



VERFÜGUNG

vom 14. Februar 2013

Stäfa. Privater Gestaltungsplan Unterächer

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Stäfa hat an seiner Sitzung vom 13. November 2012 dem privaten Gestaltungsplan Unterächer zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. Januar 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Januar 2013 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke im westlichen Bereich in der Wohnzone W2 / 1.9 mit Empfindlichkeitsstufe II und im östlichen Bereich in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3 / 2.4 mit Empfindlichkeitsstufe III. Für das Gebiet Zehntentrotten – Unterächer – Trubenberg ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und es liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung (Verfügung ARE/19/2010) im Gebiet mit Aussichtsschutzbestimmungen. In Art. 27a der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind die mit dem Gestaltungsplan zu bestimmenden Aspekte festgehalten.

Die Vorlage beinhaltet die Bestimmungen betreffend eine Überbauung mit den möglichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Handels- und Dienstleistungen) und die entsprechende architektonische Umsetzung. Die Vorprüfung konnte am 3. April 2012 abgeschlossen werden. Mit Schreiben vom 28. September 2012 konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

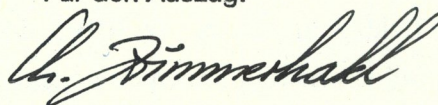
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Unterächer, welchem der Gemeinderat Stäfa am 13. November 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten 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 Stäfa wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Stäfa (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Corrodi Geomatik AG, Häldelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle), sowie an Rudolf Reichling, Mühlerain 7, 8712 Stäfa (Rechnungsadressat).

Zürich, den 14. Februar 2013
130072/WUR/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



**Privater Gestaltungsplan
Unterächer, Stäfa 1:500**

Festlegungen:

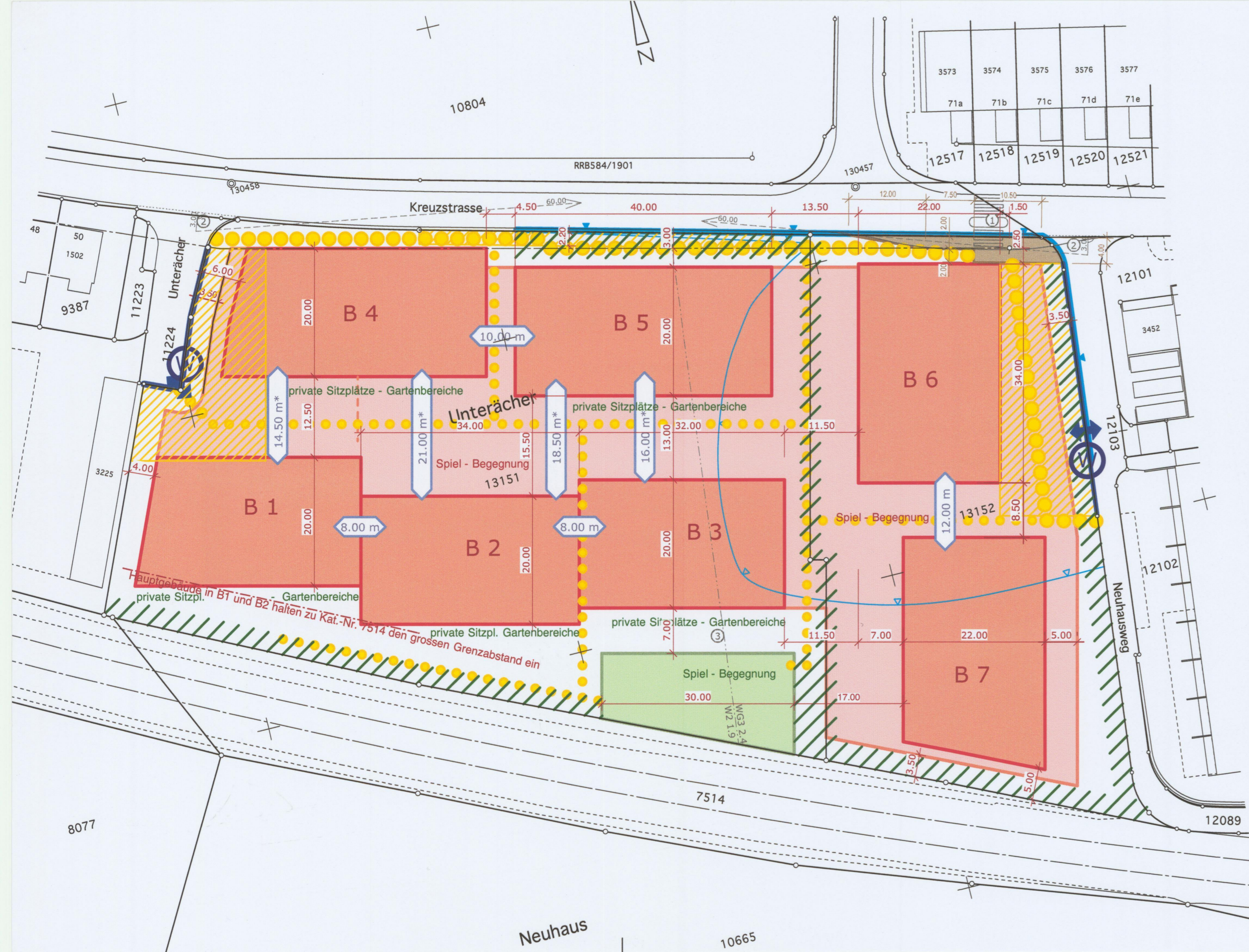
- Baubereiche B1-B7 für Hauptgebäude
- Baubereiche für Untergeschosse
- gemeinsamer Grünbereich
- Bereich für Strassenerweiterung
- Bereiche für die Anordnung der Besucherparkplätze (am Neuhausweg inkl. notwendiger Strassenerweiterung)
- Fussweg/ Trottoir Neuhausweg und Kreuzstrasse öffentlich nutzbar, Breite = min. 1.75 m (die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- interne Fusswegverbindungen für Bewohner (die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- ↑
↓
W Zufahrt zu Einstellhalle mit Anordnungsspielraum
- W Wendepunkte (die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- ökologische Vernetzung (Vorschriften, Art. 30 a-d)
- mittlere Gefährdung infolge Hochwasser nach BDV Nr. 658 vom 12.4.2010
- geringe Gefährdung infolge Hochwasser nach BDV Nr. 658 vom 12.4.2010

