

## VERFÜGUNG

vom 15. Juli 1998

### **Erlenbach. Privater Gestaltungsplan Allmend**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. April 1998 stimmte der Gemeinderat Erlenbach dem privaten Gestaltungsplan Allmend zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Juni 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Juni 1998 ersucht der Gemeinderat Erlenbach um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der Wohnzone W2A.

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 Allmend, dem der Gemeinderat Erlenbach am 7. April 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Erlenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Erlenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Juli 1998  
981172/Oha/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Legende:

- ==== Perimeter
- - - - Baubegrenzungslinien / Baulinien
- A1 D2 Baubereiche Hauptgebäude
- V 1.1 ■■■■ Sammelstrasse Abschnitt 1
- V 1.2 □□□□ Sammelstrasse Abschnitt 2
- V 2 ●●●● Zufahrtsstrasse
- V 3 ●●●● Zufahrtsstrasse intern
- V 4 ○○○○ Fussweg, Notzufahrt
- V 5 ▶▶▶▶ Trottoir Forchstrasse
- V 6 ▶▶▶▶ Flurweg bestehend
- V 7.1 ▽▽▽▽ Fusswegverbindung Nord-Süd
- V 7.2 ▷▷▷▷ Fusswegverbindung Ost-West
- V 8 ■■■■ Zufahrt Baubereich D
- ▨ Pufferzone
- Wald

Kanton Zürich

Gemeinde Erlenbach

Privater

### GESTALTUNGSPLAN ALLMEND

mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss Paragraph 85 PBG

### SITUATION

1:500

Vom Eigentümer festgesetzt am:  
Herr Dr. Dietrich Bührle, 8806 Bäch

30. März 1998

*Bührle*

Der Gemeinderat stimmt zu am: <sup>7. APR. 1998</sup>  
Im Namen des Gemeinderates Der Präsident: Der Schreiber:

*Bührle* *Wipf*

Von der Baudirektion genehmigt am 15. Juli 1998

BDV Nr. 8181/98

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

30. März 1998



Kanton Zürich

Gemeinde Erlenbach

Privater

## Gestaltungsplan Allmend

mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Vorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am:

30. März 1998

Herr Dr. Dietrich Bührle, Bäch




Der Gemeinderat stimmt zu am:

-7. APR. 1998

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident

Der Schreiber



Von der Baudirektion genehmigt am 15. Juli 1998

BDV Nr. 8181/98

Für die Baudirektion



30. März 1998

## **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile des Gestaltungsplanes**

- 1.1 Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst diejenigen Grundstückteile der Parzellen Kat. Nr. 2742, 2743 und 4608, welche gemäss Bau- und Zonenordnung vom 25. September 1995 der Bauzone W2A/20% zugewiesen sind.
- 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

## **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.

## **Art. 3 Planungsgrundsätze**

Der Gestaltungsplan ordnet die Erstellung einer Wohnsiedlung. Es werden insbesondere angestrebt:

- Wohnungen mit einem hohen Wohnwert in gut gestalteten Bauten;
- Vollständige Sicherung des Fortbestandes und des Unterhaltes der Naturschutzobjekte gemäss Schutzverordnung vom 20. Mai 1997. Oekologische Aufwertung und Integration der Überbauung in die Landschaft durch eine naturnahe Umgebungsgestaltung;
- eine verkehrsarme Erschliessung.

## **Art. 4 Baubereiche**

In den einzelnen Baubereichen sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Baubereiche A und B:	Mehrfamilienhäuser
Baubereiche C, D E:	Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser

## **Art. 5 Hauptgebäude**

- 5.1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baubereiche gestattet. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, auskragende und abgestützte Balkone oder Erker dürfen bis höchstens 2.00 m über die Mantellinien hinausragen.
- 5.2 Die Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Perimeters die Abstände gemäss BZO einzuhalten.

## **Art. 6 Unterirdische und besondere Gebäude**

- 6.1 Mit Ausnahme des Bereiches der Naturschutzobjekte und deren Pufferzonen sind unterirdische und besondere Gebäude im ganzen Areal des Gestaltungsplanes erlaubt, soweit sie mit den besonderen Vorschriften von Art. 6.2 und Art. 12 in Einklang stehen.
- 6.2 Wo es der Terrainverlauf als zweckmässig erscheinen lässt, dürfen Tiefgaragen teilweise den gewachsenen Boden überragen. Diese Bauteile sind mit Erde zu überdecken und freie Fassaden sind zu begrünen (vgl. Art. 12.8).
- 6.3 Mit Ausnahme von Garagen in den Baubereichen D und Tiefgaragen in den übrigen Baubereichen dürfen besondere Gebäude, die oberirdisch in Erscheinung treten, höchstens eine Gebäudegrundfläche von 30 m<sup>2</sup> erreichen.

