

VERFÜGUNG

vom 27. August 2008

Bubikon. Privater Gestaltungsplan Lochrüti

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Mai 2008 stimmte der Gemeinderat Bubikon dem privaten Gestaltungsplan Lochrüti zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Juni 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Juli 2008 ersucht die Gemeinde Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Lochrüti wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerstellung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3120 in der Gewerbezone Wolfhausen geschaffen.

Das auf einer städtebaulichen Studie erarbeitete Bebauungskonzept erfüllt die Voraussetzungen für die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften in den Gewerbe- und Industriezonen gemäss Art. 40 der Bau- und Zonenordnung. Die Anordnungen im Gestaltungsplan sind auf den Quartierplan Lochrüti abgestimmt.

Die planungsrechtlichen Festlegungen für das in die Planung einbezogene Grundstück Kat.-Nr. 3121 sind im mit BDV Nr. 956/2003 genehmigten privaten Gestaltungsplan Verzinkerei VERWO AG geregelt. Auf diesem Grundstück sollen die Pflichtparkplätze für die Nutzungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3120 in einem neu zu erstellenden Parkhaus im Rahmen eines separaten Vertrages zur Verfügung gestellt werden.

Die städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten der Bebauungsstudie werden durch die massgeschneiderten Bau- und Nutzungsvorschriften zielgerichtet sichergestellt. Den Anforderungen gemäss Leitlinien für die wünschbare räumliche Entwicklung und den Massnahmenplan Lufthygiene wird mit der Beschränkung der Nutzweisen und der Strategie mit Mehrfachnutzung der Parkplätze Rechnung getragen.

Der private Gestaltungsplan umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Lochrüti, dem der Gemeinderat Bubikon am 7. Mai 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungs- und Zustelladresse: Grab Architekten AG
Bahnhofstrasse 1
8852 Altendorf SZ

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

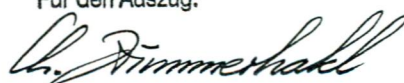
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

- 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 und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von vier Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro U. Hürlimann AG, Sennweidstrasse 9, 8609 Bubikon (Nachführungsstelle), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 27. August 2008
080779/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Lochrütli

Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 24.4.2008

Sanjo Finanz AG

Vom Gemeinderat zugestimmt am 7.5.2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Stellvertreter

Von der Baudirektion genehmigt am 27. Aug. 2008

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 98/08

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32386 - 18.4.2008

Verbindliche Inhalte des GP Lochrütli

- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- Baubereich (Ziff. 4)
- Bereich für Gebäudeauskragung (Ziff. 4)
- Freifläche (Ziff. 7)
- Plätze (Ziff. 7)
- Bäume (Ziff. 7)
- Zu- und Wegfahrt Gewerbe (Ziff. 8)
- Bereich für Kunden- und Besucherparkplätze (Ziff. 8)
- Wendeplatz (Ziff. 8)
- Koordinatenpunkte

