baubegrenzungslinie
- Zwingende Firsrichtung
- Neubauten gemäss Art. 2.2 BZO zulässig

Weitere Angaben

- Wald
- Gewässer
- Gestaltungsplanpflicht
- Verkehrsbaulinie
- Ortsbildperimeter

Gantikon, 1. September 2010
21*467 al-Is

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sàrl
Rütlihofstrasse 24 CH-6136 Gantikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Kanton Zürich
Gemeinde Stadel ZH

Teilrevision der Nutzungsplanung
Kernzonenplan Ortsteil Windlach

Mst. 1: 2500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Juni 2010

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Peter Bernhard







Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion

Richard Kälin






BDV Nr. /



Legende Kernzonenplan

-  Geltungsbereich Kernzone K
-  Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile
-  Übrige Gebäude
-  Zwingende Baubegrenzungslinie
-  Zwingende Firnrichtung
-  Neubauten gemäss Art. 2.2 BZO zulässig

Weitere Angaben

-  Wald
-  Gewässer
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Verkehrsbaumlinie
-  Ortskernperimeter

Gantikon, 1. September 2010
21*467 al-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSJ SA
Rütliholstrasse 24 CH-6136 Gantikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Kanton Zürich
Gemeinde Stadel ZH

Teilrevison der Nutzungsplanung
Kernzonenplan Ortsteil Stadel

Mst. 1: 2500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Juni 2010

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Gemeindevorsteher:

Peter Bernhard

Richard Kälin

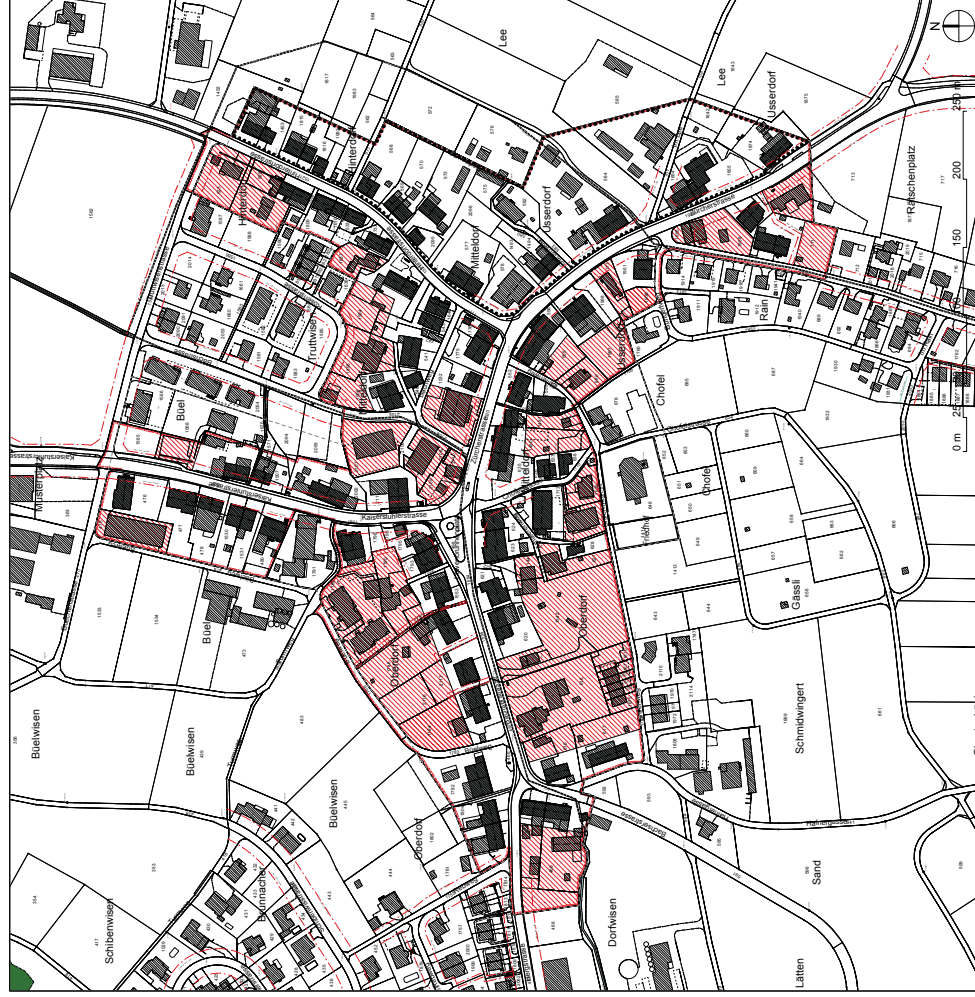
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion





BDV Nr. /

Gantikon, 1. September 2010
21*167 al-hs






Planungsleiter Daniel Christoffel Architekt und Raumplaner FSJ SA
Rütlihofstrasse 24 CH-6136 Gantikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55



Legende Kernzonenplan

-  Geltungsbereich Kernzone K
-  Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile
-  Übrige Gebäude
-  Zwingende Baubegrenzungslinie
-  Zwingende Firnrichtung
-  Neubauten gemäss Art. 2.2 BZO zulässig

Weitere Angaben

-  Wald
-  Gewässer
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Verkehrsbaulinie
-  Ortsbildperimeter

Kanton Zürich
Gemeinde Stadel ZH

Teilrevison der Nutzungsplanung
Kernzonenplan Ortsteil Schüpfheim
Mst. 1: 2500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Juni 2010

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *Richard Kälin*

Peter Bernhard

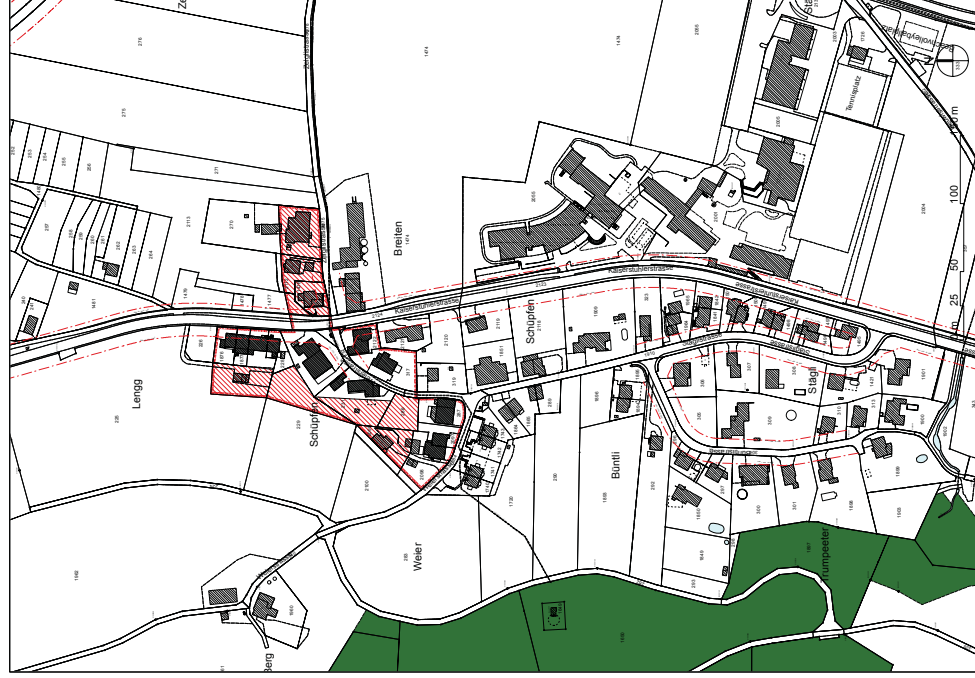
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gantikon, 1. September 2010
21*167 al-Is

Planungshiro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSJ srb
Rütlihofstrasse 24 CH-6136 Gantikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55



Legende Kernzonenplan

- Geltungsbereich Kernzone K
- Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile
- Übrige Gebäude
- Zwingende Baubegrenzungslinie
- Zwingende Firstrichtung
- Neubauten gemäss Art. 2.2 BZO zulässig

