



VERFÜGUNG

vom 29. Juli 2011

Bubikon. Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofplatz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. März 2011 setzte die Gemeindeversammlung Bubikon den öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofplatz fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 6. Mai 2011 und des Bezirksrates Hinwil vom 5. Mai 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Mai 2011 ersucht die Gemeinde Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofplatz soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Aufwertung des Bahnhofareals mit attraktiver Gestaltung des Bahnhofplatzes und qualitativ hochstehender Wohn- und Gewerbeüberbauung in der Wohnzone mit Gewerbeererleichterung WG3 geschaffen werden.

Der Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage eines Studienauftrages, welcher von der ARGE Hornberger Architekten, Zürich und Beat Ernst Architekten, Rüti gewonnen wurde, erarbeitet. Mit dem Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, wird der Nachweis einer hohen ortsbaulichen Qualität erbracht.

Die städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten des Richtprojektes werden durch die massgeschneiderten Bau- und Nutzungsvorschriften des Gestaltungsplanes zielgerichtet sichergestellt. Die Vorlage berücksichtigt die Auflagen hinsichtlich des Denkmalschutzes, des Lärmschutzes und der Altlastensituation.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan / Schemaschnitt 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.

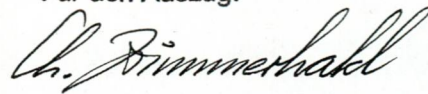
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofplatz, den die Gemeindeversammlung Bubikon am 16. März 2011 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Bubikon wird eingeladen, Dispositiv 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 den Gemeinderat Bubikon (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an das Ingenieur- und Vermessungsbüro U. Hürlimann AG, Sennweidstrasse 9, 8608 Bubikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 29. Juli 2011
110892/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Bubikon

Amt für Raumentwicklung

Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofplatz

Situation / Schemaschnitt

1:500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 16. März 2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Genehmigt durch die Baudirektion am

