



## **VERFÜGUNG**

**vom 26. September 2003**

### **Wädenswil. Nutzungsplanung (Privater Gestaltungsplan)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Wädenswil hat am 30. September 2002 den privaten Gestaltungsplan Grünenberg festgesetzt. Der dagegen erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission II vom 6. Mai 2003 (BRKE II Nr. 0080/2003) abgewiesen. Vom Eingang der Beschwerde von Susanne Häuptli und Mitbeteiligten wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts (VB.2003.00223) Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen des Gestaltungsplans Grünenberg baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Grünenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Nutzung der bisher unüberbauten Grundstücksteile, speziell im Gebiet Grünenberg, geschaffen. Dabei werden der Schutz und die Erhaltung der Villa sowie der Parkanlagen mit dem dazugehörigen wertvollen Baumbestand weitgehend gewährleistet. Die Verkehrserschliessung für die Gebiete Grünenberg und Abendstern sowie die östlich angrenzende Industriezone wird geregelt.

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

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der private Gestaltungsplan Grünenberg derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Wädenswil am 30. September 2002 festgesetzte private Gestaltungsplan Grünenberg wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2003.00223) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 26. September 2003  
031435/Owü/Zst

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





## VERFÜGUNG

vom 29. September 2004

**Wädenswil. Privater Gestaltungsplan Grünenberg**

---

Mit BDV Nr. 1011/2003 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Grünenberg gemäss Beschluss des Gemeinderates Wädenswil vom 30. September 2002. Die gegen den Beschluss des Gemeinderates erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit Entscheid vom 6. September 2004 abgewiesen. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Grünenberg gemäss Beschluss des Gemeinderates Wädenswil vom 30. September 2002 nichts mehr entgegensteht.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch Carl Johann Tesdorpf, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Carl Johann Tesdorpf, Grosse Petersgrube 8, DE-23552 Lübeck)

|                     |     |        |
|---------------------|-----|--------|
| Staatsgebühr        | Fr. | 896.00 |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 40.00  |
| <hr/>               |     |        |
| Total               | Fr. | 936.00 |

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 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 Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 1011/2003 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 1011/2003 an den Stadtrat Wädenswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 29. September 2004  
041914/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Grüenberg

Plan 1, Überbauung, Mst. 1:1000

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Plan 1, Überbauung:

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 7936, 12094, 12095 und 12096  
Die Grundeigentümer:

Plan 2, Verkehrserschliessung:

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 7936, 12094, 12095 und 12096  
Die Grundeigentümer:

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 10522 und 12220  
Die Grundeigentümer:

Für das Grundstück Kat. Nr. 11877 *Bernhard Ecker S. Schaub*  
Der Grundeigentümer:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 30. Sep. 2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *V. Wank*

Der Sekretär: *B.G.*

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Sep. 2003

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1011103

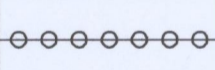

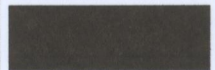




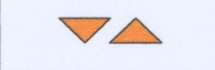
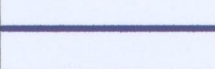

Bearbeitungsstand:  
12. Entwurf, überarbeitet nach Abschluss der öffentlichen Auflage.

Gattikon, 16. Mai 2002  
21'005 DCH-DW

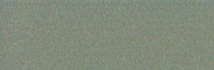






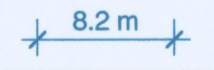
DANIEL CHRISTOFFEL  
ARCHITEKT UND RAUMPLANER HTL SIA NDS BSP RÜTIHOLZSTRASSE 24 8136 GATTIKON TEL. 01 721 11 44 FAX. 01 721 11 55





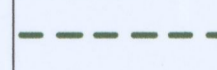





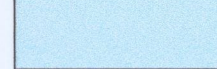
Inhalt Gestaltungsplan

-  Begrenzung des Gestaltungsplanes; Art. 2
-  Geltungsbereich des Planes 1, Bebauung; Art. 2
-  Schutzobjekt; Art. 4
-  Baubereich für Neubauten; Art. 6
-  Teilbaubereich für eingeschossige Bauten; Art. 6
-  Bereich für interne Zufahrtsstrasse und Kehrplatz; Art. 18
-  Erschliessungsweg innerhalb des Geltungsbereiches des Planes 1; Art. 18
-  Ein- und Ausfahrt; Art. 18
-  Strassenabstand; Art. 13
-  Bereich für Besucherparkplätze der Villa Grüenberg; Art. 19

