



Bonstetten

aktuell

Gemeinde Bonstetten Einladung

Die stimmberechtigten Frauen und Männer der Politischen Gemeinde werden zu einer ausserordentlichen

Gemeindeversammlung

Dienstag, 12. März 2013, 20.00 Uhr

in den Gemeindesaal, Am Rainli 4, eingeladen.



GESCHÄFTE

Politische Gemeinde

1. Einführung Tempo 30 km/h Zone im Schachen

- 1.1 Die flächendeckende Einführung einer Tempo 30 km/h-Zone im Schachen, Zone 3 und Zone 4 wird genehmigt.

Zone 3: Masstrasse (östlich Stationsstrasse), Im Heumoos, Schachenmatten, Lärchenhofweg, Schachenrain, Schulrain, Stegmattenweg (öffentlicher Teil), Schachenstrasse (Stegmattenweg bis Stallikerstrasse), Breitenacher, Breitenachersteig, Bruggensteig, Im Bruggen

Zone 4: Friedmattstrasse, Ligusterweg, Schachenstrasse (Stallikerstrasse bis Grenze Wettswil), Am Schachenbach, Bruggenmattweg.

- 1.2 Mit den Besitzern der Privatstrassen wird bei Zustimmung durch die Gemeindeversammlung über den Einbezug in die Zone verhandelt.

- 1.3 Der notwendige Kredit ist im Budget 2013 mit Fr. 90'000.-- eingestellt und liegt in der Kompetenz des Gemeinderates

2. Privater Gestaltungsplan Bruggen

- 2.1 Dem Privaten Gestaltungsplan Bruggen wird zugestimmt.

- 2.2 Die Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich gemäss § 89 des Planungs- und Baugesetzes bleibt vorbehalten.

- 2.3 Die Festlegung des Gewässerraums gemäss § 15 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.

- 2.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen, die sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Das bereinigte Stimmregister sowie die Rechnungen, Anträge und Akten liegen ab **12.02.2013** in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf. Zusätzlich können die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Bonstetten eingesehen und heruntergeladen werden (www.bonstetten.ch – Bereich Politik/Gemeindeversammlungen).

Stimmbürger und Stimmbürgerinnen, welche die Gemeindeversammlungsbrochure in Papierform wünschen, können diese in der Gemeindeverwaltung bestellen.

Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes sind der Vorsteherschaft spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung einzureichen.

Nicht stimmberechtigte Personen sind zum Besuch der Gemeindeversammlung freundlich eingeladen; es werden für sie besondere Plätze bereit gehalten.

STRASSEN

Strassenplanung, Verkehrsplanung

Antrag an die Gemeindeversammlung betreffend Genehmigung der flächendeckenden Einführung einer Tempo 30 km/h-Zone im Gebiet Schachen 3 + 4

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

1. Die flächendeckende Einführung einer Tempo 30 km/h-Zone im Schachen, Zone 3 und Zone 4 wird genehmigt.

Zone 3: Masstrasse (östlich Stationsstrasse), Im Heumoos, Schachenmatten, Lärchenhofweg, Schachenrain, Schulrain, Stegmattenweg (öffentlicher Teil), Schachenstrasse (Stegmattenweg bis Stallikerstrasse), Breitenacher, Breitenachersteig, Bruggensteig, Im Brügge

Zone 4: Friedmattstrasse, Ligusterweg, Schachenstrasse (Stallikerstrasse bis Grenze Wettswil), Am Schachenbach, Bruggenmattweg

2. Mit den Besitzern der Privatstrassen wird bei Zustimmung durch die Gemeindeversammlung über den Einbezug in die Zone verhandelt.
3. Der notwendige Kredit ist im Budget 2013 mit Fr. 90'000.-- eingestellt und liegt in der Kompetenz des Gemeinderates

