



## VERFÜGUNG

vom 21. August 1998

### Stäfa. Privater Gestaltungsplan Im Ibach

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 24. Februar 1998 stimmte der Gemeinderat Stäfa dem privaten Gestaltungsplan Im Ibach zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. April 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Juni 1998 ersucht der Gemeinderat Stäfa 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 Im Ibach, dem der Gemeinderat Stäfa am 24. Februar 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 21. August 1998  
981025/Oha/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "IM IBACH"

MIT ÖFFENTLICHRECHTLICHER WIRKUNG GEMÄSS § 9 85/86 PGB

GESTALTUNGSPLAN M. 1:500

DIE GRUNDEIGENTÜMER

PARZELLEN: 9367 / 9369 / 10408 / 10409  
METTLER TOLEDO FÖRSORGESTIFTUNG  
8606 GREIFENSEE

*W. Jank*

PARZELLE 9368  
FRAU HELEN STOCKER BERGSTRASSE 88  
8712 STÄFA

*Helen Stocker*

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM 24. Feb. 1998

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHEIBER

*[Signature]*

*[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am 21. Aug. 1998

BDV Nr. 986198

Für die Baudirektion

*[Signature]*

IMFELD ARCH.TEAM  
BERATUNG PLANUNG TREUHAND  
8712 STÄFA GLÄRNISCHSTRASSE 44C

PL.NR.: 5162/01  
DATUM: 15.12.97  
GRÖSSE: 60/73

SITUATION M. 1:500



LEGENDE

- GESTALTUNGSPLANPERIMETER
- GEBÄUDEMANTELLINIE
- BAUBEREICH A, B, B1, C1, C2, D, E
- ZUFAHRT VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENNETZ
- OBERIRDISCHE PARKIERUNG BESTEHEND, LAGE SCHEMATISCH
- OBERIRDISCHE PARKIERUNG, LAGE SCHEMATISCH
- UNTERIRDISCHE PARKIERUNG, LAGE SCHEMATISCH
- EIN- UND AUSFAHRTEN UNTERIRDISCHE PARKIERUNGEN, LAGE SCHEMATISCH
- ZUFAHRT FÜR UNTERHALT UND REINIGUNG ÖFFENTLICHER GEWÄSSER
- GEWÄSSERGEBIET, LAGE SCHEMATISCH
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG, LAGE SCHEMATISCH
- WENDEMÖGLICHKEIT, LAGE SCHEMATISCH
- FUSSWEGNETZ, LAGE SCHEMATISCH
- PRIVATE WOHNSTRASSE, SEPARATES TROTTOIR, LAGE SCHEMATISCH
- BEPFLANZUNGSKONZEPT BÄUME, LAGE SCHEMATISCH
- SPIELPLATZ, LAGE SCHEMATISCH
- KOMPOSTPLTZ, LAGE SCHEMATISCH

TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

- WASSER
- KANALISATION UNVERSCHMUTZT
- KANALISATION VERSCHMUTZT
- GAS
- ELEKTRIZITÄT

INFORMATION

- BUSHALTESTELLE BESTEHEND
- BUSHALTESTELLE GEPLANT
- EINGEDOLTER BACH AUFHEBUNG
- GEWÄSSERGEBIET AUSSERHALB GESTALTUNGSPLANPERIMETER, LAGE SCHEMATISCH
- GEWÄSSERABSTANDSLINIE



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE STÄFA

PRIVATER                      GESTALTUNGSPLAN                      " IM IBACH "

MIT ÖFFENTLICHRECHTLICHER WIRKUNG GEMÄSS §§ 85/86 PGB

VORSCHRIFTEN

---

DIE GRUNDEIGENTÜMER

PARZELLEN: 9367 / 9369 / 10408 / 10409  
METTLER TOLEDO FÜRSORGESTIFTUNG  
8606 GREIFENSEE

*W. Jucker*

PARZELLE    9368  
FRAU HELEN STOCKER BERGSTRASSE 88  
8712 STÄFA

*Helen Stocker*

---

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM *24. Feb. 1998* .....

DER PRÄSIDENT

*[Signature]*

DER GEMEINDESCHREIBER

*[Signature]*

---

Von der Baudirektion  
genehmigt am *21. Aug. 1998*

BDV Nr. *986198*

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

---

IMFELD ARCH. TEAM  
BERATUNG    PLANUNG    TREUHAND  
8712 STÄFA            GLÄRNISCHSTRASSE 44C

DATUM : 15.12.97

Die vornbezeichneten Grundeigentümer erlassen, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung gem. den nachfolgenden Bestimmungen:

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck / Grundlage

Der private Gestaltungsplan „IM IBACH“ bezweckt im Rahmen der Bestimmungen der Arealüberbauung eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Siedlungsqualität.

### Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

1. Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften, dem Plan M 1:500, dem Planungsbericht und dem Plan No. 5162/3 (Bebauungsmuster / Situation M 1:750 / Modellphotos / Untergeschoss M 1:500) zusammen.
2. Der Private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Kat. NO. 9367 / 9368 / 9369 / 10408 / 10409)
3. Die Arealfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Parz. 9367	1513
Parz. 9368	3967
Parz. 9369	2992
Parz. 10408	6665
Parz. 10409	602
Anrechenbare Fläche	Total m2
	15739
4. Die aus der Korrektur vom Einlenker in die Bergstrasse resultierende Mehrfläche von ca. m2 20 (Parz. 10408 / 10409), kann nach der Abtretung durch den Kanton Zürich zusätzlich ausgenützt werden.
5. Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 3 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art.43 LSV massgeblich.

