

VERFÜGUNG

vom 21. März 2011

Küsnacht. Öffentlicher Gestaltungsplan «Hüttengraben»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Küsnacht hat am 13. Dezember 2010 den öffentlichen Gestaltungsplan «Hüttengraben» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 24. Januar 2011 und des Baurekursgerichts vom 28. Januar 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Februar 2011 ersucht die Gemeinde Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

Die gemeindeeigenen Grundstücke Kat.-Nrn. 7739, 11671 und 11867 mit einer Fläche von insgesamt 1.8 Hektaren liegen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht (ARV/726/2004) in den Wohnzonen W2/1.75 und W2/1.20 mit Gestaltungsplanpflicht, welche die Sicherung einer qualitativ guten Bebauung zum Ziel hat. Als Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans haben die Gemeinde Küsnacht und die Baugenossenschaft Zurlinden einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt „Tortuga“ gilt als Richtprojekt, welches als minimaler Qualitätsstandard bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung gilt.

Im Interesse des Lärmschutzes sind für die beiden vorgesehenen Gebäude entlang der Limbergstrasse die Lüftungsfenster gegenüber der Strassenachse um mindestens 90° abzuwenden und im Rahmen von Loggias zu realisieren.

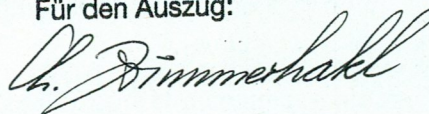
Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Hüttengraben», welcher die Gemeindeversammlung Küsnacht am 13. Dezember 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Küsnacht (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Gemeindeverwaltung Küsnacht, Abteilung Tiefbau, Vermessung, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht (Nachführungsstelle).

Zürich, den 21. März 2011
110272/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Gemeinde Küssnacht

Amt für Raumentwicklung



ZÜRINDEN
Bougenossenschaft

Öffentlicher Gestaltungsplan Hüttengraben

Situation

1:500

Festsetzung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 21. März 2011

Für die Baudirektion

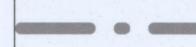








BDV-Nr.

37/11




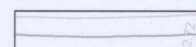
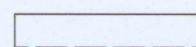
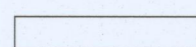
Suter • von Känel • Wild • AG

