



VERFÜGUNG

vom 21. September 1999

Bäretswil. Privater Gestaltungsplan Lerchenfeld (Aufhebung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Bäretswil der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Lerchenfeld des Heilpädagogischen Institutes St. Michael zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Hinwil vom 26. Juli 1999 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. August 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Juli 1999 ersucht die Gemeinde Bäretswil um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 1051/1995 wurde der private Gestaltungsplan Lerchenfeld genehmigt. Mit Brief vom 30. März 1999 teilte das Heilpädagogische Institut St. Michael der Gemeinde Bäretswil mit, dass die geplante Wohnüberbauung nicht realisiert werden könne, da die Baugenossenschaft Oberdorf aufgelöst worden sei. Der Aufhebung steht aus planungsrechtlicher Sicht nichts entgegen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Lerchenfeld, dem die Gemeindeversammlung Bäretswil am 16. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

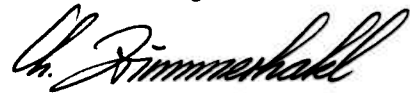
(Zustelladresse: Heilpädagogisches Institut St. Michael, 8345 Adetswil)

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	364.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bäretswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 21. September 1999
991503/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. April 1995

1051. Privater Gestaltungsplan Lerchenfeld, Bäretswil

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bäretswil wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3184/1994 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Wohnzone mit Gewerbebeerblichtung WG3 zugeteilte Gebiet Vogelloch/Mühlestrasse ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 14. Dezember 1994 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 13. Januar 1995 und Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 26. Januar 1995 keine Rekurse eingegangen. Die Gemeinde Bäretswil ersucht mit Schreiben vom 27. Februar 1995 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine bezüglich architektonischer Gestaltung von der Regelbauweise abweichende durchmischte Wohnüberbauung realisiert werden. Dies ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Lerchenfeld, dem die Gemeindeversammlung Bäretswil am 14. Dezember 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil, 8344 Bäretswil (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiler



GEMEINDE
BAERETSWIL
KANTON ZUERICH

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
LERCHENFELD

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14.12.1994

Namens der Gemeindeversammlung,

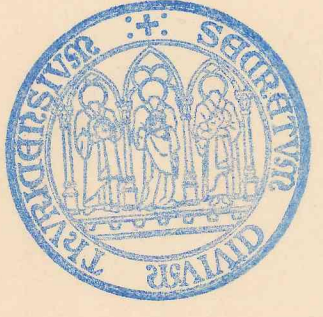
Der Präsident: *Mr. Klee*
Der Schreiber: *Summa*