Informative Inhalte

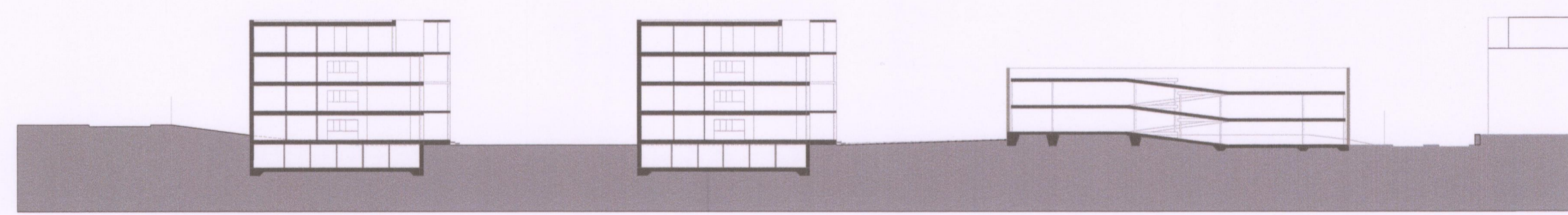
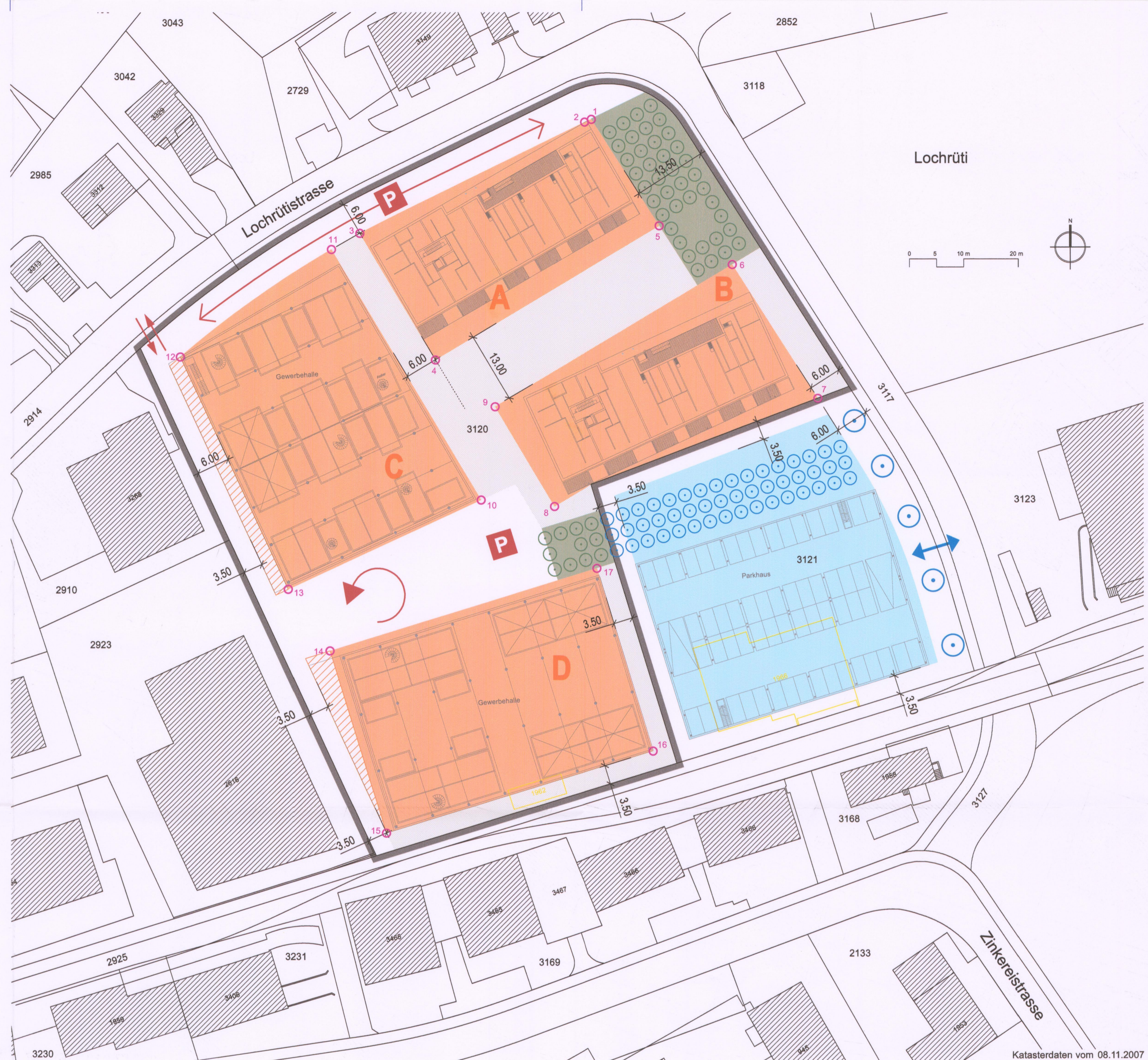
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Richtprojekt
- Neue Bäume

