

VERFÜGUNG

vom 13. Februar 2014

Bubikon. Privater Gestaltungsplan "Kämmoosstrasse"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 3. Oktober 2013 hat der Gemeinderat Bubikon dem privaten Gestaltungsplan „Kämmoosstrasse“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 22. November 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. November 2013 ersucht die Gemeinde Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan soll der Charakter der beiden nahe an der Strasse stehenden alten Bauten erhalten werden. Diese sind im Inventar der kommunalen Schutzobjekte gemäss § 203 PBG enthalten und werden in ihrer Eigenart als Teil des alten Dorfkerns wahrgenommen. Ein Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission (KDK) hat diese Gebäude zudem als schützenswert taxiert. Mit dem Gestaltungsplan sollen die gegensätzlichen Interessen der Erhaltung und der Weiterentwicklung durch ergänzende Neubauten bestmöglich berücksichtigt werden, wobei hohe Anforderungen an die Gestaltung und an die Energielösung zu erfüllen sind.

Da der Gestaltungsplan nicht von der Grundordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

Die Akten, bestehend aus dem Plan Mst. 1:500, den Bestimmungen, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV je vom 27.08.2013, sind vollständig.

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

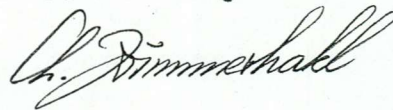
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Kämmoosstrasse", dem der Gemeinderat Bubikon am 3. Oktober 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 424.00 (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 Bubikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), die Gossweiler Ingenieure AG, Bubikon, Sennweidstrasse 9, 8608 Bubikon (Nachführungsstelle), sowie an die Artec Generalbau AG, Industriestrasse 37, 8625 Gossau (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 13. Februar 2014
132085/EIE/ZIM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Artec Generalbau AG
Gemeinde Bubikon

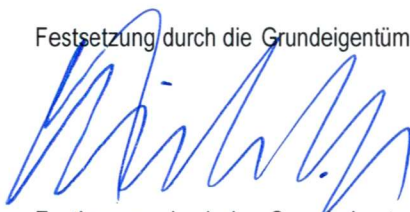
Privater Gestaltungsplan Kämmoosstrasse

Situation

1:500

Festsetzung durch die Grundeigentümerin am

4.9.13

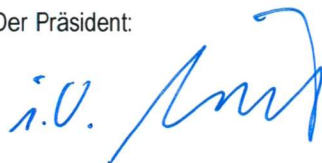


Zustimmung durch den Gemeinderat am

03. Okt. 2013

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am

13. Feb. 2014


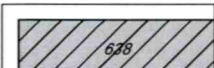



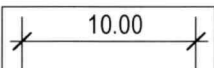




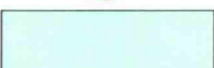
Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