Vom Regierungsrat am: 12. April 1995

mit Beschluss Nr. 1051

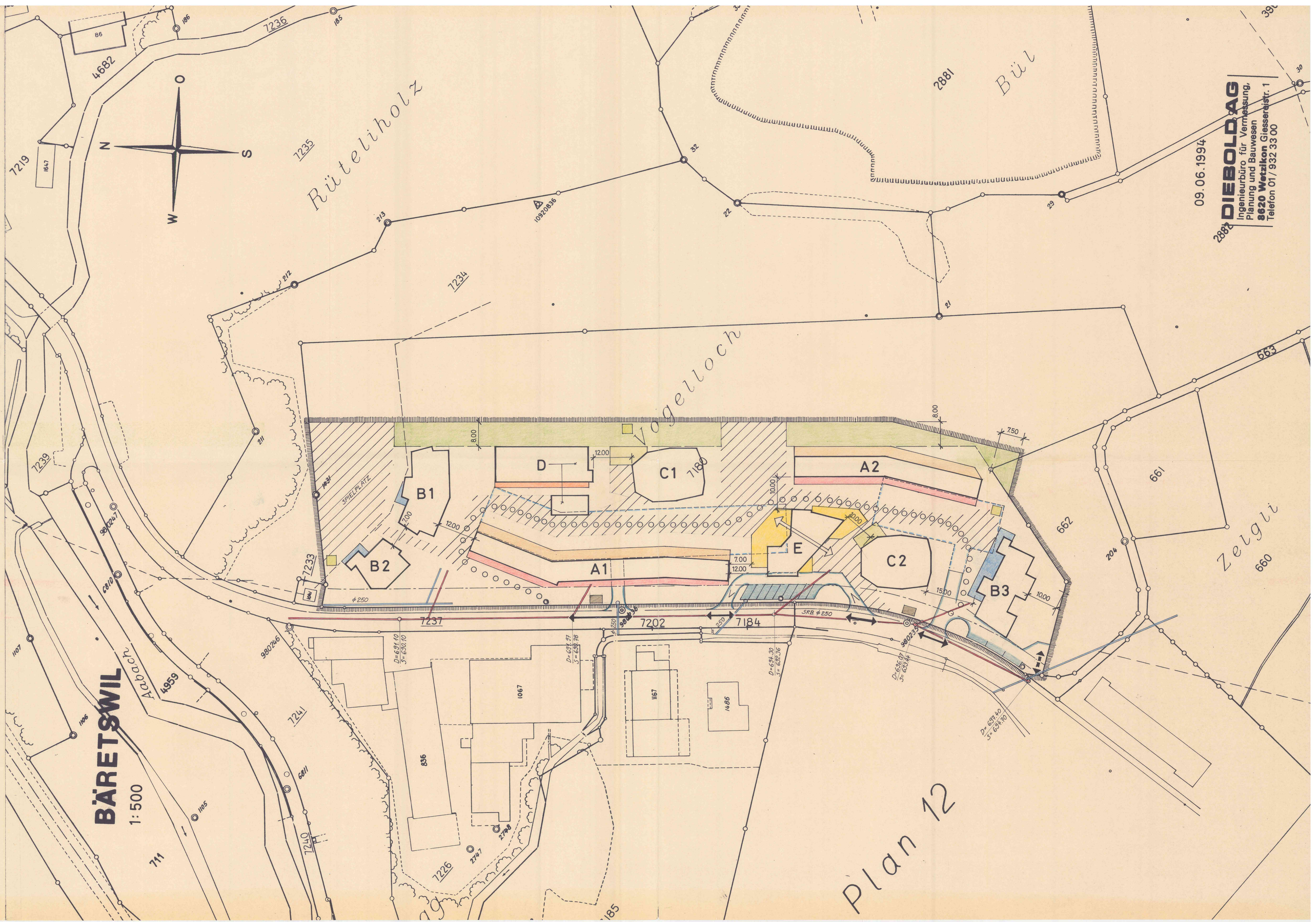
Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber: *[Signature]*



Architekturbüro Walter Känel, dipl. Arch. ETH
Usterstrasse 125, 8621 Wetzikon 4
1.7.94 / 19.10.94

- Art. 9.4 Baubereich A Vorbauten Westfassade
- Art. 9.6 Baubereich A Vorbauten Ostfassade
- Art. 10.5 Baubereich B Vordächer
- Art. 11.7 Baubereich C eingeschossige Bauten
- Art. 12.6 Baubereich D Vorbauten
- Art. 13.2 Fussgängerdurchgang
- Art. 13.6 Baubereich E eingeschossige Bauten
- Art. 17 Fussgängerbereich
- Art. 18 Gärten am östlichen Perimeter
- Art. 19.1 Zufahrtsbereiche
- Art. 19.2 Besucherparkplätze
- Art. 19.3 Zufahrt Parzelle 622
- Art. 19.4 Notzufahrt
- Art. 22.2 Regenwasserkanalisation
- Art. 22.3 Schmutzwasserkanalisation
- Art. 22.4 bestehende Hydranten mit Wasseranschlüssen
- Art. 24 Containerplätze
- Kompostierung



09.06.1994
DIEBOLD AG
Ingenieurbüro für Vermessung,
Planung und Bauwesen
8620 Wetzikon Griesstr. 1
Telefon 01 / 932 33 00