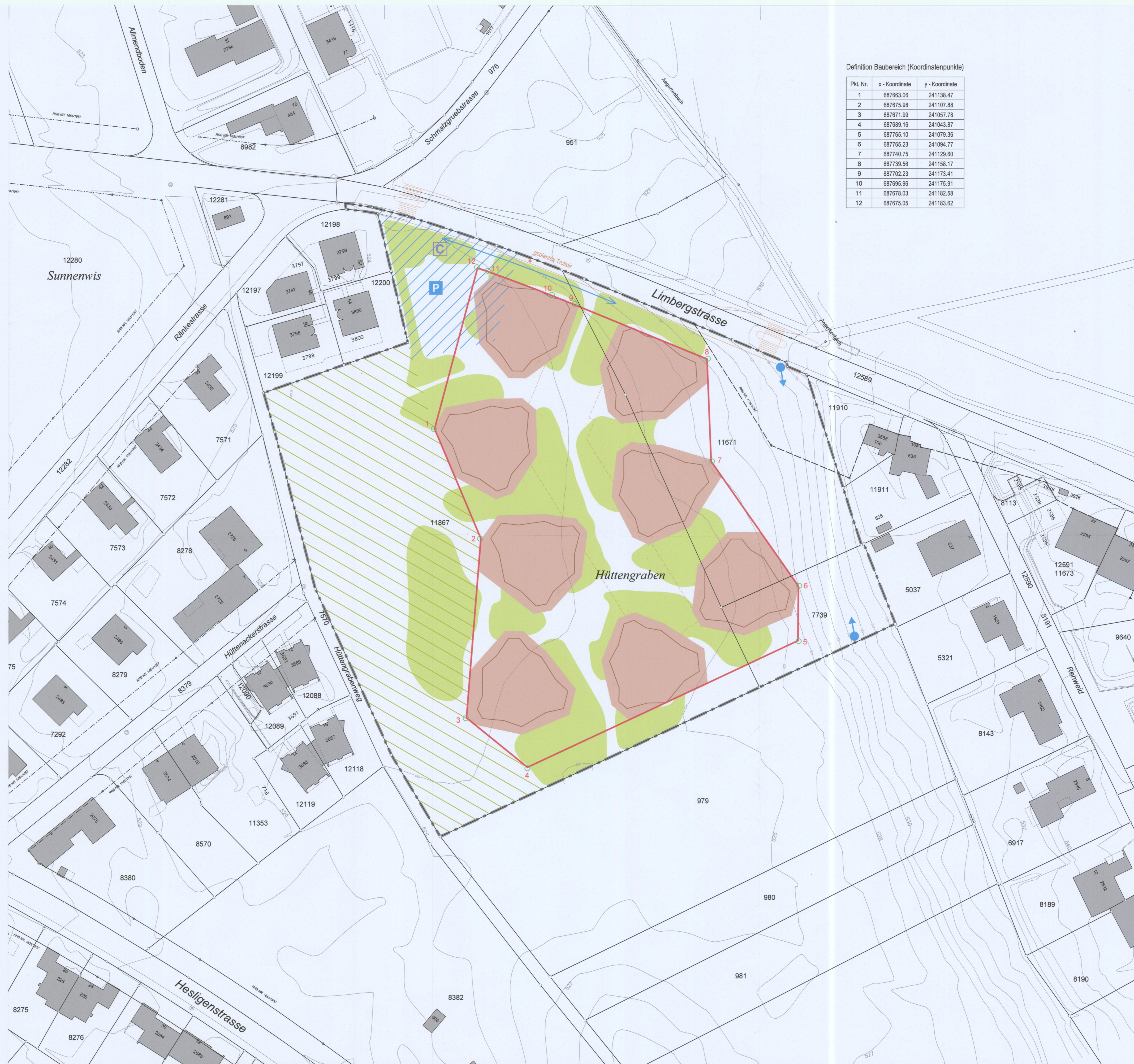
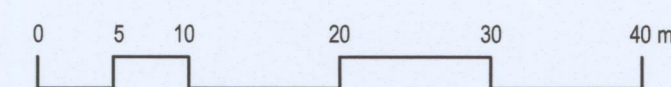
Orts- und Regionalplaner FSU s.a.
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich
Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 34413 - 17.9.2010

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich
-  Baubereich
-  Bereich Hauptgebäude inkl. Projektierungsspielraum
-  Umgebungsbereich U1
-  Umgebungsbereich U2
-  Bereich Zu- und Wegfahrt
-  Öffentlicher Fussweg
-  Bereich oberirdische Besucher- und CarSharing-Parkplätze
-  Bereich Containerabstellplatz

Informationsinhalte

-  Bestehendes Gebäude
-  Richtprojekt
-  Bauliche Massnahmen entlang Limbergstrasse
-  Höhenkurven
-  Rechtskräftige Waldabstandslinie
-  Rechtskräftige Baulinie



Definition Baubereich (Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	687663.06	241138.47
2	687675.98	241107.88
3	687671.99	241057.78
4	687689.16	241043.87
5	687765.10	241079.36
6	687765.23	241094.77
7	687740.75	241129.60
8	687739.56	241158.17
9	687702.23	241173.41
10	687695.96	241175.91
11	687678.03	241182.58
12	687675.05	241183.62



Gemeinde Küsnacht



Öffentlicher Gestaltungsplan Hüttengraben

Bestimmungen

Festsetzung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **21. März 2011**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

37/11

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der Öffentliche Gestaltungsplan Hüttengraben bezweckt im Sinne von Art. 44a der Bau- und Zonenordnung Küsnacht, dass im Hüttengraben eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich Architektur, ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschließung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hoch stehend ist.
- 1.2 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Öffentlichen Gestaltungsplans Hüttengraben ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht bleibt massgebend, soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht Abweichendes regeln.

2. Bebauung

- 2.1 Zahl, Lage und äussere Abmessungen
Der im Plan festgelegte Baubereich ist mit acht Hauptgebäuden (Punktbauten) zu bebauen. Die acht Hauptgebäude sind gemäss Richtprojekt innerhalb der Bereiche für Hauptgebäude anzuordnen.
Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG die Baubereiche und die Bereiche für Hauptgebäude überragen, soweit sie nicht im Strassenabstandsbereich liegen.
Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind im Baubereich und im Bereich der oberirdischen Besucher- und CarSharing-Parkplätze zulässig.
- 2.2 Bauliche Dichte
Die zulässigen, zonengemässen Baumassen betragen innerhalb des Gestaltungsplanareals für Hauptgebäude 26'128 m³ und für Besondere Gebäude 1'821 m³.
Die zulässigen Baumassen dürfen innerhalb des Baubereiches unabhängig der Zonengrenze angeordnet werden.
- 2.3 Gebäudehöhe
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 m. Diese darf nur von technisch unumgänglichen Aufbauten und von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.
- 2.4 Geschosszahl
Zugelassen sind drei anrechenbare Vollgeschosse. Weitere anrechenbare Geschosse sind nicht zulässig.

