



VERFÜGUNG

vom 30. März 1999

Erlenbach. Privater Gestaltungsplan "In der Wühre"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. Dezember 1998 stimmte der Gemeinderat Erlenbach dem privaten Gestaltungsplan "In der Wühre" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Februar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Februar 1999 ersucht der Gemeinderat Erlenbach um Genehmigung der Vorlage.

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 "In der Wühre", dem der Gemeinderat Erlenbach am 1. Dezember 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

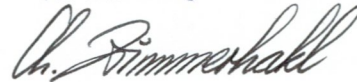
(Zustelladresse: Im Grünen AG, Schanzengasse 14, 8022 Zürich)

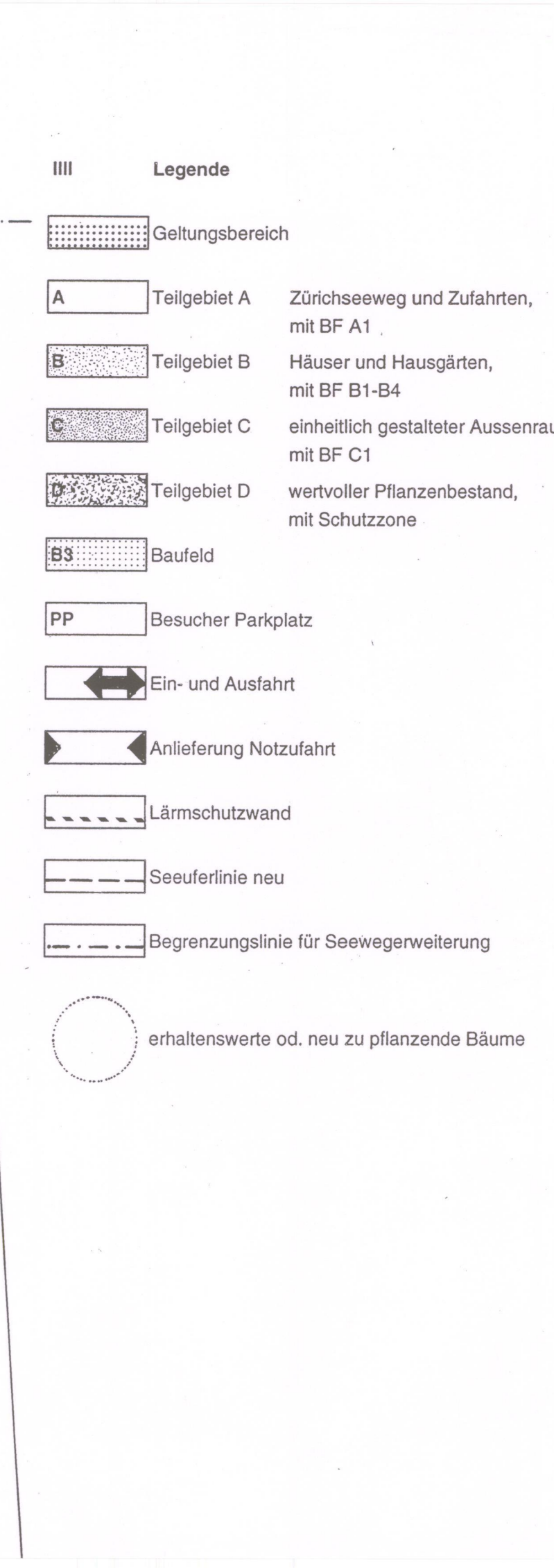
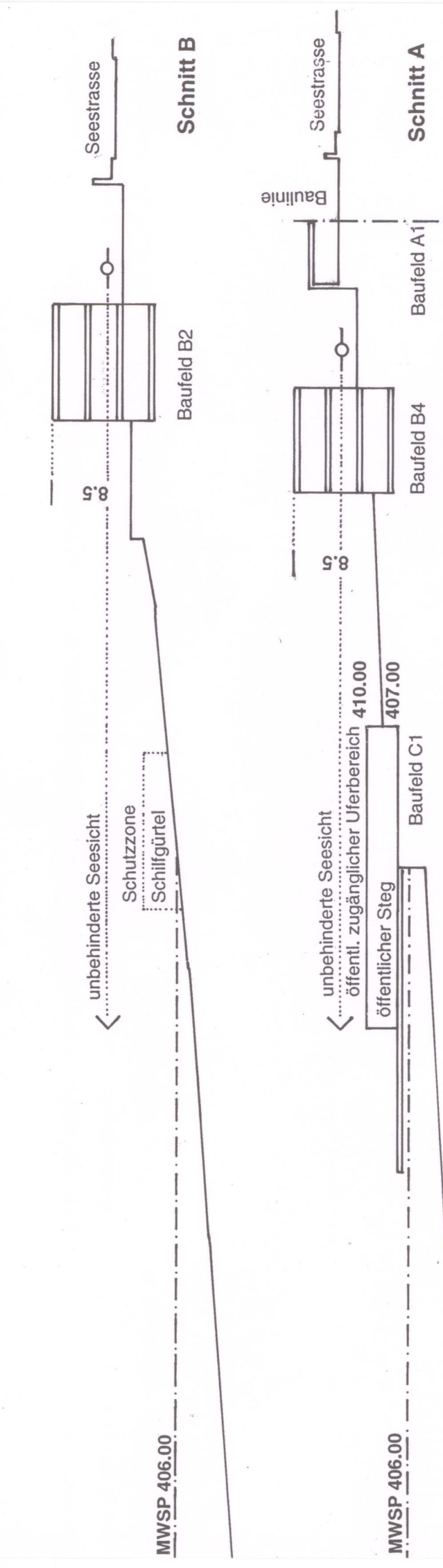
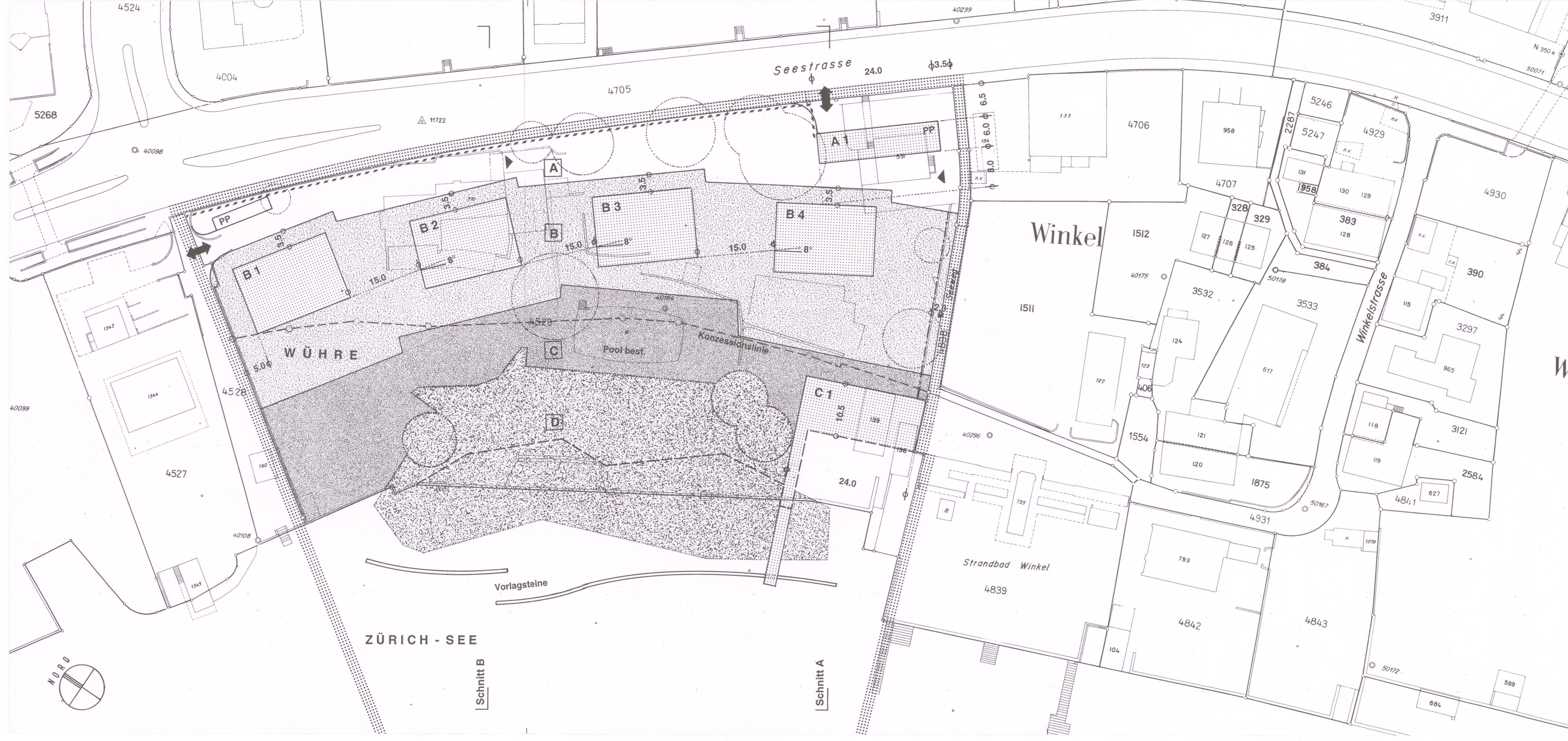
Staatsgebühr	Fr.	864.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	904.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziff. II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Erlenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Erlenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 30. März 1999
990318/Owü/Zwe

