



## **VERFÜGUNG**

**vom 28. November 2007**

### **Bäretswil. Privater Gestaltungsplan Baumgarten**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 20. Juni 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Bäretswil dem privaten Gestaltungsplan Baumgarten zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. August 2007 und des Bezirksrates Hinwil vom 31. Juli 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Bäretswil ersucht mit Schreiben vom 29. August 2007 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Baumgarten werden auf der Grundlage des Überbauungsprojektes Baumastrasse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7863 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemässen Wohnüberbauung in der Kernzone von Bäretswil geschaffen.

Die Ziele des Ortsbildschutzes, insbesondere die Freihaltung der Sichtbeziehung zum kantonalen Schutzobjekt der reformierten Kirche in Form des Kirchhofes, werden erfüllt. Die Empfehlungen gemäss NHK-Gutachten Nr. 34-2005 vom 10. Dezember 2006 sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Damit wird den erhöhten gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen Rechnung getragen.

Der private Gestaltungsplan Baumgarten umfasst die Situation 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Baumgarten, dem die Gemeindeversammlung Bäretswil am 20. Juni 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zustelladresse: Inova Partner AG, alte Tannerstrasse 25a, 8632 Tann-Rüti

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

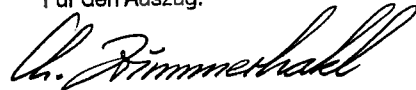
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

- 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 bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil (für sich und zuhanden der beteiligten Bauherrschaft unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. November 2007  
070880/Oca/Zst

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

Für den Auszug:





# Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich  
Gemeinde Bäretswil

## Privater Gestaltungsplan Baumgarten

## Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 22.3.2007  
*Ms. H*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 20. JUNI 2007

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: *Mr. Neugebauer*  
Der Schreiber: *J. Sommer*

Von der Baudirektion genehmigt am 28. Nov. 2007

Für die Baudirektion  
*Ch. Zimmermann*  
BDV-Nr. 163/07

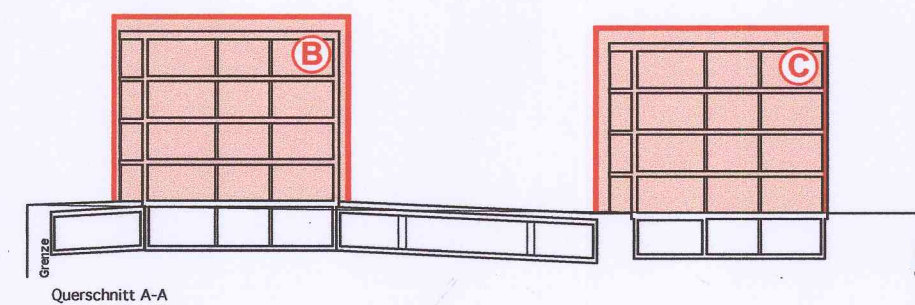
### Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich
- Baubereich für Hauptgebäude
- Baubereich für besondere Gebäude
- Freihaltebereich
- gemeinsame Ein- / Ausfahrt Tiefgarage mit Kat. Nr. 7864
- Bereich für oberirdische Parkplätze

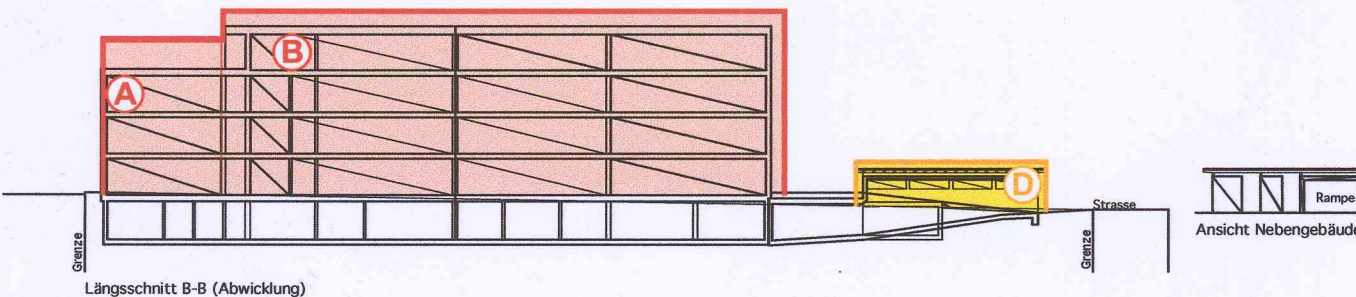
### Informativer Inhalt (öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Bäretswil):