### Art. 4 Baubereiche

Baubereich	- A (Bauten mit Flachdach)
Baubereich	- B / B1 (Bauten mit Flachdach)
Baubereich	- C / C1 / C2 (Bauten mit Schrägdach)
Baubereich	- D (Bauten mit Schrägdach)

1. Die Baubereiche B / B1 und C1 dürfen erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftig genehmigtes Bachprojekt im Sinne von Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften vorliegt.
2. Der Baubereich B1 darf erst beansprucht werden, wenn der dortige Teil der Verkehrsbaulinie aufgehoben ist.

3. Ausgenommen im Strassenabstandsbereich sind besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dabei ist der Gewässerabstand einzuhalten.
4. Bei einem Abbruch der bestehenden Bauten und Neubau im Baubereich A gilt Art. 2 sinngemäss.

#### **Art. 5 Nutzungsmass / Gebäudeabmessungen / Nutzweise**

1. Im Gestaltungsplangebiet gelten die Grundmasse und die Nutzweise der Wohnzone WM für Arealüberbauung.
2. Die Gebäudeabmessungen werden durch die im Plan M 1:500 bezeichneten Baubereiche bestimmt.
3. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
4. Der Baubereich B ist durch einen Mindestabstand von 4.00 in zwei Gebiete aufzuteilen.
5. Es dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Mantellinien hinausragen ausser:
  - Einzelne Gebäudevorsprünge, Balkone, Loggia und Erker bis zu einer Tiefe von 2.00 und maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge
  - Zugänge und Treppen zu Neben-, respektive. Kellereingängen
  - Zu- und Wegfahrten zur unterirdischen Parkierung
  - Vordächer über Gebäude und Kellereingängen
  - Windfänge bei Gebäudeeingängen bis zu einer Tiefe von 1.50
  - Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1.20
  - Im Strassenabstandsbereich gemäss PBG § 100
6. Die bis und mit Abs. 5 aufgeführten Gebäude und Gebäudeteile dürfen den gesetzlichen Gewässerabstand nicht unterschreiten.

#### **Art. 6 Gestaltung**

1. Bauten, Anlagen und die Umgebungsgestaltung 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 erreicht wird.
2. Die Ueberbauungen im Gestaltungsplangebiet dürfen in architektonischer und ausbaulicher Beziehung nicht schlechter sein als die dem Gestaltungsplan zugrunde gesetzte Projektidee.

#### **Art. 7 Umgebung**

Im baurechtlichen Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über folgende Punkt enthält:

- Aussenanlagen (Spielplätze, Sitzplätze)
- Bepflanzung und Aussengestaltung
- Anlage für die Abfallentsorgung und Kompostierung
- Besucherparkplätze entlang der Wohnstrasse
- Anlage der öffentlichen Fusswegverbindungen
- Revitalisierung vom eingedolten IBACH
- Zugänge für den Unterhalt vom IBACH und STRICKBACH
- Integration der Parkieranlagen (Unterirdisch oder besondere Gebäude) in die Umgebungsgestaltung

## **C. Erschliessungsbestimmungen**

### **Art. 8**

1. Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Bergstrasse in den im Plan bezeichneten Bereich über die Wohnstrasse „IM IBACH“ Kat. No. 10409. Die Wohnstrasse muss dem Standard einer Zufahrtstrasse mit bis zu 150 WE gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien (ZNR) entsprechen
2. Der Einmündungsbereich in die Bergstrasse muss der kantonalen Verkehrssicherheitsverordnung genügen. Die notwendigen Massnahmen sind im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt zu projektieren.
3. Für den Baubereich B erfolgt die Erschliessung in dem im Plan bezeichneten Bereichen direkt von der Glärnischstrasse
4. Im Plangebiet ab Bergstrasse entlang vom IBACH / STRICKBACH bis zur südlichen Grenze (im Chramen) ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Die Lage des Fussweges ist so zu wählen, dass eine teilweise Böschungsbestockung ausserhalb des Hochwasserprofils möglich ist. Die Oberfläche des Fussweges ist durchgehend chaussiert zu erstellen, (z.B. in bindiger Kiesschicht) auch in den Bereichen wo er gleichzeitig als Zugang zu den künftigen Bauten dient.

### **Art. 9 Leitungen**

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Planeinträgen

## **D. Öffentliches Gewässer No. 7.0 IBACH**

### **Art. 10 Abtretungsvertrag**

Die Gemeinde erwirbt das für die Gewässer-Parzelle notwendige Land und tritt dieses unentgeltlich an den Kanton Zürich ab.

## **E. Schlussbestimmungen**

### **Art. 11 Revitalisierung öffentliches Gewässer No. 7.0**

1. Der innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes liegende Abschnitt des öffentlichen Gewässer No. 7 (IBACH), ist nach den Vorschriften des Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde Stäfa durch den Grundeigentümer zu revitalisieren.
2. Ein separates Bachprojekt und ein besonderer Detailnachweis über die technische Gestaltung des Übergangs vom offenen Gewässer in die bestehende Bachdole bedürfen einer separaten Genehmigung durch die zuständigen Stellen.

### **Art. 12 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.