Inhalte des GP Verzinkerei VERWO AG

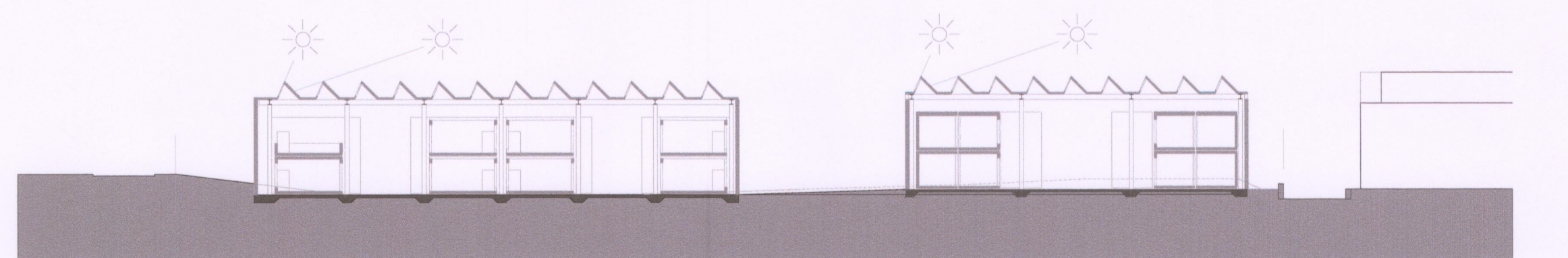
- Baubereich
- Umgebungsgestaltung gemäss GP Verzinkerei
- Ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrt zum Parkhaus

Vermassung der Baubereiche

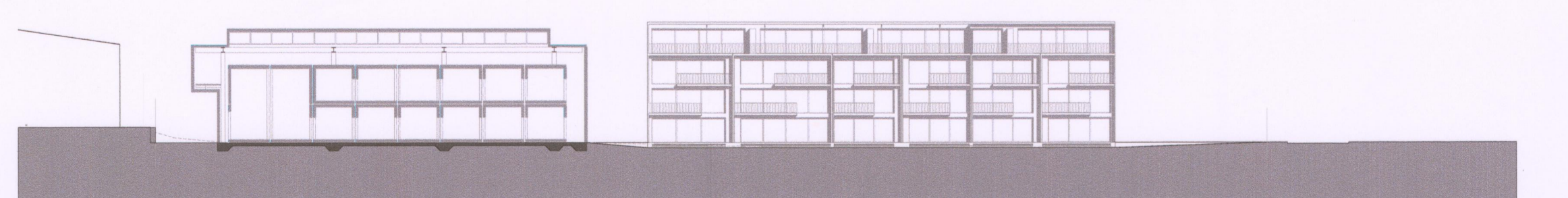
Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate	Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	703049.77	235162.59	9	703032.00	235109.90
2	703048.49	235162.07	10	703029.40	235092.79
3	703007.20	235141.68	11	703001.97	235138.73
4	703021.03	235118.49	12	702974.26	235119.04
5	703062.26	235143.11	13	702994.02	235076.39
6	703075.72	235136.00	14	703001.67	235065.10
7	703091.47	235111.44	15	703012.00	235031.66
8	703042.93	235091.60	16	703061.09	235046.83
			17	703050.76	235080.27



Schnitt Nord - Süd durch Wohnen und Parkhaus



Schnitt Nord - Süd durch die beiden Hallen



Schnittansicht Ost - West durch Halle Nord und Wohnen

Katasterdaten vom 08.11.2007



Privater Gestaltungsplan Lochrütli

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 24.4.2008

Sanjo Finanz AG

Vom Gemeinderat zugestimmt am 7.5.2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Stellvertreter

Von der Baudirektion genehmigt am **27. Aug. 2008**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *98/08*

Bestimmungen

Ortsbaulich gut gestaltete
Überbauung

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Lochrüti bezweckt:

- die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Überbauung mit ansprechender architektonischer Qualität
- die Gewährleistung einer quartierverträglichen Nutzungsdurchmischung unter Ermöglichung eines beschränkten Wohnanteils
- die rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung
- die Sicherstellung einer attraktiven Umgebungsgestaltung

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Lochrüti ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

4. Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Mass der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen davon sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG: diese dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Gebäude max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Baumasse max.
A	1	9.50 m	3.60 m	6'375 m ³
B	1	9.50 m	3.60 m	6'375 m ³
C	2	9.50 m	3.60 m	19'250 m ³
D	2	9.50 m	3.60 m	19'000 m ³

Nutzungstransfer

³ Zwischen den Baubereichen A und B und zwischen den Baubereichen C und D können max. 5% der jeweils zulässigen Baumasse gemäss Grundmasstabelle umgelagert werden.

⁴ In die Baubereichen A und B dürfen zusätzlich je max. 2'500 m³ von der Baumasse der Baubereiche C und/oder D umgelagert werden. Diese zusätzliche Baumasse darf nur für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Gebäudeabstand

⁵ Die Hauptgebäude im Baubereich A haben unabhängig von ihrer Gebäudelänge zu den Hauptgebäuden im Baubereich B einen Abstand von mind. 15.00 m einzuhalten.