- Geltungsbereich
- Baubereich
- Baumgruppenfeld
- Bebauungskonzept

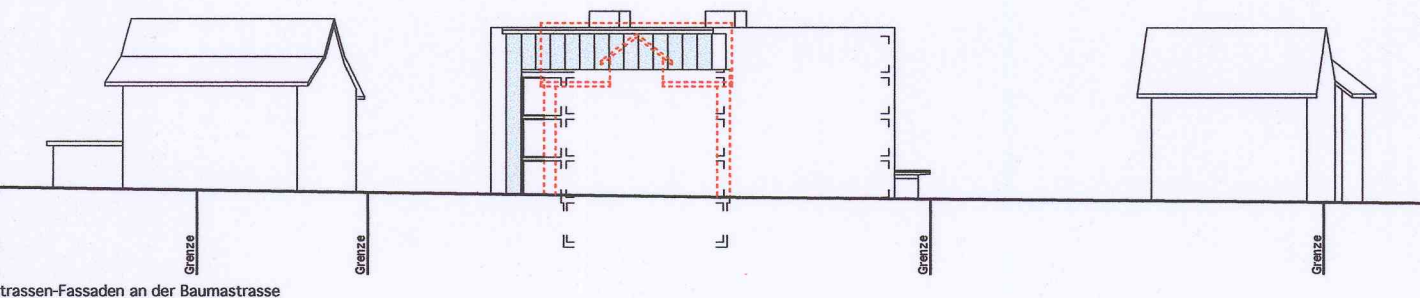
QS A-A



LS B-B



Strassen-Fassaden an der Baumastrasse





## Privater Gestaltungsplan Baumgarten

# Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am

27.3.2007



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

20. JUNI 2007

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:





Von der Baudirektion genehmigt am

28. Nov. 2007

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 163/07



## 1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
- Der Private Gestaltungsplan Baumgarten schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemässen Wohnüberbauung in der Kernzone. Es werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:
- Angemessene Sicherstellung der denkmalpflegerischen Interessen, gemäss den Angaben im Inventar zur Reformierten Pfarrkirche (Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung)
  - Freihaltung der Sichtbeziehung von der Baumastrasse zur Reformierten Pfarrkirche
  - Besonders gute Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in das Orts- und Strassenbild
- 1.2 Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- Die im Plan und in der Legende enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- 1.3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften
- Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweiligen angrenzenden Zone und die weiteren Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil sowie die Vorschriften des übergeordneten Rechtes.

## 2. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 2.1 Bebauung
- Die Lage und äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen A bis C.
- Das Gebäude Ass. Nr. 959 im Baubereich A darf vorbehältlich von Ziffer 4.2 unter Beachtung der typischen Merkmale wie Traufhöhen und Proportionen umgebaut, ersetzt und massvoll vergrössert werden.
- Balkone und andere über die Fassade auskragende Bauteile müssen ebenfalls innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche liegen.
- 2.2 Anzahl
- In den Baubereichen A bis C ist je ein Hauptgebäude zulässig.

## 2.3 Grundmasse

Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden Grundmasse:

Baubereiche	A	B	C
Vollgeschosse (max.)	3	4	4
Dachgeschosse/Attikageschoss	0	0	0
max. anrechenbare Geschossfläche	300 m <sup>2</sup>	1'650 m <sup>2</sup>	1'150 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhen (max.)	10.50 m	12.50 m	12.50 m
Gebäudelänge / -breite	Länge und Breite des jeweiligen Baubereiches		

Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind im Rahmen des Bebauungsspielraumes zulässig.

## 2.4 Besondere Gebäude

Die Garagenrampe, die Veloabstellplätze und der Kehrricht-containerstandplatz sind innerhalb des im Plan ausgeschiedenen Baubereiches D für Besondere Gebäude anzuordnen. In diesem Baubereich gilt eine Gebäudehöhe von max. 4.0 m.