Plan 12



GEMEINDE
BAERETSWIL
KANTON ZUERICH

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
LERCHENFELD

VORSCHRIFTEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14.12.1994

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

W. Heege

Der Schreiber:

J. Jann

Vom Regierungsrat am: 12. April 1995

mit Beschluss Nr. 1051

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Architekturbüro Walter Känel, dipl. Arch. ETH
Usterstrasse 125, 8621 Wetzikon 4

19. Oktober 1994

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN LERCHENFELD

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan gemäss § 85 ff PBG ermöglicht:

- Die Ueberbauung des Areals nach einem umfassenden Gestaltungskonzept.
- Das Schaffen grosszügiger Aussenräume zwischen den Baukörpern.
- Das Durchmischen des Wohnungsangebotes (Reihenhäuser und Etagenwohnungen verschiedener Grösse)

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Nutzweise

In den Baubereichen sind Wohnnutzungen und Gemeinschaftseinrichtungen, sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

Bauweise

Art. 5 Einteilung in Baubereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in Baubereich A1, A2 B1, B2, B3, C1, C2, D und E eingeteilt.

Art. 6 Festlegung der Volumen

Die Gebäudevolumen sind durch Gebäudeumriss, Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gesamthöhe bestimmt.

Bereiche mit eingeschossigen Bauten, Treppenvorbauten und Wintergärten sind separat bezeichnet.

Art. 7 Abweichungen von den Volumen

- 1 Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über die gemäss Art. 6 bestimmten Gebäudevolumen hinausragen:
 - Vordächer, Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Geländer und dergleichen.
- 2 Ausserhalb der Gebäudevolumen dürfen erstellt werden:
 - Unterkellerungen und gedeckte Aufgänge von den unterirdischen Parkplätzen.
 - Ueberdeckungen der Fusswege sowie der Einfahrt in die unterirdische Parkierung.
 - Sammelstellen des Abfuhrwesens.
 - Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5% der Arealfläche.

Art. 8 Projektierungsspielraum

Sofern im Plan vermerkte Mindestabstände beachtet werden, gelten als Projektierungsspielraum:

- im Grundriss 1,50 m
- Gebäudehöhe 0,30 m

Die einzelnen Baukörper dürfen innerhalb der Situation bis 3 m verschoben werden.

Festlegung von Volumen in den einzelnen Baubereichen

Art. 9 Baubereiche A1, A2

- 1 Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Untergeschoss.
Teilweiser Ausbau des Dachgeschosses mit Kreuzgiebeln.
- 2 Die Gebäudebreite beträgt 7,0 m.
- 3 Die Gebäudehöhe beträgt an der Westfassade max. 9,5 m, die Firsthöhe 2,0 m.
- 4 Zusätzlich sind entlang der Westfassade Balkone oder Wintergärten und Treppenhausvorbauten bis auf eine Tiefe von 2,2 m gestattet. Im Gestaltungsplan bezeichnet.
- 5 Ihre Gesamtbreite darf 2/3 der Fassadenabwicklung nicht überschreiten.

- 6 Zusätzlich sind entlang der Ostfassade eingeschossige Vorbauten auf eine Tiefe von 3,5 m gestattet, ebenso einzelne Treppenhausvorbauten von je max. 3,2 m Breite auf eine Tiefe von 1,5 m.

Im Gestaltungsplan mit  bezeichnet.