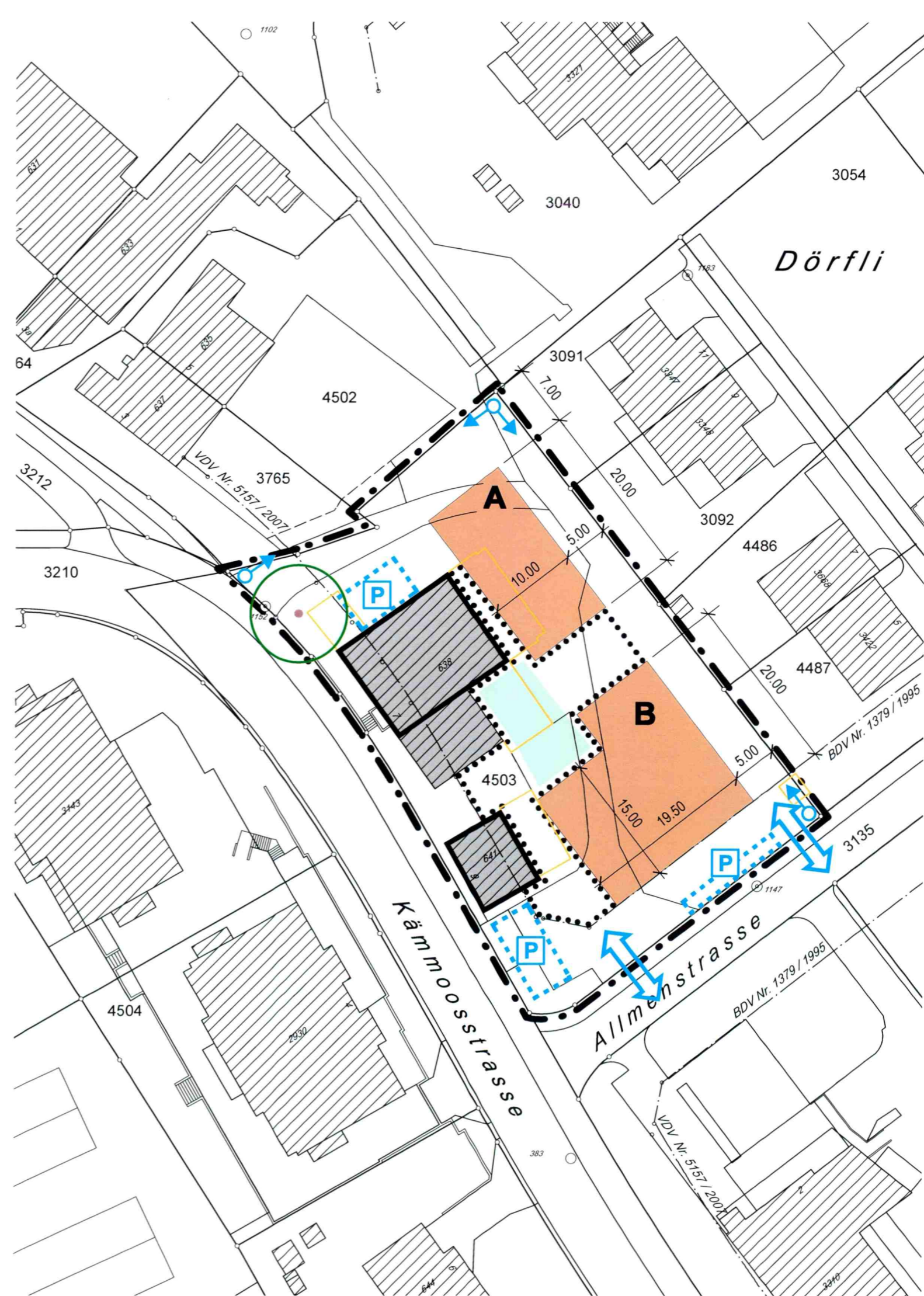
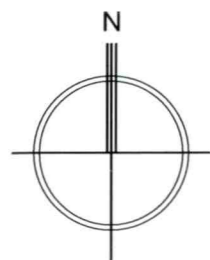
16/14

Festlegungen

	Geltungsbereich	(Art. 2.2)
	Baubereiche für Altbauten	(Art. 3.1)
	Schutzobjekte	(Art. 3.2)
	Zum Abbruch vorgesehen	(Art. 3.4)
	Baubereiche für Neubauten	(Art. 4.1)
	Vermassung Baubereiche in Metern	
	Sockelbaubereich	(Art. 4.3)
	Zu- und Wegfahrten	(Art. 6.1)
	Fuss- und Fahrwegverbindung	(Art. 6.2)
	Oberirdische Parkierung	(Art. 6.3)
	Einzelbaum	(Art. 7.4)
	Bereich für Spiel- und Ruheflächen	(Art. 7.5)

Information

	Bestehende Gebäude
	Rechtskräftige Baulinien



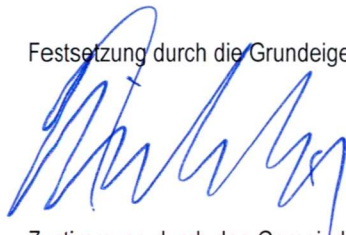
Artec Generalbau AG
Gemeinde Bubikon

Privater Gestaltungsplan Kämmoosstrasse

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümerin am

4.9.13



Zustimmung durch den Gemeinderat am

03. Okt. 2013

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am

13. Feb. 2014

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

16/14

Sicherung der öffentlichen
Interessen

1. Zweck

Dem privaten Gestaltungsplan Kämmoosstrasse liegen folgende Ziele zugrunde:

- Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte;
- Ortsbildverträgliche Abstimmung der Neubauten auf die angrenzenden Bauten und die Topografie;
- Gewerbe- oder Ladennutzungen an der Kämmoosstrasse.

