



VERFÜGUNG

vom 21. Oktober 2011

Oberrieden. Privater Gestaltungsplan „Huebacher“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Juni 2011 stimmte der Gemeinderat Oberrieden dem privaten Gestaltungsplan „Huebacher“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 26. Juli 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. August 2011 ersucht der Gemeinderat Oberrieden um Genehmigung der Vorlage.

Das Gebiet Spilhof/Huebacher liegt in der Kernzone B (KB 35%) mit Gestaltungsplanpflicht. Die Vorlage basiert auf den Verkehrsbaulinien Butzenbachstrasse (Sammelstrasse) mit drei öffentlichen Wegen (VD Nr. 5094/2011). Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Überbauung mit einer guten Gesamtgestaltung geschaffen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG eingehalten werden. Zur Qualitätssicherung ist für jede Bauetappe ein Fachgutachten zu erstellen oder ein Studienauftrag resp. ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Vorgaben des Gestaltungsplans entsprechen grundsätzlich der speziellen Siedlungstypologie einer ehemaligen Rebbau-Gemeinde am Zürichsee mit einem engmaschigen Fusswegnetz und angrenzenden Grünräumen.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

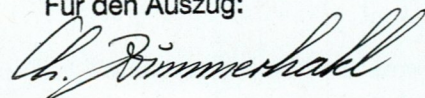
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Huebacher“, dem der Gemeinderat Oberrieden am 7. Juni 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'328.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Oberrieden wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Oberrieden (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Frick & Partner, Furhstrasse 17, Postfach, 8135 Langnau am Albis (Nachführungsstelle), sowie an die Einfache Gesellschaft Huebacher, c/o Erich Burri, Neudorfstrasse 9, 8820 Wädenswil (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 21. Oktober 2011
111341/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Huebacher"

Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften



© 2010 swisstopo (JM00006)

Die Grundeigentümer: - 6. Juni 2011	Ort, Datum, Unterschrift
Rolf Staub, Kat. Nr. 3403 und 3920	Horgen, <i>[Signature]</i>
Gertrud Bardill, Staub, Kat. Nr. 524, 3764, 3919	Pany GR, <i>[Signature]</i>
Emma Hofmann-Vollenweider, Kat. Nr. 3766	Oberrieden, <i>[Signature]</i>
Johanna Leuthold-Brütsch, Kat. Nr. 3509 und 3510	Oberrieden, <i>[Signature]</i>
Barbara Frei-Hablützel, Kat. Nr. 3932	Diepoldsau, <i>[Signature]</i>
Ursula Flury-Hablützel, Kat. Nr. 3932	Oberrieden, <i>[Signature]</i>
Hans-Ulrich Hablützel, Kat. Nr. 3932	Au ZH, <i>[Signature]</i>
Politische Gemeinde Oberrieden, Kat. Nr. 1669	Oberrieden, <i>[Signature]</i>

Zustimmung des Gemeinderats vom: **- 7. Juni 2011**

Im Namen des Gemeinderats:

[Signature] Der Gemeindepräsident

[Signature] Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am **21. OKT. 2011** BDV Nr. **128/11**

Im Namen der Baudirektion:

[Signature]

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

² Die vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter.

³ Der Situationsplan unterscheidet zwischen Beschlussinhalten und Orientierungsinhalten. Die Beschlussinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Gestaltungsplans und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Zonenplan (ZP) der Gemeinde Oberrieden.

² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sorgfältige Gestaltung/Entwicklung des landschaftlich und ortsgestalterisch empfindlichen Gebiets.

Nutzung und Grundmasse

Art. 4 Ausnutzung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt eine Ausnutzungsziffer von 36.75%.

Art. 5 Geschosszahl

¹ In Abweichung zur Regelbauweise sind drei Vollgeschosse zulässig.

² Ein zweites Dachgeschoss ist nicht zulässig.

Art. 6 Gebäudehöhen, Firsthöhen und Gebäudelängen

In Abweichung zur Regelbauweise kann die Gebäudehöhe um 1.0 m (neu max. 8.5 m) und die Gebäudelänge um 10.0 m (neu max. 35 m) erhöht werden. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 4.5 m.

Art. 7 Aufhebung grosser Grundabstand

Innerhalb des im Situationsplans rot schraffierten Baubereichs kommt der grosse Grundabstand nicht zur Anwendung.

Gestaltung

Art. 8 Bauten, Anlagen und Umschwung

¹ Für Gebäude und andere nach aussen in Erscheinung tretende baulichen Massnahmen ist eine zeitgemässe Architektursprache anzustreben. Dabei ist auf eine gute Gesamtwirkung in dieser Umgebung zu achten.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt werden.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen.

⁴ Gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BZO sind Flachdächer zulässig. Angelehnt an Art. 32 BZO sind Flachdächer zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden.

⁵ Angelehnt an Art. 42 Abs. 2 BZO sind Alternativenergieanlagen auf Dächern, Fassaden oder auf dem Grundstück grundsätzlich erlaubt. Sie haben sich jedoch besonders gut einzuordnen.

⁶ Entlang der hangsenkrechten Wegführungen ist innerhalb des im Situationsplan markierten Bereichs (begrünte Wegverbindungen) auf eine gute Durchgrünung zu achten.

Art. 9 Gestaltung entlang Bach

Die Lage, Abmessung und Ausgestaltung der im Situationsplan dargestellten Einzelbäume ist im Zusammenhang mit dem Strassenbau der Butzenbachstrasse festzulegen und umzusetzen. Es sind standortgerechte Baumarten zu wählen.

Art. 10 Grünbereich

¹ Der im Situationsplan grün markierte Bereich dient der Freihaltung des Uferbereichs und der Siedlungsdurchgrünung. Der Grünbereich kann mit Ufergehölzen (z.B. Hecken) bestockt beziehungsweise bepflanzt werden.

² Der Grünbereich zählt zur massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG. Anlagen wie z.B. Fahrzeugabstellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Mobilität

Art. 11 Besucherparkplätze

Die Besucherparkplätze sind entlang der neuen Sammelstrasse oder der Sackgasse Im Huebacher zu platzieren. Die oberirdische Anordnung ist zulässig.

Umwelt

Art. 12 Energie

Im ganzen Geltungsbereich ist bei Neubauten der MINERGIE- oder ein gleichwertiger beziehungsweise besserer Standard einzuhalten.

Qualitätssicherung

Art. 13 Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplans ist für jede Bauetappe, unabhängig von der Grösse der betroffenen Grundstückfläche angelehnt an Art. 28 BZO ein Gutachten von einer unabhängigen Fachperson einzuholen, welche die Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben und insbesondere die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen überprüft. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

² Die Fachperson wird nach Anhörung der Gesuchstellenden durch den Gemeinderat bestimmt. Für die Begutachtung können im Einzelfall zusätzlich Unterlagen, z.B. Konstruktionsdetails, Farb- und Materialmuster, Modelle etc. verlangt werden.

³ Wird ein qualifizierter Studienauftrag oder ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, bei welchem die Gemeinde einbezogen ist, kann die Fachstellungnahme in diesem Rahmen erfolgen.

Schlussbestimmung

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.