Weitere einzelne Besondere Gebäude dürfen, vorbehaltlich Ziffer 4.4, auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

## 2.6 Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude im Sinne von §269 PBG sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

# 3 Nutzweise

## Zulässige Nutzungen

Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende und mässig störende Betriebe.

# 4. Gestaltung

## 4.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von §71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

- 4.2 Dachform In den Baubereichen A, B und C sind nur Hauptgebäude mit Flachdächern zulässig. Gleiches gilt für Besondere Gebäude.
- 4.3 Balkone Balkone sind so zu gestalten, dass sie als Teil der Gebäude- und Fassadenstruktur in Erscheinung treten. Freitragende Balkone sind nicht zulässig.
- 4.4 Freihaltebereich Der im Plan bezeichnete Freihaltebereich ist als überwiegend begrünter Freiraum zu erhalten und mit Rücksicht auf die Reformierte Pfarrkirche als ansprechender Aussenbereich zu gestalten. Besondere Gebäude sind zulässig, sofern sie die räumliche Wirkung des Freihaltebereiches nicht beeinträchtigen. Ebenfalls sind Wege und Hauszugänge innerhalb des Freihaltebereiches gestattet.
- 4.5 Kinderspiel- und Ruheflächen Kinderspiel- und Ruheflächen sind innerhalb des Freihaltebereiches zulässig, wenn die dazugehörige Ausrüstung und Ausstattung optisch zurückhaltend in Erscheinung tritt.
- 4.6 Bebauungskonzept ist begleitend Das im Gestaltungsplan als Information abgebildete Bebauungskonzept ist für die Detailprojektierung begleitend.

## 5. Erschliessung

- 5.1 Zu- und Wegfahrten Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage muss mit derjenigen der westlich angrenzenden Zufahrt für die unterirdische Parkierung der geplanten Alterswohnungen koordiniert und technisch abgestimmt sein. Es ist nur ein Rampenbauwerk im engeren Bereich der im Plan bezeichneten Lage zulässig. Die Rampe ist zu überdecken.
- 5.2 Parkierung Oberirdische Parkplätze sind nur in dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig.
- 5.3 Anschluss an Tiefgarage Der Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 7863 hat gemäss § 222 PBG, auf erstes Verlangen des Kantons oder der Gemeinde hin, dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes Kat. Nr. 6726 gegen angemessene Entschädigung den Anschluss an die Tiefgarage zu ermöglichen sowie die diesbezüglich erforderlichen Durchfahrtsrechte einzuräumen.

## 6. Empfindlichkeitsstufe

Immissionsgrad

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 7. Schlussbestimmung

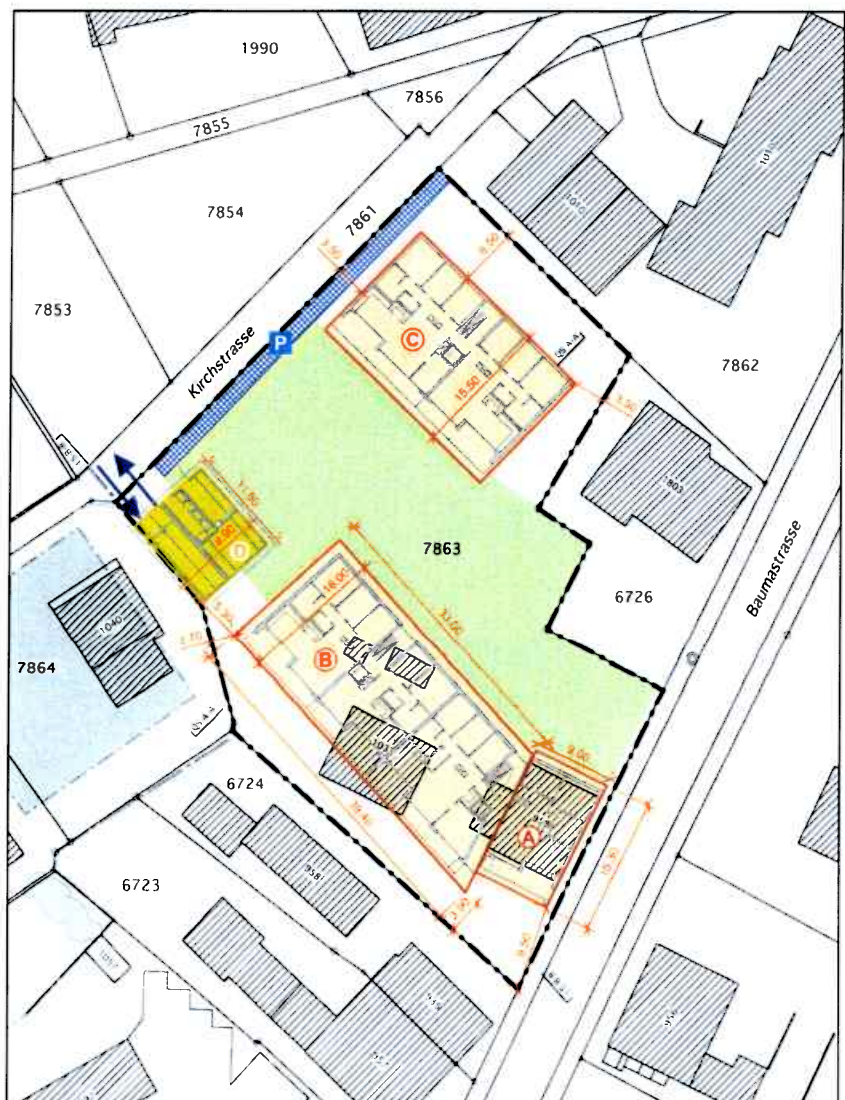
Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Baumgarten“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Baumgarten