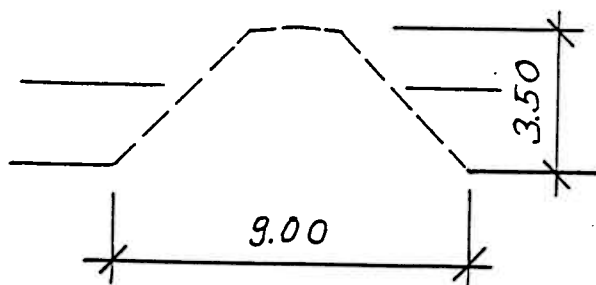
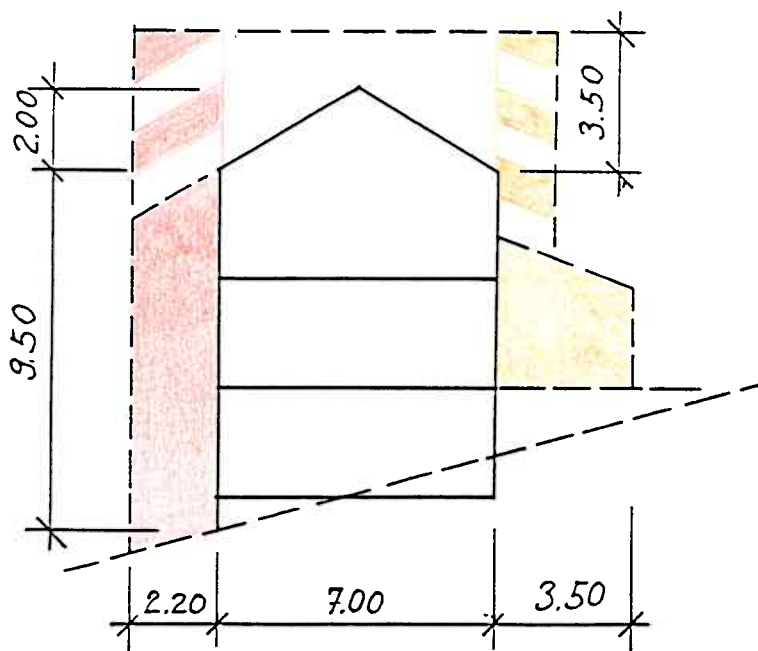
- 7 Einzelne Dachausbauten in Form aufgesetzter Kreuzgiebel sind zulässig.

Im Baubereich A1 3 Stück

Im Baubereich A2 3 Stück

Ihre Breite beträgt max. 9,0 m, ihre Höhe darf die Gebäudehöhe um 3,5 m überragen.

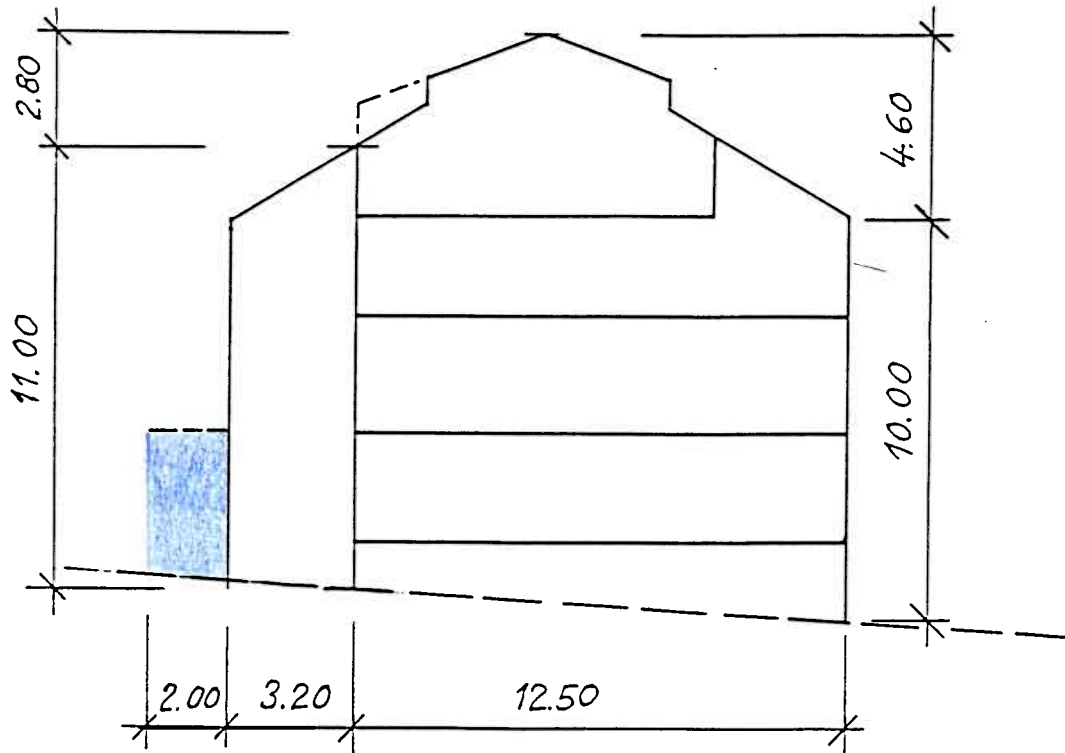
- 8 Im Baubereich A1 sind zwei Baukörper mit einem Abstand von min. 7,0 m zu erstellen, die Gebäudelänge des grösseren Baukörpers beträgt max. 50 m.



