

VERFÜGUNG

vom 8. Januar 2013

Erlenbach. Öffentlicher Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Erlenbach hat am 25. Juni 2012 den öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen vom 6. August 2012 und des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 8. August 2012 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 10. August 2012 ersucht die Gemeinde Erlenbach um Genehmigung der Vorlage.

Die Genehmigung der mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» inhaltlich zusammenhängenden und gleichzeitig festgesetzten Revisionen des kommunalen Richtplans und der kommunalen Bau- und Zonenordnung erfolgt mit separater Verfügung.

Die Baudirektion hat am 27. August 2009 eine Planungszone auf Antrag des Gemeinderats Erlenbach festgesetzt (Verfügung ARV/107/2009). Die Planungszone umfasste das Gebiet zwischen dem Bahnhof Erlenbach und der Seestrasse. Ziel dieser Planungszone war es, die künftige Ausrichtung und Positionierung des Dorfzentrums zu klären, das zweckmässige Nutzungsspektrum und die baulichen Möglichkeiten herauszufiltern, öffentliche Interessen wie die Anordnung von Plätzen, Freiräumen und Durchwegungen zu definieren sowie die Verkehrserschliessung und die Parkierung zu regeln. Als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie den öffentlichen Gestaltungsplan wurde ein Masterplan erarbeitet.

Das Gebiet liegt grossmehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone WG4/70, im südlichen Bereich in der Kernzone. Im regionalen Richtplan sind ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte, ein bestehender Fuss- und Wanderweg von der Dorfstrasse zum Bahnhof bzw. zum See sowie ein bestehender Radweg festgelegt.

Mit der vorliegenden Planung, d.h. mit der Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse», soll das Gebiet um den Bahnhof Erlenbach aufgewertet werden. Es werden damit Voraussetzungen für eine gute Gestaltung der öffentlichen Räume, für die Nutzung der Erdgeschosse, für eine bessere Zugänglichkeit des Gebiets für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für eine zweckmässige Erschliessung geschaffen. Ziel ist eine ortsbauliche Aufwertung wie auch die Möglichkeit einer grösseren Ausnützungsziffer im Bereich des Bahnhofs Erlenbach. Aufgrund des gesamtheitlichen Konzepts für das Gebiet ist eine – mit Detailgestaltungsplänen erreichbare – höhere Dichte als im regionalen Richtplan vorgesehen ohne weiteres vertretbar.

Die Akten, bestehend aus dem Plan Mst. 1:500, den Bestimmungen, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig.

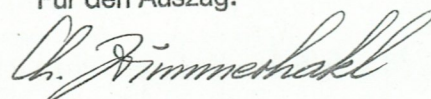
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der von der Gemeindeversammlung Erlenbach am 25. Juni 2012 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Erlenbach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Erlenbach (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Corrodi Geomatik AG, Haldelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle).

Zürich, den 8. Januar 2013
121450/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Situation

1:500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 25. Juni 2012

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

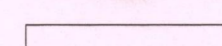
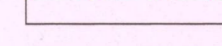
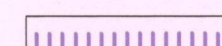
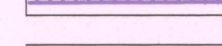
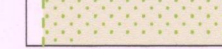

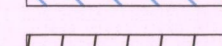

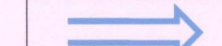
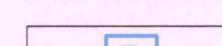
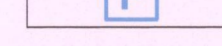


Genehmigung durch die Baudirektion am 8. Jan. 2013

Für die Baudirektion BDV-Nr. 8/13

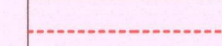
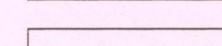
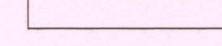


[Signature]