Grundlage amtlicher Katasterplan

- (schwarz) alle schwarzen Linien und Texte
- Baulinie südlich der Kreuzstrasse (diese Baulinie ist Ausgangspunkt der Bemassung der Baubereiche)

Übrige Inhalte zur Information:

- (grau) graue Linien und Texte. Hinweise siehe Anhang der Gestaltungsplanvorschriften



Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 31.10.2012

Verena Niedermann-Reichling Mühlerain 15, 8712 Stäfa	Stefan Reichling Seestrasse 149, 8712 Stäfa
Hans Reichling-Brin Mühlerain 13, 8712 Stäfa	Susanne Schärer-Reichling Bollergut, 8132 Hinteregg
Ueli Reichling-Bodmer Guggenbühl 1, 8308 Illnau	Rudolf Reichling-Rudin Mühlerain 7 8712 Stäfa

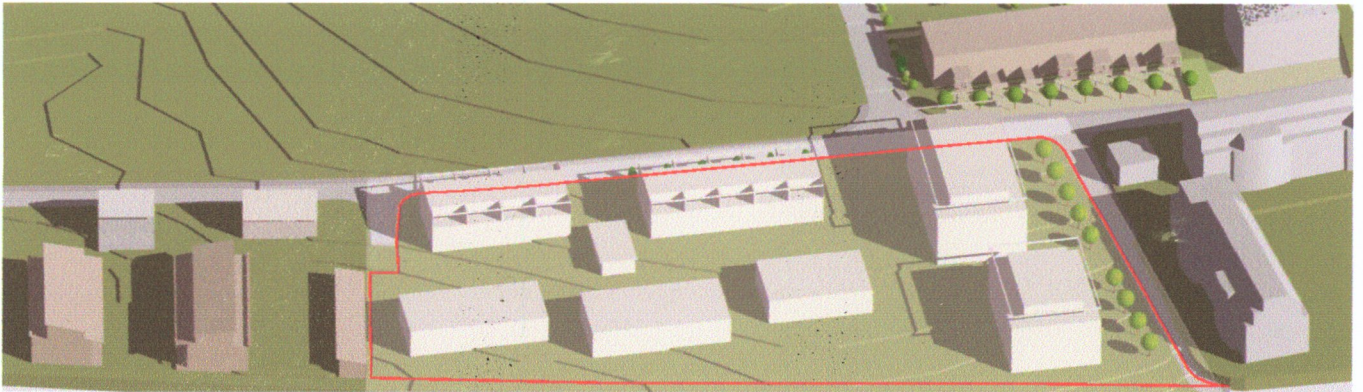
Vom Gemeinderat zugestimmt am: 13. NOV. 2012