## **Art. 7 Näherbaurechte**

Für Abstände zwischen Hauptgebäuden innerhalb der Baubereiche, zwischen Haupt- und besonderen Gebäuden sowie zwischen besonderen Gebäuden ist gemäss § 270 Abs. 3 PBG die Begründung von Näherbaurechten zulässig.

## **Art. 8 Ausnützung**

Zur massgeblichen Grundfläche gehört die Gesamtfläche des Areals innerhalb des Perimeters, einschliesslich der Verkehrsflächen, abzüglich der nicht anrechenbaren Flächen des Waldabstandsgebietes.

## **Art. 9 Gestaltung der Bauten**

- 9.1 Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht; sie haben auch sonst den Anforderungen von Arealüberbauungen zu genügen.
- 9.2 In den nachstehend aufgeführten Baubereichen gelten für die Dachgestaltung die folgenden besonderen Vorschriften:
- Baubereiche A1 - A4 und B1 - B4: einheitliche Dachform in allen Teilbereichen; entweder Satteldächer gleicher Dachneigung von max. 35° mit Firstrichtung parallel zum Hang oder Flachdächer (vgl. Art. 12.7)
  - Baubereiche C1 - C8 und E1 - E11: einheitliche Dachform in allen Teilbereichen; entweder Flachdächer oder max. 10° geneigte Pulldächer (vgl. Art. 12.7).

## Art. 10 Zufahrt, Verkehr, Verbindungen

10.1 Für die Erschliessung der Baubereiche A, B, C und E sind erforderlich:

V 1.1 Abschnitt 1 der Sammelstrasse (Umlegung Kappelistrasse). Er ist Bestandteil des Erschliessungsplanes der Gemeinde. Die Lage entspricht der Studie des Ingenieurbüros Haag vom 03.03.1995.

Fahrbahn	Breite	5.50 m
Trottoir bergseits	Breite	2.00 m
Bankett talseits	Breite	0.30 m

V 2 Die Zufahrtsstrasse als Quartiererschliessung gemäss Normalien. Ihre Gestaltung ist als Wohnstrasse mit integrierten Flächen für Fussgänger vorzusehen.

Fahrbahn	Breite	4.50 m
Ausbau total	Breite	6.80 m

V 3 Die interne Zufahrtsstrasse als Quartiererschliessung gemäss Normalien. Ihre Gestaltung ist als Wohnstrasse mit integrierten Flächen für Fussgänger vorzusehen.

Fahrbahn	Breite	4.00 m
Ausbau total	Breite	5.00 m

V 4 Der verbindende Fussweg mit seitlicher Befestigung für die Notzufahrt.

Fussweg	Breite	2.00 m
befestigter Ausbau total	Breite	3.00 m

V 6 Der bestehende Flurweg von der Forchstrasse bis zum Fussweg im Tobel wird ein öffentlich begehbarer Fussweg.

V 7.1 Fusswegverbindung von der Forchstrasse zur Kappelistrasse als öffentlich begehbarer Fussweg

10.2 Für die Erschliessung des Baubereiches D ist erforderlich:

V 8 Zufahrt von der bestehenden Kappelistrasse mit Wendemöglichkeit gemäss Normalien (Minimalfall).

10.3 Mit dem Gestaltungsplan sichergestellt sind:

V 1.2 Die Linienführung für den Abschnitt 2 der Sammelstrasse (Umlegung Kappelistrasse).

V 5 Das Trottoir (Breite 1.75 m) entlang der Forchstrasse; es ist Bestandteil des Erschliessungsplanes der Gemeinde.

V 7.2 Fusswegverbindung von der Kappelistrasse zum Fussweg im Tobel.