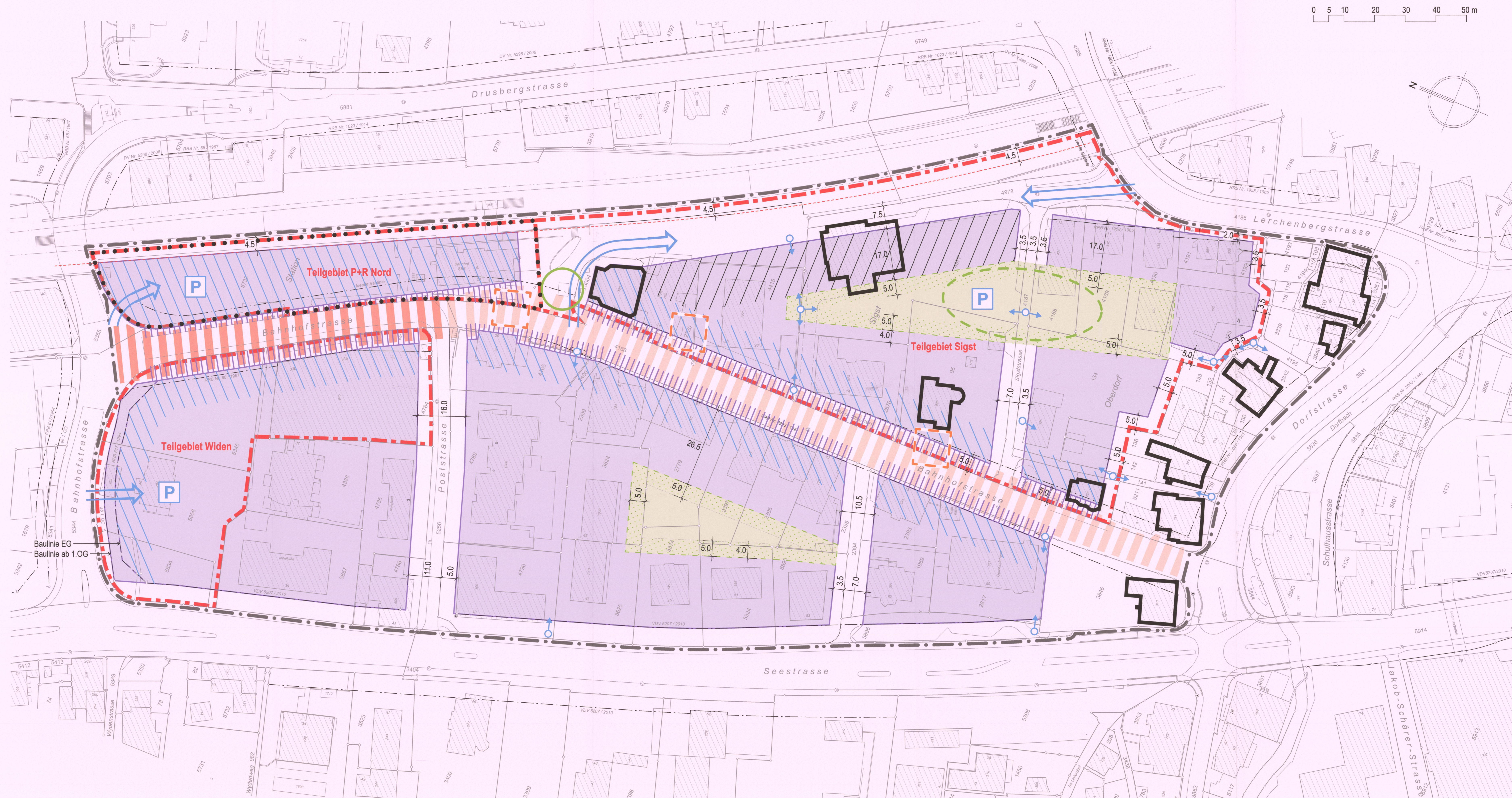
Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU s.a.
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32472 - 10.4.2012

Festlegungen

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Detailgestaltungsplanpflicht (Ziff. 3.1)
-  Baufelder mit Baubegrenzungslinien (Ziff. 4.3)
-  Vordächer (Ziff. 4.4)
-  Freiräume mit Hofraumlinien und Beanspruchungsspielraum (Ziff. 4.5)
-  Beschränkung Wohnnutzung EG (Ziff. 5.2)
-  Gewerbenutzungen (Ziff. 5.3)
-  Zu- / Wegfahrten (Ziff. 6.1)
-  Sammelgaragen / öffentliche PP (Ziff. 6.3)
-  Öffentliche Fusswegverbindungen (Ziff. 6.4)
-  Öffentlicher Freiraum für Spiel und Aufenthalt (Ziff. 7.2)
-  Öffentliche Platzbereiche (Ziff. 7.4)
-  Gestaltung Bahnhofstrasse (Ziff. 7.5)
-  Markanter Einzelbaum (Ziff. 7.6)
-  Planungswerte (Ziff. 8.1)

Information

-  Interessenslinie SBB
-  Rechtskräftige Baulinie
-  Inventarisierte Objekte
-  Gestaltung Bahnhofstrasse bestehend
-  Bestehende Gebäude



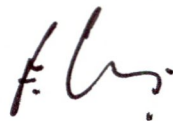
Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Bestimmungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am **25. Juni 2012**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

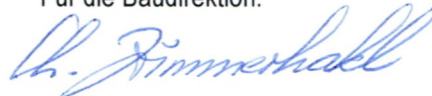


Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am **8. Jan. 2013**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **8/13**