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





- III Legende**
- Geltungsbereich
 - Teilgebiet A Zürichseeweg und Zufahrten, mit BF A1
 - Teilgebiet B Häuser und Hausgärten, mit BF B1-B4
 - Teilgebiet C einheitlich gestalteter Aussenraum, mit BF C1
 - Teilgebiet D wertvoller Pflanzenbestand, mit Schutzzone
 - Baufeld
 - Besucher Parkplatz
 - Ein- und Ausfahrt
 - Anlieferung Notzufahrt
 - Lärmschutzwand
 - Seeuferlinie neu
 - Begrenzungslinie für Seewegerweiterung
 - erhaltenswerte od. neu zu pflanzende Bäume

GEMEINDE ERLBACH "IN DER WÜHRE"	A. D. P. Architektur und Planung.
Im Grünen AG Schanzengasse 14 8022 Zürich Telefon 01 / 265 29 03 Telefax 01 / 251 20 36	Gestaltungsplan 1 : 500 Helenastrasse 3 8008 Zürich Telefon 01 / 383 34 34 Telefax 01 / 383 44 01
Datum: 27.11.1998 Gez.:	NR. 45 / 500.01 Format: 30 x 105

KANTON ZÜRICH
 ARV Amt für Raumordnung und Vermessung
 GEMEINDE ERLBACH
 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
 "In der Wühre" Erlenbach

Gemeinderatsbeschluss Nr. _____
 Zustimmung des Gemeinderates am _____
 Im Namen des Gemeinderates
 Der Präsident / Die Präsidentin : *Ad. Fuchs*
 Der Sekretär / Die Sekretärin : *U. A.*
 Von der Baudirektion genehmigt am : **30. März 1999**
 BVD Nr. : **376 / 99**
 Für die Baudirektion : *V. Dimmhall*
 Der Grundeigentümer / Die Grundeigentümerin : "Im Grünen AG"
 Schanzengasse 14
 8022 Zürich
V. Achen *L. Achen*
 Zürich, den 27.11.1998

KANTON ZÜRICH

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

GEMEINDE ERLENBACH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

"In der Wühre" Erlenbach

VORSCHRIFTEN

Gemeinderatsbeschluss Nr.

