



VERFÜGUNG

vom 15. Juli 2008

Erlenbach. Privater Gestaltungsplan Schärer-Areal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 26. November 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Erlenbach dem privaten Gestaltungsplan Schärer-Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 2008 und des Bezirksrates Meilen vom 9. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Januar und 7. April 2008 ersucht der Gemeinderat Erlenbach um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 3452/1996 ist die kommunale Nutzungsplanung von Erlenbach genehmigt worden. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke in der Kernzone und in der Gewerbezone. Gemäss regionalem Richtplan Pfannenstil (RRB Nr. 1252/1998) liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte (Dichtestufe 3).

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der empfindlichen Umgebung zur Erhaltung des historischen Fabrikgebäudes sowie zur Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten mit angemessener Qualität. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegt vor, ebenso der Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die darin gemachten Angaben entsprechend der verlangten hohen Qualität betreffend die Grundrissanordnung, die Volumengliederung sowie die Körnung der Baukörper im Rahmen der Projektierung zu konkretisieren sind und der Abschluss des Schutzvertrags noch zu erfolgen hat.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schärer-Areal, dem die Gemeindeversammlung Erlenbach am 26. November 2007 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern, vertreten durch die Gesamtkoordinatorin, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Rechnungs- und Zustelladresse: Wüest+Partner AG, Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich

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. 1'200.00 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 Erlenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Erlenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Juli 2008
080076/Owü/Zst

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



Privater Gestaltungsplan

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 26. Nov. 2007

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 15. Juli 2008

BDV Nr. 851/08

Für die Baudirektion

Schäfer AB: M. Peter
M. Peter: M. Peter
C. Heines: C. Heines

Situationsplan 1 : 500

20.09.2007

Legende: Verbindliche Festlegungen

- Geltungsbereich Privater Gestaltungsplan
- Mantellinie Baufelder
- Gewässerabstandslinie
- Verkehrserschliessung
- Bereich Tiefgarageneinfahrt
- Notzufahrt, Erschliessung Unterer Seehof
- öffentlicher Fussweg
- Bereich Kurzzeitparkplätze
- Bereich Wendeplatz für LKW
- Verkehrsflächen (Mischverkehr)
- Freiflächen (versickerungsfähige Gestaltung)
- separater Vertrag zur Unterschutzstellung

Legende: Informative Angaben

- beabsichtigter Erdgeschossfussabdruck (Stand Testplanung)
- beabsichtigte Verkehrserschliessung (Stand Testplanung)
- beabsichtigte Wendemöglichkeit für LKW (Stand Testplanung)
- Koordinate Ost / Koordinate Nord / Höhe des gewachsenen Terrains
T1 687123.561 m / 239761.694 m / 411.12 m ü. M. (ok Garagenboden)
T2 687160.679 m / 239745.706 m / 412.58 m ü. M.
T3 687111.088 m / 239712.447 m / 410.12 m ü. M.
T4 687171.480 m / 239741.866 m / 412.92 m ü. M.
T5 687149.540 m / 239762.319 m / 412.01 m ü. M.



Kanton Zürich
Gemeinde Erlenbach



Privater Gestaltungsplan Schärer-Areal

Vorschriften

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG über die Grundstücke
Kat.-Nrn. 239, 240, 241, 3388, 4950, 4951, 5307 (Seestrasse 74-78),

von den nachfolgenden Grundeigentümern aufgestellt am 20. September 2007:

- Schärer Erlenbach AG
Erlenbach, *25.2.08*..... Unterschrift: *L. Peter*
- Monique Peter-Schärer
Erlenbach, *25.2.08*..... Unterschrift: *L. Peter*
- Cécile Pleines-Schärer
Bercher, *13.3.08*..... Unterschrift: *C. Pleines*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 26. November 2007

Namens der Gemeindeversammlung:

F. Arnold, Gemeindepräsident

H. Wyler, Schreiber

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt am: **15. Juli 2008**.....

Für die Baudirektion

BDV Nr. *85.1.08*.....

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Zweck, Geltungsbereich und Bestandteile
- Art. 2 Übergeordnetes Recht

B. Erschliessung

- Art. 3 Zufahrten und Fusswege
- Art. 4 Parkierung

C. Nutzungs- und allgemeine Bauvorschriften

- Art. 5 Nutzung
- Art. 6 Oberirdische Gebäude
- Art. 7 Unterirdische Gebäude
- Art. 8 Grundmasse
- Art. 9 Besondere Bestimmungen für das Baufeld 2

D. Gestaltung der Gebäude

- Art. 10 Einordnung
- Art. 11 Dachgestaltung

E. Gestaltung der Aussenräume

- Art. 12 Gestaltung der Verkehrsflächen
- Art. 13 Gestaltung der Umgebung

F. Weitere Bestimmungen

- Art. 14 Energie
- Art. 15 Etappierung
- Art. 16 Inkrafttreten

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich und Bestandteile

¹Der Gestaltungsbereich bezweckt die Bebauung des Schärer-Areals in Erlenbach. Das bestehende historische Fabrikgebäude soll erhalten bleiben. Daneben sollen qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerberäume in architektonisch besonders gut gestalteten Neubauten im alten Dorfkern von Erlenbach mit einer Fussgängerverbindung zwischen Schiffflände und Kirche entstehen.

²Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet.

³Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus

- a) den nachfolgenden Bestimmungen
- b) dem Situationsplan 1:500 vom 20.9.2007 ("Plan")

Art. 2 Übergeordnetes Recht

¹Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gelten die Regelungen der Bau- und Zonenordnung 1995 der Gemeinde Erlenbach (BZO) und das Planungs- und Baugesetz (PBG), Stand 31.12.2006.

²Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.

³Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41, Stand 31.12.2006), ist im Baubewilligungsverfahren zu belegen. Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV sind für Wohnungen nicht zulässig.

B. Erschliessung

Art. 3 Zufahrten und Fusswege

¹Das Gestaltungsplangebiet wird über die im Plan bezeichnete Zufahrt erschlossen.

²Im Zuge der Erstellung der Gebäude sind die im Plan eingezeichneten öffentlichen Fusswege und Notzufahrten zu erstellen. Diese dürfen eine vom Plan geringfügig abweichende Führung aufweisen, wenn ein Bauvorhaben dies erfordert und der Zweck der Fusswege und Notzufahrten trotzdem erfüllt wird.

Art. 4 Parkierung

¹Die Fahrzeugabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind gut zu markieren und jederzeit zugänglich zu halten.

²Offene Parkplätze dürfen nur in dem im Plan bezeichneten Bereich als Kurzzeitparkplätze für Kunden von Gewerbebetrieben erstellt werden. Diese Parkplätze dürfen keine direkte Ein- und Ausfahrt in die Seestrasse aufweisen.

³In der Tiefgarage sind insgesamt folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

- a) Für die Gebäude auf dem Baufeld 2b, für Kat.-Nr. 5308 und für Kat.-Nr. 5627: 70-110.
- b) Für Neubauten auf den Baufeldern 1 und 2a: gemäss BZO Erlenbach.
- c) Für die Öffentlichkeit oder andere ausserhalb des Perimeters liegende und nicht in lit. a genannte Liegenschaften: höchstens 20.

C. Nutzungs- und allgemeine Bauvorschriften

Art. 5 Nutzung

¹Zulässig sind Wohnungen sowie Gewerbe-, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe.

²Im Baufeld 1 beträgt der Wohnanteil mindestens 50%. Für die Berechnung des Wohnanteils gilt Art. 27 BZO. Im Baufeld 2 sind Wohnungen nicht zulässig.

³Im Gestaltungsplangebiet sind insgesamt höchstens 1'000 m² Verkaufsfläche für Detailhandel (ohne dazugehörige Lagerräume) zulässig.

Art. 6 Oberirdische Gebäude

¹Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile (auch besondere Gebäude) dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden. Gebäudevorsprünge wie Balkone, Vordächer, Treppenaufgänge etc. dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge bis höchstens 2 m über die Baufelder hinausragen.

²Die Südostfassaden der Gebäude im Baufeld 1 sind so zu gestalten, dass sie mit der bestehenden Fabrik eine städtebauliche Einheit und einen klaren Zwischenbereich bilden.

³Vorbehältlich einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse müssen innerhalb der Baufelder keine Gebäudeabstände beachtet werden. Das Zusammenbauen ist zulässig.

⁴Das Baufeld 1 darf unabhängig von den gegenüber den Grundstücken Kat.-Nrn. 5308 und 5309 einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabständen bebaut werden. Gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 3850 ist nur die Gewässerabstandslinie zu beachten. Gegenüber den übrigen Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

⁵Im Baufeld 1c muss die parallel zur Seestrasse liegende Fassade im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss einen Abstand von mindestens 2 m zur nordöstlichen Mantellinie aufweisen.

Art. 7 Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Die Gewässerabstandslinie entlang des Dorfbachs ist zu berücksichtigen. Entlang der Seestrasse darf unterirdisch bis auf die bestehende Flucht des Gebäudes Vers.-Nr. 393 gebaut werden. Zwischen dieser Flucht und der Baulinie müssen solche Gebäudeteile jedoch mindestens 1 m unter der Fahrbahnoberfläche der Seestrasse liegen.

