

## VERFÜGUNG

vom 23. April 1999

### **Rifferswil.** Privater Gestaltungsplan Oberstegmättli, Unterrifferswil

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 8. Dezember 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Rifferswil dem privaten Gestaltungsplan Oberstegmättli zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. März 1999 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 15. Januar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. März 1999 ersucht die Gemeinde Rifferswil um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der mit RRB Nr. 2498/1998 genehmigten Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde für das in der Kernzone gelegene Gebiet Oberstegmättli eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das wesentliche öffentliche Interesse besteht aufgrund des erhöhten Bedürfnisses nach einer ortsbaulich einheitlichen Lösung für das weitgehend unüberbaute Gebiet innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die ortstypische Siedlungsstruktur des kantonally schutzwürdigen Ortsbildes von Unterrifferswil unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Freiräume ergänzt und weiterentwickelt werden kann. Ein wesentliches Element des Freiraumkonzeptes ist die Freihaltung der Zeisenbergflanke. Die Festlegung der Baubereiche BB 2 und BB 3 ermöglicht ein Abrücken der Hauptgebäude vom steilen Geländeteil. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist diesem Anliegen besondere Beachtung zu schenken.

In den eingezonten, groberschlossenen Teilen des Gestaltungsplangebietes werden die gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten. Im neu eingezonten Teil des Baubereichs BB 8 sind auf Grund von Grobrechnungen der Fachstelle Lärmschutz die massgebenden Planungswerte (PW) überschritten. Der Nachweis, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Voraussetzung ist, dass im Bau-

bereich BB 8 die Lüftungsfenster der lärmempfindlichen Räume in einem Winkel von mindestens 90° von der Albisstrasse abgewandt anzuordnen sind, sofern die Sichtlinie zu dieser Lärmquelle nicht unterbrochen ist. Unter diesen Bedingungen steht der Genehmigung nichts entgegen.

Der Verzicht auf die Erstellung des Berichtes gemäss Art. 26 RPV kann hingenommen werden, da die Überlegungen, die der Planung zu Grunde liegen, im Bericht zur Planungskonkurrenz vom 10. November 1997 dargelegt sind.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Oberstegmättli, dem die Gemeindeversammlung Rifferswil am 8. Dezember 1998 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Keller Landolt Partner Architekten AG  
Konkordiastrasse 11  
8032 Zürich

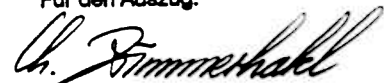
Staatsgebühr	Fr.	648.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	696.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Die Gemeinde Rifferswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Rifferswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. April 1999  
990529/Oca/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil  
Privater Gestaltungsplan Obstegmättli

Von den GrundeigentümerInnen beschlossen am:

12. Oktober 1998

Fritz Haller-Schwarz  
Parzelle Nr. 1140

*F. Haller*

Max Huber-Suter  
Parzellen Nr. 9 und 1141

*M. Huber*

Hedwig Hoffmann-Bär  
Parzelle Nr. 1693

*H. Hoffmann*

Corinne Hoffmann Gerig  
Parzelle Nr. 1694

*C. Hoffmann*

Heidi Lustenberger-Bär und  
Annemarie Gander-Bär  
Parzelle Nr. 1675

*Heidi Lustenberger*

Anna Roth-Bär  
Parzelle Nr. 1676

*A. Roth-Bär*

*Annemarie Gander*

Von der Gemeindeversammlung Rifferswil zugestimmt am

8. Dezember 1998

*J. Frey*

*J. Frey*

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am:

23. April 1999

*Ch. Zimmermann*

BDV Nr. 4851/99

Verfasser des Gestaltungsplanes:  
Keller Landolt Partner, Architekten AG, Konkordiastrasse 11, 8032 Zürich

*Keller Landolt*

Kanton Zürich Gemeinde Rifferswil  
**Privater Gestaltungsplan Oberstegmättli**

Mst. 1: 1000

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 8. Dezember 1998

Namens der Gemeindeversammlung

*J. Geissbühler*  
 Gemeindepresident J. Geissbühler

*B. Hänni*  
 Gemeindevorstand B. Hänni






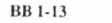











Von der Baudirektion genehmigt am:

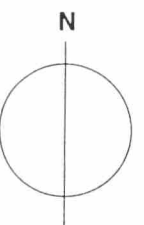
(BDV Nr. 485/99)

**23. April 1999**  
 Für die Baudirektion

*A. Zimmermann*

**Legende**

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Bestehende Bauten gemäss Bauordnung
-  Bestehende Bauten gemäss Bauordnung
-  Baubereich Hauptgebäude
-  Baubereich eingeschossige Nebenbauten
-  Baubereich Nummerierung
-  Maximale Gebäudegrundfläche pro Baubereich Hauptgebäude
-  Gebäudestandorte und Anzahl Hauptgebäude pro Baubereich
-  Generelle Firstrichtung
-  öffentliche Fussgänger Erschliessung
-  Zufahrt zu rückwärtig gelegenen Bauten
-  Anschluss an Albisstrasse, Ein- / Ausfahrt
-  Ausfahrt aus Albisstrasse, keine Einmündung
-  Freihaltefläche
-  Gemeinschaftsland
-  Bäume bestehend
-  Bäume neu



12.