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident: [Signature] Der Schreiber: [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt: 14. Feb. 2013 BDVNr: 251/13

Für die Baudirektion: _____



**Privater Gestaltungsplan
Unterächer, Stäfa**

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 31.10.2012

Verena Niedermann-Reichling
Mühlerain 15, 8712 Stäfa

V. Niedermann

Stefan Reichling
Seestrasse 149, 8712 Stäfa

S. Reichling

Hans Reichling-Brin
Mühlerain 13, 8712 Stäfa

H. Reichling-Brin

Susanne Schärer-Reichling
Bollergut, 8132 Hintereg

S. Schärer

Ueli Reichling-Bodmer
Guggenbühl 1, 8308 Illnau

U. Reichling

Rudolf Reichling-Rudin
Mühlerain 7, 8712 Stäfa

R. Reichling-Rudin

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 13. NOV. 2012

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

K. Lehmann

Der Schreiber:

R. Reichling

Von der Baudirektion genehmigt: 14. Feb. 2013

BDVNr: 251 13

Für die Baudirektion:

A. Zimmermann

Allgemeines

Art. 1 Bestandteile

Der Private Gestaltungsplan 'Unterächer' besteht aus diesen Vorschriften Art. 1 bis 33, dem Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Planungsbericht, je mit Revisionsdatum vom 31.10.2012.

Nach Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans ist dieser im Grundbuch anzumerken.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Parzellen Kat.-Nr. 13151 und 13152 an der Kreuzstrasse in Stäfa.

Art. 3 Rechtsgrundlage

Der Gestaltungsplan wird gestützt auf Artikel 27a der Bau- und Zonenordnung Stäfa und §§ 83ff PBG von den Grundeigentümern der im Geltungsbereich liegenden Parzellen erstellt.

Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa

Der Gestaltungsplan beachtet die für die Wohnzone W2/1.9 und WG3/2.4 geltenden Vorschriften der Art. 13 – 17 der BZO Stäfa und die Bestimmungen für Arealüberbauungen unter Abschnitt 3.1 BZO sowie die ergänzenden Bestimmungen unter Abschnitt 4 BZO. Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung.

Es genügt somit die Zustimmung des Gemeinderates zum Gestaltungsplan (§ 86 PBG).

Plandarstellung und -inhalte

Art. 5 Grundlage

Dem Situationsplan wird eine aktuelle Katasterkopie im Massstab 1:500 zugrunde gelegt. Eine Legende im Plankopf verknüpft die im Plan verwendeten Signaturen mit den nachfolgenden Begriffen.

Art. 6 Baubereiche für Hauptgebäude

Die Baubereiche B1 - B7 legen die Hauptgebäude analog zu Baulinien fest. Fassadenvorsprünge wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen entsprechend den gesetzlichen Einschränkungen zu Baulinien und Grundabständen den Baubereich überragen, ebenso technisch bedingte Bauteile wie Fallrohre, Fensterläden und ähnliches. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten unabhängig der Baubereiche die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 7 Abstände

Hauptgebäude in verschiedenen Baubereichen haben die im Plan angegebenen Abstände einzuhalten. Besondere Gebäude sind ausgenommen.

Art. 8 Baubereich für Untergeschosse

Nichtanrechenbare Untergeschosse dürfen die Baubereichen für Hauptgebäude und den Baubereich für Untergeschosse einnehmen. Die oberste Decke im Baubereich für Untergeschosse darf zwischen B1 und B4 den gewachsenen Boden mit OK wasserführender Schicht um maximal 1.00 m, in den übrigen Bereichen um max. 60 cm überragen.

Art. 9 gemeinsamer Grünbereich

Der gemeinsame Grünbereich ist als Teil der Spiel- und Erholungsfläche mit freiem Zugang für alle Bewohner auszugestalten. Unter- und oberirdische Gebäude sind nicht zulässig. Bauten zur Umgebungsgestaltung (Mäuerchen, Wege, Wälle, Retentionsbecken, Pergolen etc.) und Leitungsbauten sind möglich.

Art. 10 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von Art 33 BZO sind, ausgenommen im Grünbereich, auf dem ganzen Areal möglich.