29. JULI 2011

Für die Baudirektion

BDV Nr. 98111

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

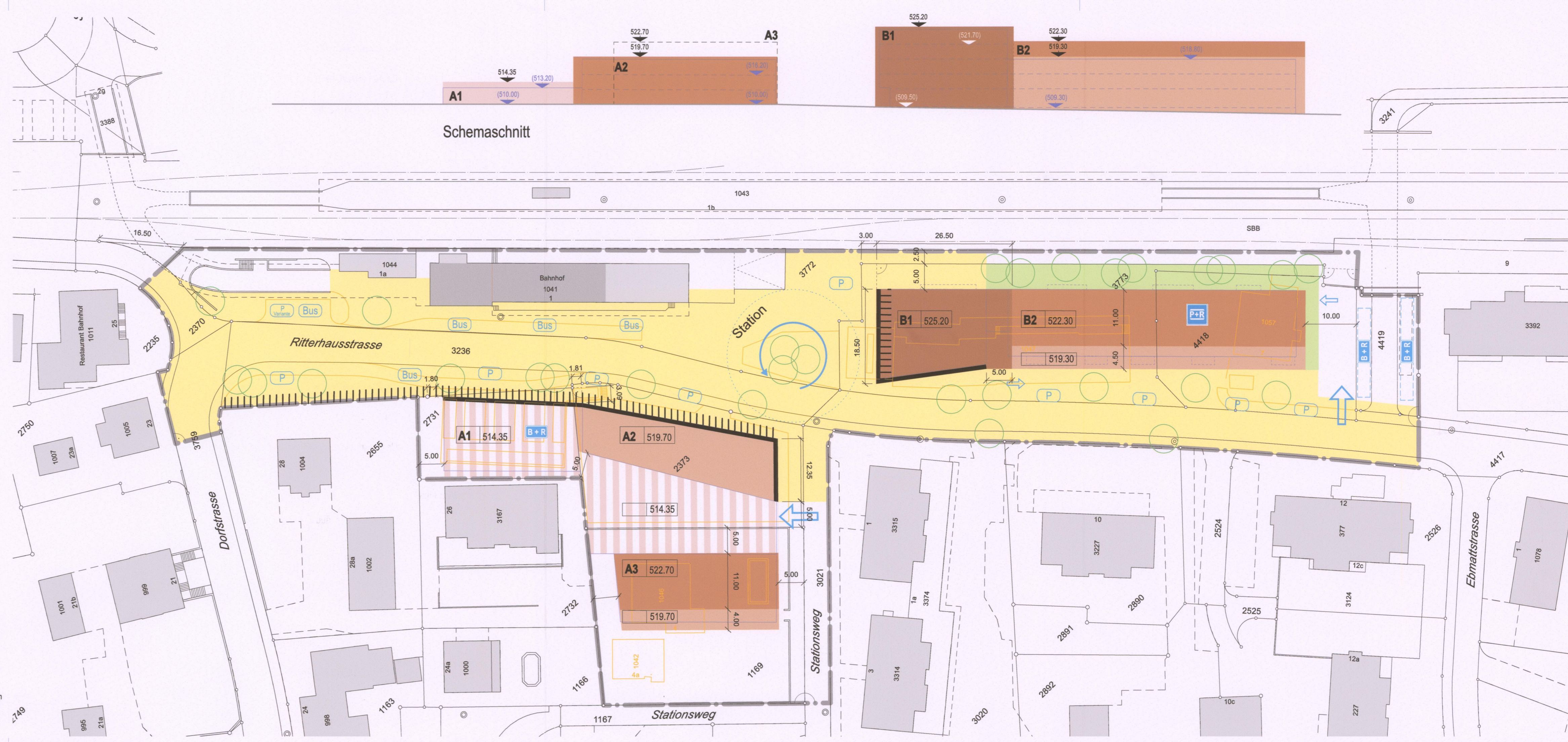
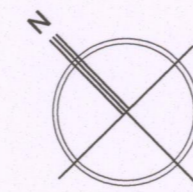
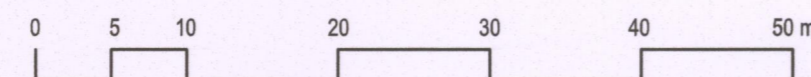
Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32444 - 6.12.2010

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
- Baubereiche A - B (Ziff. 3.1)
- Anrechenbares Untergeschoss Baubereich A (Ziff. 3.1)
- Zulässige grösste Höhe m ü. M. (Ziff. 3.3)
- Fassaden mit Anbaupflicht (Ziff. 3.6)
- Erdgeschossrücksprung / Vordächer (Ziff. 3.8)
- Zu- und Wegfahrt (Ziff. 5.1)
- Oberirdische Parkierung (Ziff. 5.2)
- Park-and-Ride (Ziff. 5.4)
- Zugang Park-and-Ride für Fussgänger (Ziff. 5.5)
- Wendeschleife Bus (Ziff. 5.7)
- Veloabstellplätze / Bike-and-Ride (Ziff. 5.8)
- Platzbereich (Ziff. 6.3)
- Umgebungsbereich (Ziff. 6.4)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Schutzobjekt von überkommener Bedeutung
- Abbruch Gebäude und Abschlüsse
- Gebäude Richtprojekt
- Höhenkoten m ü. M. Richtprojekt
- Bushaltestellen Richtprojekt
- Bäume Richtprojekt





Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofplatz

Bestimmungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 16.03.2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am 29. JULI 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 98/11

Zukunftsweisende
Aufwertung des Bahnhof-
bereiches

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofplatz bezweckt:

- die Regelung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität;
- die Gewährleistung der vielfältigen Erschliessungsanlagen am Bahnhof mit Bushaltestellen, Parkierung und Zweiradabstellplätzen;
- die Schaffung eines attraktiven und fussgängerfreundlichen Bahnhofplatzes mit identitätsstiftender Gestaltung.

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation, Schemaschnitt) und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon sowie des übergeordneten Rechts.