Sicherung der öffentlichen
Interessen

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse bezweckt die Sicherung folgender öffentlicher Interessen:

- nachhaltige Weiterentwicklung im Gebiet Bahnhofstrasse;
- hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung;
- Rücksichtnahme auf schutzwürdige Einzelobjekte sowie auf die Kernzone Dorf;
- attraktive Platz- und Grünflächen im öffentlichen Raum;
- zweckmässige Erschliessung mit möglichst wenig Zusatzverkehr auf der Bahnhofstrasse;
- gezielte Nutzungsdurchmischung mit gebietsweisem Ausschluss stark verkehrserzeugender Nutzungen;
- Förderung von Gewerbe an geeigneten Standorten;
- Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III im Gebiet des SBB-Areals.

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Erlenbach sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Richtlinien

⁴ Die im Schlussbericht zur Planungszone Bahnhofstrasse vom 15. April 2011 und dem Masterplan 1:1000 vom 24. Mai 2011 illustrierten Entwicklungsabsichten sind richtungsweisend.

Bestehende Bauten

⁵ Bei bestehenden Bauten und Anlagen, die den Bestimmungen des Gestaltungsplans widersprechen, ist § 357 PBG anwendbar.

3. Detailgestaltungspläne

Aufstellungspflicht	¹ Für die bezeichneten Teilgebiete Sigst, P+R Nord und Widen sind Detailgestaltungspläne auszuarbeiten. Pro Teilgebiet sind auch mehrere Detailgestaltungspläne zulässig, sofern diese je für sich eine raumplanerisch zweckmässige Einheit umfassen und die Koordination mit angrenzenden Detailgestaltungsplänen sichergestellt ist.
Ausnahmen	² Bei untergeordneten Bauvorhaben entfällt die Pflicht zur Erstellung von Detailgestaltungsplänen.
Zustimmungsinstanz	³ Soweit sich die Detailgestaltungspläne an die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse und der Bau- und Zonenordnung halten, genügt die Zustimmung des Gemeinderats. Andernfalls ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.
Regelungsinhalte	⁴ In den Detailgestaltungsplänen sind mindestens folgende Inhalte festzulegen: <ul style="list-style-type: none">- Massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG;- Zulässige Gesamtnutzfläche gemäss Art. 27 BZO;- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten;- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen;- Anzahl und Lage der Abstellplätze;- Lage, Grösse und Ausstattung der Freiräume;- Raumsicherung der Platzbereiche;- Anforderung einer besonders guten Gestaltung.
Schutzabklärungen	⁵ Als Voraussetzung für die jeweiligen Detailgestaltungspläne im Teilgebiet Sigst sind für die darin bezeichneten Schutzobjekte Schutzabklärungen vorzunehmen und gestützt darauf entsprechende formelle Entlassungen oder Schutzmassnahmen zu verfügen.
Nutzungsrecht	⁶ Zugunsten der Gemeinde ist für öffentliche Fusswege, Parkplätze, Plätze und Freiräume ein unentgeltliches Nutzungsrecht im Grundbuch einzutragen.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse	<p>¹ In den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausnützungsziffer (max.) 110%- Freiflächenziffer (min.) 15%- Vollgeschosse (max.) 4- Dachgeschosse (max.) 1- nutzbare Untergeschosse (max.) 1- Gebäudelänge (max.)<ul style="list-style-type: none">• Teilgebiet Sigst 50 m• Teilgebiete P+R-Nord und Widen unbeschränkt- Gebäudehöhe (max.) 14.7 m- Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe (max.) 35°- grosser Grenzabstand (min.) 9.0 m- kleiner Grenzabstand (min.) 4.0 m
Gebäudebreite / Mehrlängenzuschlag	<p>² Die Gebäudebreite ist nicht beschränkt. Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu berücksichtigen.</p>
Baufelder mit Baubegrenzungslinien	<p>³ Hauptgebäude sind innerhalb der Baufelder anzuordnen und dürfen die Baubegrenzungslinien nicht überstellen. Die Baubegrenzungslinien gehen abweichenden Baulinien, Strassen- und Wegabständen vor.</p>
Vordächer	<p>⁴ An den bezeichneten Stellen entlang der Bahnhofstrasse dürfen Vordächer von Erdgeschossen über die Baubegrenzungslinien hinausragen, sofern die lichte Höhe zum Strassen- bzw. Trottoirniveau min. 3.5 m beträgt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p>
Hofraumlinien	<p>⁵ Die Hofraumlinien dürfen von Hauptgebäuden unabhängig vom Grenzabstand um max. 5.0 m überstellt werden, wenn die beanspruchten Freiräume innerhalb der Baufelder flächengleich und zusammenhängend kompensiert werden.</p>
Unterirdische Gebäude	<p>⁶ Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig, wenn die natürliche Bepflanzung der Freiräume gewährleistet ist. Das Unterbauen der Sigststrasse ist gestattet.</p>
Ausnutzungs- und Freiflächenübertragungen	<p>⁷ Ausnutzungs- und Freiflächenübertragungen zugunsten von Plätzen und Freiräumen sind zulässig. Sie sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.</p>