Art. 10 Baubereich B1, B2, B3

- 1 Mehrfamilienhäuser südorientiert mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

Im obersten Vollgeschoss darf die Kniestockhöhe 1,2 m nicht überschreiten, 0,4 m hinter der Fassade gemessen.



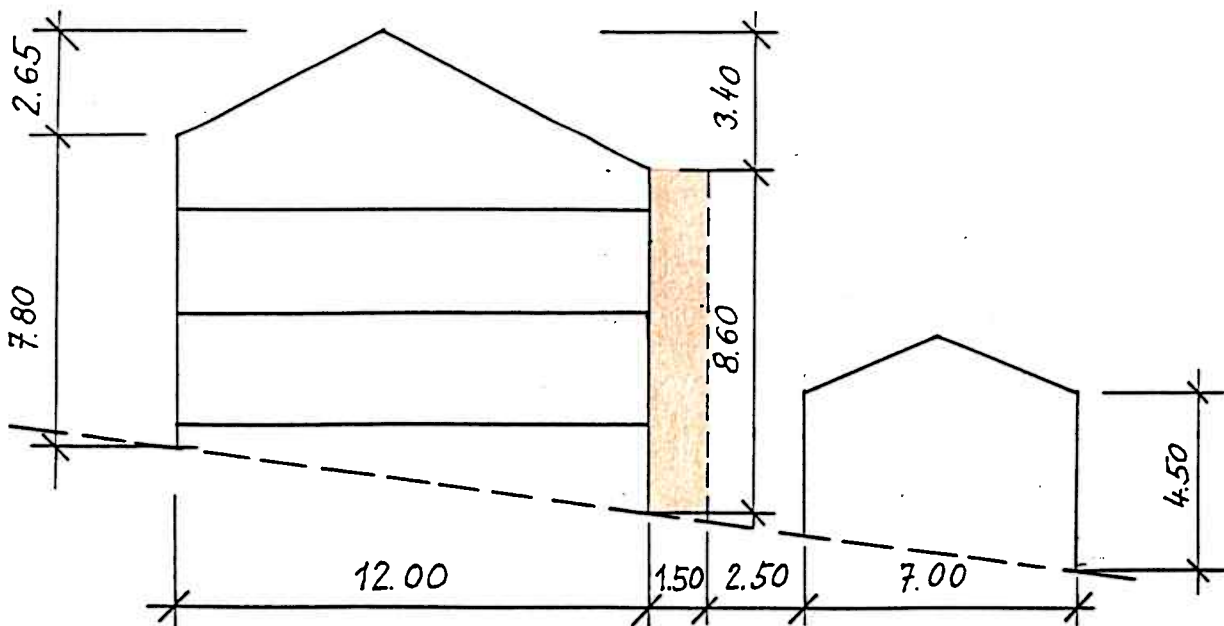
- 2 Die Gebäudebreite inklusive Treppenhaus beträgt 16,0 m.
- 3 An der Südfassade ist eine Gebäudehöhe von 10,0 m, an der Nordfassade eine solche von 11,0 m zulässig.
- 4 Innerhalb der, in der Skizze eingezeichneten Profillinie kann der Baukörper frei gestaltet werden.
- 5 Im Bereich der Treppenhäuser sind offene Ueberdachungen auf eine Tiefe von 2,0 m zulässig. Im Gestaltungsplan  bezeichnet.
- 6 Bei Dacheinschnitten sind Pergolen, offene Ueberdachungen und Sichtschutzvorrichtungen zulässig.
- 7 In der nach Norden geneigten Dachfläche sind Schleppgauben von folgenden Gesamtbreiten zugelassen:
B1: 8,6 m B2: 4,3 m B3: 8,6 m

