



## **VERFÜGUNG**

**vom 10. April 2001**

### **Bubikon. Privater Gestaltungsplan Sennweid, Parzelle Nr. 2845**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 13. Dezember 2000 stimmte der Gemeinderat Bubikon dem privaten Gestaltungsplan Sennweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Februar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Februar 2001 ersucht der Gemeinderat Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden gestützt auf die Sonderbauvorschriften für Gewerbe- und Industriezonen gemäss Art. 36ff. der Bau- und Zonenordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung auf einem Teil der in der Industriezone gelegenen Parzelle Nr. 2845 geschaffen. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV (neu Art. 47 RPV) 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 Sennweid, Parzelle Nr. 2845, dem der Gemeinderat Bubikon am 13. Dezember 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

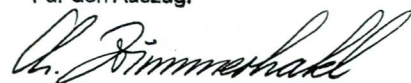
(Zustelladresse: Rob. Hotz Söhne AG, Dorfstr. 21, 8608 Bubikon)

Staatsgebühr	Fr.	864.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	912.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bubikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 10. April 2001  
010419/Oca/Zst

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





# Privater Gestaltungsplan Sennweid 1:500

Parzelle Nr. 2845

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: - 8. Nov. 2000  
Namens des Grundeigentümers: Rob. Holz Sohn AG

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 13. Dez. 2000

Der Präsident: *W. Krenn*  
Der Schreiber: *M. L.*

Von der Baudirektion genehmigt am: 10. April 2001

Für die Baudirektion: *Ch. Zimmermann*

BDV Nr. 446 1 01

	<b>U. Hürlimann AG</b> Dipl. Ing. ETH/SIA Grundbuchmesser	<b>Ingenieurbüro</b> für Vermessung, Planung, Hoch- und Tiefbau
	8608 Bubikon Sennweidstr. 8 Tel. 055 - 243 24 49	8733 Eschenbach Schmerlikenstr. 14 Tel. 055 - 282 53 01
Plan: T 152-1	Änd:	Gez: hü Gep: hü
		Gr: 95'60 cm Dat: 22.9.2000

## LEGENDE

### A. Festlegungen

- Geltungsbereich
- Baubereich A: Gewerbe
- Baubereich B: Wohnen und Gewerbe
- Baubereich C: Wohnen und Gewerbe
- Baubereich D: Wohnen und Gewerbe
- Hauptzufahrt/-Wegfahrt Areal
- Umgebungsbereich
- Schematische Anordnung Baumreihe

### B. Informationen

- Mögliche Stellung der Baukörper
- Bestehende Bauten



## GEMEINDE BUBIKON

### Bestimmungen zum Privaten Gestaltungsplan Sennweid, Kat. Nr. 2845 Bubikon

- Art. 1 **Zweck**  
Der Gestaltungsplan "Sennweid" bezweckt die Voraussetzungen für eine Ueberbauung mit Mischnutzung auf einem Teil der Parzelle Kat. Nr. 2845 (mit einer Fläche von ca. 7130 m<sup>2</sup>) zu schaffen, welche den Anforderungen der Sonderbauvorschriften von Art. 28 bis 32 der Bauordnung der Gemeinde Bubikon vom 25.3.1998 entspricht.
- Art. 2 **Bestandteile und Geltungsbereich**  
Der Private Gestaltungsplan "Sennweid" besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500, in welchem der Geltungsbereich festgehalten ist.
- Art. 3 **Ergänzendes Recht**  
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon und das PBG.
- Art. 4 **Zahl, Lage, äussere Abmessungen der Neubauten**  
1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche für Hauptgebäude bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche und den Mindestabstand gegenüber Strassen und Nachbargrundstücken. Beim Baubereich D dürfen einzelne freitragende Gebäudevorsprünge bis 1.5m über den Baubereich hinausragen.  
2 Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmassse:

Baubereich	Nutzweise	max. Anzahl Hauptgebäude	max. oberirdische Baumasse in m <sup>3</sup>	max. Vollgeschosse	anrechenbare Unterosse	max. Gebäudehöhe in m	max. Gebäudelänge in m
A	mässig störendes Gewerbe	3	23000	frei im Rahmen der Gebäudehöhe	1	13.50	60
B	Wohnen/ Gewerbe	2	11370	4	1	13.50	frei innerhalb Baubereich
C	Wohnen/ Gewerbe	3	12140	4	1	13.50	frei innerhalb Baubereich
D	Wohnen/ Gewerbe	1	3400	2	1	8.10	27

3 Zwischen den Baubereichen A, B und C können maximal 10% der zulässigen Baumasse für mässig störende Gewerbe umgelagert werden.

4 Von der max. zulässigen Baumasse (49910 m<sup>3</sup>) dürfen max. 1/3, d.h. max. 16637 m<sup>3</sup> für das Wohnen verwendet werden.

5 Im Baubereich A sind Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige im Sinne von § 56 PBG gestattet. Der für das Wohnen umbaute Raum ist der Baumasse für das Wohnen anzurechnen.

6 Als Wohnbauten sind nur Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen B und C zulässig.

7 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zulässig.

Art. 5 **Projektorstellungs-Spielraum**  
Die unter Art. 4 festgelegten Aussenmasse sind als Maximalmasse zu verstehen, die nicht überschritten werden dürfen. Eine Unterschreitung dieser Masse ist zulässig.

Art. 6 **Gestaltung**  
1 Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dieser Grundsatz gilt auch für Materialien und Farben. Im übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.  
2 Für die ganze Überbauung ist bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone udgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. In analoger Weise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung.  
3 Für Bauten innerhalb der Baubereiche B + C sind nur Flachdächer zulässig.  
4 Entlang der Südwestgrenze ist als Sichtschutz gegenüber den bestehenden Industriebauten eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind einheimische Laubbäume zu setzen.  
5 Die im Plan bezeichneten Umgebungsbereiche sind als gärtnerisch gestaltete Flächen herzurichten. Innerhalb der Umgebungsbereiche sind Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten, Wiesen, Wege sowie besondere Gebäude die im Zusammenhang mit der Nutzung der Umgebungsbereiche stehen, zulässig.  
6 Die nicht speziell bezeichneten Flächen können als Zugänge, Plätze, Abstellplätze für Fahrzeuge udgl. verwendet werden.

Art. 7 **Erschliessung**  
1 Sowohl der gewerblich genutzte Bereich wie auch die Wohngebäude und die zugehörige Tiefgarage sind von der Höslistrasse her zu erschliessen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist innerhalb des im Plan bezeichneten Zufahrtsbereiches anzuordnen.  
2 Die Pflichtparkplätze für das Wohnen in den Baubereichen B und C, ausgenommen Besucherabstellplätze, sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen.  
3 Im Strassenabstandsbereich entlang der Höslistrasse sind oberirdische Parkplätze zulässig.  
4 Für die Ver- und Entsorgung stehen die bestehenden Leitungen in der Höslistrasse zur Verfügung. Die Hausanschlüsse sind gemäss den Weisungen der Gemeindeorgane auszuführen.

Art. 8 **Lärmschutz**  
1 Bei sämtlichen lärmempfindlichen Wohnräumen sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.  
2 Beim kritischen Bereich in der Südwestecke des Baubereiches B werden zur Erreichung der Grenzwerte besondere bauliche Massnahmen getroffen, wie Verglasung der Balkone etc.

Art. 9 **Inkrafttreten**  
Der private Gestaltungsplan "Sennweid" tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.