



VERFÜGUNG

vom 26. Juni 2007

Stäfa. Privater Gestaltungsplan Ober Haslenbach

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Dezember 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Stäfa dem privaten Gestaltungsplan Ober Haslenbach zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. März 2007 und des Bezirkrates Meilen vom 22. Januar 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Mai 2007 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal Ober Haslenbach liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (BDV Nr. 726/2004) in der Kernzone KA. Es ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer ansprechenden Wohnüberbauung in der Kernzone mit verkehrsfreien Bereichen sowie entsprechendem Fusswegnetz.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Ober Haslenbach, dem die Gemeindeversammlung Stäfa am 11. Dezember 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Architekturbüro A. Holzer, Johannisbergstrasse 4, 8645 Jona

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

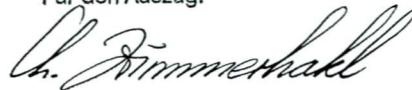
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 628.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Stäfa wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. Juni 2007
070455/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Privater Gestaltungsplan Ober Haslenbach

Situation
Mst. 1:500/200

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Erben Frickart

Else Spitzer

Kanton Zürich (AWEL)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 11. Dez. 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. Juni 2007 *BDV Nr. 99/07*

Für die Baudirektion:

Verbindlicher Inhalt:

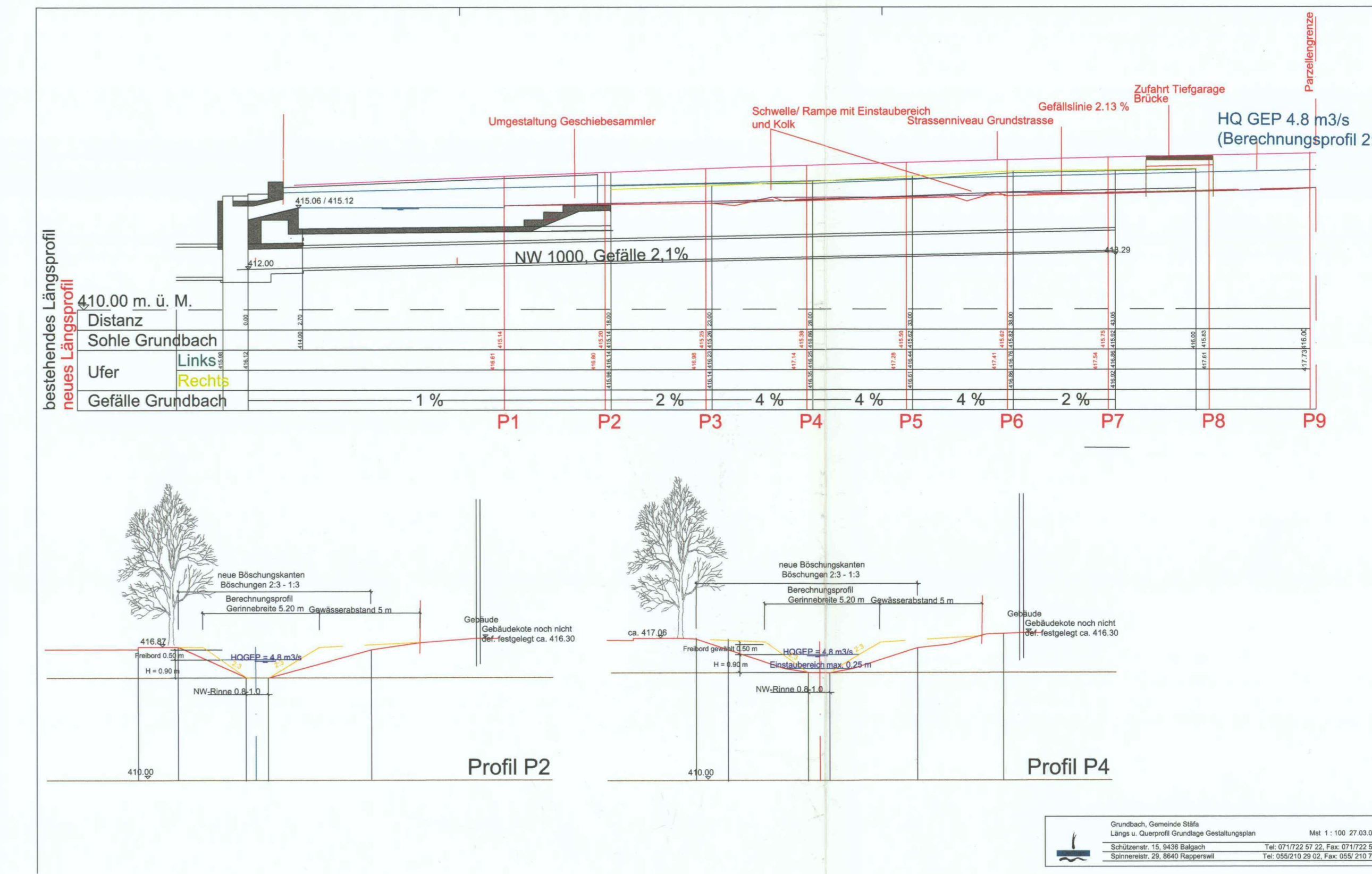
- Geltungsbereich (Ziff 1)
- Baufeld mit Bezeichnung (Ziff 3.2)
- Freiraumachse (Ziff 3.4)
- Neue Baumpflanzungen (Ziff. 5.3)
- Neuer Bachlauf (Ziff 5.5)
- Gewässerbereich (Ziff 5.6)
- Zu - und Wegfahrt Tiefgarage (Ziff 6.1)
- Richtungspfeile für Fussgängerverbindungen (Ziff 6.2)