Inhalt Gestaltungsplan (Fortsetzung)

-  Park; Art. 4 und Art. 15
-  Grünfläche; Art. 14
-  Geschützter Baumbestand; Art. 4 und Art. 15
-  Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des Planes 1; Art. 12
-  Massgebend sind ausschliesslich die Bestimmungen der jeweils gültigen BZO; Art. 11
-  Anschlusspunkt der Erschliessung für das Grundstück Kat. Nr. 7936 bzw. 11877; Art. 18
-  Containerstandplatz; Art. 17
-  Vermessung

Informelle Angaben

-  Geltungsbereich des Planes 2, Verkehrserschliessung
-  Wald
-  Bezugslinie für Waldabstandslinie
-  Aussichtspunkt / Aussichtsschutzwinkel
-  Erschliessung über die Grundstücke der Firma Blattmann Infra AG, Wädenswil und Anpassungen am Strassenkörper
-  Anschlusspunkt der Erschliessung an die Grundstücke Blattmann Infra AG, Wädenswil, bzw. an die Staatsstrasse
-  Anschlusspunkt der Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 11877
-  Baumbestand, nicht geschützt
-  Gewässer

Privater Gestaltungsplan Grüenberg

**Plan 2, Verkehrserschliessung, Mst. 1:1000**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

**Plan 1, Überbauung:**  
Für die Grundstücke Kat. Nm. 7936, 12094, 12095 und 12096  
Die Grundeigentümer:

**Plan 2, Verkehrserschliessung:**  
Für die Grundstücke Kat. Nm. 7936, 12094, 12095 und 12096  
Die Grundeigentümer:

Für die Grundstücke Kat. Nm. 10522 und 12220  
Die Grundeigentümer:

Für das Grundstück Kat. Nr. 11877  
Der Grundeigentümer: *Richard Eder & Schaub*

Vom Gemeinderat zugestimmt am 30. Sep. 2002  
Namens des Gemeinderates

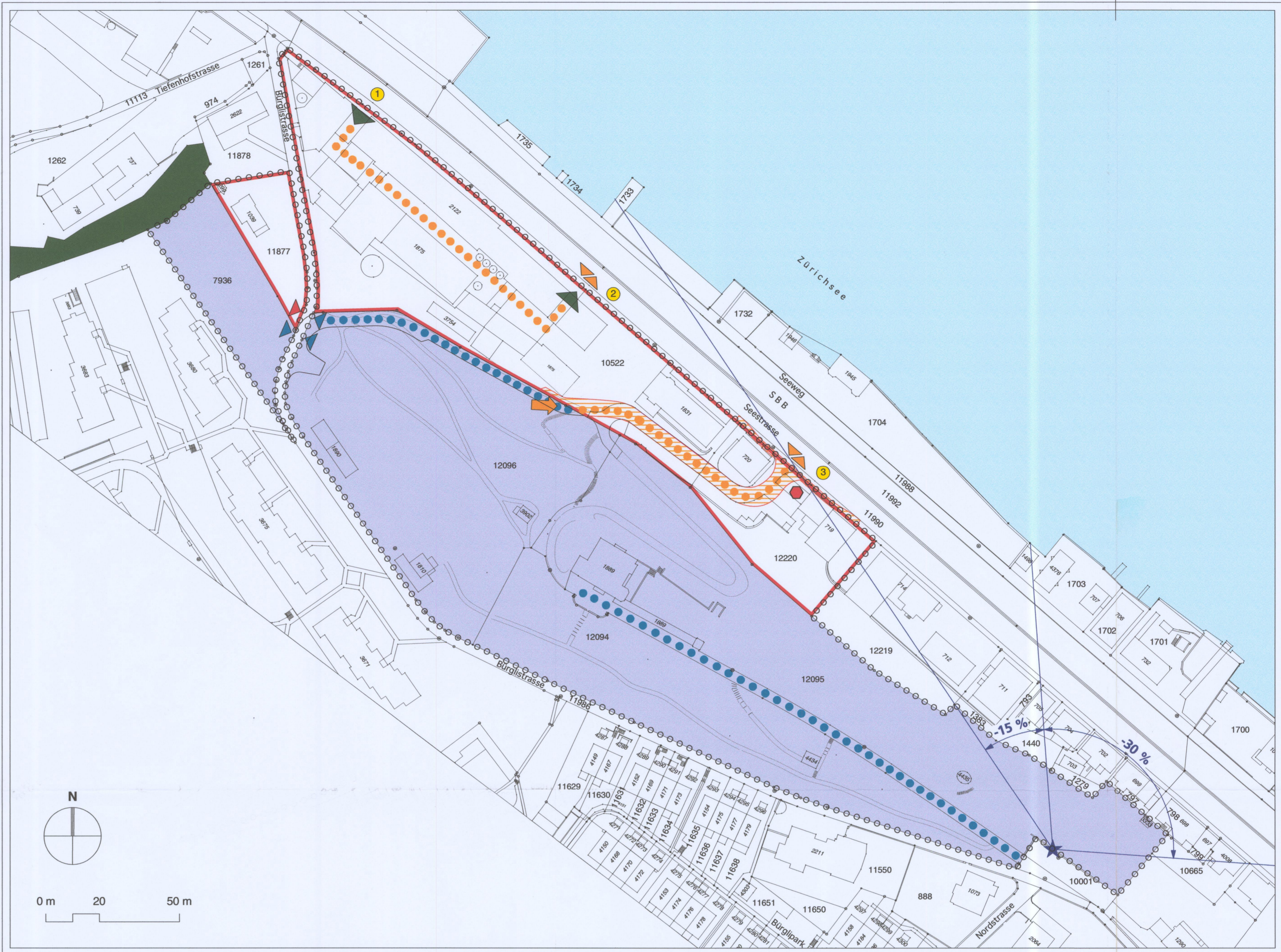
Der Präsident: *H. Wank* Der Sekretär: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Sep. 2003  
Für die Baudirektion BDV Nr. 1011/03