Weisung

Im Frühjahr 2009 stellte die Primarschulpflege ein Gesuch um Einführung einer Tempo 30 km/h-Zone im Bereich der Schule zur Sicherung des Schulweges. Aufgrund dieses Gesuchs wurde die Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Im März 2010 stellten die Delegierten der Überbauung „Üetliblick“ den Antrag, auch die Masstrasse ins Konzept aufzunehmen. Aufgrund der Wechsel im Gemeinderat wurde in der Zwischenzeit das Projekt zurückgestellt. Im Mai 2012 beschloss der Gemeinderat, das Kurzgutachten und den Massnahmenplan ausarbeiten zu lassen. In seiner Sitzung vom 3. April 2012 entschied der Gemeinderat, die Tempo 30 km/h-Zone Schachen gemäss Konzept flächendeckend einzuführen. Die Umsetzung der Tempo 30 km/h-Zonen erfordert drei Schritte:

Der erste Schritt "Voruntersuchung / Tempo 30 km/h-Konzept" ist abgeschlossen.

Im zweiten Schritt wurden im Jahre 2012 für die Zonen 3 + 4 (Schachen) ein Kurzgutachten und Massnahmenpläne erstellt. Ebenso wurden die Zonen von der Kantonpolizei geprüft und genehmigt.

Als dritter Schritt erfolgt die Realisierung, die sich wiederum in drei Teilschritte aufteilt.

- a) Genehmigung der Tempo 30 km/h-Zone durch die Gemeindeversammlung am 12. März 2013.
- b) Ausschreibung der Tempo 30 km/h-Zone, Verhandlungen mit den Besitzern der Privatstrassen und Erledigung allfälliger Einwendungen.
- c) Bauliche Umsetzung der Massnahmen.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Einführung einer Tempo 30 km/h-Zone im Schachen, Zone 3 und 4 zuzustimmen.

Legende

- Eingangstor
- Seitliche Einengung (Horizontaler Versatz)
- Zonengrenze





2. Privater Gestaltungsplan Bruggen
Antrag an die Gemeindeversammlung betreffend Genehmigung des
Privaten Gestaltungsplans Bruggen

448

Der Gemeinderat Bonstetten beantragt der Gemeindeversammlung zur Beschlusserfassung:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Bruggen wird zugestimmt.
2. Die Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich gemäss § 89 des Planungs- und Baugesetzes bleibt vorbehalten.
3. Die Festlegung des Gewässerraums gemäss § 15 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei seitens der Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen, die sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

1. Ausgangslage

Die betroffenen Parzellen bilden eine der letzten grossen Bauzonenreserven der Gemeinde Bonstetten. Es handelt sich um eine „grüne Lunge“ in überbautem Gebiet. Der Perimeter wird durch die Stallikerstrasse im Norden, die Landwirtschaftszone im Osten, die Strasse Im Bruggen sowie dem Schachenbach im Westen und im Süden begrenzt. Auf den Grundstücken befinden sich heute ein Hauptgebäude sowie mehrere landwirtschaftliche Gebäude. Nach geltender Bau- und Zonenordnung wären in der Zone W2/30 vier Mehrfamilienhäuser möglich, Flachdächer sind nicht zugelassen. Eine Überbauung nach Regelbauweise überzeugt nach städtebaulichen und ortsplanerischen Grundsätzen nicht. Um eine gute Einordnung der Neubauten und eine hohe Qualität des Aussenraums zu erhalten, haben sich die Grundeigentümer für einen privaten Gestaltungsplan entschieden.

2. Absicht

Der private Gestaltungsplan will eine standortgerechte Bebauung ermöglichen und bezweckt:

- eine standortgerechte bauliche Verdichtung
- eine gute Einordnung der Neubauten
- eine hohe Aussenraumqualität
- die Ausdolung und naturnahe Gestaltung des Schachenbachs

Eine Vorstudie hat ergeben, dass mit einem langen, parallel zur Strasse verlaufenden Neubau mit Flachdach und einer gestuften Gesamthöhe das gesteckte Ziel am besten erreicht wird.

