



VERFÜGUNG

vom 18. Dezember 2013

Erlenbach. Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Neuer Gehren»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der öffentliche Gestaltungsplan «Neuer Gehren» ist mit Verfügung der Baudirektion ARE/130/2011 vom 21. Oktober 2011 genehmigt worden. Die Gemeindeversammlung Erlenbach hat am 23. September 2013 die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Neuer Gehren» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 5. November 2013 und der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 13. November 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. November 2013 ersucht der Gemeinderat Erlenbach um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebiets in der Zone für öffentliche Bauten (vgl. Zonenplan RRB Nr. 3452/1996 und ARV/17/2010). Die angrenzenden Grundstücke liegen in den Bauzonen W2 mit Ausnützungsziffer (AZ) von 35% und W3, WG3 mit AZ von 60%. Es zeigt sich, dass eine rückwärtige Ver- und Entsorgung über die Erlengutstrasse sowohl betrieblich als auch wirtschaftlich die beste Lösung ist. Diese entspricht aber nicht dem mit Verfügung der Baudirektion ARE/130/2011 vom 21. Oktober 2011 genehmigten Gestaltungsplan. Deshalb hat die Gemeindeversammlung die vorliegende Teilrevision beschlossen.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, der Anpassung der Bestimmungen mit synoptischer Darstellung und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage ging eine, anschliessend wieder zurückgezogene Einwendung ein.

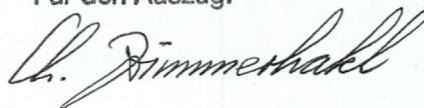
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Neuer Gehren», welche die Gemeindeversammlung Erlenbach am 23. September 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Erlenbach 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 Erlenbach (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Corrodi Gemomatik AG, Hädelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle).

Zürich, den 18. Dezember 2013
132035/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 21. Oktober 2011

Erlenbach. Öffentlicher Gestaltungsplan «Neuer Gehren»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Erlenbach hat am 27. Juni 2011 den öffentlichen Gestaltungsplan «Neuer Gehren» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 8. August 2011 und der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 11. August 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. August 2011 ersucht der Gemeinderat Erlenbach um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebiets in der Zone für öffentliche Bauten (vgl. Zonenplan RRB Nr. 3452/1996 und ARV/17/2010). Die angrenzenden Grundstücke liegen in den Bauzonen W2 mit Ausnützungsziffer (AZ) von 35% und W3, WG3 mit AZ von 60%. Die in der Vorprüfung vom 25. März 2011 verlangten Ergänzungen betreffend den Lärmschutz sind in die Vorlage eingeflossen. Der vorliegende Gestaltungsplan ist als Grundlage für einen Projektwettbewerb betreffend das neue Alterszentrum „Neuer Gehren“ festgesetzt worden.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

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

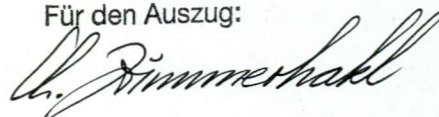
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Neuer Gehren», welchen die Gemeindeversammlung Erlenbach am 27. Juni 2011 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Erlenbach 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 Erlenbach, an das Baurekursgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an Corrodi Gemomatik AG, Hädelistrasse 7, 7812 Stäfa (Nachführungsstelle).

Zürich, den 21. Oktober 2011
111382/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan "Neuer Gehren"