5. Nutzung

- Nutzweise¹ Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen.
- Beschränkung Wohnnutzung im Erdgeschoss² In den bezeichneten strassenzugewandten Bereichen der Erdgeschosse sind publikumsbezogene Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Kulturangebote und öffentliche Einrichtungen vorzusehen. Wohnnutzungen dürfen höchstens die Hälfte der entsprechenden Geschossebene beanspruchen und dürfen nicht zur Bahnhofstrasse ausgerichtet sein. Davon ausgenommen sind Schutzobjekte.
- Gewerbenutzungen³ In den bezeichneten bahnzugewandten Bereichen der Erdgeschosse sind gewerbliche, insbesondere handwerkliche Nutzungen anzustreben.
- Grossläden⁴ Im Teilgebiet Sigst dürfen Verkaufsgeschäfte eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m² aufweisen. Grossläden, Fachmärkte und Einkaufszentren sind in den Teilgebieten Widen und P+R Nord gestattet, sofern mit den Detailgestaltungsplänen die Verträglichkeit der Verkehrsbelastung nachgewiesen wird.

6. Erschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrten¹ In Gebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht sind Zu- und Wegfahrten von Sammelgaragen im Sinne der im Plan dargestellten Pfeile peripher oder rückwärtig vorzusehen.
- Erschliessung über Bahnhofstrasse² Im Teilgebiet Sigst ist die Erschliessung über die Bahnhofstrasse nur für bestehende Nutzungen und für einzelne Neu- und Erweiterungsbauten in der ersten Bautiefe zulässig.
- Öffentliche Abstellplätze³ In den bezeichneten Sammelgaragen sind ausser den Pflichtparkplätzen auch öffentliche Abstellplätze vorzusehen. Als Richtwert für die Anzahl gelten pro Detailgestaltungsplan min. 10% des Pflichtbedarfs für die Gebäudenutzungen.
- Öffentliche Fusswege⁴ Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen sind innerhalb der Baufelder und Freiräume öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen sicherzustellen.

7. Gestaltung

- Besonders gute Gestaltung ¹ In den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht sind Bauten, Anlagen und Umgebung 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 Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung, für die Materialien und Farben sowie die Siedlungsökologie.
- Freiräume ² Im Teilgebiet Sigst ist ein öffentlich zugänglicher und ansprechend gestalteter Freiraum für Spiel und Aufenthalt zu erstellen. Als Richtmass gilt eine Fläche von 1'200 m². Spiel- und Ruheflächen nach Art. 44 BZO sind zur Hälfte an diese Fläche anrechenbar.
- Sichtschutz ³ Die Freiräume sind offen und durchlässig auszugestalten. Ein allfälliger Sichtschutz zwischen privaten Gartenbereichen und öffentlichen Freiräumen ist auf diese Vorgabe auszurichten.
- Platzbereiche ⁴ Im Bereich der bezeichneten Stellen sind flexibel nutzbare, öffentlich zugängliche Platzbereiche vorzusehen. Die Grössen und Lagen sind im Rahmen von Detailgestaltungsplänen oder Bauprojekten festzulegen.
- Gestaltung Bahnhofstrasse ⁵ Die Bahnhofstrasse ist im bezeichneten nördlichen Abschnitt in Anlehnung an den südlichen Abschnitt umzugestalten. Die Beläge sind zwischen den Fassaden der künftigen Neubauten in den Teilgebieten P+R Nord und Widen möglichst durchgehend auszubilden.
- Einzelbaum ⁶ Der bezeichnete Einzelbaum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang angemessen zu ersetzen.

8. Umwelt

- Lärmschutz ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für das Teilgebiet P+R Nord ist im Detailgestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen. In den übrigen Gebieten gelten die Immissionsgrenzwerte.
- Energieversorgung ² In den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht ist eine Energieversorgung vorzusehen, welche über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinausgeht.

Hochwasserschutz

³ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

9. Rechtswirkungen

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.