- 2.5 Gebäudelänge Die zulässige Gebäudelänge beträgt 27 m.
Der Artikel 21a Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung über Mehr-
längenzuschläge findet keine Anwendung.

3. Gestaltung

- 3.1 Grundsatz Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem
Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten,
dass im Sinne von § 71 PBG eine besonders gute Gesamtwir-
kung erreicht wird.
Bei der Beurteilung sind folgende Merkmale zu beachten: Be-
ziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen
Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Aus-
druck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und
Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene;
Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der
Ausrüstung.
- 3.2 Richtprojekt Das Richtprojekt "Tortuga" vom 3. August 2010 des Büros
Baumann Roserens Architekten ETH SIA, Zürich dient als
minimaler Qualitätsstandard bei der Beurteilung der Gestaltung
von Bauten, Anlagen und Umschwung.
- 3.3 Dachgestaltung Dächer sind extensiv zu begrünen und können zur Nutzung von
Sonnenenergie in Anspruch genommen werden.

4. Freiraum

- 4.1 Grundsatz Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu ge-
stalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht
und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung
geschaffen wird.
- 4.2 Retention Das Meteorwasser ist mittels Retention zurück zu halten. Im
Umgebungsbereich U1 und soweit möglich in den Umgebungs-
bereichen U2 sind im Zusammenhang mit dem Entwässerungs-
konzept Retentionsflächen vorzusehen.
- 4.3 Bepflanzung Die Umgebungsbereiche U1 und U2 sind auf der Grundlage
eines landschaftsarchitektonischen Projektes zu gestalten und
mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Die Umge-
bungsbereiche U2 beinhalten einen angemessenen Anord-
nungsspielraum. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Für die Begrünung des Freiraums sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Für die Erarbeitung des landschaftsarchitektonischen Projektes ist eine ausgewiesene Fachperson bei zu ziehen. Mit dem Baugesuch ist ein konkreter Bepflanzungsplan einzureichen.

4.4 Gemeinschaftliche
Ausstattung

Im Baubereich sowie im Umgebungsbereich U1 sind auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Projektes gemeinschaftliche Ausstattungen wie z.B. auch dem Quartier dienende Spielplätze sowie Ruheflächen anzuordnen.

5. Erschliessung

5.1 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Limbergstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiches zu erfolgen.

5.2 Öffentlicher
Fussweg

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.0 m breiter Fussweg für die Öffentlichkeit vorzusehen. Das öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

5.3 Parkierung

Von den erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen dürfen für Besucher und CarSharing höchstens 18 in dem im Plan bezeichneten Bereich oberirdisch erstellt werden. Der Parkplatz ist gegenüber den Nachbargrundstücken mit einer angemessenen Bepflanzung abzugrenzen.

In der Nähe der Hauseingänge sind gut zugängliche und gedeckte Veloabstellplätze zu realisieren.

5.4 Containerstandort

In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein Containerabstellplatz zu erstellen. Dieser ist mit einer angemessenen Bepflanzung einzufassen.

6. Energie

Energiestandard

Für die Bauteile und für den Betrieb der Gebäude ist mindestens der Minergie-P-Standard einzuhalten.

7. Lärmschutz

- 7.1 Empfindlichkeitsstufe
Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- 7.2 Lüftungsfenster
Im Interesse des Lärmschutzes sind für die beiden Gebäude an der Limbergstrasse die Lüftungsfenster gegenüber der Strassenachse um mindestens 90° abzuwenden und im Rahmen von Loggias zu realisieren.
Werden im Rahmen der Projektierung andere Lösungen gefunden, die mindestens die gleiche Wirkung haben, sind diese ebenfalls zulässig.

8. Schlussbestimmung

- Inkrafttreten
Der Öffentliche Gestaltungsplan Hüttengraben tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.