Weitere Angaben

- Wald
- Gewässer
- Gestaltungsplanpflicht
- Verkehrsbaulinie
- Ortsbildperimeter

Teilrevision der Nutzungsplanung

Zonenplan Stadel

gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 2. Juni 2010

Mst. 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 2. Juni 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Peter Bernhard

Richard Kälin

Von der Baudirektion genehmigt















Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gattikon, 1. September 2010
21'467 al-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Legende

	Kernzone K, 2 Geschosse	K	ES III
	Wohnzone 1.2	W 1.2	II
	Wohnzone 1.5	W 1.5	II
	Wohnzone 2.5	W 2.5	II
	Wohn- und Gewerbezone	WG 2.5 a	III
	Wohn- und Gewerbezone	WG 2.5 b	III
	Zone für öffentliche Bauten	öB	II
	Freihaltezone	F	
	Erholungszone	E	III
	Reservezone	R	
	Kommunale Landwirtschaftszone	KoLW	
	Höhenbeschränkung für Gebäude		
	Dachform frei		
	Gestaltungsplanpflicht		

Weitere Angaben

 Festgesetzte Gestaltungspläne
GP 1: Privater Gestaltungsplan "Hau", 9. Juni 1999
GP 2: Privater Gestaltungsplan "Schmidwingert", 9. Juni 1999
GP 3: Privater Gestaltungsplan "Zur Heimat", 8. Dezember 2003