Art. 11 Baubereich C1, C2

- 1 Fächerförmiges Mehrfamilienhaus mit einem Untergeschoss, vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.
Im obersten Vollgeschoss darf die Kniestockhöhe 1,2 m nicht überschreiten, 0,4 m hinter der Fassade gemessen.
- 2 Die maximale Gebäudebreite beträgt 18,0 m.
- 3 Am tiefsten Terrainpunkt ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,9 m zulässig. Die Firsthöhe beträgt 6,0 m.
- 4 In der Ost- und Westfassade sind Schleppgauben von je einer Gesamtbreite von 5,0 m zulässig, in der Nordfassade von einer Gesamtbreite von 3,0 m.
- 5 Die Südfassade gilt als Giebelfassade.
- 6 In der Nordost- und Nordwestecke des Baukörpers ist je ein Kreuzgiebel von 7,0 m Breite zugelassen.
- 7 Im Gestaltungsplan [] bezeichneten Bereich sind eingeschossige Bauten für Fahrradabstellplätze und Geräteräume zulässig.

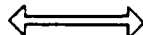
Art. 12 Baubereich D

- 1 Reihenhause mit einem Untergeschoss und drei Vollgeschossen.
- 2 Ateliergebäude 7,0 m auf 12,5 m, ein Vollgeschoss mit Galerie.



- 3 Die Gebäudebreite beträgt 12 m.
- 4 Die Gebäudehöhe beträgt an der Westfassade max. 8,6 m
die Firsthöhe 3,4 m.
Die Gebäudehöhe beträgt an der Ostfassade max. 7,8 m
die Firsthöhe 2,6 m.
- 5 Innerhalb der in der Skizze angegebenen Profillinie kann der Baukörper frei gestaltet werden.
- 6 Zusätzlich sind entlang der Westfassade Balkone, Wintergärten und Erker bis auf eine Tiefe von 1,5 m gestattet. Im Gestaltungsplan  bezeichnet.
- 7 Ihre Gesamtbreite darf 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 8 Die Gebäudehöhe des Ateliergebäudes beträgt an der Westfassade 4,5 m.

Art.13 Baubereich E

- 1 Mehrzweckgebäude mit Kleinwohnungen.
Im Erdgeschoss Mehrzweckräume z.B. Saal mit Küche, Bastelräume.
Im 1. und 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss Kleinwohnungen. Abgewinkelter Baukörper mit Pultdach.
- 2 Im Erdgeschoss ist ein Fussgängerdurchgang von min. 2,5 m Breite freizuhalten. Im Gestaltungsplan  bezeichnet.
- 3 Entlang der West-und Südwestfassade beträgt die Gebäudehöhe max. 11,5 m. Auf einer Fassadenabwicklung von 15 m sind Kreuzgiebel zulässig.
- 4 Die Firsthöhe beträgt 5 m.
- 5 Entlang der Nordost-und Ostfassade sind Gebäudehöhe und Gesamthöhe identisch.
- 6 Im Gestaltungsplan  bezeichneten Bereich sind eingeschossige Bauten und offene Ueberdachungen zugelassen. Ihre Gebäudehöhe beträgt max. 5,5 m.

Art.14 Geschosse

Die Geschosshzahl wird durch die Zulässigkeit der Voll-, Unter-und Dachgeschosse bestimmt.

