



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0926

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (WUR)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 74/14

vom 24. Juni 2014

Herrliberg. Privater Gestaltungsplan Geissbüel / Teilrevision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

A. Verfahren

Mit RRB Nr. 3326 vom 9. November 1994 ist der private Gestaltungsplan Geissbüel genehmigt worden.

Der Gemeinderat Herrliberg hat am 18. März 2014 einer Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Geissbüel zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 16. Mai 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Mai 2014 ersucht die Gemeinde Herrliberg um Genehmigung der Vorlage.

B. Vorlage

Mit der vorliegenden Änderung des privaten Gestaltungsplans soll die Berechnung der zulässigen Ausnützung gemäss der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) erfolgen. Dies wird zu einer Erhöhung der zulässigen, effektiven Ausnützung führen, denn gemäss § 255 Abs. 1 PBG in der Fassung von 1975 waren für die Berechnung der Ausnützung noch sämtliche ober- und unterirdischen Geschossflächen, inkl. der Aussenwände, zu berücksichtigen. Für die Ausnützung sind aufgrund des geltenden PBG nur noch die Flächen der Vollgeschosse anrechenbar. Neu werden in den Bestimmungen die Rahmenbedingungen für Um- und Ersatzneubauten festgelegt.

C. Mitwirkung

Der Entwurf der Änderung des privaten Gestaltungsplans Geissbüel lag vom 7. Juni bis 6. August 2013 während 60 Tagen öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist keine Einwendung eingegangen.

D. Ergebnis

Die Akten, bestehend aus den Änderungen der Bestimmungen (fett resp. durchgestrichen im Dokument dargestellt) und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen BZO abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Geissbüel, welcher der Gemeinderat Herrliberg am 18. März 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 564.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Herrliberg 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.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Herrliberg (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Corrodi Geomatik AG, Haldenstrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle)
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. November 1994

3326. Privater Gestaltungsplan Geissbüel, Herrliberg

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Herrliberg wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 965/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der eingeschossigen Einfamilienhauszone in landschaftlich empfindlicher Lage zugeteilte Gebiet Geissbüel ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 6. September 1994 stimmte diesem der Gemeinderat zu.

Gegen diesen Beschluss ist laut Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Oktober 1994 kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Herrliberg ersucht mit Schreiben vom 20. Oktober 1994 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Geissbüel eine Wohnüberbauung ermöglicht werden. Die Festlegungen des Gestaltungsplans weichen nicht von der Bau- und Zonenordnung ab.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Geissbüel, dem der Gemeinderat Herrliberg am 6. September 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Herrliberg, 8704 Herrliberg (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 9. November 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