Art. 11 Interne Fusswegverbindungen

Entsprechend der Signaturen im Gestaltungsplan sind Fusswegverbindungen zu schaffen, die allen Bewohnern der auf diesem Gestaltungsplan basierenden Überbauung offenstehen. Die Signaturen sind nicht lagegenau, sondern geben topologisch an, zwischen welchen Hauptgebäuden Wegverbindungen zu erstellen sind. Zusätzliche Fusswegverbindungen sind erlaubt.

Bestimmungen zu den Baubereichen

Art. 12 Gebäudehöhen und Gesamthöhen

Die Bestimmungen zu den Gebäudehöhen und Gesamthöhen nach geltender Bau- und Zonenordnung und geltendem Aussichtsschutzplan sind einzuhalten. Zusätzlich gelten für

Baubereich	max. Höhe bis zum 'First'
1	9.0 m
2	9.0 m
3	9.0 m

Nutzweise, Ausnützung

Art. 13 Zulässige Nutzungen

Es sind die nach geltender Bau und Zonenordnung zulässigen Nutzungen zulässig.

Art. 14 Ausnützungsverschiebungen

Zwischen den Arealteilen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Baumassenverschiebungen im Rahmen von maximal 10%, gemessen an der zulässigen Baumasse des empfangenden Teils, möglich.

Art. 15 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind zulässig. Die durch das Arealinstitut gewährte, zusätzliche Baumasse wird jedem Arealteil in der jeweiligen Zone separat zugeschlagen und ist nicht verschiebeberechtigt.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 16 Abstellflächen für Motorfahrzeuge:

Die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte gemäss BO Art. 41 werden unterirdisch angeordnet.

Art. 17 Besucherparkplätze

Abstellplätze für Besucher können in den im Plan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

Es sind Massnahmen für eine schonungsvolle Erscheinung der oberirdischen Parkplätze zu treffen. (z.B. Bepflanzung, Belagswechsel, Unterteilungen)

Erschliessung

Art. 18 Für Fahrzeuge

Die Erschliessung der Einstellhallen erfolgt über zwei im Einspurverkehr betriebene Rampen ab Unterächerstrasse und Neuhausweg. Der Bereich für die Anordnung der Zufahrt auf das Areal ist im Gestaltungsplan markiert.

Notfallzufahrten ins Arealinnere sind nach den Anforderungen der Gebäudeversicherung auszubilden.

Art. 19 Öffentliche Fusswegverbindungen

Ab dem geplanten Fussgängerübergang im NE des Areals sind entlang der Kreuzstrasse und des Neuhausweges öffentlich nutzbare Gehwege von min. 1.75 m Breite auszuscheiden. Der Fussgängerverkehr ist in sicherer und geeigneter Linienführung auf den Neuhausweg resp. die Stichstrasse Unterächer zu leiten. Grundsätzlich wird der Weg auf der verkehrsabgewandten Seite allfälliger Parkplätze ausgeschieden. Die Gemeinde kann eine andere Wegführung bewilligen, wenn die Forderung nach Sicherheit und Zweckmässigkeit erfüllt ist. Der detaillierte Ausbau und der Unterhalt sind mittels Dienstbarkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

Art. 20 Bauliche Anpassung Kreuzstrasse

Für die Anpassung der Kreuzstrasse seitens der Gemeinde bei der Einmündung der Dorfstrasse und des Neuhauswegs (Optimierung Fussgängerübergang und Trottoir) wird der im Plan markierte Arealbereich reserviert. Die Bedingungen der Handänderung und die definitive Grenzberichtigung sind noch zu bestimmen und erfolgen aufgrund eines konkreten Bauprojektes.

Art 21 Wendeplatz Neuhausweg

Der Wendeplatz am Neuhausweg ist nach Winterthurer Norm für Lastwagen auszubauen. (Stadt Winterthur, Tiefbauamt, Projektierungsgrundlagen Nr. 51.41, Ausgabe 23.07.10)

Lärmschutz

Art 22 Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Baubereiche B1 - B7 sind der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Hochwasserschutz

Art. 23 mittlere Gefährdung an der Kreuzstrasse und am Neuhausweg

Die Bauherrschaft legt im Bauprojekt in Absprache mit den kommunalen Behörden geeignete Massnahmen fest, um der Hochwassergefahr zu begegnen.

Art. 24 geringe Gefährdung im nordöstlichen Teil des Gestaltungsplangebiets

Die Bauherrschaft prüft in Absprache mit den kommunalen Behörden, ob ergänzend zu den gemäss Art 23 ergriffenen Massnahmen weitere Massnahmen im Interesse des Hochwasserschutzes zu ergreifen sind.