 Ortsbildperimeter

 Wald

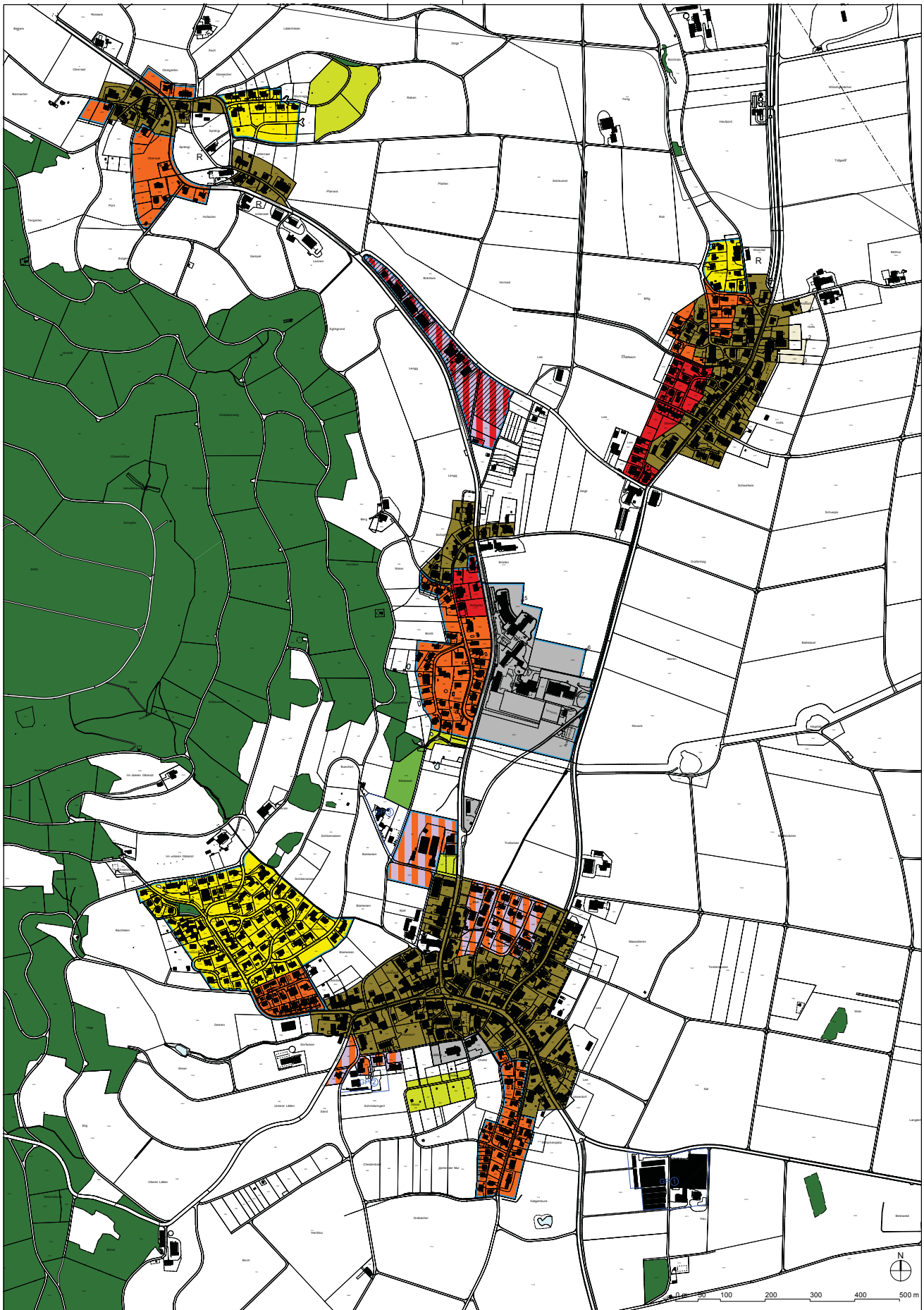
 5 Koordinatenpunkt

Massangaben in Metern

Koordinatenpunkte Zonengrenze

1	678154.852	266209.445	5	677513.978	265562.922
2	678148.650	266145.695	6	677656.049	265453.390
3	678140.456	266091.903	7	677642.765	265392.736
4	677429.893	265562.453	8	677865.280	265960.280

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986



Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf

Vorschriften

Vom Gemeinderat aufgestellt am 7. September 2010

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 562, 567, 568, 569, 570, 571, 573, 575, 577, 578, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 707, 708, 1452, 1453, 1493, 1494, 1642, 1654, 1655, 1815, 1816, 1874, 1875, 1982, 2095 und 2096.

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Peter Burkard

Richard Kälin

Von der Baudirektion genehmigt am

26.04.2011

Für die Baudirektion

BDV Nr. 62 / 11

Gattikon, 7. September 2010
21'391 DCH-al-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf bezweckt die Umsetzung der in der nutzungsplanerischen Grundordnung enthaltenen Forderung nach der Ausarbeitung einer Detailregelung. Damit wird auch dem Anspruch aus der Neufassung des Inventars über das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung für eine nutzungsplanerische Neuordnung im davon einbezogenen Gebiet Rechnung getragen. Im Einzelnen wird bezweckt:

- die Bebauung und die Erschliessung von Teilbereichen unter weitgehender Beachtung von Parzellar- und Wegstrukturen sorgfältig aufeinander abzustimmen,
- die Ausbaugrössen der notwendigen Zufahrtswege auf ein dem Ortsbild verträgliches Ausmass zu beschränken,
- Neubauten sorgfältig und abgestimmt auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten in das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung sowie zum offenen Landschaftsraum hin einzufügen
- den sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und Baustruktur zu gewährleisten.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1, Bebauung Mst. 1:1000
- Plan 2, Ergänzende Erschliessung Mst. 1:1000
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die in den Plänen dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich sowohl des Planes 1 als auch des Planes 2.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel eingeschlossen der Kernzonenplan über den Ortsteil Stadel sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für den Plan 1, Bebauung**A Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile****Art. 4 Um- und Ersatzbauten**

¹ Die im Plan bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, Form sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.

² Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss und kubische Form) umgebaut oder ersetzt werden.

³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

B Bestimmungen für Neubauten**Art. 5 Lage und äussere Abmessung der Neubauten**

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden.