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bubikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Richtprojekt

⁴ Das Richtprojekt vom 23.11.2012 der Hodel Architekten, Wetzikon, gilt für die Realisierung als wegleitend.

3. Bestehende Bauten

Baubereiche für Altbauten

¹ In den beiden Baubereichen für Altbauten richtet sich das zulässige Gebäudeprofil nach den bestehenden äusseren Abmessungen. Zur Erreichung der gesetzlichen Wärmedämmung sind Abweichungen möglich.

Schutzobjekte

² Die Gebäude Vers. Nrn. 638 (Scheune) und 641 (Waschhaus) sind in den bezeichneten Bereichen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Schutzumfang

³ Der genaue Schutzzumfang ist im verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Bubikon und den Grundeigentümern vom 23.01.2013 geregelt.

Abbruch

⁴ Die bestehenden Anbauten ausserhalb der Baubereiche für Altbauten können abgebrochen werden.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

- Baubereiche für Neubauten ¹ Innerhalb der beiden Baubereiche A und B ist je ein Hauptgebäude zulässig.
- Vorsprünge ² Vorsprünge dürfen im Rahmen von § 260 Abs. 3 PBG über die Baubereiche hinausragen. Zudem ist zu Erschliessungszwecken eine geschosshohe, maximal 2.00 m breite brückenartige Verbindung zwischen dem Baubereich A und der Scheune zulässig.
- Sockelbaubereich ³ Im Sockelbaubereich sind Tiefgaragen, Keller- und Technikräume zulässig. Die Höhenlage von 521.50 m ü.M. darf nicht überschritten werden.
- Grundmasse ⁴ Im Übrigen gelten für die Hauptgebäude in den Baubereichen A und B folgende Grundmasse:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| - Ausnutzungsziffer (max.) | 60% |
| - Vollgeschosse (max.) | 3 |
| - Dachgeschosse (max.) | 1 |
| - anrechenbare Untergeschosse (max.) | 1 |
| - Gebäudelänge (max.) | 45.00 m |
| - Gebäudehöhe (max.) | 11.40 m |
| - Firsthöhe (max.) | 5.00 m |

5. Nutzung

- Nutzweise ¹ Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen.
- Gewerbenutzungen ² Im Erdgeschoss der Scheune sind Laden- oder Gewerbenutzungen mit Ausrichtung auf die Kämmoosstrasse anzustreben.

6. Erschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrten ¹ Zu- und Wegfahrten sind im Bereich der mit Pfeilen bezeichneten Stellen vorzusehen.
- Fuss- und Fahrwegrecht ² Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen ist ein dauerndes Fuss- und Fahrwegverbindung zugunsten der Berechtigten sicherzustellen.

Oberirdische Parkierung ³ Oberirdische Parkplätze sind in den bezeichneten Bereichen anzuordnen.

7. Gestaltung

Besonders gute Gestaltung ¹ Schutzobjekte, Neubauten und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Dachgestaltung ² Bei den Schutzobjekten sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Umgebungsgestaltung ³ Im Bereich der Schutzobjekte entlang der Kämmoosstrasse ist die Umgebungsgestaltung kernzonenverträglich auszubilden. Im Übrigen ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung vorzusehen.

Einzelbaum ⁴ Der bezeichnete Einzelbaum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang angemessen zu ersetzen.

Spiel- und Ruheflächen ⁵ Die nach Art. 34 BZO zu erstellenden Spiel- und Ruheflächen sind überwiegend im bezeichneten Bereich anzulegen.

8. Umwelt

Lärmschutz ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Energieversorgung ² Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Energieplan der Gemeinde Bubikon Vorranggebiet für die Gasversorgung. Zudem ist anstelle oder ergänzend zur Gasversorgung eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien anzustreben. Neubauten in den Baubereichen A und B müssen in Bezug auf den Energieverbrauch den Minergie®-Standard erreichen.

9. Rechtswirkungen

Inkrafttreten
Der private Gestaltungsplan Kämmoosstrasse tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.