Richtprojekt

⁴ Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene überarbeitete Richtprojekt der ARGE Hornberger Architekten AG, Zürich mit Beat Ernst Architekten, Rüti vom 26.06.2010 gilt für die Realisierung als begleitend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A (A1, A2, A3) und B (B1, B2) zulässig. Die Anzahl der Gebäude ist nicht beschränkt. Unterirdische Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Bestehende Bauten

² Die bestehenden Bauten Vers. Nrn. 1041 und 1044 geniessen Bestandesgarantie. Neubauten mit erweiterten Abmessungen bedingen eine vorgängige koordinierende Anpassung des vorliegenden Gestaltungsplanes. Das Gebäude Vers. Nr. 1041 (Stationsgebäude und Güterschuppen) ist ein überkommunales Schutzobjekt gemäss Bahnhofsinventar.

Längen / Höhen / Abstände

³ Innerhalb der Baubereiche und der darin zulässigen grössten Höhen sind die äusseren Abmessungen nicht beschränkt. Die einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände sind durch die Baubereiche abschliessend festgelegt.

Geschosse

⁴ Die zulässigen Geschossezahlen sind baubereichsweise wie folgt festgelegt:

	Anrechenbare Untergeschosse (max.)	Vollgeschosse (max.)	Dachgeschosse (max.)
A1	1 (Niveau Bahnhofplatz)	0	0
A2	1 (Niveau Bahnhofplatz)	2	0
A3	1 (Niveau Bahnhofplatz)	2	1
B1	0	5	0
B2	0	3	1

⁵ Dachgeschosse sind auf der Südwestseite um min. 3.00 m von der Fassadenebene der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.

Fassaden mit Anbaupflicht

⁶ Für die im Plan bezeichneten Fassaden gilt eine Anbaupflicht. Gegen das Gebäudeinnere besteht ein Anordnungsspielraum von max. 0.50 m.

Balkone

⁷ An den Fassaden mit Anbaupflicht dürfen nur einspringende Balkone (Loggien) erstellt werden. An den übrigen Fassaden dürfen Balkone und Erker im Rahmen von § 260 Abs. 3 PBG über die Baubereiche hinausragen.

Erdgeschossrücksprung / Vordächer

⁸ Im Baubereich B1 ist zum Bahnhofplatz hin ein Erdgeschossrücksprung von min. 2.00 m Tiefe vorzusehen. In den bezeichneten Bereichen im Baubereich A sind durchgehende Vordächer mit einer Auskragung von max. 2.00 m zulässig.

Gebäude im Platzbereich

⁹ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zulässig, wenn sie betrieblich erforderlich sind (z.B. Warteunterstände) und ihre Gestaltung auf diejenige der übrigen Bauten und Anlagen abgestimmt ist.

4. Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen.

Erdgeschosse A2 und B1

² In den Erdgeschossen der Baubereiche A2 und B1 sind publikumsbezogene Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen.

Erdgeschoss A1

³ Im Erdgeschoss des Baubereiches A1 ist eine Abstellanlage für 200 Zweiräder mit Zugang vom Bahnhofplatz vorzusehen (Bike-and-Ride). Die Anlage ist zu überdachen.

Nutzungsmass

⁴ Innerhalb der Baubereiche sind folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig:
A1 und A2 max. 1'200 m²
A3 max. 900 m²
B1 und B2 max. 4'050 m²

Geschossflächen

⁵ Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Arbeiten, Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und anrechenbaren Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

5. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrten der Sammelgaragen müssen gemäss den Angaben im Plan erfolgen.

Oberirdische Parkierung

² Oberirdische Parkplätze in den bezeichneten Bereichen sind nur für Kunden, Besucher, Taxis und Car-Sharing zulässig. Davon ist eine angemessene Anzahl rollstuhlgängig auszubilden. Vier Kurzzeit-Parkplätze sind in der Nähe des Kiosks und des Bahnhofgebäudes zu gewährleisten. Anstelle der Platzierung auf der südwestlichen Strassenseite ist auch eine Variante auf der nordöstlichen Strassenseite möglich. Die definitive Lage ist mit der weiteren Projektierung festzulegen.