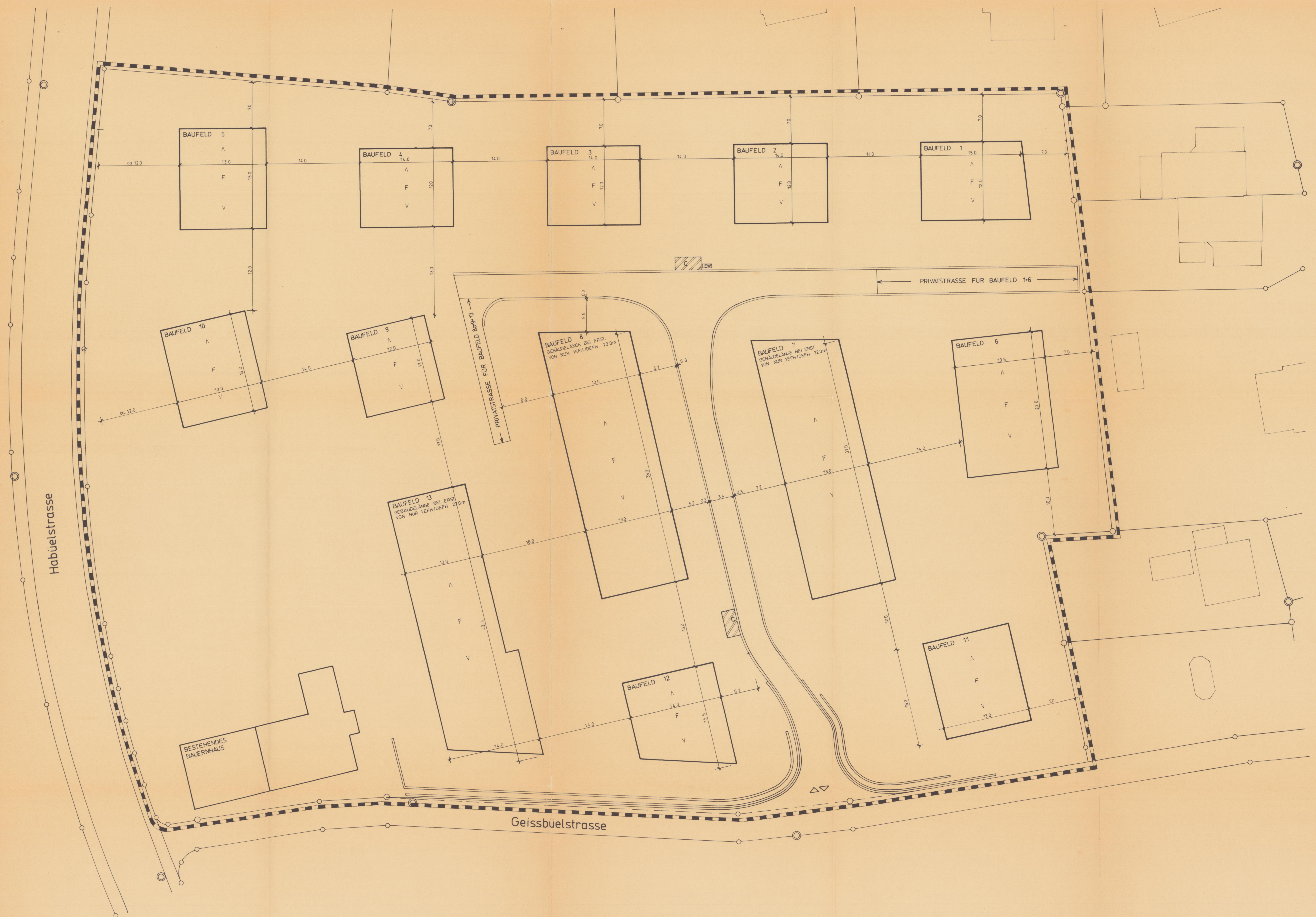
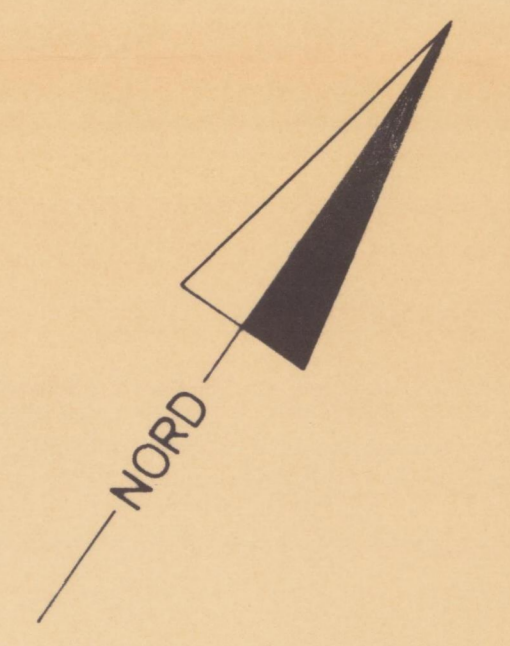
VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: **8. Sept. 1994**
 IM NAMEN DES GEMEINDERATES: DER PRÄSIDENT *[Signature]* DER SCHREIBER *[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: **9. Nov. 1994**
 IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES: DER STAATSSCHREIBER *[Signature]*

Vor dem Regierungsrat
 Der Staatschreiber: *[Signature]*

DER GRUNDEIGENTUMER: *[Signature]*

- LEGENDE:**
- Umgrenzung Planungsgebiet
 - Mantellinie
 - Zu- und Wegfahrt Gesamtareal
 - EW-Kabine
 - Firstrichtung des Giebelbereichs
 - Gebäudegrundfläche für Nebenbauten (Container)