Zustimmung des Gemeinderates am

- 1. DEZ. 1998

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident / Die Präsidentin :

Ad. Fuchs

Der Sekretär / Die Sekretärin :

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am :

30. März 1999

BVD Nr. :

376/99

Für die Baudirektion :

Ch. Zimmerhald

Der Grundeigentümer / Die Grundeigentümerin

"Im Grünen AG"
Schanzengasse 14
8022 Zürich

Zürich, den 27.11.1998

V. Altmann *h. Altmann*

I Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Für das Grundstück Kat. Nr. 4529, das laut Bau- und Zonenordnung 1995 der Gemeinde Erlenbach (BZO) der Zone W2B/20% zugewiesen ist, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 Abs. 2 PBG erlassen.
- 2 Der Geltungsbereich auf Grundstück Kat. Nr. 4529 ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

Teilgebiet A	Zürichseeweg und Zufahrten, mit Baufeld A1.
Teilgebiet B	Häuser und Hausgärten, mit Baufeldern B1 - B4.
Teilgebiet C	einheitlich gestalteter Aussenraum, mit Baufeld C1.
Teilgebiet D	wertvoller Pflanzenbestand, mit Schutzzone (Schutzobjekt Nr. 20 des kommunalen Inventars).
- 3 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan Nr. 45/500.01 vom 27. 11. 98 im Massstab 1: 500 sowie der Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Erlenbach im Anhang 1.

Art. 2 Ergänzendes Recht

- 1 Soweit aus den nachstehenden Bestimmungen nichts anderes hervorgeht, gilt im Planungsgebiet die Bau- und Zonenordnung 1995 sowie das PBG mit Einschluss der kant. Erlasse.

Art. 3 Bestehende Bauten

- 1 In den Teilgebieten A, B, C dürfen die bestehenden Bauten und die Bauten mit Versicherungsnummer 138, 139, 531, 770 bis zu einem allfälligen Abbruch wie bis anhin genutzt werden.

II Vorschriften für die Teilgebiete A, B, C, D

Art. 4 Vorschriften für Neubauten

- 1 Die Mantellinien bestimmen Lage und Stellung sowie maximale oberirdische Ausdehnung der Gebäude. Einzelne Gebäudevorsprünge wie Vordächer, Balkone oder Erker dürfen bis höchstens 1.5m über die Mantellinie hinausragen, sie unterliegen der Längenbeschränkung gemäss §260 Abs. 3 PBG.
- 2 Die Gebäudelänge ist auf 20.00 m, die Gebäudetiefe ist auf 14.00 m beschränkt.
- 3 Es sind zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, letzteres nur dort wo es aufgrund der Hangneigung natürlich anfällt. Zusätzliche Dachgeschosse od. Attiker sind nicht erlaubt.
- 4 Die durch die Mantellinie festgelegte Höhe und die effektive Dachfläche dürfen nur von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie mit einer max. Höhe von 1.2 m, technischen Aufbauten wie Kaminen, Abluftrohren, Liftaufbauten, Terppenhäusern, Oblichtern und dergleichen durchstossen werden.
- 5 Es gilt eine Ausnützungsziffer von 25 % gemäss Art. 46 BZO.

Art. 5 Besondere Gebäude

- 1 Unter Vorbehalt von Art. 6 Abs 2-3 und Art. 9 Abs. 4 dürfen im Umfang von höchstens 12% der Baufeldfläche ausserhalb der Mantellinie besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit einer Gebäudehöhe von max. 4.5 m erstellt werden.
- 2 Wird an bestehende Bauten oder Stützmauern angebaut so gilt § 270 Abs 3 PBG.
- 3 Der Steg in Baufeld C1 darf in die kant. Seefläche hinausgebaut werden.

Art. 6 Nutzweisen

- 1 Die Hauptgebäude dürfen zu Wohnzwecken gemäss § 52 PBG genutzt werden; die Gebäude im Teilgebiet C sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt.
- 2 Das Baufeld C1 ist ein öffentlich zugänglicher Platz, mit einem Steg entlang dem Südrand des Schilfgürtels. Der Steg ist als Aussichtsterrasse, mit einer Plattform an dessen Ende, öffentlich zugänglich zu machen.
- 3 Das Gebäude im Baufelde A1 dient als Autogarage.
- 4 Ausnutzungsübertragungen zwischen Baufeldern gemäss Art. 40 BZO, werden auf ein Zehntel der Grundaussnützung des begünstigten Baufeldes beschränkt.

