



Nr. 990

Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Gillhofstrasse"

- 85281 / 10 000

In planerischer Hinsicht ist festzustellen, dass die einschlägigen Bestimmungen für den Erlass eines Arealüberbauungsplanes erfüllt sind. Insbesondere liegt ein architektonisch und städtebaulich interessanter Ueberbauungsvorschlag vor. Die verdichtete Bauart erweist sich bezüglich Baulandbedarf pro Wohneinheit im Vergleich zu einer offenen Bauweise als sparsamer. Reihenhausbauten weisen überdies im Vergleich mit gleich grossen freistehenden Gebäuden einen kleineren Energieverbrauch auf, was ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Den Benützern erwachsen aus der Gesamtüberbauung die geforderten erheblichen Vorteile. Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang unter anderem die einheitliche Gestaltung, der verkehrsfreie Innenhof, die Umgebungsgestaltung sowie der Wärmeschutz (SIA Empfehlung 180/1) und der erhöhte Schallschutz (SIA Norm 181). Der Gemeinderat wird ersucht, zu gegebener Zeit die entsprechenden rechnerischen Nachweise zu verlangen. Gemäss Protokollauszug des Gemeinderates wird die Gestaltung der Kinderspielflächen in Zusammenarbeit mit den Bewohnern erstellt. Dem Gemeinderat wird aber empfohlen, bereits im Rahmen des dannzumaligen Baubewilligungsverfahrens die Minimalanforderungen gemäss § 97 BauG zu formulieren. Im weiteren sind noch einige Detailhinweise anzubringen. Die bestehende Parknische südlich der Parkplatzeinfahrt bei der Bahnhofstrasse ist zur Gewährleistung der Verkehrsübersicht durch geeignete Massnahmen unbenützbar zu machen. Das Parkfeld B 3 sollte gegen die Bahnhofstrasse hin durch eine Rabatte oder einen Zaun abgegrenzt werden. Zur Erlangung einer guten Verkehrsübersicht sind die Containerstandplätze mindestens 2.00 m von der Strassengrenze zurückzusetzen. Bei der Beurteilung der Bauten fällt auf, dass auf eine Unterkellerung verzichtet wird. Dadurch resultiert ein eher

knappes Angebot an Nebenräumen (Abstellräume, Trockenraum, etc.). Als nicht vollwertiger Ersatz wird ein kleiner Estrich angeboten. Die Wohnungen der Gebäude-reihen A und C weisen nach Abzug der Verkehrsflächen eher beschränkte Küchenflächen und Stellmöglichkeiten auf. Ueberdies vermag auch die Lage und der Zugang zum separaten WC unmittelbar gegenüber der Küche sowie die Lage der Garagen der Häuserreihen A und C nicht vollum-fänglich zu überzeugen.

Die Regelbauweise wird lediglich bezüglich der Gebäude-abstände nicht eingehalten. Auf die Beanspruchung des Ausnützungsbonusses wird verzichtet. Die Planung ist zweckmässig und kann genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Gillhofstrasse" der Gemeinde Märstetten mit dazugehörenden Sonderbauvorschriften wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Damit werden folgende Bestandteile rechtskräftig:
 - Ueberbauungskonzept (Stellung und Gestaltung der Bauten, Umgebungsgestaltung, Wohnungsgrundrisse). Kleinere un-umgängliche Abweichungen im Auf- und Grundriss sind im Rahmen der Detailbearbeitung möglich.
 - Parkierung im Sinne der Erwägungen
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten, 8562 Märstetten, inklusive zweier Plandossiers bestehend aus: Anlageübersicht M 1 : 200, Plan Nr. 121-02, Plan Nr. 121-01, Situation M 1 : 500 - Grundbuchplanauszug, Situation M 1 : 500 inklusive Sonderbauvorschriften, je mit Genehmigungs-vermerk

- Herrn F. Brönimann, Guyerstr. 3, 8052 Zürich
- Herrn J. Raschle, Gillhofstrasse, 8562 Märstetten
- Architekturbüro J. Roos, Obstgartenstr. 31, 8006 Zürich
- Baudepartement
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Zivilschutzamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Plandossiers
bestehend aus: Anlageübersicht M 1 : 200, Plan Nr.
121-02, Plan Nr. 121-01, Situation M 1 : 500 - Grund-
buchplanauszug, Situation M 1 : 500 inklusive Sonder-
bauvorschriften, je mit Genehmigungsvermerk sowie der
übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

ml