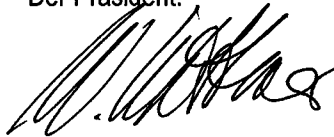
Teilrevision privater Gestaltungsplan Geissbüel
Änderungen der Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

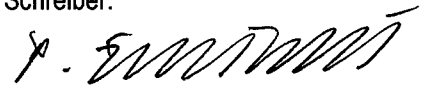
Festsetzung gemäss den Unterschriften auf den folgenden Seiten.

Vom Gemeinderat zugestimmt am **18. März 2014**

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **24. Juni 2014**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **74 / 14**

Festsetzung durch
Grundeigentümer


Die Reihenfolge der Grundeigentümer ist gemäss Eigentümer-
auskunft des Grundbuchamt Meilen vom 29.9.2010.

Grundeigentümer
Kataster Nr. 6642

Herr Franz-Josef Vogelsang, geb. 07.06.1950
Staatsangehörigkeit: Deutschland
Im Büeler 13, 8704 Herrliberg
als Miteigentümer zu 1/2

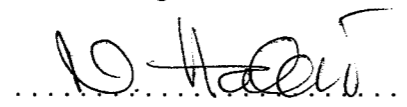


Frau Astrid Vogelsang-Griese, geb. 13.11.1954
Staatsangehörigkeit: Deutschland
Im Büeler 13, 8704 Herrliberg
als Miteigentümerin zu 1/2




Grundeigentümer
Kataster Nr. 6099

Frau Nicole Häberli-Schuppli, geb. 28.03.1968
Bürgerorte: Ballwil LU, Littau LU, Zürich, Niederwil
Im Büeler 9, 8704 Herrliberg
als Alleineigentümerin

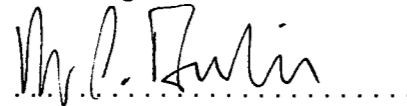


Grundeigentümer
Kataster Nr. 6643

Herr Uwe Töpel, geb. 10.03.1951
Staatsangehörigkeit: Deutschland
Geissbuelstrasse 31, 8704 Herrliberg
als Miteigentümer zu 1/2

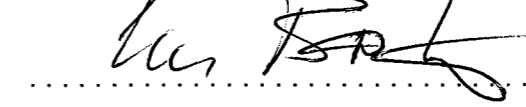


Frau Dr. med. dent. Corinna Töpel-Sievers, geb. 04.08.1965
Staatsangehörigkeit: Deutschland
Geissbuelstrasse 31, 8704 Herrliberg
als Miteigentümerin zu 1/2

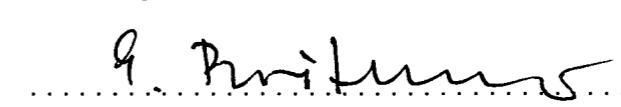


Grundeigentümer
Kataster Nr. 6100

Herr Marius Breitenmoser, geb. 14.05.1945
Bürgerort: Appenzell AI
Im Büeler 7, 8704 Herrliberg
als Miteigentümer zu 1/2



Frau Edith Breitenmoser-Etter, geb. 27.02.1951
Bürgerort: Appenzell AI
Im Büeler 7, 8704 Herrliberg
als Miteigentümerin zu 1/2



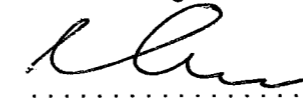
Grundeigentümer
Kataster Nr. 6418

Frau Stephanie Krafft, geb. 06.04.1978
Bürgerorte: Winterthur ZH, Sursee LU
Im Büeler 8, 8704 Herrliberg
als Alleineigentümerin



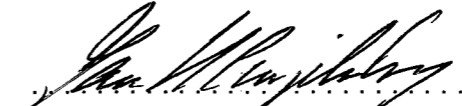
Grundeigentümer
Kataster Nr. 6428

Herr Markus Lässer, geb. 04.03.1966
Bürgerort: Wiliberg AG
Im Büeler 10, 8704 Herrliberg
als Alleineigentümer