Erläuternder Bericht nach  
Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
3. Projektidee	5
4. Formelles	7
5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	8
6. Mitwirkungsverfahren	12
7. Schlussbemerkungen	12
Anhang	13
Inventarblatt der Reformierten Pfarrkirche	13

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

Die Erbgemeinschaft Brunner beabsichtigt, ihr Grundstück Kat.-Nr. 7863 mit einer Fläche von 3'049 m<sup>2</sup> an der Bauma- bzw. Kirchstrasse in Bäretswil zu verkaufen. Erste Bebauungsstudien haben gezeigt, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zum kantonalen Schutzobjekt der reformierten Kirche erhöhte gestalterische und ortsbauliche Anforderungen zu erfüllen sein werden. Die wesentlichen Anliegen seitens des Denkmalschutzes sind im Gutachten Nr. 34-2005 der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich festgehalten. Darin wird u.a. empfohlen, dass künftige Baukörper schlicht gestaltet werden und sich am Projekt für die Alterswohnungen orientieren sollen (z.B. Flachdach). Aber auch die Sicherstellung eines angemessenen Freiraumes und die Sichtbezüge zur Kirche sind wichtige Anliegen der Denkmalpflege.

Es wurde mit der Gemeinde und der Denkmalpflege vereinbart, dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Anliegen mit einem Privaten Gestaltungsplan geordnet werden sollen. Es zeichnet sich ab, dass die künftigen Bauten in einzelnen Punkten von den Kernzonenvorschriften abweichen werden (z.B. Dachform, Abstände), weshalb der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung unterbreitet werden muss.



## Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstückes wird durch die kürzlich ausgebaute Kirchstrasse sichergestellt. Diese dient dem Grundstück als rückwärtige Erschliessung im Sinne von § 240 PBG.

Ebenfalls verfügt das Grundstück über die notwendigen Anschlüsse an das Werkleitungsnetz (Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung). Das Grundstück kann als Baureif im Sinne von § 234 PBG eingestuft werden.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### Inventar und Denkmalpflege

Im Nahbereich des Planungsgebietes liegt die Reformierte Pfarrkirche. Dieses Objekt ist zusammen mit der Umgebung im Inventar der überkommunalen Heimatschutzobjekte aufgeführt (vgl. Anhang).

