



VERFÜGUNG

vom 24. April 2013

Küsnacht. Privater Gestaltungsplan Felseneggstrasse 11

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Küsnacht hat an seiner Sitzung vom 30. Januar 2013 dem privaten Gestaltungsplan Felseneggstrasse 11 zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. März 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. März 2013 ersucht der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 11499 in der Wohnzone W2/1.50 mit Empfindlichkeitsstufe II (Verfügung ARV/726/2004). Für das Gebiet ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Begründungen für diese nutzungsplanerischen Festlegungen sind, dass das Gebiet Felsenegg sich einerseits südlich an die geschützte Häusergruppe in der Oberwacht anschliesst, und dass es sich andererseits von der als Freihaltezone festgelegten Zwingliwiese bis zum Quartier am Bach und zum Tobeingang erstreckt. Das Gebiet ist bisher verhältnismässig locker überbaut geblieben. Mit seinem teilweise noch ländlichen Charakter bildet es einen idealen Übergang vom nahegelegenen Dorfkern zum Wohngürtel am Hang sowie zum Küsnachter Tobel. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll in diesem landschaftlich sensiblen Bereich eine besonders gute bauliche Gestaltung erreicht werden.

Die Vorlage beinhaltet die Bestimmungen betreffend eine Überbauung mit den möglichen Nutzungen (Wohnen und nicht störende Betriebe) und die entsprechende gestalterische Umsetzung. Die Vorprüfung erfolgte am 16. Oktober 2012. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung eingegangen. Der Bericht zur Einwendung liegt vor.

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

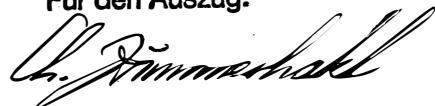
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Felseneggstrasse 11, welchem der Gemeinderat Küsnacht am 30. Januar 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 512.00 (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. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung in der amtlichen Vermessung nach-führen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Küsnacht (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (Nachführungsstelle), sowie an [REDACTED] (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 24. April 2013
130606/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Felseneggstrasse 11

Gemeinde Küsnacht

Plan

Situation 1:500

vom 7. Januar 2013

Die Grundeigentümerin von Kat.-Nr. 11499:



Vom Gemeinderat festgesetzt am:

30. Januar 2013

mit Beschluss

GR-13-5

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher:

A. Zuff

A. Oll

Von der Baudirektion genehmigt am:

