

## **VERFÜGUNG**

**vom 31. August 1999**

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

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 2. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Rifferswil dem privaten Gestaltungsplan Grossmueter zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Juli 1999 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 14. Juli 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. August 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 Grossmueter eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das wesentliche öffentliche Interesse besteht aufgrund des erhöhten Bedürfnisses nach einer ortsbaulich einheitlichen Lösung für den neuzugestaltenden Raum Grossmueter innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die ortstypische Siedlungsstruktur des kantonal schutzwürdigen Ortsbildes von Unterrifferswil unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Freiraumes Grossmueter ergänzt und weiterentwickelt werden kann. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Grossmueter, dem die Gemeindeversammlung Rifferswil am 2. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Architektur Atelier Arbenz, Jonenbachstrasse 203, 8911 Rifferswil)

Staatsgebühr	Fr.	864.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	912.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Rifferswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rifferswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 31. August 1999  
991482/Oca/Zst

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

Für den Auszug:

*Ch. Zimmerhake*

Privater Gestaltungsplan "Grossmueter"

21. April 1999

Situation Mst. 1:500

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: -2. Juni 1999

der Präsident:

der Sekretär:

Von der Baudirektion  
genehmigt am 3.1. Aug. 1999

BDV Nr. 10891/99

Für die Baudirektion

*Ch. Stimmerhall*

Verfasser Marc Ryf Architekt SIA/SWB Bäckerstr. 9 8004 Zürich / Architektur Atelier Arbenz Jonenbachstrasse 203 8911 Rifferswil