Entsprechend der Bedeutung des Objektes und seiner Umgebung wurde bei der Projektentwicklung eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) gesucht. Im Gutachten Nr. 34-2005 hält die NHK die wichtigsten Grundsätze für die Planung fest; diese lauten unter anderen:

- Der Durchblick von der Baumastrasse zur Kirche und die Freihaltung des Kirchhofes sind zu gewährleisten.
- Die Gebäudeformen, Gebäudehöhen und die Dachgestaltung sind einfach und schlicht zu halten.
- Neue Baukörper sind so zu setzen, dass dem überregionalen Schutzobjekt „Reformierte Kirche“ der nötige Freiraum erhalten bleibt.
- Es ist eine gemeinsame Garageneinfahrt mit den geplanten Alterswohnungen umzusetzen.

### Bau- und Zonenordnung

Das Planungsgrundstück ist der Kernzone zugeteilt. In der Bau- und Zonenordnung sind die Grundmasse (Dichte, Höhe, Grenzabstände etc.), die Nutzweise, die Gestaltung der Bauten und der Umgebung sowie weitere Bauvorschriften enthalten. Diese Vorschriften gelten als Wegweiser für die Projektentwicklung. Abweichungen von diesen Vorschriften sind zulässig, wenn die Gemeindeversammlung diesen zustimmt.

### Kernzonenplan

Im Kernzonenplan ist das Gebäude Vers. Nr. 959 als rotes Gebäude bezeichnet. Gemäss Art. 4 BZO können solche Gebäude ungeachtet von den Abständen an der gleichen Lage durch einen Neubau ersetzt werden, wenn die wesentlichen Merkmale des Altbaus übernommen werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildes oder Verkehrssicherheit liegt.

### Altlasten

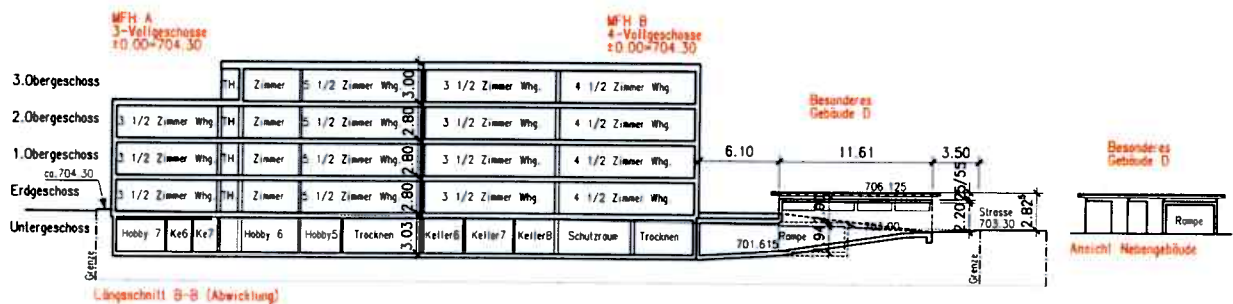
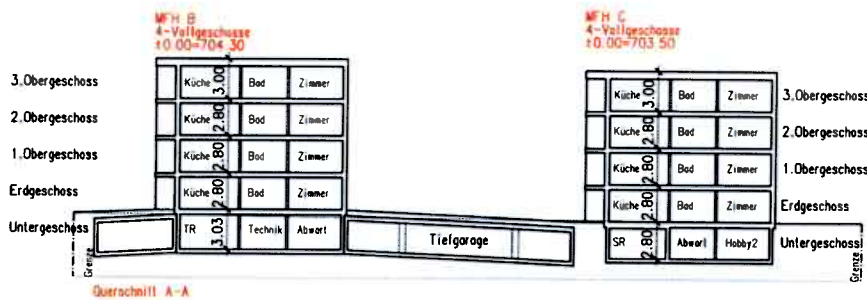
Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück vorhanden.



Die Bauten werden konsequent als klar geschnittene Flachdachbauten ausgebildet. Die Balkone sind in die Gebäudestruktur integriert. Die Baukörper wirken dadurch schlicht und unaufdringlich. Auf Attikageschosse wie auch auf mächtige Schrägdächer mit den entsprechenden Dachaufbauten wird bewusst zu Gunsten des Ortsbildes und des Schutzobjektes verzichtet.

Die Rampe zur Tiefgarage wird überdacht. Das Dach dient gleichzeitig auch als Witterungsschutz des angegliederten Veloabstellraumes und der Containerstandplätze.