**Bearbeitungsstand:**  
12. Entwurf, überarbeitet nach Abschluss der öffentlichen Auflage.

Gattikon, 16. Mai 2002  
21'005 DCH-DW

**DANIEL CHRISTOFFEL**  
ARCHITEKT UND RAUMPLANER HTL SIA NDS BSP RÜTHOLZSTRASSE 24 8136 GATTIKON TEL. 01 721 11 44 FAX. 01 721 11 55



**Inhalt Gestaltungsplan**

- Begrenzung des Gestaltungsplanes; Art. 2
- Geltungsbereich des Planes 2, Verkehr; Art. 2
- Erschliessungen innerhalb des Geltungsbereiches des Planes 2; Art. 20
- Ein- und Ausfahrt für PW; Art. 20
- Ein- oder Ausfahrt für LKW; Art. 20
- Anschlusspunkt der Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 11877; Art. 20
- Erschliessung, Anpassungen am Strassenkörper; Art. 20
- Anschlusspunkt der Erschliessung für den Plan 1, Überbauung, an die Grundstücke der Firma Blattmann Infra AG, Wädenswil; Art. 20
- Containerstandplatz; Art. 21

**Informelle Angaben**

- Geltungsbereich des Planes 1, Überbauung
- Wald
- Aussichtspunkt / Aussichtsschutzwinkel
- Zufahrtsstrasse und Erschliessungsweg innerhalb des Geltungsbereiches des Planes 1
- Anschlusspunkt der Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 7936 bzw. 11877
- Gewässer
- 
- 
-

Privater Gestaltungsplan Grünenberg

**Vorschriften**

**Von den Grundeigentümern aufgestellt am**

**Plan 1, Überbauung:**

Für die Grundstücke  
Kat. Nrn. 7936, 12094, 12095 und 12096

Die Grundeigentümer:

**Plan 2, Verkehrserschliessung:**

Für die Grundstücke  
Kat. Nrn. 7936, 12094, 12095 und 12096

Die Grundeigentümer:

Für die Grundstücke  
Kat. Nrn. 10522 und 12220

Die Grundeigentümer:

Für das Grundstück  
Kat. Nr. 11877

Der Grundeigentümer:

*Handwritten signatures in blue ink:*  
- Two signatures above the Plan 1 section.  
- Two signatures above the Plan 2 section.  
- A signature above the Grundstücke 10522 and 12220 section.  
- Two signatures above the Grundstück 11877 section.