3. Abweichungen von der Regelbauweise

Gegenüber der Bau- und Zonenordnung sind folgende Abweichungen vorgesehen:

- Grössere Gebäudelänge und Gebäudehöhe
- Zulässigkeit von Flachdach
- freie Geschosszahl innerhalb der zulässigen Gesamthöhe
- grosszügigere Abgrabungen
- höhere Ausnützung

Wo der Gestaltungsplan nichts regelt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten massgebend.

4. Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen sowie einem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV.

5. Geltungsbereich

Der Private Gestaltungsplan Bruggen umfasst die im Siedlungsgebiet liegenden Parzellen Kat.-Nr. 2917 (6'250 m²) und Kat.-Nr. 2918 (403 m²) der Generalista AG, Wollerau sowie die Bachparzelle Kat.-Nr. 2624 (334.5 m²) des Kantons Zürich.

6. Bebauung

Die Zu- und Wegfahrt führt über die Strasse Im Bruggen in eine Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen. Der Schachenbach wird auf seiner ganzen Länge offen gelegt bis zur Stallikerstrasse. Dadurch entsteht ein attraktives Freiraumelement für die Öffentlichkeit. Die Bauten selber werden ein Flachdach aufweisen und mit einer zulässigen Gesamthöhe beschränkt ohne Festlegung der Geschosszahl. Das parallel zur Stallikerstrasse verlaufende Gebäude weist drei Höhenstufen auf, angepasst an den Terrainverlauf. Die Dachfläche wird tiefer liegen als der First bei einer voll ausgeschöpften Regelbauweise. Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer wird verzichtet, aber eine maximale Gesamtgeschossfläche von 5'000 m² festgelegt, was einer Erhöhung der möglichen Wohnfläche von rund einem Viertel entspricht.

7. Mitwirkung

7.1 Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Bruggen wurde gemäss § 7 PBG zwischen dem 07. September 2012 und dem 05. November 2012 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde er den Nachbargemeinden und der Region zur Anhörung zugestellt. Während der Auflagefrist sind fünf Schreiben mit insgesamt 13 teils gleichlautenden Einwendungen eingegangen, zu denen im erläuternden Bericht Stellung genommen wird.

7.2 Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan vom Amt für Raumordnung und Entwicklung (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Auflagen sind in die Unterlagen des Gestaltungsplans eingeflossen.

8. Schlussbemerkungen

Der Private Gestaltungsplan ermöglicht eine standortgerechte Überbauung mit einer guten Einordnung der Neubauten sowie einer hohen Qualität des Aussenraums. Das Grundstück im Einzugsbereich des Bahnhofs Bonstetten-Wettswil rechtfertigt eine erhöhte Nutzung. Das öffentliche Interesse zur Realisierung einer Überbauung mit einer hohen Qualität und innerer Verdichtung ist unbestritten und bestätigt die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan zweckmässig und angemessen ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Plan zuzustimmen.



Privater Gestaltungsplan Bruggen

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Bruggen bezweckt:

- eine standortgerechte bauliche Verdichtung
- eine gute Einordnung der Neubauten
- eine hohe Aussenraumqualität
- Ausdolung und naturnahe Gestaltung des Schachenbachs

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Bruggen ist im zugehörigen Plan im Massstab 1:500 bezeichnet.

1.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten massgebend.

2. Vorstudie

2.1 Vorstudie dost design

Die Vorstudie des Büros dost design gmbh dient als Mindest-Standard für die Beurteilung der Gesamtwirkung eines Bauvorhabens.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessung von Gebäuden

3.1 Gewachsener Boden

Der massgebliche gewachsene Boden ist im Plan festgelegt.

3.2 Baubereiche

Oberirdische Hauptgebäude dürfen ausschliesslich in den im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Dabei ist die Gebäudelänge frei.

3.3 Baubereich A

Die zulässige Gesamthöhe von oberirdischen Hauptgebäuden im Baubereich A ergibt sich aus den maximal zulässigen Höhenkoten, welche ausschliesslich von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden dürfen. Für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausgehend von den zulässigen Höhenkoten eine maximale Bauhöhe von 60 cm zugelassen. Die Geschosshöhe ist frei wählbar. Abgrabungen bis maximal 4 m unter den gewachsenen Boden sind zulässig.