Situation

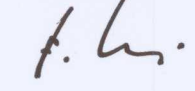
Teilrevision

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23.9.2013

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am 18. Dez. 2013

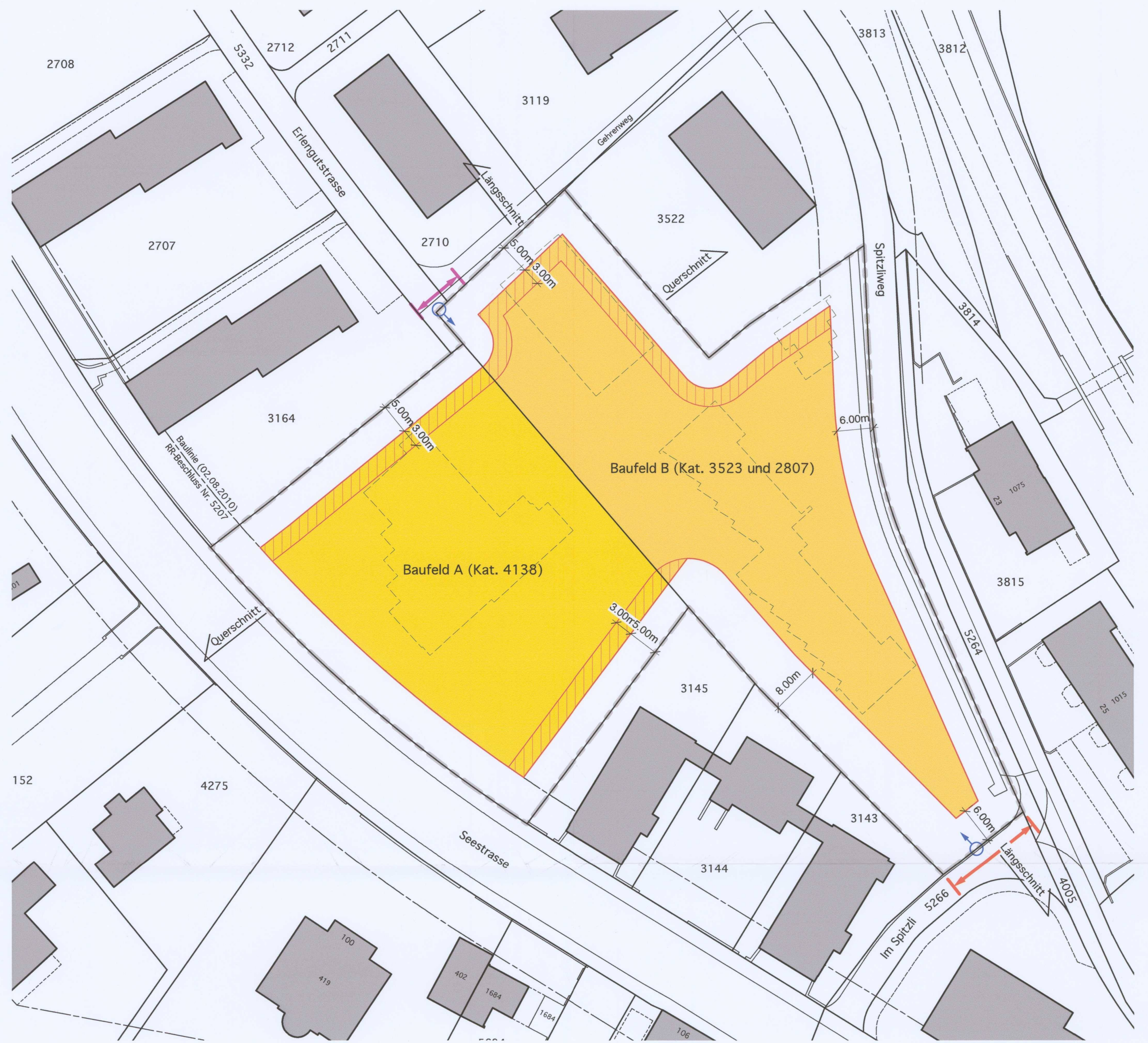
Für die Baudirektion:



BDV-Nr. 156/13



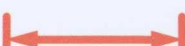


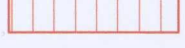

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förribuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32500 - 23.9.2013