## **Art. 11 Parkplätze**

- 11.1 Benützerparkplätze für die Baubereiche A, B und C sind in Tiefgaragen anzuordnen. Benützerparkplätze für die Baubereiche D können oberirdisch in besonderen Gebäuden angeordnet werden. Benützerparkplätze für die Baubereiche E sind in die Hauptbauten zu integrieren.
- 11.2 Besucherparkplätze sind soweit möglich oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

## **Art. 12 Naturschutz und Umgebungsgestaltung**

- 12.1 Für die Naturschutzobjekte mitsamt den dazugehörigen Pufferzonen gelten die Anordnungen der Schutzverordnung vom 20. Mai 1997. Während der Bauphase sind die Schutzobjekte stabil einzuzäunen. Der Schutzperimeter darf weder befahren noch durch Deponie, Geräte oder Baugruben verändert oder beeinträchtigt werden.
- 12.2 Mit Ausnahme der Verkehrsflächen, der Spielplätze und der den Baubereichen zugeordneten individuellen Gartenflächen sind alle Grünflächen extensiv zu begrünen. Nicht begangene Böschungen sind als Magerwiesen mit einheimischen Ökotypen (2 Schnitte pro Jahr), die übrigen Grünflächen mit einer Naturrasenmischung (verwilderter Rasen mit niederwüchsigen Blumen) anzusähen. Diese Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Schlingpflanzen ökologisch aufzuwerten (als Richtlinien gelten die Tabellen im Anhang). Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Bepflanzungsplan zur Bewilligung einzureichen.
- 12.3 Als verbindliche Standorte für einheimische Bäume werden festgelegt:
- die Baumallee längs der Forchstrasse;
  - markante Einzelbäume je in den Bereichen der Abzweigung der Zufahrtsstrasse V2 von der Sammelstrasse V1.1, der Übergänge von der Zufahrtsstrasse V2 in die interne Zufahrtsstrasse V3 sowie der östlichen Schlaufe der internen Zufahrtsstrasse V3.
- 12.4 Den Baubereichen werden individuelle Gartenbereiche zugeordnet, deren Gestaltung und Bepflanzung ausser in den Grenzbereichen, die nach Bepflanzungsplan bepflanzt werden müssen, frei gewählt werden darf. Auf der Talseite der Baubereiche wird dazu ein Bereich von etwa 10 - 15 m Tiefe, auf den übrigen Seiten ein Bereich von etwa 3 - 5 m ausgeschieden.
- 12.5 Bei Terrainveränderungen ist auf eine Terrassierung mit Mauern oder Blockwürfen zu verzichten. Böschungen dürfen nicht steiler ausgeführt werden als im Verhältnis 1 : 2. Einzig bei Zufahrten zu und entlang von Tiefgaragen sowie bei einzelnen A - und E - Häusern sind Mauern und Findlingsblockwürfe zulässig. Sie sind zu begrünen.
- 12.6 Die Sammelstrasse V1, die Zufahrtsstrassen V2, V3 und V8, das Trottoir V5 sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragen dürfen asphaltiert werden. Alle übrigen Hartflächen wie Notzufahrt V4, Wege, oberirdische Parkplätze, Sitz- und Spielflächen und dergleichen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- 12.7 Nicht begehbare Flächdächer sind extensiv zu begrünen.
- 12.8 Unterirdische Bauten (vgl. Art. 6.2) sind so zu überdecken, dass über der Drainageschicht eine Substratstärke von 40 cm erreicht wird. Im Bereich von Naturrasen genügt eine Substratstärke von 15 cm.

- 12.9 Nebst den gemäss § 71 und 248 PBG erforderlichen Kinderspielplätzen ist an geeigneter Lage ein Ballspielplatz von mindestens 400 m<sup>2</sup> anzuordnen. Dieser kann auch in unmittelbarer Nähe ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen.
- 12.10 Auf Zäune ist nach Möglichkeit zu verzichten, oder dann sind sie einheitlich und transparent zu gestalten und dürfen weder Schutzobjekte noch deren Pufferzonen tangieren.