Art. 8 Grundmasse

¹ Baufelder Ausnützung (pro Baufeld inkl. Dach- und Untergeschoss)	1 2980 m ²	2a 860 m ²
Oberirdische nicht anrechenbare Räume (in Prozent der realisierten Ausnützung)	10%	10%
Gesamthöhe (über Meer)	Baufeld 1a Baufeld 1b Baufeld 1c Baufeld 1d	419.70 423.00 426.30 429.60

²Die Gebäudelänge und die Bautiefe ist nicht beschränkt.

³Im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe ist die Aufteilung der Gebäude in Unter-, Voll- und Dachgeschosse frei.

⁴Einzelne technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsrohre, Aufzugsüberfahrten etc., im Baufeld 1 auch Geländer von Dachterrassen, dürfen über die Gesamthöhe gemäss Abs. 1 hinausragen.

⁵Ausnützungsübertragungen sind nicht zulässig.

⁶Art. 5, 6, 11 und 12 BZO finden keine Anwendung.

Art. 9 Besondere Bestimmungen für das Baufeld 2

¹Art und Umfang der Unterschutzstellung des bestehenden Fabrikgebäudes (ehemalige Maschinenfabrik Schärer) richten sich nach dem separat abzuschliessenden Schutzvertrag bzw. einer entsprechenden Schutzverfügung. Im Übrigen gelten auch für das Baufeld 2b die Bestimmungen des Gestaltungsplans.

²Im Baufeld 2a darf ein allfälliger Ersatzbau entlang der Seestrasse auf die Flucht der bestehenden Liegenschaft im Baufeld 2b gebaut werden.

D. Gestaltung der Gebäude

Art. 10 Einordnung

¹ Die Bauten und die Umgebung müssen für sich alleine und in Bezug auf die Umgebung besonders gut gestaltet sein.

² Art. 8 und 9 BZO finden keine Anwendung.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

² Im Baufeld 2a ist auch ein Shed-Dach zulässig. Wird ein solches angebracht, darf die Gesamthöhe die Kote 424.80 m.ü.M. nicht überschreiten.

³ Wo keine Dachterrassen erstellt werden, sind die Flachdächer im Baufeld 1 extensiv zu begrünen.

E. Gestaltung Aussenräume

Art. 12 Gestaltung der Verkehrsflächen

¹ Die im Plan gelb bezeichneten Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen (Begegnungszonen gemäss Art. 22b der Signalisationsverordnung, SR741.21, Stand 24. Februar 2004) zu gestalten. Dies gilt auch für allfällige weitere, für den Verkehr bestimmte Flächen im Baufeld 1.

² Die Einfahrt von der Seestrasse her ist als Trottoirüberfahrt zu gestalten.

³ Der Belag der Mischverkehrsfläche ist so zu gestalten, dass eine optische Fussgängerführung entsteht. Das Abstellen von Fahrzeugen auf der Verkehrsfläche ist verboten. Die für den Güterumschlag vorgesehenen Bereiche sind zu markieren.

⁴ Der Wendepplatz ist in dem im Plan bezeichneten Bereich in einer Grösse von mindestens 11.60 m x 10.50 m anzuordnen. Der Luftraum über dem Wendepplatz beträgt mindestens 4.20 m über gestaltetem Terrain. Im Luftraum dürfen keinerlei Gebäudeteile erstellt werden.

Art. 13 Gestaltung der Umgebung

¹ Ausserhalb der Baufelder dürfen nur Anlagen zur Gartengestaltung wie Gartensitzplätze, Wege etc. erstellt werden. Zulässig sind überdies Fahrradunterstände und Oblichter zur Belichtung unterirdischer Räume, letztere von je höchstens 50 cm Höhe.

² Nicht zulässig sind übrige Hochbauten aller Art wie Sitzplatzüberdeckungen, Pergolen etc.

³ Die Freiflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Ausgenommen davon sind der öffentliche Weg und die Notzufahrt. Die Bachböschung ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

F. Weitere Bestimmungen

Art. 14 Energie

Neubauten im Gestaltungsplangebiet sind so zu planen, dass der Energiebedarf möglichst gering gehalten werden kann, wobei der Minergiestandard nicht erreicht werden muss. Für die Deckung des Energiebedarfs sind, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, allfällige zur Verfügung stehende Energiequellen (Abwärmen, Umwelt- und Umgebungswärmen) zu verwenden.

Art. 15 Etappierung

¹Die etappierte Überbauung des Gestaltungsplangebiets ist zulässig.

²Die Fahrzeugabstellplätze müssen mindestens anteilmässig im Verhältnis zu den erstellten Bauten erstellt werden. Mit Erstellung der ersten Etappe der Tiefgarage sind die dem bestehenden Fabrikgebäude und den Grundstücken Kat.-Nrn. 5308 und 5627 zuzuordnenden Abstellplätze zu erstellen und die bestehenden offenen Parkplätze aufzuheben.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

Erlenbach, 20. September 2007