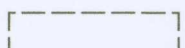



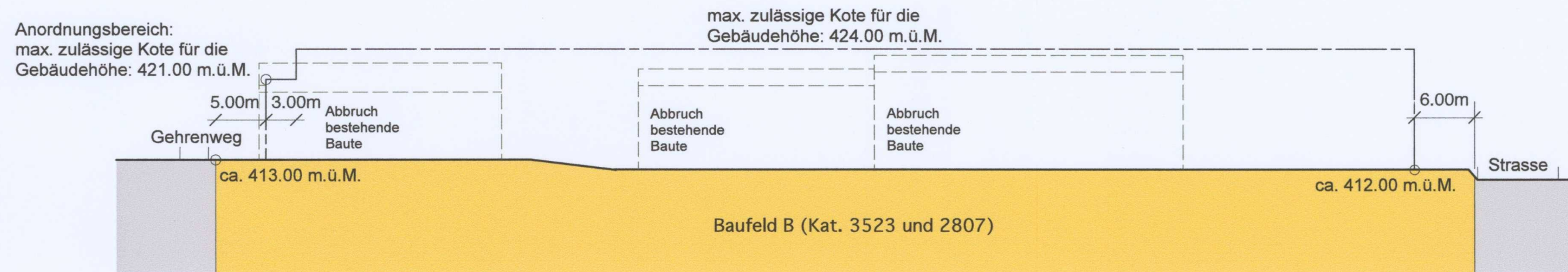
Legende

Inhalte Gestaltungsplan

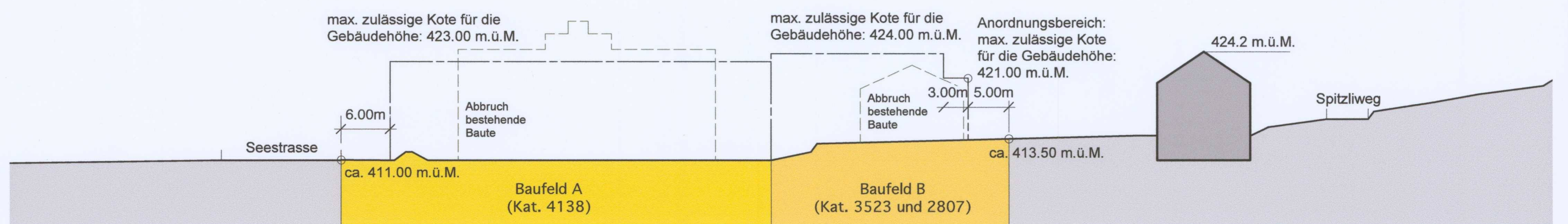
-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Anordnungsbereich für strassenmässige Erschliessung des Grundstücks für Anlieferungen
-  Anordnungsbereich für strassenmässige Erschliessung des Grundstücks für PW
-  Baufeld A
-  Baufeld B
-  Anordnungsbereich von Bauten deren Gebäudehöhe eine Kote von 420.00 m.ü.M. (Baubereich A) bzw. 421.00 m.ü.M. (Baubereich B) nicht übersteigen darf
-  Richtungspunkte

Orientierende Inhalte

-  Gebäude zum Abbruch vorgesehen
-  Gebäude bestehend



Längsschnitt



Querschnitt

Öffentlicher Gestaltungsplan "Neuer Gehren"

Anpassung Bestimmungen (Auszug)

Teilrevision

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23.9.2013

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **18. Dez. 2013**

Für die Baudirektion



BDV Nr: *156/13*

Aufgeführt sind nur die Artikel, welche als Ganzes neu festgelegt oder in einzelnen Absätzen angepasst werden. Wiedergegeben ist der beschlossene Wortlaut.

7. Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt für PW hat ausschliesslich via Seestrasse über den bestehenden Abzweiger und die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli" innerhalb des im Plan bezeichneten Anordnungsbereichs zu erfolgen. Über die Erlengutstrasse ist die Ver- und Entsorgung mit Gütern, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und Unterhalt des Alterskompetenz- und Dienstleistungszentrums stehen, gestattet.

Wendeplatz Erlengutstrasse

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist am Ende der Erlengutstrasse ein öffentlich zugänglicher Wendeplatz für LKW vorzusehen.

Öffentlicher Fussweg

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist in möglichst direkter Linienführung ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einer Breite von mind. 2.00 m anzulegen. Gegenüber diesem Fussweg haben oberirdische und unterirdische Gebäude keinen Wegabstand einzuhalten.

8. Weitere Bestimmungen

Energie

¹ Die Neubauten sollen in energetischer Hinsicht Vorbildcharakter aufweisen und haben den Standard von Minergie-Eco zu erfüllen.

Wettbewerbspflicht

² Als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Gestaltungsplangebiets ist ein Projektwettbewerb nach allgemein anerkannten Regeln durchzuführen. Mit dem Wettbewerb ist die angestrebte besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung zu fördern bzw. sicherzustellen sowie ein guter Lärmschutz aufzuzeigen.

Lärmschutz

³ Im Baufeld A dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen direkt zur Seestrasse hin angeordnet werden. Weitere zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte notwendigen Massnahmen sind mit dem Bauprojekt festzulegen.

Geländeveränderungen

⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Terrains zur Angleichung der Höhe an die künftigen Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie interne Zu- und Wegfahrten zu Garagen und Anlieferungsstellen für den Güterumschlag sind zulässig.

