

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. Februar 1997

314. Privater Gestaltungsplan Stalden, Erlenbach

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Erlenbach wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3452/1996 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan den Zonen W2A/20% und W2B/20% zugeteilte Gebiet Stalden ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 19. November 1996 stimmte diesem der Gemeinderat zu. Gegen diesen Beschluss ist laut Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Januar 1997 kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Erlenbach ersucht am 24. Januar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das Gebiet Stalden ein das bisherige Erscheinungsbild nicht wesentlich verändernder Ersatz der alten Bausubstanz ermöglicht werden. Die Festlegungen des Gestaltungsplans weichen nicht von der Bau- und Zonenordnung ab.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Stalden, dem der Gemeinderat Erlenbach am 19. November 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Erlenbach, 8703 Erlenbach (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Kanton Zürich

Gemeinde Erlenbach

Privater

GESTALTUNGSPLAN STALDEN

mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

VORSCHRIFTEN

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 21. 10. 1996

Herr Dr. Dietrich Bührle,
8806 Bäch:

Herr Dr. Hans Bänninger,
8006 Zürich:



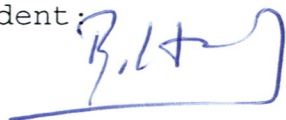
Der Gemeinderat stimmt zu am:

19. Nov. 1996

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt am: 12. Feb. 1997

Im Namen des Regierungsrates
mit Beschluss Nr. 314

Der Staatsschreiber:
in Vertretung



Hirschi

01.10.1996 Ge/dh

BKG ARCHITEKTEN AG

Münchsteig 10 8008 Zürich Tel 01/422 40 44 Fax 01/422 44 96

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1.1 Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst die gemäss Bau- und Zonenordnung 1995 den Bauzonen W2 A/20 und W2 B/20 zugewiesenen Flächen der Parzellen Kat.-Nr. 5386 (alt 4782) und 4783.
- 1.2 Für dieses Areal wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.
- 1.3 Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
- Den nachstehenden Vorschriften
 - Dem Situationsplan 1:500 gleichen Datums

Art. 2 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und ergänzendes Recht

Wo die Gestaltungsplanvorschriften keine besondere Regelung vorsehen, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO), mit Einschluss der Bestimmungen über die Arealüberbauung. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes wird im Quartierplan Stalden geregelt.

Art. 3 Planungsgrundsätze

Der Gestaltungsplan bezweckt die Bewahrung des Erscheinungsbildes der Häusergruppe, bestehend aus dem Wohnhaus Assek.-Nr. 10 und der Scheune Assek.-Nr. 9 oberhalb des Rebberges, sowie der Randgebiete gegen die Freihaltezone im Norden und Westen und die Landwirtschaftszone im Osten.

Art. 4 Ausnützung

- 4.1 Mit dem bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 10 (Baubereich 4) ist das Grundstück Kat.-Nr. 4783 vollständig ausgenutzt.
- 4.2 Im Zusammenhang mit der Parzellierung des Gestaltungsplanareals ist sicherzustellen, dass die Ausnutzungsvorschriften sowohl für die Gesamtfläche als auch für die einzelnen Parzellen eingehalten werden, allenfalls durch die Vereinbarung von grundbuchlich sicherzustellenden Ausnutzungsübertragungen.

Art. 5 Baubereiche B1 und B2

- 5.1 Die Baubereiche sind für die Hauptgebäude massgebend. Besondere Gebäude können, ganz oder teilweise, auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie müssen den Vorschriften der Bauordnung entsprechen und vollständig in den Bauzonen liegen.
- 5.2 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet und in ihren formalen Elementen aufeinander abgestimmt sein; sie sind zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- 5.3 Die Bauten unterliegen dem Aussichtsschutz gemäss Ergänzungsplan zur Bauordnung. Auch bei der Pflanzung von Bäumen ist auf die Aussicht angemessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 6 Baubereiche B3 und B4

- 6.1 Die Gebäude in den Baubereichen B3 und B4 sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und dürfen nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut (B4; Inventar) oder ersetzt (B3) werden. Nutzungsänderungen sind erlaubt.
- 6.2 Beim Ersatz des Gebäudes im Baubereich B3 ist folgendes zu beachten:
- 6.2.1 Geringfügige Abweichungen aus verkehrspolizeilichen oder wohnhygienischen Gründen oder zwecks gestalterischer Verbesserungen können angeordnet oder gestattet werden.
- 6.2.2 Die Dachform darf nicht geändert werden. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.50 m² Lüftungsfläche sind nur für die Belichtung von Korridoren, Treppenaufgängen, Galerien, Sanitärräumen, Nebenräumen und dergleichen zulässig.
- 6.2.3 Bei der Gestaltung der Fassaden sind die an den bestehenden Gebäuden vorhandenen Materialien und Farben, wie Verputz und Holz, analog zu verwenden.
- 6.2.4 Fenster haben grundsätzlich die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. In Abweichung davon sind zur Belichtung des Dachgeschosses an den Giebelfassaden grossflächige Verglasungen und Fenster zulässig.
- 6.2.5 Im Erdgeschoss sind zwei auskragende, auf Eckpfeiler abgestützte und nicht überdeckte Terrassen (Zinnen) zulässig; sie dürfen bis 2.50 m über die Begrenzungslinie des Baubereichs hinausragen und je Terrassenanbau nicht länger als 4.10 m sein.
- 6.3 Auf den Parzellen, die zu den Baubereichen B3 und B4 gehören, sind Besondere Gebäude zulässig, sofern sie den Vorschriften der Bauordnung entsprechen und die Wirkung der Hauptgebäude für das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 7 Freiflächengestaltung

7.1 In den im Situationsplan bezeichneten Verkehrsbereichen sind folgende Funktionen anzuordnen:

V1: Zufahrtsweg als interne Erschliessung mit einer Breite von 3.00 m und 2 Banketten von je 0.30 m Breite.

Am Ende des Zufahrtsweges V1 ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

V2: Geplanter Fussweg gemäss Entwurf des regionalen Richtplanes vom Januar 1996.

7.2 Die beiden östlich des Gebäudes Assek. Nr. 10 auf Kat.-Nr. 4783 stehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung der Baubereiche B3 und B4 ist zu erhalten und bei Um- oder Neubauten möglichst zu übernehmen.

Art. 8 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach der Zustimmung durch den Gemeinderat am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.