Querschnitt Südostfassade



## 4. Formelles

### Verfahren

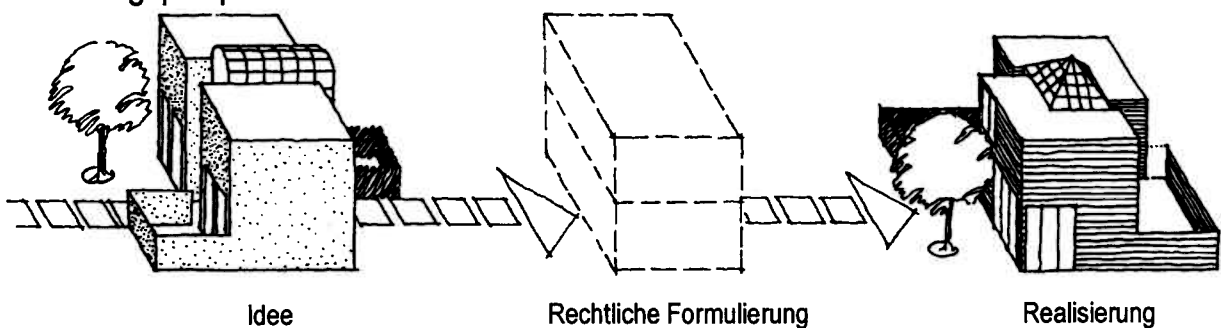
Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes ist während 60 Tagen öffentlich aufzulegen (§7 PBG). Während der Auflagefrist kann sich jedermann zum Planinhalt äussern.

Der Private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern festgesetzt. Weil der Gestaltungsplan von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung abweicht (Geschosszahl, Dachform, Abstände) Bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zu einer Bauausführung; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

### Prinzip Gestaltungsplanphasen



## 5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

### Zweck

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Baumgarten sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer zeitgemässen, attraktiven und orstbildgerechten Wohnüberbauung in der Kernzone geschaffen werden.

Das Ziel des Gestaltungsplanes ist, die denkmalpflegerischen Interessen betreffend der Reformierten Pfarrkirche, ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung, angemessen sicherzustellen. Von Wichtigkeit ist die Freihaltung der Sichtbeziehung von der Baumastrasse zur Reformierten Pfarrkirche.

Die neuen Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in das Orts- und Strassenbild einzuordnen.

### Rechtsverbindlichkeit

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Parzelle Kat. Nr. 7863. Damit sind keine weiteren Grundeigentümer in das Gestaltungsplanverfahren involviert.

### Verhältnis zur anderen Bauvorschriften

Der Gestaltungsplan präzisiert die Vorschriften der Bauordnung in einigen Punkten. Wo er nichts regelt, sind die Vorschriften der jeweilig angrenzenden Zone und die weiteren Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil sowie die Vorschriften des übergeordneten Rechtes massgebend.

## Bebauung



Gebäude Vers. Nr. 959

Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis D zulässig. Balkone und andere auskragende Bauteile wie Vorsprünge und Erker müssen ebenfalls innerhalb der ausgeschiedenen Baubereichen liegen.

Innerhalb des Baubereiches A ist ein Ersatzbau für das Gebäude Vers. Nr. 959 zulässig. Das bestehende Gebäude ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und soll darum abgebrochen werden. Der Ersatzbau darf massvoll erweitert werden und hat die wesentlichen typischen Merkmale des Altbaus wie Traufhöhe und Proportionen zu übernehmen. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe von 10.50m darf nicht überschritten werden.

In den Baubereichen B und C ist je ein Gebäude zulässig. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12.50 m wird der Bau eines 4-geschossigen Gebäudes ermöglicht. Weil keine Schrägdächer in diesen Baubereichen zulässig sind, reduziert sich die Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) wesentlich. Neubauten dürfen nämlich in der Kernzone eine Gesamthöhe von 17.5 m aufweisen (10.5 m Gebäudehöhe und 7.0 m Firsthöhe). Dadurch ordnen sich die Bauten besser in das Ortsbild ein.