Die am Gestaltungsplan beteiligten GrundeigentümerInnen

Parzellen Katastrnummern 1098 und 1173

M. und U. Arbenz, Rifferswil

Parzelle Katastrnummer 1434

M. Huber sen., Rifferswil

Parzelle Katastrnummer 1433

M. Huber - Beer., Rifferswil

Parzelle Katastrnummer 1099

K. und E. Graf, Rifferswil

Parzelle Katastrnummer 13

Sennereigenossenschaft Unterdorf, Rifferswil

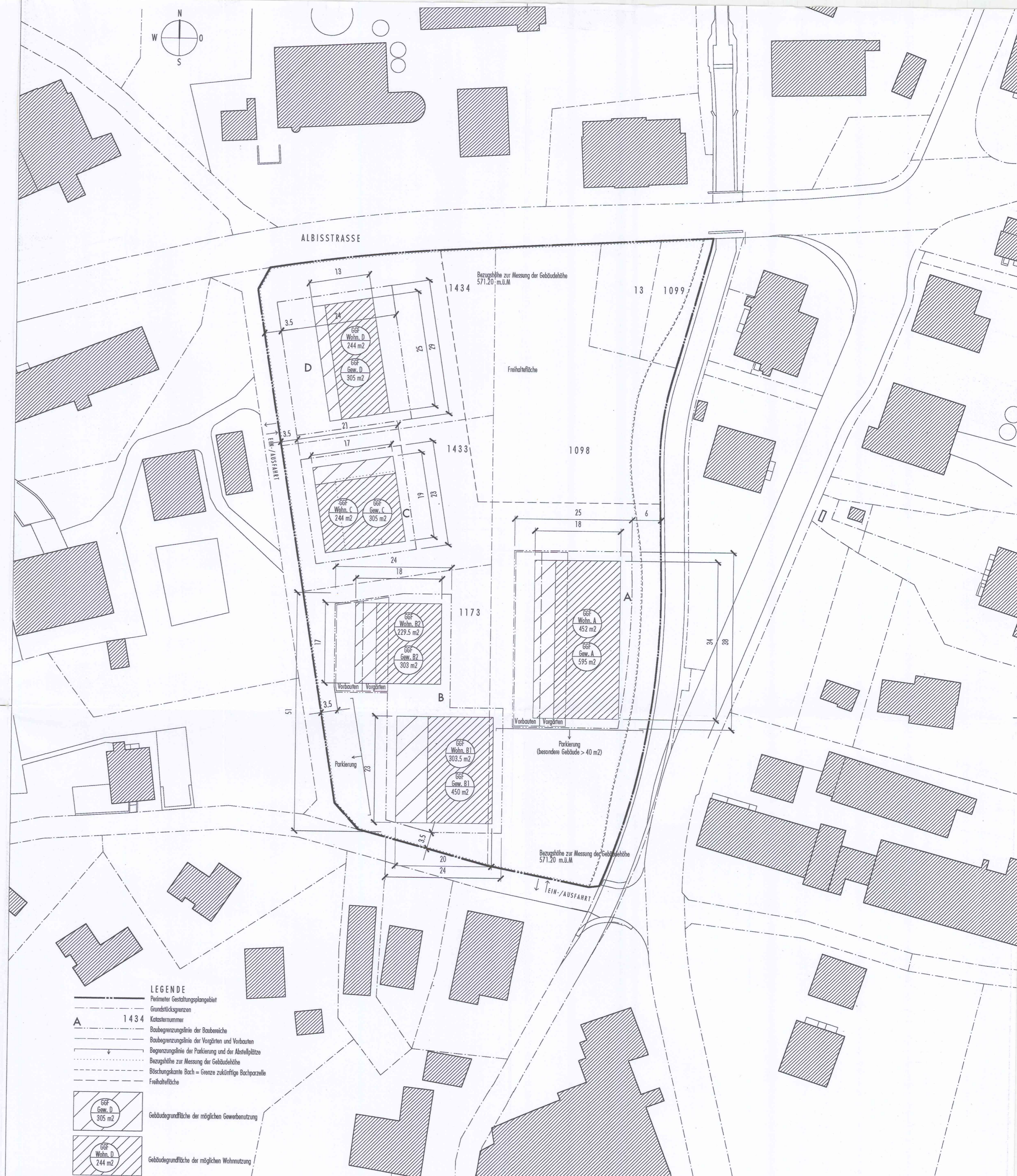
*U. Arbenz*  
*M. Arbenz*

*M. Huber*

*M. Huber*

*ca. Graf*  
*E. Graf*

*S. Müller A. Müller*



**LEGENDE**

- Perimeter Gestaltungsgebiet
- Grundstücksgrenzen
- Katastrnummer
- Baubegrenzungslinie der Baubereiche
- Baubegrenzungslinie der Vorgärten und Vorbauten
- Begrenzungslinie der Parkierung und der Abstellplätze
- Bezugshöhe zur Messung der Gebäudehöhe
- Böschungskante Bach = Grenze zukünftige Bachparzelle
- Freihaltefläche

**A 1434**

- Gebäudegrundfläche der möglichen Gewerbenutzung
- Gebäudegrundfläche der möglichen Wohnnutzung

Kanton Zürich

Gemeinde Rifferswil

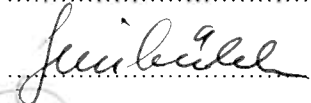
## Privater Gestaltungsplan "Grossmueter"

### Bestimmungen zum Gestaltungsplan

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am :

-2. Juni 1999

der Präsident :



der Sekretär:



Von der Baudirektion  
genehmigt am 31. Aug. 1999

BDV Nr. 10891/99

Für die Baudirektion



Verfasser:

Marc Ryf Architekt SIA/SWB Bäckerstr. 9 CH-8004 Zürich / Architektur Atelier Arbenz Jonenbachstr. 203 CH-8911 Rifferswil

# Bestimmungen

## 1. Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan "Grossmueter" umfasst das im Situationsplan 1:500 umrandete Gebiet mit den Grundstücken Kat.Nrn. 13, 1098, 1099, 1173, 1433 und 1434, das vom Jonenbach, der Albisstrasse, der Ebnestrasse und der Engelgasse begrenzt wird.

## 2. Baubereiche

Die Baubereiche für Hauptbauten sind durch die gestrichelt (Strich-Punkt-Punkt-Strich) eingetragenen Baubegrenzungslinien vorgegeben.

Südlich des Hauses A sind gedeckte Autounterstände mit einer grössten Höhe von max. 3.50 m auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien und, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird, unter Einhaltung eines Strassenabstandes von min. 3.50 m gestattet.

## 3. Nutzweise

Im Baubereich A gilt die Empfindlichkeitsstufe II und es sind nur nicht störende, in den übrigen Bereichen, wo die Empfindlichkeitsstufe III gilt, auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

## 4. Gebäudelänge

Das Wohnhaus im Baubereich A darf eine Gebäudelänge von 34 m aufweisen.