Keller Landolt  
 Partner  
 Architekten AG  
 Konkordiastr 11  
 8032 Zürich  
 Tel 01 389 70 70  
 Fax 01 389 70 80  
 e-mail: klp@klp.ch

*K. Landolt*

# Privater Gestaltungsplan Oberstegmättli Rifferswil

## Vorschriften

12. Okt. 1990

### Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Oberstegmättli soll eine Bebauung erreicht werden, die bezüglich Stellung, Anzahl, Volumen und Gestaltung der Bauten, sowie der Gestaltung der Zwischenbereiche mit Fuss- und Fahrwegverbindungen etc., Rücksicht nimmt auf die besonderen ortsbaulichen Gegebenheiten der drei unterschiedlichen Teilgebiete:

Teilgebiet 1: Albisstrasse, mit den flankierenden Landwirtschaftsbauten. Neubauten sollen einen markanten Ortseingang bilden und den typischen Strassenraum vervollständigen.

Teilgebiet 2: Die bestehenden Gebäude Nr. 179, 181, 182, 184 und 434, im Bereich der Ämmerstrasse, bilden eine ortsgestalterisch wertvolle Gebäudegruppe, die durch einzelne Neubauten verdichtet werden kann.

Teilgebiet 3: Im Bereich des westlichen Teiles der Engelgasse bis zur Zeisenbergstrasse sind keine vorbestimmenden Bauten vorhanden, sodass Neubauten freier gestaltet werden können.

### Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

Die im Plan Mst. 1:1000 dargestellte Gestaltungsplanbegrenzung (Perimeter) ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den hier aufgeführten Vorschriften, sowie den im Mst. 1:1000 dargestellten Plan.

### Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur BZO

Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 85 ff. PBG.

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften für die Kernzone 1 der Bauordnung Rifferswil und der Teilzonenplan Mst. 1:500 für die Kernzone 1, sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

### Art. 4 Bestehende Bauten

Die Oekonomiebauten Vers. Nr. 181 und 234 sollen weiterhin nach Möglichkeit gewerblich genutzt werden.

Das Gebäude Vers. Nr. 179, im Teilzonenplan Mst. 1:500 dunkelgrau eingezeichnet, kann gemäss Gestaltungsplan Baubereich Nr.11, nordseitig verlängert werden.

Das Oekonomiegebäude Vers. Nr. 180 kann durch einen Neubau im neuen Baubereich ersetzt werden.

## Art. 5 Neubauten

Es werden 4 Gebäudearten unterschieden:

- a) Hauptgebäude, max. 2 Vollgeschosse, für Wohnen und Arbeiten.
- b) Eingeschossige Nebenbauten für Gewerbe, Atelier, Autounterstände und dgl..
- c) Besondere Gebäude für Freizeitgestaltung, Autoeinstellplätze, Lagerräume und dgl..
- d) Gartenhäuser.

### a) Hauptgebäude

Neue Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude anzuordnen. Im Gestaltungsplan Mst. 1:1000 ist für jeden Baubereich die maximale Gebäudegrundfläche eingetragen.

Die Anzahl der innerhalb der Baubereiche angegebenen möglichen Gebäudestandorte darf nicht überschritten werden. Die dargestellten Hauptgebäude in den Baubereichen zeigen eine generell anzustrebende Bebauung.

Einzelne eingeschossige Anbauten und Wintergärten dürfen den Baubereich maximal 3 Meter, Balkone und Lauben mit der in der BZO erlaubten Tiefe überschreiten.

Die in den Baubereichen angegebene generelle Firstrichtung ist einzuhalten. Der Verlauf des Dachfirstes muss parallel zur längeren Gebäudeseite sein.

Bei mehreren Hauptgebäuden innerhalb des Baubereiches beträgt der minimale Grenzabstand 2 Meter und der minimale Gebäudeabstand 4 Meter.

Im Baubereich Nr. 3 ist die max. Gebäudehöhe auf 6 Meter reduziert.

In den Baubereichen Nr. 2, 3, 5, und 6, beträgt die maximale Firsthöhe 5 Meter.

Das Näherbaurecht gemäss PBG § 270 Abs. 3 kommt nicht zur Anwendung.

### b) Eingeschossige Nebenbauten

Neue eingeschossige Nebenbauten sind innerhalb der Baubereiche für eingeschossige Nebenbauten anzuordnen und zählen nicht zur angegebenen max. Gebäudegrundfläche. Der minimale Gebäudeabstand beträgt 2 Meter, der Grenzbau ist gestattet.

Pultdächer sind gestattet.

Die grösste Höhe von 5 Meter darf nicht überschritten werden.

c) Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss Bauordnung dürfen auch ausserhalb der Baubereiche, jedoch nicht in den Freihalteflächen, erstellt werden.

Der minimale Gebäudeabstand gegenüber allen Gebäudearten beträgt 2 Meter, der Grenzbau ist gestattet.

Besondere Gebäude können an Gewerbe- und Atelierbauten angebaut werden.

Pultdächer sind erlaubt.

Die grösste Höhe von 5 Meter darf nicht überschritten werden.

d) Gartenhäuser

Gartenhäuser gemäss Besonderer Bauverordnung II, §18, können auch ausserhalb der Baubereiche und in den Freihalteflächen erstellt werden.

## **Art. 6 Umgebungsgestaltung**

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Es sind „ortsübliche Baumarten“ zu verwenden.

Auf dem Gemeinschaftsland dürfen keine Bauten erstellt werden.

In den Freihalteflächen dürfen, ausgenommen Gartenhäuser, keine Bauten erstellt werden.

## **Art. 7 Verkehrsanlagen**

Die Erschliessung des Areals für Fahrzeuge und Fussgänger hat in der im Gestaltungsplan bezeichneten Art und Weise zu erfolgen.

Die Parkierung und Garagierung ist ortsbaulich unauffällig anzuordnen oder in die Gebäude zu integrieren.

Der öffentliche Fussweg durch Privatgrundstücke ist grundbuchamtlich zu sichern.

## **Art. 8 Inkrafttreten**

Der vorliegende Gestaltungsplan mit den Vorschriften tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.