## Grundmasse

Gemäss Bau- und Zonenordnung gilt in der Kernzone Bäretswil eine AZ von 80% für Neubauten. Bei einer Arealüberbauung könnten sogar 88% realisiert werden. Bei einer massgeblichen Grundfläche von 3049 m<sup>2</sup> können somit 2439 m<sup>2</sup> Nutzflächen in den drei zulässigen Vollgeschossen realisiert werden. Zusätzlich kann ein Dachgeschoss genutzt werden, welches nicht an die AZ angerechnet werden muss. Diese nicht anrechenbare Dachgeschossnutzung beträgt ca. 813 m<sup>2</sup>, folglich beträgt die maximal mögliche Nutzfläche in der Kernzone ca. 3252 m<sup>2</sup> für Neubauten. Bei einer Arealüberbauung könnten insgesamt rund 3500 m<sup>2</sup> Nutzfläche realisiert werden.

Die Projektidee weist demgegenüber rund 3032 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Treppenhaus) aus. Gemäss GP-Vorschriften sind insgesamt 3100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Mit dem Gestaltungsplan werden bei einer Regelbauweise somit zu Gunsten einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und zu Gunsten des Schutzobjektes auf ca. 5% der rechnerischen Nutzungsmöglichkeit verzichtet. Weil die künftigen Bauten gemäss den Gestaltungsplanvorschriften (Ziffer 4.1) die Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen erfüllen müssen, ist eigentlich der Nutzungsvergleich mit einer Arealüberbauung massgebend. Gegenüber einer Arealüberbauung beträgt der Verzicht knapp 15%.

## Besondere Gebäude

Im Baubereich D ist ein besonderes Gebäude zulässig, welches die Zufahrt zur Tiefgarage, die Veloabstellplätze und den Kehrriechtcontainerstandplatz beinhaltet. Die Gebäudehöhe des besonderen Gebäudes ist auf 4.0 m beschränkt.

Einzelne weitere besondere Gebäude sind auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig, sofern sie die räumliche Wirkung des Freihaltebereiches nicht beeinträchtigen.

## Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude im Sinne von §269 PBG sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## Nutzweise

Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Betriebe zulässig.

## Gestaltung

Bei der Gestaltung der Überbauung der Liegenschaft soll darauf geachtet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung erzielt wird. Materialien und Farben sind dabei eingeschlossen. Es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

### Balkone als teil der Gebäudestruktur



Bezüglich der Dachform sind in allen Baubereichen nur Bauten mit Flachdächern erwünscht. Dies gilt auch für allfällige zusätzliche besondere Gebäude.

Balkone haben als Teil der Gebäude- und Fassadenstruktur zu wirken. Freitragende Balkone sind nicht zulässig.

Der Freihaltebereich ist als überwiegend begrünter Freiraum zu erhalten und als ansprechender Aussenbereich, mit Rücksicht auf die Reformierte Pfarrkirche zu gestalten. Innerhalb des Freihaltebereiches sind Wege und Hauszugänge anzulegen.

Innerhalb des Freihaltebereiches sind Kinderspiel- und Ruheflächen zulässig. Bei der dazugehörigen Ausrüstung und Ausstattung ist auf eine optisch zurückhaltende Erscheinung zu achten.

Das künftige Detailprojekt hat sich generell am Bebauungskonzept, welches dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, zu orientieren. Dem Bebauungskonzept kommt damit eine wegleitende Funktion zu. Insbesondere ist zu vermeiden, dass die Bauten in ihrer Erscheinung zu breit werden. Dies bedeutet, dass die angedachten Balkonschichten nicht als Projektionsspielraum für Wohnungen genutzt werden dürfen.

### unerwünschte Balkone

## Erschliessung



Die Erschliessung des ganzen Grundstückes erfolgt von der Staatsstrasse rückwärtig über die Kirchstrasse. Die Lage der Zu- und Wegfahrten ist im Plan schematisch festgelegt und muss mit derjenigen der westlich angrenzenden Zufahrt für die unterirdische Parkierung der geplanten Alterswohnungen koordiniert werden. Im bezeichneten Bereich der Zu- und Wegfahrten ist nur ein Rampenbauwerk zulässig. Die Rampe muss überdeckt werden.

Der Parkplatzbedarf ist gemäss BZO zu berechnen. Oberirdische Parkplätze für Besucher dürfen nur in den bezeichneten Bereichen erstellt werden. Unterirdische Parkplatzgeschosse sind auf dem ganzen Grundstück zulässig.