## 5. Vorgärten / Vorbauten

In einem 8 m tiefen Bereich westlich der Hauptbauten sind zulässig:

zur Abtrennung der Vorgärten Scheidewände in Leichtbauweise, die im vorderen Teil bis auf eine Höhe von max. 3.40 m mit einer Pergola ergänzt werden können, im Zwischenbereich bis zur Gebäudefassade hingegen deutlich weniger hoch sein müssen. Im vorderen Teil ist pro Vorgarten ein besonderes Gebäude (Vorbaute) von max. 2.80 m grösste Höhe und 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig:

## **6. Gebäudehöhe**

Als Bezugshöhe für das gewachsene Terrain und zur Messung der Gebäudehöhe gilt auf dem ganzen Areal eine Kote von 571.20 m.ü.M.

## **7. Dachgestaltung**

Im ersten Dachgeschoss der Hauptbauten sind durchgehende Schleppgauben mit einer maximalen Fronthöhe von 1.0 m im Rahmenlicht zulässig. Der Ansatz der Schleppgaube muss mindestens 1.5 m unterhalb des Firstes liegen. Die Eckhäuser sind ausschliesslich über die Giebelseite zu belichten. Die Schleppgauben sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Falls die durchgehenden Schleppgauben nicht zur Anwendung kommen gelten die normalen Dachvorschriften in der Kernzone 1 der BZO.

Der Hauptfirst muss grundsätzlich gleich verlaufen wie die Längsrichtung des jeweiligen Baubereiches, im Bereich C gleich wie die Längsfassaden des Hauptgebäudes.

Gedekte Autounterstände können Pultdächer mit einer Neigung von max. 10 % aufweisen.

## **8. Fenster**

Fenster mit Sprossenteilung können verlangt werden.

## **9. Parkierung**

Die Parkplätze für die Bewohner sind, vorbehältlich einer Garagierung in den Hauptgebäuden, grundsätzlich entweder in Besonderen Gebäuden oder gedeckten Unterständen, die wenigstens vier Fahrzeugen platz bieten, oder dann unterirdisch anzulegen, wobei die Ein-/ Ausfahrt weitgehend überdeckt werden soll. Im südlichsten Bereich der Ebnetstrasse sind überdies, vor allem für Besucher, max. 10 Abstellplätze im Strassenabstandsbereich zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. In jedem Fall ist eine unauffällige, selbstverständliche Wirkung im Zusammenspiel mit der Umgebung anzustreben.

## **10. Erschliessung**

Die verkehrsmässige Erschliessung der Baubereiche A-B2 hat entweder direkt von der Engelgasse her oder, über die Engelgasse, von der Ebnetstrasse her zu erfolgen.

## **11. Gewässerabstand**

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz sind eine Bachkorrektur und gewisse Terrainanhebungen vorzunehmen. Massgebend ist die in zwei Anhängen (Situation 1:500 und Schnitt 1:100) beschriebene Regelung. Der Gewässerabstand beträgt grundsätzlich 6.0 m, gemessen ab heutiger Bachparzelle, jedoch verjüngt er sich ab der südöstlichen Ecke der Baubegrenzungslinie A bis auf 5 m der südlichen Grundstücksgrenze.

## **12. Freihaltefläche**

In der nordöstlichen Ecke, begrenzt durch die Albisstrasse und den Jonenbach, wird eine Freihaltefläche ausgeschieden. Die Nutzung der Freihaltefläche schliesst sowohl eine gewerbliche Nutzung wie auch Parkierungsflächen aus. Besondere Gebäude nach BZO sind nur dann zulässig wenn sie der Bewirtschaftung der Freihaltefläche und verwandten Nutzungen (z.B. Bienenhaus) dienen. Die Übergänge des, aufgrund der Hochwassersicherheit, veränderten Terrain ist möglichst natürlich und mit selbstverständlicher Wirkung auszubilden.

## **13. Ergänzendes Recht**

Soweit vorstehend nichts Abweichendes geregelt wird, gelten die in der Kernzone 1 anwendbaren Vorschriften der BZO.

29. Juli 1999

Die am Gestaltungsplan beteiligten GrundeigentümerInnen:

Parzellen Katasternummern 1098 und 1173  
M. und U. Arbenz, Rifferswil

U. Arbenz  
M. Arbenz

Parzelle Katasternummer 1434  
M. Huber sen., Rifferswil

M. Huber

Parzelle Katasternummer 1433  
M. Huber - Beer, Rifferswil

Beate Huber  
M. Beer

Parzelle Katasternummer 1099  
K. und E. Graf, Rifferswil

K. Graf  
E. Graf

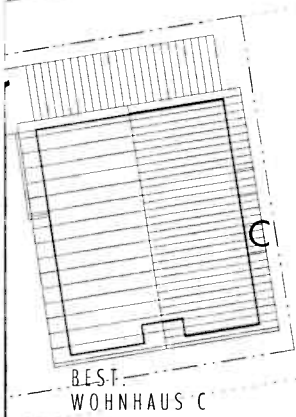
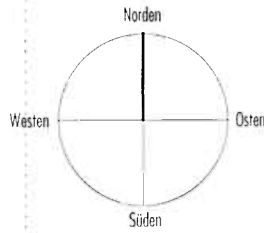
Parzelle Katasternummer 13  
Sennereigenossenschaft Unterdorf, Rifferswil