Siedlungsentwässerung

Art. 25 Entwässerungskonzept

Mit dem Bauprojekt ist den Gemeindebehörden ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Es enthält Aussagen zur Versickerung und Retention von Niederschlagswasser.

Gestaltung der Bauten

Art. 26 Dachform

Die Hauptgebäude mit zwei oder mehr Geschossen werden mit Flachdächern oder schwach geneigten Dächern versehen. Für eingeschossige Hauptgebäude und für besondere Gebäude ist die Dachform frei. Die Bauten sind im Sinne von § 71 PBG als besonders gut zu gestalten.

Umgebungsgestaltung

Art. 27 Wohnhof

Zwischen den Hauszeilen B4/5 und B1/2/3 sind von allen Bewohnern nutzbare Spiel- und Erholungsflächen anzuordnen. Befestigte Flächen sind zulässig. Im Nahbereich der Häuser ist die Anordnung privat nutzbarer Gärten, Eingangsbereiche und und Sitzplätze möglich.

Art. 28 Gestaltung entlang der Bahnlinie

Der Aussenraum zwischen der Hauszeile B1/2/3 und der Bahnlinie ist als Grünraum zu gestalten. Zum gemeinsamen Grünbereich siehe Artikel 9. In den übrigen Bereichen sind auch privat genutzte Aussenflächen zulässig. Entlang der Grenze ist der Zugang zum Bahnareal mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Art. 29 Gestaltung am Neuhausweg

Die Gestaltung richtet sich nach der Nutzung der Gebäude auf den Baubereichen B6 und B7.

Art. 30 ökologische Vernetzung

Ausbildung der ökologischen Vernetzung entlang der im Plan bezeichneten Korridore:

- a) entlang der Bahnlinie: Hecken, Trockensteinbeete oder anderweitig der ökologischen Vernetzung dienende Flächen. Zur Bepflanzung sind einheimische Arten zu verwenden.
- b) entlang der Grenze zwischen Kat. Nr. 13151 und Kat. Nr. 13152: Nebst einer Gestaltung wie bei a) kann die Vernetzung auch durch Baumreihen erfolgen. Private, begrünte Flächen und über Untergeschossen extensive Ruderalflächen können auch Teil der Vernetzungselemente sein. Unterbrüche durch Zufahrten o.ä. sind möglich, insgesamt ist eine perlenkettenartige Verbindung der einzelnen, ökologischen Elemente zu erstellen. Bei Gehölzpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.
- c) am Neuhausweg: Gehölze, private Gartenbereiche oder Baumreihen. Letztere können auch über befestigten Flächen angeordnet werden. Unterbrüche durch Zufahrten (z.B. Feuerwehr, Einstellhalle) und den Wendepplatz sind möglich. Bei Gehölzpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.
- d) zwischen Baubereich B5 und Kreuzstrasse: eine Baumreihe von ca. 5 einheimischen Bäumen bildet die Voraussetzung für eine ökologischen Vernetzung über die Kreuzstrasse hinweg.

Art. 31 Generelle Bestimmung

Im Übrigen wird die Umgebungsgestaltung mit der Projektierung festgelegt. Sie ist gemäss § 71 PBG als besonders gut zu gestalten.

Schlussbestimmung

Art. 32 Festsetzung

Festsetzt von der Eigentümergemeinschaft von Kat. Nr. 13151 gemäss Datum und Unterschriften auf dem Titelblatt.

Art. 33 Inkrafttretung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Stäfa, 12.4.2010
rev. 8.11.2011
rev. 11.7.2012
rev. 31.10.2012
Rudolf Reichling

Anhang

Hinweise zum Gestaltungsplan, Situationsplan 1: 500:

a) Masse der Baubereiche

Das Massliniensystem der Baubereiche bezieht sich auf die Baulinie (RRB) an der Kreuzstrasse, resp. deren östlichen Endpunkt. In Randbereichen beziehen sich die Masse vereinzelt auf die Grundstücksgrenze.

b) Masse des Bereichs für die Strassenerweiterung

Die Masse beziehen sich auf die Grundstücksgrenze

c) Legende zu den übrigen Inhalten des Gestaltungsplans (grau dargestellt)

- 1: Mögliche Gestaltung des Fussgängerübergangs über die Kreuzstrasse beim Neuhausweg nach Studie vom 10.6.2010 der Flütsch Ingenieure, Stäfa.
- 2: Sichtbereiche Ausfahrt bei Unterächer und Neuhausweg
- 3: Zonengrenze W2 1.9/WG3 2.4