## **Art. 13 Weitere Bestimmungen**

- 13.1 Im Falle einer Etappierung der Realisation des Gestaltungsplanes ist sicherzustellen, dass nach Abschluss jeder Etappe ein organisatorisch und gestalterisch befriedigender Zustand vorhanden ist.
- 13.2 Für die Ueberbauung ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch zu achten.
- 13.3 Die Container-Standplätze sind in Absprache mit der zuständigen Behörde entlang den Zufahrtsstrassen V 2, V 3 und V 8 zu plazieren.
- 13.4 In Absprache mit den zuständigen Behörden ist an geeigneter Stelle eine Quartier-Wertstoffsammelstelle anzuordnen.
- 13.5 In Absprache mit den Schulbehörden ist die Möglichkeit offen zu halten, innerhalb des Areals einen Kindergarten zu errichten. Dieser kann auch im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses vorgesehen werden.
- 13.6 Im Falle einer durchgehenden Erstellung der Sammelstrasse (Umlegung Kappelstrasse) ist beim Zugang zur Wohnsiedlung gemäss Absprache mit den Behörden eine Haltestelle für den Ortsbus vorzusehen.
- 13.7 Die allgemein zugänglichen Bereiche sind, soweit es die Topografie zulässt, behindertengerecht auszugestalten.

## **Art. 14 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan Allmend tritt nach der Genehmigung durch die kantonale Behörde in Kraft.

**Tabelle Bepflanzung**

Mit Ausnahme der individuellen Gartenbereiche sollen im ganzen Perimeter der Überbauung nur Gehölze aus untenstehender Liste verwendet werden.

s = standort- und ökotypische, einheimische Gehölze, die zur Anpflanzung empfohlen werden

(s) = wie oben, aber je nach Standort nur bedingt empfohlen

w = weitere, nicht ökotypische, aber erlaubte Gehölze

Für die Gehölzpflanzungen zur Aufwertung des Waldrandbereiches dürfen ausschliesslich s-Gehölze verwendet werden:

**1. Bäume**

s	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
s	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
s	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
w	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
(s)	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
(s)	<i>Alnus incana</i>	Grauerle
s	<i>Betula pendula</i>	Birke
s	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
(s)	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
w	<i>Juglans regia</i>	Nussbaum
w	<i>Larix decidua</i>	Lärche
w	<i>Picea abies</i>	Fichte
(s)	<i>Pinus silvestris</i>	Waldföhre
s	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
s	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
(s)	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
s	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
s	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
s	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
w	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
(s)	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
s	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
s	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
s	<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
s	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
w	Obstbäume (v.a. Zwetschgen, Kirschen)	

## 2. Sträucher

w	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
w	Berberis vulgaris	Berberitze
w	Buddleja davidii	Sommerflieder
w	Buxus sempervirens	Buchs
s	Cornus mas	Kornelkirsche, Tierlibaum
s	Cornus sanguineum	Echter Hartriegel
s	Corylus avellana	Hasel
s	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn
s	Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weissdorn
(s)	Daphne mezereum	Seidelbast (giftig)
s	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
w	Genista tinctoria	Färberginster
w	Genista sagittalis	Pfeilginster
w	Ilex aquifolium	Stechpalme
s	Ligustrum vulgare	Liguster
s	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
s	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
w	Pinus mugo mughus	Legföhre
s	Prunus padus	Traubenkirsche
s	Prunus spinosa	Schwarzdorn
s	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
s	Rhamnus frangula	Faulbaum
w	Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
w	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
w	Ribes spez.	Gartenjohannisbeere
w	Ribes uva-crispa	wilde Stachelbeere
s	Rosa arvensis	Feldrose
s	Rosa canina	Hundsrose
s	Rosa rubiginosa	Weinrose
s	Rubus idaeus	wilde Himbeere
s	Salix daphnoides	Reif-Weide
s	Salix nigricans	Schwarz-Weide
s	Salix purpurea	Purpur-Weide
w	Salix viminalis	Korb-Weide
s	Sambucus nigra	Holunder
s	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
w	Staphylea pinnata	Pimpernuss
s	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
s	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 3. Schlingpflanzen

w	Akebia quinata	Akebie
w	Aristolochia macrophylla	Pfeifenblume
w	Campsis radicans	Trompetenwinde
w	Clematis alpina	Alpenwaldrebe
w	Clematis montana var. rubens	rosa Clematis
w	Clematis tangutica	orientalische Clematis
s	Clematis vitalba	Waldrebe
s	Hedera helix	Efeu
s	Humulus lupulus	Hopfen
s	Lonicera periclymenum	Waldgeissblatt
w	Lonicera spez.	Geissblatt
w	Parthenocissus quinquefolia	fünffingrige Kletterrebe
w	Parthenocissus tricuspidata „Veitchi“	dreispitzige Kletterrebe
w	Rosa spez.	Kletterrosen
(s)	Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
s	Tamus communis	Schmerwurz
w	Wisteria spez.	Glyzinie