Ein Anschluss des östlich angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 6726 an die geplante Tiefgarage ist technisch ohne weiteres möglich. Damit diese Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann, wurden auf Anregung der VD/VIS die Gestaltungsplanbestimmungen mit der Ziffer 5.3 ergänzt.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Liegenschaft wurde in einem privaten Erschliessungsvertrag geregelt. Es sind keine weiteren Regelungen zu treffen.

## Empfindlichkeitsstufe und Lärmbelastung

Das Grundstück ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Gemäss LSV betragen die Belastungsgrenzwerte am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Für lärmempfindliche Räume ist die Einhaltung dieser Werte im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Die Baumastrasse als massgebliche Lärmquelle weist einen DTV von über 4200 Fz/24h auf. Der Quellenwert  $L_{re}$  beträgt gemäss Lärminfosystem ca. 74.1 dB(A) am Tag und ca. 59.5 dB(A) in der Nacht. Der kritische Empfängerpunkt liegt beim Ersatzbau des Baufeldes A in ca. 7m Abstand. Die Belastung dürfte hier leicht über den Grenzwerten liegen. Die Einhaltung der Grenzwerte ist jedoch mit Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV möglich. Der Nachweis einer LSV-konformen Überbauung ist deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmegenehmigungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV können nicht beansprucht werden.

## 6. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage	Der Gestaltungsplan, muss gemäss §7 PBG während 60 Tagen öffentliche aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage fand zwischen dem 22.12.2006 und 22.02.2007 statt.
Einwendungen	Während der Auflagefrist kann sich jedermann zum Planinhalt äussern. Zu den Einwendungen ist Stellung zu nehmen. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist ein Bericht zu verfassen. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.
Vorprüfung Kanton	Während der öffentlichen Auflage wurde der Private Gestaltungsplan Baumgarten durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 14.2.2007 festgehaltenen Sachverhältnisse sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen (vgl. Anhang).
Festsetzung des Gestaltungsplanes	Der Gestaltungsplan ist nach der Bereinigung durch die Grundeigentümer festzusetzen.
Zustimmung und Genehmigung	Der Gestaltungsplan benötigt die Zustimmung der Gemeindeversammlung. Danach muss er noch von der Baudirektion genehmigt werden.

## 7. Schlussbemerkungen

Gestaltungsplan ist zweckmässig	Die Grundeigentümerin ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gebührend Rechnung trägt.
---------------------------------	---

# Anhang

## Inventarblatt der Reformierten Pfarrkirche

GEMEINDE	Bäretswil	BEZIRK	Hinwil	EINSTUFUNG	kantonal	INV. NR.	
OBJEKT	Ref. Pfarrkirche					INV. NR. BESTANDESAUF-	
						NAHME DENKMALPFLEGE	
EIGENTÜMER	Ref. Kirchgemeinde					I/1	
ORTSLAGE	Dorfkern						
STRASSE							
DATIERUNG	1825 - 1827					KOORD.	
BAUTYP	klassizistische protestantische Querkirche					ASS. NR.	992
ARCHITEKT						KAT. NR.	
						BAUZONE	
ISOS ORTSBILDZUTEILUNG	BAND ZH 5, 1. Teil	EINSTUFUNG	regional		ANDERE INVENTARE		
EINZELELEM.	4.0.13					BF	
SIEDLUNGSTYP	Dorf					KGS	
GEBIET	4 Bebauung bei der Kirche					KDM ZH Landschaft	
BAUGRUPPE	4.0					Bd. II, S.149-154	
UMGEBUNG	5 Gewerbezone im Norden II Ostumgebung der Kirche					INSA	
BESTEHENDER SCHUTZ	PBG § 204					INVENTARISIERT	
						Januar 1983/ e.m.	

### SITUATION

#### AUSSCHNITT AUS:

Eidg. Uebersichtsplan 1 : 5000

Altbauten von Bedeutung für den Situationswert

erhaltenswerte Grünfläche (Kirchhof)

1. neugotischer Brunnen
2. altes Sekundarschulhaus
3. altes Primarschulhaus
4. moderner Wohnblock, Sichtbeton
5. eingeschossige Fabrikhalle
6. modern umgebauter Scheune
7. Toilettenanlage von 1969