² Für Hauptgebäude oder Teile davon gelten je Baubereich die nachstehenden Grundmasse¹:

Baubereich		I	II	III	IV	V	VI
Gebäudehöhe	mind. m	Massgebend ist die vorhandene Gebäude- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 204.	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
Gebäudehöhe	max. m		6.5	6.5	6.5	6.5	6.0
Firsthöhe	max. m		4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
Gebäuelänge	mind. m			18.0			
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	Massgebend ist die Abmessung des Baubereiches.	18.0	22.0	15.0	25.0	22.0
Gebäudetiefe	max. m	Massgebend ist die Abmessung des Baubereiches.	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
Anzahl Gebäude je Baubereich	max.	1	1	2	1	1	1

¹

Es gelten die Begriffsdefinitionen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977.

Baubereich		I	II	III	IV	V	VI
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	2	2
Dachgeschosse*	max.	1	1	1	1	1	1

* s. Art. 7 Abs. 3

³ Landwirtschaftliche Neubauten dürfen auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die Grundmasse für Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzweise ergeben sich aus den spezifischen betrieblichen Ansprüchen bzw. den diesbezüglichen Vorschriften und Bestimmungen. Bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude gelten die Beschränkungen für den Baubereich V gemäss Abs. 2.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet. Grenzen zwei Baubereiche aneinander (gemäss Markierung im Plan 1), so gilt für die maximal zulässige Gesamtlänge das grössere der beiden, in Abs. 2 vorgegebene Mass. Innerhalb des jeweiligen Baubereiches darf jedoch die maximal zulässige Gesamtlänge nicht überschritten werden.

⁵ Der Grenzbau ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und der Nachbar zustimmt.

⁶ Unbesehen der Lage der Baubereiche II bis VI sind für Gebäude und Gebäudeteile die ordentlichen Grenz- und Gewässerabstände einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein minimaler Abstand von 3.5 m. Letzteres Abstandsmass darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

⁷ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes kann, abweichend von den Festlegungen gemäss Abs. 6, soweit dies durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird, der Grenzabstand durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten werden. Soweit die Lage der Baubereiche dies ermöglicht, ist das Näherbauen von Gebäuden und Gebäudeteilen auf oder an Grenzen von Strassen und Plätzen sowie öffentlichen und privaten Wegen gestattet.

⁸ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes haben Gebäude oder Teile davon untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 5.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

⁹ Baubereichsflächen, welche nicht durch Bauten und Anlagen beansprucht werden, haben den Anforderungen über die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 11 zu genügen.

C Gemeinsame Bestimmungen

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Kernzone K zu richten.

² Soweit der Plan zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese bei Neubauten einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung bei Neubauten so zu wählen, dass eine sinnrichtige Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Abweichend von Abs. 1 sind in den im Plan bezeichneten Bereichen für alle Gebäude und Gebäudeteile Flachdächer gestattet. Sofern ein Flachdach vorgesehen wird, ist die Ausgestaltung des Dachgeschosses nicht gestattet.

⁴ Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden ist die Dachform frei.

⁵ Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

Art. 8 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der jeweiligen Baubereiche zulässig.

² Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

Art. 9 Nutzweise

Als zulässig gelten die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Nutzweisen. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.

Art. 10 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Dabei sind Bauten, welche eine Wirkung zum offenen Landschaftsraum hin entfalten besonders sorgfältig zu gestalten. Dies gilt auch hinsichtlich der Material- und Farbgebung.

³ Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei landwirtschaftlich genutzten Bauten sowie bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Am Verlauf des gewachsenen Bodens sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Der gewachsene Boden darf höchstens um 0.5 m abgegraben und aufgeschüttet werden.

² Freiflächen ohne besondere Kennzeichnung im Plan sind, sofern sie nicht als Vorplätze, Hauszufahrten, Hauszugänge und dergleichen dienen, in ihrer herkömmlichen Art und Weise zu belassen bzw. mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen auszugestalten.

³ Vorplätze im Bereich der Zürcherstrasse bzw. Hinterdorfstrasse sind in ihren Abmessungen und in der materialmässigen Ausprägung als solche zu erhalten. Einfriedungen, namentlich Sicht- und Lärmschutzwände, welche die freie Sicht von der Zürcher- und der Hinterdorfstrasse her einschränken, sind nicht gestattet. Die Anordnung einzelner offener Abstellplätze ist gestattet.