**Vom Gemeinderat zugestimmt am 30. Sep. 2002**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *H. Winkler*

Der Sekretär: *[Signature]*

**Von der Baudirektion genehmigt am 26. Sep. 2003**

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhäll*

BDV Nr. 1011 / 103

**Bearbeitungsstand:**

12. Entwurf, überarbeitet nach Abschluss der öffentlichen Auflage.

Gattikon, 16. Mai 2002  
21'005 DCH-DW-ng

## **I Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Grüenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Sachverhalte geschaffen:

- Ordnen der Überbauung des Gebietes Grüenberg unter besonderer Beachtung der denkmalschützerischen Anliegen bezüglich der Villa Grüenberg samt der dazugehörenden Parkanlage und der darin enthaltenen besonderen Gebäuden
- Ordnen der verkehrsmässigen Erschliessung des Gebietes Grüenberg, des Grundstückes der Villa Abendstern, des Grundstückes Kat. Nr. 7936 und des östlich angrenzenden Industriegebietes bis zur Seestrasse unter Beachtung der Anschlussmöglichkeiten an die Staatsstrasse
- Sicherstellen einer angemessenen Nutzung für alle vom Schutz erfassten Gebäude und Gebäudeteile sowie der dazugehörenden Umgebungsflächen.

### **Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

1 Der private Gestaltungsplan Grüenberg besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1, Überbauung, Mst. 1: 1000
- Plan 2, Verkehrserschliessung, Mst. 1:1000
- Vorschriften

Weitere Beilagen wie der Bericht zum Gestaltungsplan, das Parkpfliegewerk, das Projekt der verkehrsmässigen Erschliessung oder Konzeptpläne dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Die in den Plänen dargestellten jeweiligen Begrenzungen sind massgebend für den örtlichen Geltungsbereich sowohl des gesamten Gestaltungsplanes als auch des Planes 1 bzw. Planes 2.

### **Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes die Anordnungen der Schutzverfügung über die Villa Grüenberg bzw. des diesbezüglichen verwaltungsrechtlichen Schutzvertrages sowie die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

## **II Bestimmungen für den Plan 1, Überbauung**

### **A Bestehende Bauten und Anlagen**

#### **Art. 4 Schutz bestehender Bauten, Anlagen und Freiflächen**

1 Die im Plan dargestellten Gebäude und Gebäudeteile sowie Freiflächen (Park) gelten als Schutzobjekte im Sinne von § 203 lit. c) und f) PBG.

2 Die bezeichneten Teile müssen erhalten bleiben bzw. die Umbau- und Umgestaltungsmöglichkeiten richten sich grundsätzlich nach der Schutzverfügung, gegebenenfalls nach dem verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag. Umbauten und Unterhaltsarbeiten sowie sonstige Massnahmen unterliegen der Bewilligung durch die Gemeinde und der Baudirektion des Kantons Zürich (Kantonale Denkmalpflege).

#### **Art. 5 Nutzweise**

1 Es sind ausschliesslich die folgenden Nutzweisen zulässig:

| <b>Bezeichnung Gebäude</b>    | <b>Zulässige Nutzweisen</b>  |
|-------------------------------|--|
| Geb. Vers. Nr. 1889 (Villa)   | Wohnen und Dienstleistungsnutzungen, namentlich Büro, Schulung, Ausstellung, Heim, Kulturzentren, Atelier und Gaststätten. Gaststätten jedoch nur, soweit diese in Zusammenhang mit einer der vorstehenden Nutzweisen stehen und lediglich einen untergeordneten Teil des gesamten Betriebes darstellen. |
| Geb. Vers. Nr. 1889 (Veranda) | gemäss Bestand   |
| Geb. Vers. Nr. 3902           | gemäss Bestand   |
| Geb. Vers. Nr. 4434           | gemäss Bestand   |
| Geb. Vers. Nr. 4435           | gemäss Bestand   |

2 Nicht gestattet sind alle Arten von Verkaufsgeschäften. Davon ausgenommen sind Kioske, soweit diese in Zusammenhang mit einer der zulässigen Nutzweisen gemäss Abs. 1 stehen.