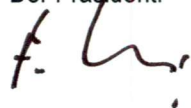
Öffentlicher Gestaltungsplan "Neuer Gehren"

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **27. Juni 2011**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **21. OKT. 2011**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **130/11**

Überbauung

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan "Neuer Gehren" bezweckt:

- die Schaffung einer klaren Grundlage für den anschliessenden Projektwettbewerb;
- die Plafonierung der Gebäudehöhen mit Koten m ü.M., die Regelung der Zufahrt sowie die Klärung der massgebenden Baufelder.

Plan und Bestimmungen

2. Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation / Schnitt) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

BZO und PBG

3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Anzahl und Lage innerhalb der Baufelder

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baufelder A und B zulässig. Ihre Anzahl und Lage ist frei.

² Besondere Gebäude im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind auch ausserhalb der Baufelder unter Wahrung der Grenz- und Strassenabstände zulässig.

³ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt Art. 269 PBG.

Geschosse

- ⁴ In den Baufeldern A und B sind folgende Geschossezahlen zulässig:
- max. 4 Vollgeschosse;
 - max. 1 Dachgeschosse unter Schrägdächern oder über Flachdächern (Attikageschoss);
 - max. 1 anrechenbares Untergeschoss.
- Anrechenbare Untergeschosse dürfen bis maximal den halben Gebäudeumfang unterhalb des gestalteten Bodens freigelegt werden.

Äussere Abmessungen

- ⁵ Die zulässigen äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den Baufeldern. Dabei sind folgende Höhen einzuhalten:

Baufelder	max. zulässige Gebäudehöhe	max. Firsthöhe bei Schrägdächern und max. Höhe bei Flachdächern
A	423.00 m ü.M.	3.50 m
B	424.00 m ü.M.	3.50 m

Anordnungsbereiche

- ⁶ Über der effektiven Dachebene dürfen nur Kamine und technisch bedingte Aufbauten in Erscheinung treten. Derartige Ausrüstungsteile sind örtlich zusammengefasst anzuordnen.
- ⁷ In den im Plan speziell bezeichneten Anordnungsbereichen darf die Gebäudehöhe eine Kote von 420.00 m ü.M. im Bau-feld A und 421.00 m ü.M. im Bau-feld B nicht überschreiten. Fassadenlängen von mehr als 16.00 m haben im Anord-nungsbereich einen Mehrlängenzuschlag von $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge jedoch maximal 3.00 m einzuhalten.

5. Nutzweise

Nutzungsart

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Alterskompe-tenz- und Dienstleistungszentrum für selbstständiges und be-treutes Wohnen mit stationärer und ambulanter Pflege, Spi-tex-Stützpunkt und einem öffentlich zugänglichen Restaurant sowie sämtlichen für diesen Zweck benötigten Betriebsein-richtungen zulässig.

6. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung 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 Materialien und Farben.

Flachdächer

² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

7. Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zufahrt für PW und LKW hat ausschliesslich via Seestrasse über den bestehenden Abzweiger und die Zufahrtsstrasse "Im Spitzli" innerhalb des im Plan bezeichneten Anordnungsbereichs zu erfolgen.

Wendeplatz
Erlengutstrasse

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist am Ende der Erlengutstrasse ein öffentlich zugänglicher Wendeplatz für LKW vorzusehen.

Öffentlicher Fussweg

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist in möglichst direkter Linienführung ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einer Breite von mind. 2.00 m anzulegen. Gegenüber diesem Fussweg haben oberirdische und unterirdische Gebäude keinen Wegabstand einzuhalten.

8. Weitere Bestimmungen

Energie

¹ Die Neubauten sollen in energetischer Hinsicht Vorbildcharakter aufweisen und haben den Standard von Minergie-Eco zu erfüllen.

Wettbewerbspflicht

² Als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Gestaltungsplangebiets ist ein Projektwettbewerb nach allgemein anerkannten Regeln durchzuführen. Mit dem Wettbewerb ist die angestrebte besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung zu fördern bzw. sicherzustellen sowie ein guter Lärmschutz aufzuzeigen.

Lärmschutz

³ Im Baufeld A dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen direkt zur Seestrasse hin angeordnet werden. Weitere zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte notwendigen Massnahmen sind mit dem Bauprojekt festzulegen.

9. Inkrafttreten

Genehmigung

Der öffentliche Gestaltungsplan "Neuer Gehren" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.