Gebäudeauskragung

⁶ In der als Bereich für Gebäudeauskragung bezeichneten Fläche darf auf der ganzen Gebäudelänge eine Gebäudeauskragung erstellt werden. Unter dieser Gebäudeauskragung muss eine lichte Höhe von mind. 4.50 m ab gewachsenem Boden zur Gewährleistung der Durchfahrt freigehalten werden.

Nutzung gemäss BZO
sowie Wohnnutzung

5. Nutzweise

¹ In den Baubereichen A und B sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.

² In den Baubereichen C und D sind die gemäss Bau- und Zonenordnung in der Gewerbezone zulässigen Nutzungen erlaubt.

³ In den Baubereichen C und D sind Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige im Sinne von § 56 PBG gestattet. Der für das Wohnen umbaute Raum ist der Baumasse für das Wohnen im Baubereich A und/oder im Baubereich B anzurechnen.

Gute Gesamtgestaltung

6. Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Für die ganze Überbauung ist bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone udgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. In Analogerweise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung.

³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen davon sind Besondere Gebäude; hier sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen genutzt werden.

⁴ Die Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten udgl. ist nur auf demjenigen Geschoss gestattet, in dem die dazugehörige Wohnung liegt.

⁵ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

⁶ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhaäuser, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie udgl. dürfen die Oberkante der Dachfläche um max. 1.70 m überragen.

⁷ Die Südfassaden von Gebäuden im Baubereich D sind mit pollenarmen Pflanzen zu begrünen, soweit dies die Fassadengestaltung zulässt und zweckmässig ist. Zudem sind die

Südfassaden so zu gestalten, dass für die südlich angrenzenden Wohnbauten möglichst keine Licht- und Lärmimmissionen resultieren.

7. Umgebungsgestaltung

Ansprechende Gestaltung

¹ Die im Plan bezeichnete Freifläche ist so zu gestalten, dass eine gute Aufenthaltsqualität entsteht. Innerhalb der Freifläche sind Spiel- und Ruheflächen, Wiesen, Wege sowie Besondere Gebäude, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Freifläche stehen wie Geräteschuppen, Witterungsschutz udgl., zulässig.

² Die im Plan gezeigten Plätze und Baumpflanzungen sind wegweisend für die Aussenraumgestaltung.

8. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt zur
Gewerbenutzung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Gewerbenutzungen hat ausschliesslich über die Lochrütistrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anlieferung.

Anzahl Parkplätze

² Die Anzahl zu erstellender Autoparkplätze und Veloabstellplätze für die Wohnnutzung sowie die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze für die Gewerbenutzung richten sich nach den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung.

³ Alle Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind im Parkhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 3121, die innerhalb des Perimeters des Privaten Gestaltungsplans Verzinkerei VERWO AG liegt, anzuordnen. Eine angemessene Zahl der Parkplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen. Die Parkplätze müssen vor Bezug der Wohnungen erstellt werden. Diese Regelung ist im Grundbuch anzumerken.

⁴ Die Besucher- und Kundenparkplätze sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters an den hierfür bezeichneten Stellen anzuordnen. Entlang der Lochrütistrasse sind die Parkplätze in Längsparkierung anzuordnen und über die geplante Zu- und Wegfahrt für das Gewerbe über ein Einbahnsystem zu erschliessen.

⁵ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendepplatz für Lastwagen vorzusehen.

	<h2>9. Ver- und Entsorgung</h2>
Wasser, Abwasser, Strom	Die Ver- und Entsorgung der Grundstücksfläche inkl. Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt über die in den angrenzenden Strassen resp. innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlaufenden Werkleitungen.
	<h2>10. Energie</h2>
Minergie-Standard® für Wohnbauten verlangt	Wohn- und Gewerbebauten haben den Minergie-Standard® zu erfüllen.
	<h2>11. Lärmschutz</h2>
ES III	Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
	<h2>12. Inkraftsetzung</h2>
Genehmigung	Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Minergie-Standard® für
Wohnbauten verlangt

10. Energie

Wohn- und Gewerbebauten haben den Minergie-Standard® zu erfüllen.

ES III

11. Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Genehmigung

12. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.