### **B Neubauten auf den Grundstücken Kat. Nrn. 12094, 12095 und 12096**

#### **Art. 6 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten**

1 Innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A, B, C, und D dürfen Gebäude erstellt werden.

2 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

| Baubereich                  |      | A   | B          | C          | D          |
|-----------------------------|------|---|------------|------------|------------|
| Gebäuelänge                 | max. | Massgebend sind die Abmessungen der Baubereiche |            |            |            |
| Gebäudebreite               | max. |   |            |            |            |
| Gebäudehöhe                 | max. | 12.00 m   | 8.10 m     | 8.10 m     | 8.10 m     |
| Firsthöhe                   | max. | 6.50 m  | -          | -          | -          |
| Grösste Höhe                | max. | 443 m.ü.M.                                      | 443 m.ü.M. | 445 m.ü.M. | 447 m.ü.M. |
| anrechenbare Untergeschosse | max. | 1   | 1          | 1          | 1          |
| Vollgeschosse               | max. | 3   | 2          | 2          | 2          |
| Dachgeschosse               | max. | 1   | 0          | 0          | 0          |

3 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskragung von maximal 1.50 m, dürfen in keinem Punkt die Begrenzung des jeweiligen Baubereiches überstellen oder überkragen. Davon ausgenommen sind, entlang des Zufahrtsweges, die Baubereiche B, C und D. In diesem Teil sind keine Auskragungen über die Begrenzung des Baubereiches hinaus gestattet.

4 In dem speziell bezeichneten Teil der Baubereiche B, C und D sind nur eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit Flachdächern gestattet. Es gilt eine grösste Höhe von 4.50 m.

5 Die minimalen Strassen- und Grenzabstände ergeben sich aus der Lage der Baubereiche.

6 Innerhalb der Baubereiche gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 5.00 m.

7 Die grösste Höhe darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

#### Art. 7 Nutzweise

1 Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungen, namentlich Büro, Schulung, Ausstellung, Heim und Kulturzentrum.

2 Nicht gestattet sind alle Arten von Verkaufsgeschäften. Davon ausgenommen sind Kioske, soweit diese in Zusammenhang mit einer der zulässigen Nutzweisen gemäss Abs. 1 stehen.

#### Art. 8 Mass der Nutzung

1 An die massgebliche Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwände.

2 Für die Baubereiche gelten folgende massgebliche Geschossflächen:

| Baubereich                  |      | A                   | B                  | C                  | D                  |
|-----------------------------|------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Massgebliche Geschossfläche | max. | 5550 m <sup>2</sup> | 542 m <sup>2</sup> | 473 m <sup>2</sup> | 486 m <sup>2</sup> |

**Art. 9 Terrainveränderungen**

In den Baubereichen B, C und D dürfen Veränderungen des gewachsenen Bodens, gesamthaft je Baubereich, nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betragen. Solche Veränderungen dürfen das Mass von 1.50 m nicht übersteigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hauseingänge, Kellerzugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

**Art. 10 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude**

Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

**C Regelung für das Grundstück Kat. Nr. 7936**

**Art. 11 Lage, äussere Abmessungen und Nutzweise der Neubauten**

Es gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil.

**Art. 12 Waldabstand**

Die im Plan eingetragene Waldabstandslinie wird mit diesem Gestaltungsplan als Linie i.S. von § 66 PBG festgesetzt.

**Art. 13 Strassenabstand**

Für das Grundstück Kat. Nr. 7936 ist der Strassenabstand von der Bürglistrasse im Plan eingetragen.

**D Gemeinsame Bestimmungen**

**Art. 14 Gestaltung**

1 Bauten, Anlagen und Freiflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

2 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovierungen zu beachten.

3 Neubauten sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.

**Art. 15 Parkbereich und Parkbepflanzung**

Der bezeichnete Park ist als solcher zu erhalten, zu unterhalten und im Sinne des Idealplanes gemäss des mit der Denkmalpflege im verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag abgestimmten Parkpflegewerkes weiter zu gestalten.

**Art. 16 Freileitungen**

Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes ist das Erstellen von Freileitungen für Elektrizität oder Telekommunikation untersagt. Ebenfalls nicht gestattet ist das aufstellen oder anbringen von Antennen für den Amateurfunk und die Mobiltelefonie.