A. Müller  
Sennereigenossenschaft

# Besprechung AWEL 29.10.98 "Grossmueter" Rifferswil Bachböschung und Gewässerabstand MST 1:500

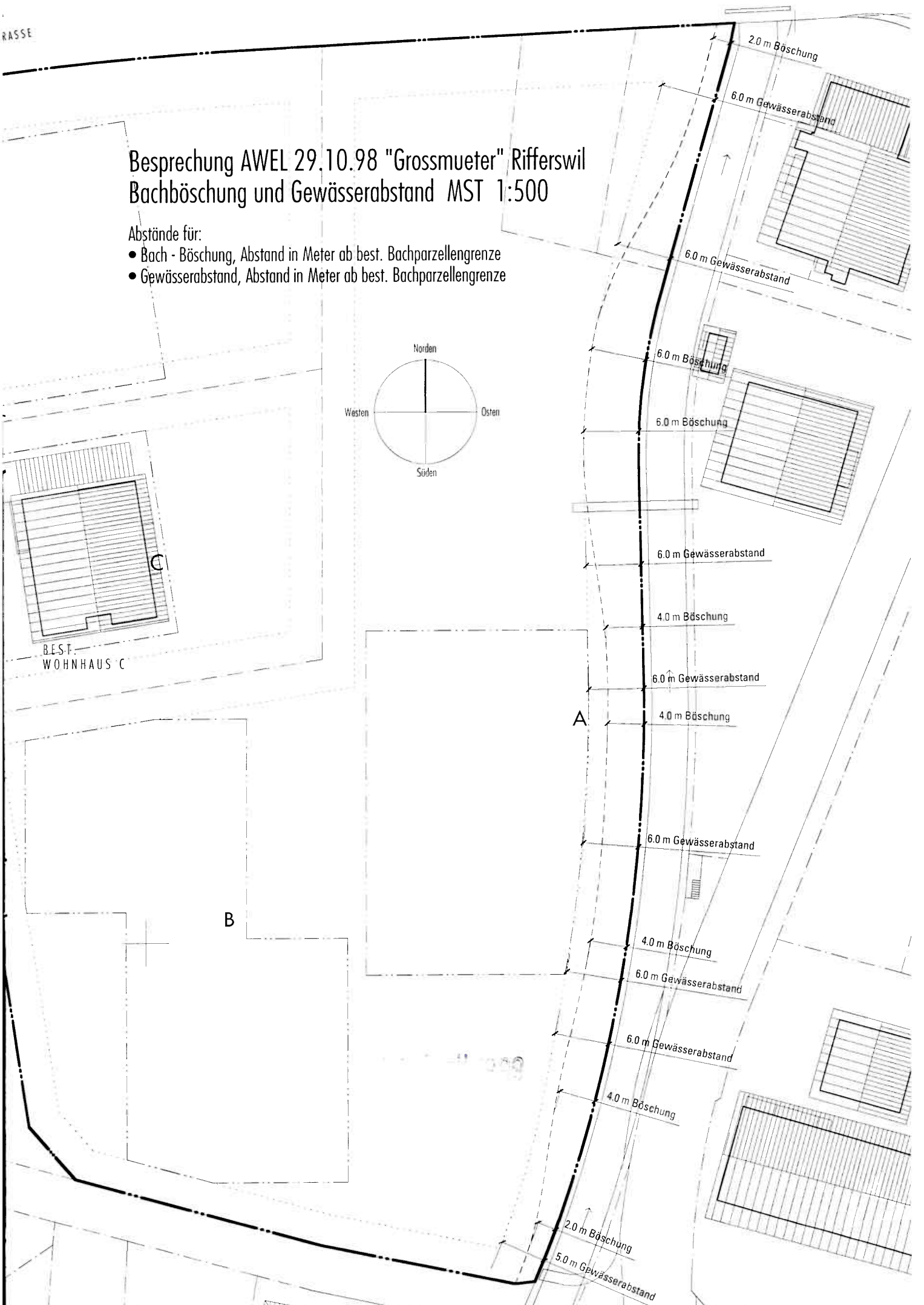
Abstände für:

