

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Februar 1995

328. Privater Gestaltungsplan Neue Forch Ost, Küsnacht

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Küsnacht wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 455/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung sowie der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilte Gebiet Neue Forch ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 27. Juni 1994 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Küsnacht zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 21. September 1994 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. August 1994 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Küsnacht ersucht mit Schreiben vom 8. November 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sowie mit dem gleichzeitig zur Genehmigung eingereichten Quartierplan soll im Gebiet Neue Forch eine den besonderen Umständen bezüglich der Forchstrasse angepasste Überbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Neue Forch Ost, dem die Gemeindeversammlung Küsnacht mit Beschluss vom 27. Juni 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht, 8700 Küsnacht (unter Beilage von neun 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:

Roggwiller

TRUGERSCHAFT: EIGENTUMER DES GESTALTUNGS- PLANPERIMITERS IM QUARTIER- PLAN "NEUE FORCH OST"	OBJEKT NUMMER: 3.020	MASSSTAB: 1 : 500
Gemeinde Küssnacht/Kanton Zürich PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "NEUE FORCH OST" SITUATIONSPLAN	DATUM: 25.10.93 05.01.94 15.04.94 15.04.94	WER: UL UL UL KY
conplan CONPLAN AG ASYLSTR. 82 8032 ZÜRICH TEL. 01/383 21 22 FAX. 01/383 87 24	PLAN-NUMMER: 020.01	WAS: Gez. Gez. Erg. Vis.
	ERSTELLT MIT SICAD-BAU	

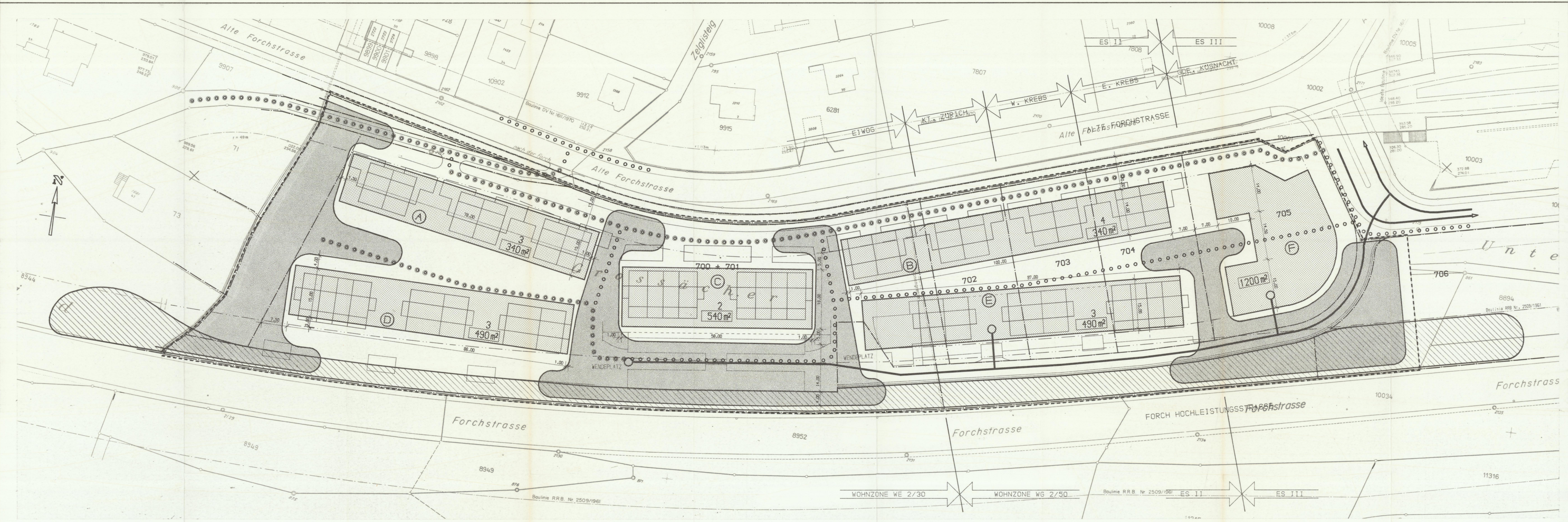
KÜSSNACHT, DEN 15.04.1994

DIE GRUNDEIGENTUMER:

- EIWOG: *A. W. Wösel*
- Ernst Krebs-Depender: *E. Krebs*
- Werner Krebs: *W. Krebs*
- Gemeinde Küssnacht: *Im Namen des Gemeinderates:*
- Kanton Zürich: *Der Präsident: Die Substituten:*