**Art. 17 Abfalllagerung**

1 Bei baulichen Massnahmen auf der Grundlage des Gestaltungsplanes sind die Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

2 An den in den Plänen 1 und 2 bezeichneten Lagen sind Containerstandplätze vorzusehen.

3 Der Containerstandplatz gemäss Eintrag in Plan 1 muss besonders gut gestaltet und in Nachachtung des Parkpflegewerkes durch Hecken vollständig abgedeckt werden.

**Art. 18 Verkehrserschliessung für die Überbauung gemäss Plan 1**

1 Die Erschliessung der im Plan dargestellten bestehenden Gebäude und der Baubereiche bzw. die Lage der Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz ist in Plan 1 dargestellt.

2 Der verkehrsmässige Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 7936 über die neue Zufahrtsstrasse ab der Seestrasse ist gestattet. Der Anschlusspunkt ist in Plan 1 dargestellt.

3 Die Lage und Grösse des Kehrplatzes ist im Plan 1 eingetragen.

4 Die erforderlichen vertraglichen Regelungen unter den einzelnen Grundeigentümern über die Erschliessung hat spätestens mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan durch den Gemeinderat vorzuliegen.

**Art. 19 Fahrzeugabstellplätze**

1 Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wädenswil.

2 Alle Fahrzeugabstellplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze der Villa Grüenberg (Vers. Nr. 1889), sind in geschlossenen Räumen oder überdeckt vorzusehen.

3 Die Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Baubereiche zu erstellen.

4 Die Besucherabstellplätze für Bauten im Baubereich A sind in der Nähe der Ein- und Ausfahrt anzuordnen. Sie müssen jederzeit zugänglich sein.

5 Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte der Villa Grüenberg (Vers. Nr. 1889) sind, soweit erforderlich, innerhalb des Baubereiches A bereitzustellen.

6 Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches für Besucherparkplätze sind max. sechs oberirdische Fahrzeugabstellplätze für Besucher der Villa Grüenberg (Vers. Nr. 1889) zulässig.

### **III Bestimmungen für den Plan 2, Verkehrserschliessung**

#### **Art. 20 Verkehrserschliessung**

1 Die Lage der Anschlüsse des Gestaltungsplangebietes an die Seestrasse (Staatsstrasse) sind im Plan dargestellt. Zulässig sind insgesamt drei Anschlüsse (1 bis 3).

2 Massgebend ist das folgende Verkehrsregime:

- Anschluss 1: Zufahrt für LKW
- Anschluss 2: Ausfahrt für LKW sowie Ein- und Ausfahrt für maximal 40 PW
- Anschluss 3: Ein- und Ausfahrt für alle Fahrzeuge ohne Beschränkung der Verkehrsmenge.

3 Für den Anschluss 3 ist ein Linksabbiegestreifen in der Fahrbahn der Seestrasse vorzusehen. Die Ausgestaltung des Anschlusses richtet sich nach den Vorschriften und Normen des Tiefbauamtes des Kantons Zürich. Die Ausgestaltung des Anschlusses 2 und insbesondere die Frage der Erfordernis eines Linksabbiegestreifens wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.

4 Mit signalisatorischen und soweit erforderlich, baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass der Anschluss 3 lediglich der Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes dient bzw. dienen kann. Die diesbezüglichen Massnahmen sind mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen, das auf der Grundlage des Gestaltungsplanes eingereicht und über den Anschluss 3 erschlossen wird.

5 Die verkehrsmässige Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 11877 über die neue Zufahrtsstrasse ab der Seestrasse ist gestattet. Der Anschlusspunkt ist im Plan 2 dargestellt.

6 Die jeweilige grundstücksinterne Strassenführung ist im Gestaltungsplan in konzeptioneller Form dargestellt.

7 Die Lage des Anschlusspunktes der Erschliessung für die Überbauung gemäss Plan 1 ist im Plan 2 verbindlich festgelegt.

**Art. 21      Entsorgung**

Im Bereich des Anschlusses 3 ist ein Containerstandplatz vorzusehen. Dieser dient dem Baubereich A sowie den Bauten auf den Grundstücken Kat. Nrn. 7936 und 11877.

**IV            Schlussbestimmung**

**Art. 22      Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.