3.4 Baubereich B

Das bestehende Gebäude im Baubereich B darf ersatzlos abgebrochen, saniert oder durch einen Neubau mit den gleichen Ausmassen ersetzt werden.

- 3.5 Zulässige Ausnützung Innerhalb des Geltungsbereichs darf eine Geschossfläche von maximal 5'000 m² realisiert werden. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Unter-, Voll- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
- 3.6 Besondere Gebäude Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

4. Nutzung

- 4.1 Nutzweise Zulässig sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe.

5. Gestaltung

- 5.1 Grundsatz Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die besonders gute Gesamtwirkung ist durch die zuständige Behörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch ein unabhängiges Fachgutachten sicherzustellen.
- 5.2 Freiraum Der Freiraum ist gestützt auf ein Freiraumkonzept gesamthaft besonders gut und naturnah zu gestalten. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.
- 5.3 Strassenraum Der strassenseitige Raum ist zu begrünen und ansprechend zu gestalten.
- 5.4 Schachenbach Im Rahmen eines Bachprojektes ist die Eindolung des Schachenbachs aufzuheben. Der Schachenbach ist als offenen Bachlauf zu gestalten und aufzuwerten. Die heutige Bepflanzung ist wo möglich zu erhalten. Dazu ist der Gewässerraum nach Art. 41a und 41b der Gewässerschutzverordnung gemäss §15 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei festzulegen. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums kommen die Übergangsbestimmungen zur Anwendung. Das Bachprojekt ist gleichzeitig mit dem Bauvorhaben im Baubereich A umzusetzen.
- 5.5 Spielplatz Im bezeichneten Bereich ist ein Spielplatz zu erstellen.

5.6 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

6. Erschliessung

6.1 Tiefgarage

Alle Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs sind in einer Tiefgarage zusammenzufassen oder innerhalb des Baubereichs A überdeckt anzuordnen.

Das Tiefgaragengeschoss darf bachseitig um maximal 4 m über den Baubereich A hinausgebaut werden. Bauteile die über dem gewachsenen Boden liegen, müssen mit einer mindestens 30 cm mächtigen Erdschicht überdeckt und begrünt werden und sich gut in die Freiraumgestaltung einfügen.

6.2 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen Tiefgarage ist im Plan festgelegt. Der Einmündungsbereich der Strasse Im Bruggen ist zusammen mit dem Bachausbau verkehrssicher zu gestalten.

6.3 Veloabstellplätze

Für Velos sind gut zugängliche, hausinterne Abstellplätze vorzusehen. In der Nähe der Hauseingänge können zusätzlich gedeckte Abstellplätze im Aussenbereich erstellt werden.

6.4 Fuss- und Radweg

Der im Plan eingetragene Fuss- und Radweg muss eine Breite von mindestens 3 m aufweisen und dauernd öffentlich zugänglich sein.

6.5 Entsorgung

Für die Entsorgung sind eine oder mehrere Sammelstellen vorzusehen. Mit baulichen und betrieblichen Massnahmen sind die Auswirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten.

6.6 Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

7. Umwelt

7.1 Energie

Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90% des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizungen betragen. Der Einsatz fossiler Energieträger ist nicht erlaubt.

7.2 Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Mit einer sorgfältigen Fassadengestaltung sind Lärmreflexionen nach Möglichkeit zu vermeiden.

8. Schlussbestimmung

8.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Bruggen tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Bruggen

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Festlegungen

— Geltingbereich

- - - - - Geltinger Boden (m ü.M.)

A Baubereich

Strassenraum

S Spielplatz

↔ Zug- und Wegflucht, Tiefgarage
(mit Anordnungsspielraum)

V Veloabstellplätze (Lage schematisch)

• • • • • Fuss- und Radweg

E Entsorgung (Sammelstellen, Lage schematisch)

Information

▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Voraussichtlicher Gewässerraum gemäss
Gewässerschutzverordnung

▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Bestehendes Gebäude

↔ Bestehende Fussgängerbrücke