DER PLANER / ARCHITEKT: *R. Ujko*

- LEGENDE:**
- Gestaltungsplanperimeter
 - Lärmschutzbereich
 - Höhenkurven gemäss Quartierplan "Neue Forch Ost", Ausserhalb Perimeter gemäss Quartierplan "Neue Forch Ost".
 - Gränzbereiche
 - Baubereiche A bis F
 - Grenzen
 - Baulinien
 - Forchbahnaxen (Bestehend)
 - Forchbahnaxen (Geplant)
 - Fussgängeraxen / Wege
 - Natzufahrten
 - Zufahrt
 - Mögliche Bauten
 - 3 Anzahl Gebäude im Baubereich (Im Bereich F: Keine Beschränkung)
 - 540m² Bruttogeschossfläche in Vollgeschossen
 - 700 Parzellenummer



Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich
Gemeinde Küssnacht

Privater
Gestaltungsplan
"NEUE FORCH OST"
Situationsplan 1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 27. JUN. 1994
Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *n.v. Wösel*

Vom Regierungsrat am 1. Feb. 1995
mit Beschluss Nr. 328 genehmigt:
Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber: *[Signature]*

Plan Nr. 020.01
Verfasser: Conplan AG, Asylstrasse 82, 8032 Zürich
April 1994

Kanton Zürich
Gemeinde Küsnacht

Privater
Gestaltungsplan
"NEUE FORCH OST"
Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 27. JUN. 1994

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:



Der Schreiber:

n.v. Naki

Vom Regierungsrat am 1. Feb. 1995

mit Beschluss Nr. 328 genehmigt:

Vor dem Regierungsrate

Der Staatschreiber:

Plan Nr.



Verfasser:

April 1994

Conplan AG Asylstrasse 82 8032 Zürich

GESTALTUNGSPLAN NEUE FORCH OST

I. Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1 Der Gestaltungsplan für das Areal "Neue Forch Ost" ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 PBG, welcher der Zustimmung der Gemeindeversammlung bedarf.

Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und den folgenden Plänen:

- a) Situationsplan 1:500
- b) Höhenkurvenplan 1:500

II. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Art. 2 Trifft der Plan keine besonderen Anordnungen, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

III. Ausnützung

1. Lage und Zahl der Bauten

Art. 3 Hauptgebäude sind nur in den im Plan ausgeschiedenen Baubereichen, mit der in diesen angegebenen Zahl gestattet; die Baubereichsbegrenzungen dürfen von einzelnen Vorsprüngen unter den Voraussetzungen und im Ausmass von § 260 Abs. 3 PBG überschritten werden. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.

2. Geschosszahl

Art. 4 Erlaubt sind:

- | | |
|---|---|
| a) Vollgeschosse | 2 |
| b) anrechenbare Dach- und Untergeschosse je | 1 |

3. Gebäudehöhe

Art. 5 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,1 m.

4. Nutzfläche

Art. 6 Die Flächen der nach kantonalem Recht anrechenbaren Räume in Vollgeschossen dürfen das Mass der für die einzelnen Bereiche im Situationsplan pro Gebäude festgelegten Nutzflächen nicht überschreiten. In Dach- und Untergeschossen dürfen entsprechende Flächen höchstens 60 % der darunter oder darüber liegenden Bruttovollgeschossflächen erreichen.

Ausnützungsverschiebungen innerhalb eines Gebäudes und zwischen Gebäuden innerhalb eines Bereichs sind erlaubt. Durch Ausnützungsverschiebungen zwischen Gebäuden darf jedoch die pro Gebäude gestattete Nutzfläche nirgends um mehr als 10 % überschritten werden.

Die anrechenbaren Flächen in den Vollgeschossen aller Gebäude in den Bereichen A-E dürfen 5900 m² nicht überschreiten.

IV. Nutzweise

Art. 7 In den Baubereichen A-E sind neben dem Wohnen im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG nur nicht störende, im Baubereiche F überdies mässig störende Betriebe gestattet.

Nichtstörend sind insbesondere Betriebe, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören oder welche

die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Mässig störend sind namentlich herkömmliche Gewerbebetriebe und vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

Die Baubereiche A-E werden der Empfindlichkeitsstufe II, der Baubereich F der Empfindlichkeitsstufe III der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeteilt.

V. Bauweise

1. Stellung der Bauten

Art. 8 Hauptgebäude sind parallel zum Hang auszurichten.

2. Dachformen und Dachaufbauten

Art. 9 Dachgeschosse sind als Attikageschosse auszubilden; im übrigen gilt § 292 PBG.

3. Untergeschosse

Art. 10 Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, wenn

- a) sie eine Tiefe von 1,5 m ab dem gewachsenen Erdboden nicht überschreiten;
- b) und überdies von den Fusswege her gesehen nicht mehr als zur Hälfte in Erscheinung treten.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

4. Gebäudelänge, Geschlossene Bauweise und Grenzbau

Art. 11 Im Baubereich F ist die Gebäudelänge unbeschränkt; in den übrigen Baubereichen darf sie 25 m nicht überschreiten.