Grundeigentümer
Kataster Nr. 6293

Herr Jan Klingelberg, geb. 07.12.1971
Staatsangehörigkeit: Deutschland
Güstrasse 28, 8700 Küssnacht ZH neu: Langackerstr. 37
8704 Herrliberg
als Alleineigentümer



Grundeigentümer
Kataster Nr. 6292

Herr Dr. oec. Christian Huldi, geb. 16.07.1963
Bürgerort: Romanshorn TG
Im Büeler 4, 8704 Herrliberg
als Miteigentümer zu 1/2

.....
Frau Brigitte Huldi-Schönenberger, geb. 30.07.1968
Bürgerorte: Romanshorn TG, Mosnang SG
Im Büeler 4, 8704 Herrliberg
als Miteigentümerin zu 1/2

Grundeigentümer
Kataster Nr. 6294

Lammer/Lammer-Fleidl, als Gesamteigentümer / einfache
Gesellschaft

Frau Ingrid Lammer-Fleidl, geb. 01.01.1958
Bürgerort: Herrliberg
Geissbüelstrasse 51, 8704 Herrliberg
als Gesamteigentümerin

.....
Herr Heinrich Lammer, geb. 22.01.1956
Bürgerort: Herrliberg
Geissbüelstrasse 51, 8704 Herrliberg
als Gesamteigentümer

Grundeigentümer
Kataster Nr. 6296, 6105

Herr Andreas Reutlinger, geb. 09.07.1968
Bürgerort: Kilchberg
Im Büeler 1, 8704 Herrliberg
als Gesamteigentümer

Grundeigentümer
Kataster Nr. 6289

Herr Markus Bertschin, geb. 11.02.1960
Bürgerort: Basel BS
Im Büeler 6, 8704 Herrliberg
als Miteigentümer zu 1/2

.....
Frau Cornelia Bertschin-Brutschi, geb. 26.02.1958
Bürgerort: Basel BS
Im Büeler 6, 8704 Herrliberg
als Miteigentümerin zu 1/2

Grundeigentümer
Kataster Nr. 6104

Herr Dr. med. MarkusENZler, geb. 19.12.1949
Bürgerort: Appenzell AI
Im Büeler 3, 8704 Herrliberg
als Alleineigentümer

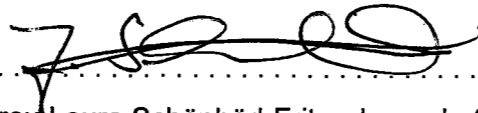
Grundeigentümer
Kataster Nr. 6158

Herr Christian Hagmann, geb. 26.05.1953
Bürgerorte: Zürich, Basel, Gretzenbach SO
Habüelstrasse 146, 8704 Herrliberg
als Miteigentümer zu 1/2

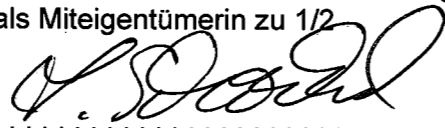
.....
Frau Erika Hagmann-Ryser, geb. 03.11.1952
Bürgerorte: Zürich, Basel, Gretzenbach SO
Habüelstrasse 146, 8704 Herrliberg
als Miteigentümerin zu 1/2

Grundeigentümer
Kataster Nr. 6159

Herr Jörg Schönhärl, geb. 27.09.1967
Staatsangehörigkeit: Deutschland
Habüelstrasse 144, 8704 Herrliberg
als Miteigentümer zu 1/2

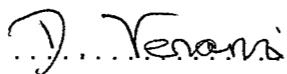


Frau Laura Schönhärl-Fritzsche, geb. 25.03.1970
Staatsangehörigkeit: Deutschland
Habüelstrasse 144, 8704 Herrliberg
als Miteigentümerin zu 1/2



Grundeigentümer
Kataster Nr. 6157

Frau Denise Oesterle, geb. 20.11.1970 (Venanzi - Oesterle)
Bürgerorte: Bern, Zürich
Habüelstrasse 148, 8704 Herrliberg
als Alleineigentümerin