Art. 7 Abstände

- 1 Für die Mindestgebäudeabstände sind die Mantellinien und die Vermassung im Plan massgebend.
- 2 Unter dem Vorbehalt einer Regelung gemäss § 270 Abs. 3 PBG, sind die Grenzabstände laut BZO (Art. 15, 31-33) einzuhalten.

-
- Art. 8** Gestaltung
- 1 Bauten, Anlagen und Umgebung haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung, im Ganzen und in den Teilen den Anforderungen von § 71 PBG zu genügen.
 - 2 Es sind Flachdächer oder schwach geneigte Schrägdächer mit einer Neigung von max. 10 Grad a.T. zugelassen.
- Art. 9** Umgebung
Teilgebiet A
- 1 Im Teilgebiet A ist ein öffentlicher Weg zu erstellen. Die ungehinderte Durchgangsbreite muss mindestens 3.5 m betragen.
 - 2 Entlang der Seestrasse ist eine Schallschutzwand mit schallabsorbierender Oberfläche von max. 2.5 m Höhe gemessen ab Trottoirniveau zu erstellen. Zwischen Trottoir und Lärmschutzwand ist ein bepflanzbarer, humusierter Zwischenraum von wenigstens 50 cm zu belassen.
- Teilgebiet B
- 3 Das Teilgebiet B ist mittels einer Geländeterrassierung od. einer Stützmauer gegen das Teilgebiet C auf die ganze Länge der Teilgebiete gestalterisch einheitlich abzugrenzen. Stützmauern od. Terrassierungen dürfen das gewachsene Terrain höchstens um 1.4 m überragen.
 - 4 Die Seesicht in den Räumen zwischen den Baufeldern B1 bis B4 sowie in den angrenzenden Bereichen bis zu den Nachbargrundstücken Kat.-Nrn. 4528 und 4838, muss sichergestellt werden. In diesen Bereichen und in ihrer Verlängerung bis zum Teilgebiet C sind Bauten, Auffüllungen und Pflanzungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1.2 m ab gestaltetem Zürichseeweg-Niveau nicht überschreiten.
 - 5 Gegenüber dem öffentlichen Weg sind entlang den Gebäuden Abgrabungen nur für Kellerzugänge zulässig.
- Teilgebiet C
- 6 Das Teilgebiet C ist als zusammenhängender Aussenraum zu gestalten.
 - 7 Die Oberflächen von Wegen und Plätzen sind versickerungsfähig auszubilden.
- Teilbereich D
- 8 Die Vegetation gemäss Bestand 1995 ist in ihrem Charakter zu erhalten und allenfalls zu ergänzen.
- Art. 10** Erschliessung
- 1 Für den Fahrverkehr erfolgt die Erschliessung über die im Plan bezeichneten Bereiche im Teilbereich A von der Seestrasse aus.
 - 2 Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Nebenerschliessungen (Anlieferung, Notzufahrten, Fussgängerwege) zulässig.
 - 3 Mit Ausnahme der im Gestaltungsplan enthaltenen Erschliessungsanlagen und notwendigen Grundstückszufahrten gemäss Art 10.1. und 2 sind die Umgebungsflächen verkehrsfrei zu halten.
 - 4 Der öffentliche Platz in Baufeld C1 dient der Erschliessung des Aussichtssteges.
- Art. 11** Empfindlichkeitsstufe
- 1 Im Planungserimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86.
 - 2 In den Baufeldern sind zur Belüftung von lärmempfindlichen Wohnräumen notwendige Fenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.
 - 3 Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren andere Lösungen zulassen, sofern mit Bezug auf lärmempfindliche Wohnräume die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet ist.
- III Schlussbestimmung**
- Art. 12** Inkraftsetzung
- 1 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
-