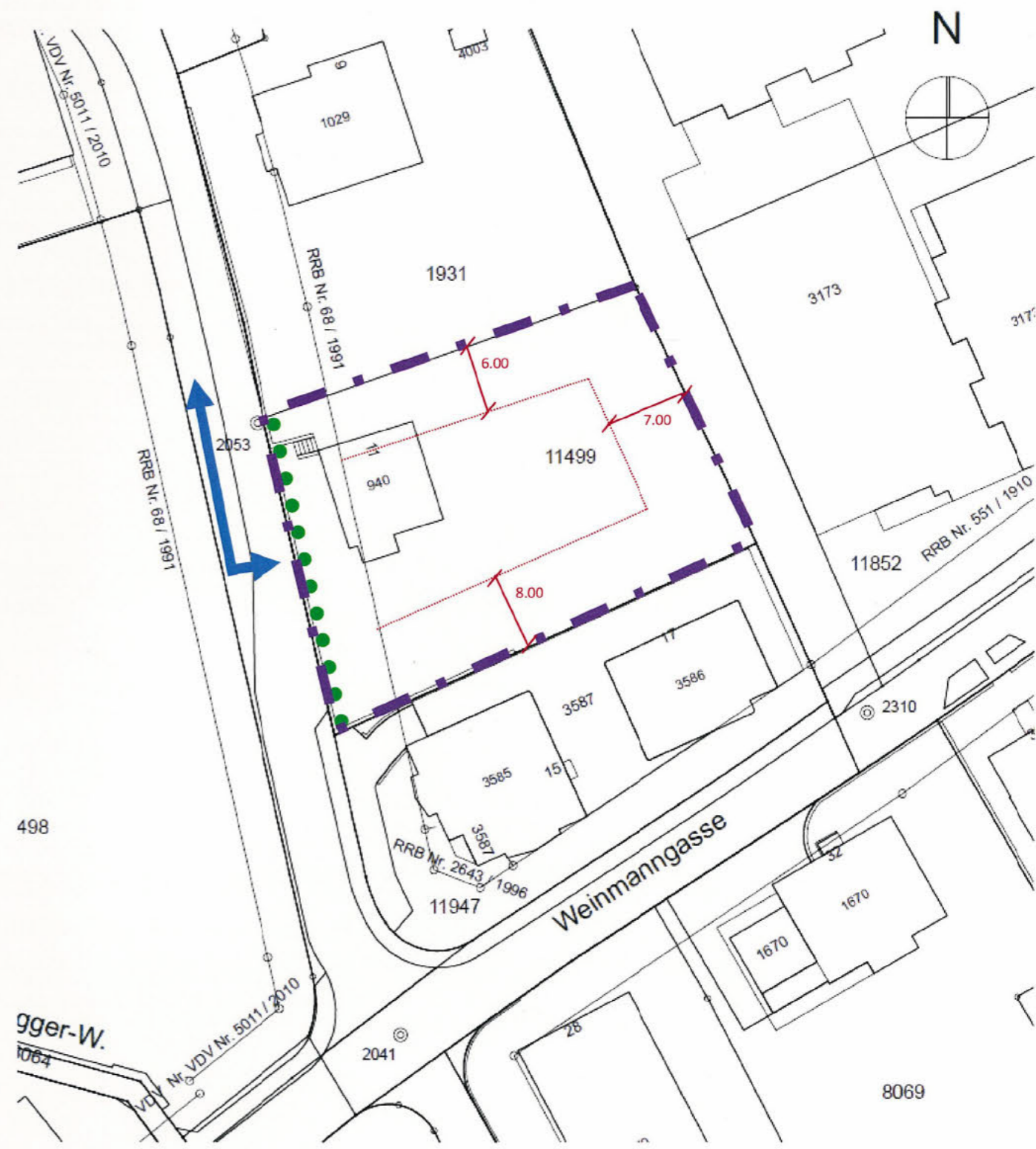
24. April 2013

Mit Beschluss/Verfügung

60/13

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhald



Situation 1:500

Legende



Geltungsbereich



Grenzabstände gemäss BZO



Zu- und Wegfahrt



Ortstypische Elemente

Privater Gestaltungsplan Felseneggstrasse 11

Gemeinde Küsnacht

Bestimmungen

vom 7. Januar 2013

Die Grundeigentümerin von Kat.-Nr. 11499:



Vom Gemeinderat festgesetzt am:

30. Januar 2013

mit Beschluss

GR - 13 - 5

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



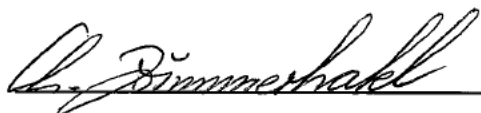
Von der Baudirektion genehmigt am:

24. April 2013

Mit Beschluss/Verfügung

60/13

Für die Baudirektion:



Stark Büro für Bau- und Planungsrecht

Bünishoferstrasse 154, 8706 Meilen, Tel. 044 991 31 91

www.Bau-und-Planungsrecht.ch, stark@Bau-und-Planungsrecht.ch

Stark

Inhalt

1. Zweck
2. Allgemeines
3. Zahl, Lage und äussere Abmessung
4. Nutzung
5. Gestaltung
6. Erschliessung
7. Schlussbestimmungen

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Felseneggstrasse 11 hat den Zweck, die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 11499 gemäss den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung zu regeln.

2. Allgemeines

- | | |
|--|-----------------------|
| ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation) sowie den Bestimmungen. | Plan und Bestimmungen |
| ² Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan festgehalten. | Geltungsbereich |
| ³ Soweit der Gestaltungsplan nichts regelt, ist die Bau- und Zonenordnung 1994, Teilrevision 2004 (Stand 1. Juli 2005) mit Wegleitung massgebend. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie Verordnungen und Bundesrecht bleiben verbindlich. | Ergänzendes Recht |

3. Zahl, Lage und äussere Abmessung

- | | |
|--|------------|
| ¹ Es gelten die Grundmasse der Bau- und Zonenordnung 1994. | Grundmasse |
| ² Es sind zwei Vollgeschosse und wahlweise ein anrechenbares Dach- oder Untergeschoss zulässig. | Geschosse |
| ³ Bei Neubauten ist die entlang der Felseneggstrasse mit RRB Nr. 68/1991 festgesetzte Baulinie zu beachten. | Baulinie |

4. Nutzung

- | | |
|--|-------------|
| ¹ Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe. | Nutzungsart |
| ² Es gilt die Baumassenziffer der Bau- und Zonenordnung 1994. | |

5. Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen sind nach Art. 44a BZO im Interesse einer qualitativ guten Bebauung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die Farben und Materialien. Gesamtwirkung
- ² Hauptbauten sind mit einem Satteldach einzudecken. Davon ausgenommen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht als Hauptgebäude in Erscheinung treten oder nicht als solche genutzt werden. Dach von Hauptbauten
- ³ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten sowie mit einheimischen, ortstypischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Umgebungsgestaltung
- ⁴ Soweit es die Zufahrt, die Parkplatzsituation und die Verkehrssicherheit zulassen, sind ortstypische Elemente wie z. B. Stützmauern entlang der Strasse zu erstellen. Ortstypische Elemente
- ⁵ Die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze sind unterirdisch anzulegen oder zu überdecken, wenn es die Verhältnisse gestatten und die Kosten zumutbar sind. Parkplätze

6. Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt hat über die Felseneggstrasse zu erfolgen. Zu- und Wegfahrt

7. Schlussbestimmungen

Der Private Gestaltungsplan Felseneggstrasse 11 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Inkrafttreten