- Bach - Böschung, Abstand in Meter ab best. Bachparzellengrenze
- Gewässerabstand, Abstand in Meter ab best. Bachparzellengrenze

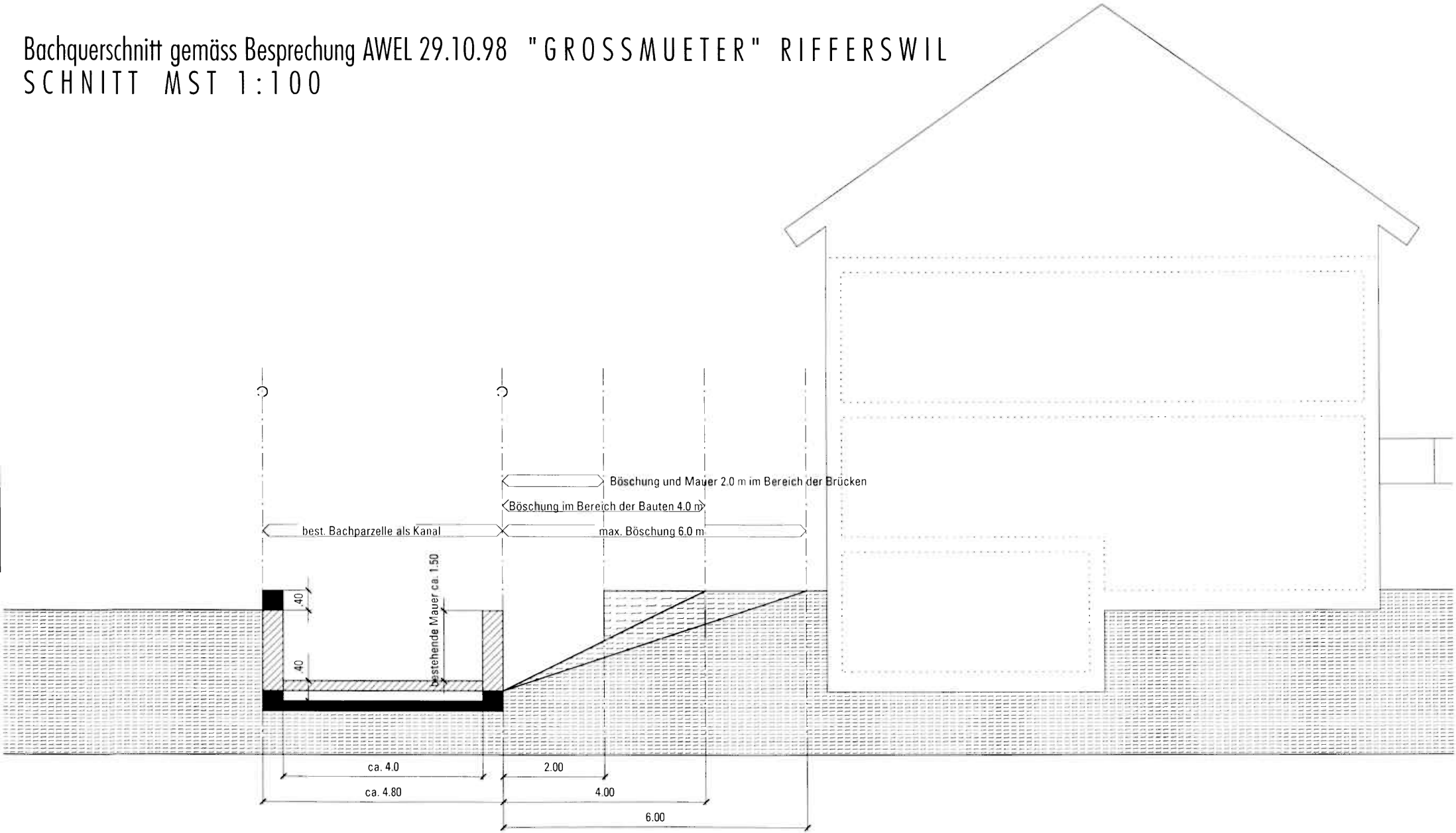


B

A



Bachquerschnitt gemäss Besprechung AWEL 29.10.98 "GROSSMUETER" RIFFERSWIL  
SCHNITT MST 1:100



21. April 1999