Grundeigentümer
Kataster Nr. 6156

Herr Erich Frei, geb. 07.05.1950
Bürgerort: Zollikon ZH, Herrliberg ZH
Habüelstrasse 150, 8704 Herrliberg
als Alleineigentümer



Grundeigentümer
Kataster Nr. 6102

Herr Philipp Baretta, geb. 21.10.1962
Bürgerorte: Basel BS, Leontica TI
Im Büeler 11, 8704 Herrliberg
als Alleineigentümer



Grundeigentümer
Kataster Nr. 6103

Herr PD Dr. med. Christoph Ackermann, geb. 24.04.1951
Bürgerort: Hefenhofen TG
Auf der Wacht 49, 4104 Oberwil BL
als Miteigentümer zu 1/2



Frau Cornelia Ackermann-Zurgilgen, geb. 04.10.1955
Bürgerorte: Hefenhofen TG, Zürich ZH
Auf der Wacht 49, 4104 Oberwil BL
als Miteigentümerin zu 1/2



Hinweis

Die Teilrevision umfasst das gesamte Gestaltungsplangebiet Geissbüel, betrifft jedoch ausschliesslich die Bestimmungen. Die Änderungen gegenüber den Gestaltungsplanvorschriften vom 6. September 1994 sind jeweils **fett** hervorgehoben. Durchgestrichene Textstellen werden aufgehoben.

Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Für den **im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich** Bereich von Kat.-Nr. 4868, ~~der laut Bau- und Zonenordnung vom 20. November 1985 der Zone E1e zugewiesen ist,~~ wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 Abs. 2 PBG erlassen.
- ² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:200 zusammen.

Art. 2 Ergänzendes Recht

Soweit aus den nachstehenden Bestimmungen nichts anderes hervorgeht, **sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Herrliberg sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.** ~~gilt im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung sowie das PBG mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.~~

Art. 3 Schutzobjekt

- ¹ Das bestehende Bauernhaus Vers.-Nr. 954 ist gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 17. Juli 1986 ein Schutzobjekt.
~~Es ist unter Wahrung seines äusseren Erscheinungsbildes zu erhalten. Es sind nur innere Um- und Ausbauten sowie unterirdische Anbauten i.S.v. § 269 Abs. 1 PBG zulässig.~~
- ² **Kubus und Dach sind im Rahmen der festgesetzten Schutzbestimmungen zu erhalten; jegliche Veränderungen haben sich in Gestaltung und Materialwahl dem Charakter des Gebäudes unterzuordnen.**

Art. 4 Grundmasse für Neubauten Vorschriften für Neubauten

- ¹ Die Mantellinien bestimmen Lage und Stellung sowie maximale oberirdische Ausdehnung der Gebäude. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Balkone oder Erker dürfen bis höchstens 1.5 m über die Mantellinien hinausragen.
- ² Die Gebäudelänge ist auf 22 m beschränkt.
- ³ ~~Die Gebäude dürfen höchstens 1 Vollgeschoss sowie je ein anrechenbares Dach und Untergeschoss aufweisen.~~

- ⁴³ **Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist der gewachsene Boden gemäss Stammbaubewilligung massgebend.**
~~Laut Art. 14 in Verbindung mit Art. 34 der Bauordnung gilt eine Ausnutzungsziffer von 27.5 %.~~
- ⁵⁴ **Geschossflächenübertragungen** Zwischen direkt benachbarten Parzellen **sind Ausnutzungsübertragungen** im Umfang von höchstens 10 % der anrechenbaren Fläche **massgeblichen Grundfläche** des empfangenden Grundstücks sind zulässig.