Art.15 Ausnutzung

- 1 Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume mit den dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen in allen Voll-, Dach-und Untergeschossen, unter Einschluss der inneren Trennwände, jedoch ohne Aussenwandquerschnitte.
- 2 Die zulässige Gesamtnutzfläche beträgt max. 10'275 m²
- 3 Für die einzelnen Baubereiche sind folgende Gesamtnutzflächen zulässig:

- Baubereich	A1 - A2	2'800 m ²
- Baubereich	B1 - B3	2'300 m ²
- Baubereich	C1, C2	2'900 m ²
- Baubereich	D	1'100 m ²
- Baubereich	E	1'175 m ²
- 4 Verschiebungen der Gesamtnutzfläche zwischen den Baubereichen sind zulässig. Dabei darf die Gesamtnutzfläche eines Baubereichs höchstens um 10% erhöht werden.

Art.16 Gestaltung

Bauten, Anlagen, Aussenräume und Umgebung sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Aussenraum

Art.17 Platzbereich, Wege, Spielplätze

Der sich auf halber Hanghöhe durch die Siedlung ziehende Fussgängerbereich mit platzartigen Ausweitungen dient als Begegnungsort für Erwachsene und Kinder. Er ist attraktiv zu gestalten, mit Spielmöglichkeiten für Kinder auszurüsten und an geeigneten Stellen zu bepflanzen.

Im Plan \\\\\. bezeichnet.

Art. 18 Gärten entlang Östlichem Perimeter

Der im Gestaltungsplan  bezeichnete Bereich dient den angrenzenden Häusern als Garten, in ihm sind nur besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig.

Verkehr

Art. 19 Verkehrserschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt innerhalb den, im Plan bezeichneten Zufahrtsbereichen, von der Mühlestrasse her. 
- 2 Oberirdisch sind 12 Besucherparkplätze anzuordnen. Sie sind durch eine mindestens 50 cm breite Rabatte vom Trottoir zu trennen.
Im übrigen ist die Parkierung unterirdisch anzulegen und vom Fussgängerbereich her zugänglich zu machen. Pro 100 m² Gesamtnutzfläche ist ein Parkplatz zu erstellen. Bei 10'275 m² Gesamtnutzfläche sind 103 Parkplätze zu erstellen.
- 3 Für die Erschliessung der Parzelle 622 wird ein Durchfahrtsrecht erteilt. Diese erfolgt über Parzelle 7180 im Gestaltungsplan  bezeichneten Bereich.
- 4 Die Zufahrt für Öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität) ist innerhalb des Fussgängerbereichs auf eine Breite von 3,6 m mit den entsprechenden Kurvenradien und Steigungen zu gewährleisten.
(r = 10,0 m, max. 12% Steigung) ○ ○ ○
- 5 Im Fussgängerbereich ist nur ein beschränkter Anlieferungsverkehr möglich.

Art. 20 Fahrräder

Bei den Mehrfamilienhäusern Baubereich B1, B2, B3 sowie C1, C2 sind Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen.

Lärmschutz

Art. 21 Empfindlichkeitsstufe

Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Versorgung und Entsorgung

Art. 22 Leitungen

- 1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. (Hydrologischer Bericht des Büros Dr. L. Wyssling vom 3. Januar 1991)
- 2 Die Anschlusschächte und Anschlussleitungen für das Regenwasser wurden im Zusammenhang mit dem Neubau der Mühlestrasse bereits erstellt und sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.
- 3 Die Schmutzwasserkanalisation in der Mühlestrasse und die Anschlussleitungen sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.
- 4 Im Zusammenhang mit dem Neubau der Mühlestrasse wurde im Trottoir die Wasserleitung erneuert und drei Hydranten mit Abzweigern für die Erschliessung des Grundstückes erstellt (Ø 100). Sie sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

Art. 23 Energie

Das Energiekonzept hat eine sparsame Energienutzung und die Minimierung der Schadstoffimmissionen zu gewährleisten.

Art. 24 Abfälle

Die Abfälle sind getrennt zu sammeln; die Standorte für die erforderliche Kompostierung sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

Realisierung

Art. 25 Etapierung

Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist ein Parkierungskonzept über den ganzen Perimeter zu erstellen.

Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Lerchenfeld tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.