Pflichtparkplätze

³ Innerhalb der Baubereiche sind folgende Parkplätze zu bauen:

Baubereich	Wohnen	Kunden/Beschäftigte
A	14 (gedeckt)	14 (11 gedeckt/3 offen)
B	64 (gedeckt)	8 (offen)
Total	78	22

Park-and-Ride Parkplätze

⁴ Innerhalb des Baubereiches B sind mindestens 37 Park-and-Ride Parkplätze zu erstellen.

Zugang Park-and-Ride

⁵ Im näheren Bereich der im Plan dargestellten Richtungspfeile sind öffentliche Zugänge zu den Park-and-Ride Parkplätzen sicherzustellen.

Bushaltestellen	⁶ Im Platzbereich sind in Absprache mit den Verkehrsbetrieben Zürichsee und Oberland (VZO) vier Bushaltestellen und ein Buswarteplatz zu erstellen. Die Bushaltestellen sind mit witterungsgeschützten Wartebereichen auszustatten.
Wendeschleufe Bus	⁷ Im bezeichneten Bereich ist eine Wendeschleufe mit einem Aussenradius von min. 13.00 m zu gewährleisten und dauernd freizuhalten.
Veloabstellplätze	⁸ In den bezeichneten Bereichen sind witterungsgeschützte Veloabstellplätze (Bike-and-Ride) vorzusehen. Die Überdachungen unterliegen keinen Grenzabstandsvorschriften.

6. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung	¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung sowie für Materialien, Farben und Beläge. Auf das überkommunale Schutzobjekt Vers. Nr. 1041 ist angemessen Rücksicht zu nehmen.
Dachform	² In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht oder zur Retention von Meteorwasser verwendet werden.
Platzbereich	³ Der Platzbereich ist mit einheitlicher und durchgehender Belagsfläche zu gestalten und die einzelnen Elemente sind besonders gut aufeinander abzustimmen. Er soll als Begegnungszone gemäss der Verordnung über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen (SR 741.213.3) betrieben werden.
Umgebungsbereich	⁴ In den Umgebungsbereichen sind der Nutzung entsprechende, funktional ausgestattete und aufenthaltsfreundliche Aussenräume für die Bewohner vorzusehen.
Mauer	⁵ Zwischen dem Baubereich A1 und der Dorfstrasse ist der Platzbereich mit einer geschosshohen Mauer räumlich abzuschliessen. Die Gestaltung dieser Mauer ist auf die Neubauten im Baubereich A und die Platzgestaltung abzustimmen.
Bepflanzung	⁶ Einzelbäume oder kleine Baumgruppen sind im Sinne des Richtprojektes unregelmässig anzuordnen.
Beleuchtung	⁷ Der Platzbereich sowie die Park-and-Ride Abstellplätze sind gezielt zu beleuchten, so dass die Identität des Ortes gestärkt und das Sicherheitsempfinden gefördert wird.

7. Lärmschutz

Mässig störende Nutzung

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Kein Dispens

² Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.

8. Weitere Bestimmungen

Bahnhofsinventar

¹ Das Gebäude Vers. Nr. 1041 (Stationsgebäude und Güterschuppen) ist ein überkommunales Schutzobjekt. Die denkmalpflegerische Beurteilung von Bau- und Planungsmassnahmen an diesem Objekt hat durch die Kantonale Denkmalpflege zu erfolgen.

Energie

² Alle Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen.

Behindertengerechtigkeit

³ Alle Bauten und Anlagen sind in angemessener Weise behindertengerecht auszubilden.

Spiel- und Ruheflächen

⁴ Die Spiel- und Ruheflächen für die Wohnnutzungen sind verkehrssicher anzuordnen.

9. Rechtswirkungen

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofplatz tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.