Art. 5 Nutzweise

Die Hauptgebäude dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. ~~besondere Gebäude sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt.~~

Art. 6 Unterirdische und besondere Gebäude

- ¹ Im Umfang von höchstens 10 % der Grundstückfläche können ausserhalb der Mantellinien unterirdische Gebäude (= Gebäude und Gebäudeteile, die vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen oder dieses teilweise um höchstens 50 cm überragen) sowie besondere **Gebäude** ~~nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmte Gebäude~~ und Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m (Messweise gem. § 280 PBG) erstellt werden. Nördlich des Gebäudes Vers.-Nr. 954 ist eine Unterniveau-Garage mit den Maximalmassen von 22 auf 25 m zulässig.
- ² Unter dem Vorbehalt der nachbarlichen Zustimmung gemäss § 270 Abs. 3 PBG haben ~~oberirdische~~ **besondere** Gebäude einen Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

Art. 7a Dachformen

- ¹ Unter Vorbehalt von Abs. 2 nachstehend sind nur Gebäude mit Satteldächern mit einer symmetrischen Neigung von 15 - 30° a.T. zulässig. Sowohl trauf- als auch giebelseitig sind Dachvorsprünge von mindestens 35 cm vorzusehen.
- ² Dächer mit Abwalmungen oder mit Aufschieblingen sind nicht gestattet.
- ³ **Besondere Gebäude, Anbauten und dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile** können auch mit begrünter oder als begehbare Terrasse ausgestalteten Flachdächern versehen werden.

**Art. 7b
Spielraum für Umbauten
und Ersatzneubauten**

- ¹ Im Interesse des Aussichtsschutzes darf kein Bauteil die nachfolgend festgelegten Höhenkoten überschreiten. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Kamine und dergleichen.

Baufeld	Kat. Nr.	max. Firsthöhe m ü.M.
1	6418	525.3
2	6289	523.7
3	6100	522.9
4	6099	515.8
5	6156	507.9
5	6157	507.9
6	6428	525.1
7	6292	523.4
7	6293	523.0
8	6103	522.2
8	6104	520.8
9	6102	515.3
10	6158	507.5
10	6159	507.5
11	6294	524.9
12	6105	518.2
13	6642	514.0
13	6296	513.6

- ² Bei Doppel Einfamilienhäusern sind Dachaufbauten in einheitlicher Formensprache zu gestalten.

**Art. 8
Gestaltung**

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Fassaden sind weiss, mit feiner Körnung zu verputzen. Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Einrichtungen sind, soweit sie dem Energiesparen dienen, zulässig.
- ³ Roll- und Klappläden, Haustüren, Garagentore sowie Sonnenschutzrichtungen aller Art dürfen keine grellen Farbtöne aufweisen.
- ⁴ Für die Dacheindeckung der Schrägdächer dürfen nur rote oder rotbraune Tonziegel verwendet werden. Grosse Glasflächen auf Dächern im Maximalumfang von 25 % der jeweiligen Dachfläche sind nur zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen und besonders gut gestaltet und eingepasst sind.

**Art. 9
Erschliessung**

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt über die Habüel- und Geissbüelstrasse; die direkt an die Habüelstrasse anstossenden Grundstücke werden direkt von dieser her erschlossen.

**Art. 10
Empfindlichkeitsstufe**

Das ganze Gebiet des Gestaltungsplans wird gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

**Art. 11
Umgebung**

- ¹ Mit Ausnahme der im Gestaltungsplan enthaltenen Erschliessungsanlagen sowie der notwendigen Grundstückszufahrten sind die Umgebungsflächen verkehrsfrei zu halten.
- ² Zum Zweck der Geländeterrassierung dürfen Stützmauern von höchstens 1.2 m Höhe erstellt werden (Ausnahme: Anschlussbereich Geissbüelstrasse / Stichstrasse). Sie sind ausschliesslich mit Jurakalksteinen zu verblenden. Auffüllungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1.8 m über dem gewachsenen Terrain zulässig.
- ³ Geschlossene Einfriedungen entlang der Geissbüel-, Habüel- sowie der arealinternen Stichstrassen dürfen eine Höhe von höchstens 1.20 m ab gestaltetem Terrain aufweisen. Der seitliche Abstand von der Fahrbahn resp. vom Trottoir hat mindestens 30 cm zu betragen.

**Art. 12
Inkrafttreten**

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung nach der Genehmigung durch den Gemeinderat und den Regierungsrat in Kraft.