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, in Baubereichen mit begrenzter Gebäudelänge jedoch nur bis zum Mass der letzteren. Die Messweise der Gebäudelänge erfolgt nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Der Grenzbau ist erlaubt, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder wenn mehrere Bauten gleichzeitig gebaut werden. Diese Beschränkung gilt nicht bei der erstmaligen Bildung selbständiger Gebäudeparzellen und für besondere Gebäude.

VI. Gewachsener Boden

Art. 12 Als gewachsener Boden gilt das gemäss Höhenkurvenplan massgebliche Terrain.

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung wird östlich der Einmündung der Erschliessungsstrasse das Niveau des gewachsenen Erdbodens im Baubewilligungsverfahren so festgelegt, dass ein hinsichtlich Lärmdämmung und Einordnung in die Landschaft optimaler Lärmschutz erreicht werden kann.

VII. Lärmschutzbereich

1. Zulässige Bauten und Anlagen

Art. 13 Im Lärmschutzbereich sind die nach Massgabe des Quartierplans für die Lärmdämmung vorgesehenen Anlagen, notwendige Versorgungseinrichtungen sowie kleinere Geräte- und Gartenhäuschen erlaubt.

In die Lärmwälle dürfen überdies Parkieranlagen eingefügt werden, deren grösste Höhe so zu begrenzen ist, dass sie strassenseitig das gestaltete Terrain nicht mehr als 2,5 m überragen.

2. Gestaltung und Bepflanzung

Art. 14 Die Erdböschungen sind vorwiegend als Magerwiesen zu gestalten; es kann insbesondere in den Grünbereichen eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern verlangt werden.

Lärmschutzwände sind, wo dies technisch möglich ist, transparent zu erstellen; ist dies ausgeschlossen, sind sie strassenseitig mit einer ansprechenden Begrünung zu versehen.

VIII. Grünbereiche

1. Nutzung

Art. 15 Der im Gestaltungsplan entlang des Baches ausgeschiedene Grünbereich ist gemäss den Festlegungen im Quartierplan mit gemeinschaftlichen Anlagen, insbesondere mit Spielplätzen, Ruheplätzen, Pflanzgärten und dergleichen, auszustatten.

In den anderen Bereichen sind solche Nutzungen nur gestattet, wenn der Charakter einer Wiesen- und Heckenlandschaft vorherrschend bleibt.

2. Bepflanzung

Art. 16 Die Grünbereiche sind, soweit dem ihre Nutzung als Ausstattung nicht entgegensteht, mit standortgerechten Pflanzen als Wiesen- und Heckenlandschaft auszugestalten.

IX. Erschliessung, Parkplätze,

1. Erschliessung

Art. 17 Bauten dürfen die im Gestaltungsplan vorgesehenen Fusswegaxen und Notzufahrten nicht unterbrechen; sie sind so auszuführen, dass die vorgesehenen Verbindungskonzepte möglich bleiben.

Die Fusswege sind fussgängerfreundlich auszuführen; auch entlang der Axen für Notzufahrten.

Die Fusswege werden nach Massgabe des Quartierplans, spätestens mit der im Gestaltungsplan vorgesehenen Ueberbauung realisiert; fehlt ein Bedarf, kann die bestehende Notzufahrt zu den Grundstücken westlich des Baches vom Grossächer aufgehoben werden.

2. Parkierung

Art. 18 Die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzulegen oder zu überdecken.

X. Allgemeine Anforderungen

Art. 19 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwünge müssen hinsichtlich Gestaltung, Ausstattung und Ausrüstung den Anforderungen einer Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG genügen.

Terrainveränderungen, ausgenommen solche für die Lärmdämmung und die arealinterne Zufahrt samt Wendepunkten, dürfen gegenüber dem gewachsenen Erdboden das Mass von 1,5 m nicht überschreiten.

XI. Inkrafttreten

Art. 20 Der Gestaltungsplan tritt zusammen mit dem Quartierplan Neue Forch am Tage nach der gemeinsamen Publikation der Genehmigung dieser Pläne durch den Regierungsrat in Kraft.

TRÄGERSCHAFT: EIGENTÜMER DES GESTALTUNGS- PLANPERIMETERS IM QUARTIER- PLAN "NEUE FORCH OST"	OBJEKT NUMMER: 3.020	
Gemeinde Kösnacht/Kanton Zürich PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "NEUE FORCH OST" VORSCHRIFTEN	DATUM:	WER:
	12.04.94	UL
		WAS: Gez. . . . Vis.
complan	CONPLAN AG ASYLSTR. 82 8032 ZÜRICH TEL. 01/383 21 22 FAX. 01/383 87 24	

KÖSNACHT, DEN 12.04.1994

DIE GRUNDEIGENTÜMER:

- EIWOG *A. Weber*
- Ernst Krebs-Depender *E. Krebs*
- Werner Krebs *W. Krebs*
- Gemeinde Kösnacht
- Kanton Zürich *L. J...*

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Substitutin:

DER PLANER / ARCHITEKT:

R. U. Weber

M. Kä...