⁴ Der räumliche und optische Zusammenhang zur Landwirtschaftszone ist zu wahren. Es sind nur transparente Einfriedungen in Form von Weidezäunen oder Knotengitterzäunen zulässig. Nicht gestattet sind namentlich Hecken oder andere Formen von geschlossenen Einfriedungen.

⁵ Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu ersetzen.

Art. 12 Lärmempfindlichkeitsstufe, Lärmschutz

¹ In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen der einzelnen Baugesuche nachzuweisen. Ebenso ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass bei lärmempfindlichen Wohnräumen die Immissionsgrenzwerte für den Flug- sowie Strassenlärm eingehalten werden können.

**III Bestimmungen für den Plan 2,
Ergänzende Erschliessung****Art. 13 Erschliessung**

¹ Die im Plan eingetragenen „Bestehende Zufahrten“ zeigen die ungefähre Lage, wo auf die jeweiligen Grundstücke oder Grundstücksteile zugefahren wird. Im Rahmen von Um- oder Ersatzbauten in Bereichen, welche im Plan als „über bestehende Zufahrten erschlossene Grundstücksteile“ bezeichnet sind, kann unter der Voraussetzung einer besseren ortsbaulichen oder verkehrstechnischen Lösung, sowohl von der Lage der bezeichneten Zufahrten als auch der bezeichneten Erschliessungseinheiten abgewichen werden.

² Die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken sowie Grundstücksteilen hat für die jeweiligen Erschliessungseinheiten A bis D an den im Plan bezeichneten Lagen ab der Zürcherstrasse bzw. ab der Hinterdorfstrasse zu erfolgen. Der Einmündungsbereich des Leeweges sowie des bestehenden Flurweges in die Zürcherstrasse ist bei einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der Erschliessungseinheit D zusammenzuführen.

³ Die generelle Linienführung der verkehrsmässigen Erschliessung für die jeweiligen Erschliessungseinheiten ist im Plan wegleitend dargestellt. Zu Grundstücken, die mehreren Erschliessungseinheiten zugewiesen sind, kann im Rahmen der in Abs. 4 ff. aufgeführten Festlegungen die Zufahrt bzw. die Zuordnung zur Erschliessungseinheit durch den jeweiligen Grundeigentümer gewählt werden. Sofern im Hinblick auf den Bau der erforderlichen Erschliessungsanlage im Bereich des Grundstückes Kat. Nr. 584 von dieser Option Gebrauch gemacht wird, ist es gestattet, den Hintermurbach (eingedoltes, öffentliches Gewässer 1d) zwischen der Erschliessungseinheit C und D, an einer einzelnen Stelle mit einer Fahrbahnbreite von maximal 3.5 m, rechtwinklig zum Gewässerverlauf zu überdecken und letztlich zu befahren. Für das Grundstück Kat. Nr. 584 ist eine Erschliessung jedoch in erster Linie über den Gartenweg anzustreben.

⁴ Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans ist für die gesamte einbezogene Erschliessungseinheit der Gemeinde ein Strassenprojekt und ein verbindliches Abstellplatzkonzept zur Bewilligung zu unterbreiten.

⁵ Das Strassenprojekt hat Angaben zur detaillierten Linienführung, Materialgebung und Charakter der Zufahrtsstrassen unter Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten aufzuweisen. Die Strassengeometrie hat die ortsbauliche Feingliedrigkeit der bestehenden Flurwege zu berücksichtigen.

⁶ Zeitgleich mit der Eingabe des Strassenprojektes ist der Nachweis zu erbringen, dass für alle einbezogenen Grundstücke ein dauerndes und uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht vorliegt.

⁷ Massgebend für die Ausbaugrösse der jeweiligen verkehrsmässigen Erschliessungseinheit sind die vorherrschenden Breiten der bestehenden Flurwege. Unbesehen der Anzahl Wohneinheiten gelten bezüglich der Ausbaugrössen die Massgaben für Zufahrtswege i.S. der Zugangsnormen als oberstes Höchstmass.

⁸ Die Ausfahrten der jeweiligen Erschliessungseinheiten auf die Zürcherstrasse haben den verkehrstechnischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) zu genügen.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Stadel.

² Die Abstellplätze sind in der Regel in geschlossenen oder überdeckten Anlagen vorzusehen.

³ Zufahrten und Autolifтанlagen zu Unterniveaugaragen sind vollständig in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 15 Radwegverbindung

¹ Über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist in Anlehnung an die im Plan aufgezeigte mögliche Linienführung, die Erstellung eines öffentlichen Radweges vorzusehen.

² Die genaue Linienführung und Ausgestaltung des öffentlichen Radweges i.S. von Abs. 1 sind in Absprache mit der Gemeinde Stadel festzulegen. Es ist eine minimale Wegbreite von 3.0 m vorzusehen.

IV Schlussbestimmung

Art. 16 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (06. Mai 2011).

Kanton Zürich
Gemeinde Stadel

Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf

Plan 1; Bebauung

Mst. 1:1000

Vom Gemeinderat aufgestellt am 7. September 2010

Für die Grundstücke Kat. Nr. 562, 567, 568, 569, 570, 571, 573, 575, 577, 578, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 707, 709, 1452, 1453, 1493, 1494, 1642, 1654, 1655, 1815, 1816, 1874, 1875, 1982, 2095 und 2096.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindevorsitzende:

Der Gemeindevorsitzende:

...

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindevorsitzende:

Der Gemeindevorsitzende:

...

Von der Baudirektion genehmigt










Für die Baudirektion

BDV Nr. /





Geltiken, 7. September 2010
21391 al/hs

Planungsleiter David Chuard – Architektin und Bauleiterin PSI Ltd.
Ruhstrasse 24/CH-8103 Gattikon, Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Legende

	Geltungsbereich
	Ortsüblich wichtige Gebäude und Gebäudeteile
	Übrige Gebäude
	Baubereiche mit Mantellinie für Neubauen
	Bezeichnung Baubereiche
	Baubereichsgrenzung bei angrenzenden Baubereichen
	Zwingende Hauptfestsetzung
	Flechtisch zulässig
	Hochstammige Bäume

Informelle Angaben

	Zwingende Baubereichsgrenzenlinien
	Zwingende Festsetzung
	Übrige Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
	Eingedeckte öffentliche Gewässer



Kanton Zürich
Gemeinde Stadel

Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf Plan 2: Ergänzende Erschliessung Mst. 1:1000

Vom Gemeinderat aufgestellt am 7. September 2010

Für die Grundstücke Kst. Nr. 659, 577, 659, 570, 571, 573, 574, 575, 577, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 707, 708, 1452, 1453, 1493, 1494, 1642, 1654, 1655, 1656, 1657, 1675, 1982, 2095 und 2096.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindevizepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

...

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindevizepräsident:

...

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gallikon, 7. September 2010
Zürcher aH/S

Pfingstliano Daniel Christoffel Architekt und Bauplaner ZSU AG
Rothstrasse 2, CH-8103 Grenchen, Tel. 041 721 11 44, Fax. 041 721 11 55

Legende

	Geltungsbereich
	Bestehende Zufahrten
	Über bestehende Zufahrten erschlossene Grundstücksstelle
	Erschliessungseinheiten
	Bezeichnung Erschliessungseinheiten
	Wahlweise Zuweisung der Grundstücke an bestehende Erschliessungseinheiten
	Generelle Linienführung verkehrsmässige Erschliessung Hauptzufahrt zu Erschliessungseinheiten
	Generelle Linienführung öffentlicher Radweg

Informelle Angaben

	Ordnungswidrig wichtige Gebäude und Gebäudeteile
	Zwangende Baugrenzlinien
	Zwangende Flurstücksgrenzen
	Übrige Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
	Eingerollte öffentliche Gewässer
	Fortsetzung öffentlicher Radweg



Alle Pläne und Vorschriften finden Sie auch auf der Homepage
der Gemeinde Stadel, www.stadel.zh.ch.