Allgemeine Informationen:

- Bestehende Gebäude
- Dienstbarkeit
- Abbruch best. Gebäude

Bebauungskonzept:

- Neubauten
- Bäume
- Spielplätze
- Fussgängerverbindungen



Grundbach, Gemeinde Stäfa
Länge v. Querprofil Grundtage Gestaltungsplan
Büro: Holzer & Partner AG, Spinnweberstr. 29, 8640 Rüschlikon
Tel: 071722 81 23 Fax: 071722 81 23
Mail: 1-150 37 03 0644
Tel: 055 210 07 37 Fax: 055 210 72 78



Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Privater Gestaltungsplan Ober Haslenbach

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Erben Frickart

Else Spitzer

Kanton Zürich (AWEL)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **11. Dez. 2006**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **26. Juni 2007** BDV Nr. 99/07

Für die Baudirektion:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 festgehalten, der integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

2. Ergänzendes Recht

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie die Bau – und Zonenordnung der Gemeinde.

3 Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit
- für einen verbesserten Lärmschutz

Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

3. Lage, Zahl und äussere

Abmessungen der Bauten

1 Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen werden.

2 Neue oberirdische Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.
 Es darf bis auf die Baufeldgrenzen gebaut werden.

3 Einzelne besondere Gebäude mit zusammengerechneter Grundfläche von max. 50 m², wie auch unterirdische Gebäude, dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

4 Zwischen den Hauptbauten sind in Süd-Nordrichtung Freiräume von ca. 9.0 m als Freiraumachse einzuhalten.

5 Innerhalb der Baufelder gelten für die Hauptgebäude folgende Grundmasse:

Baufeld	Anzahl Hauptgebäude	Gesamthöhe	Gebäude- bzw. Gesamtlänge innerhalb Baubereich	Oberirdische Baumasse
A	3	428.00m.ü.M	24.50 m	9'575 m ³
B	1	425.00m.ü.M	16.50 m	1'175 m ³

6 Innerhalb der Baubereichen und Höhenkoten, ist die Anzahl Voll- und Dachgeschosse (gem. BZO) frei.

7 Einzelne technisch bedingte Aufbauten für Lift-, Klima - und Heizanlagen sind bis 2.50 m über die zulässige max. Höhenkote zulässig.

4. Gestaltung der Bauten und Anlagen

1 Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

2 Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden.

3 Das im Bericht dargestellte Überbauungskonzept hat wegleitenden Charakter für die Projektentwicklung.

5. Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung ist besonders gut zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind einheimische oder standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

2 Die Freiflächenziffer muss im Minimum 25 % betragen. Zwischen den Einzelbauten im Baubereich A sollen die Flächen funktional und gestalterisch so angelegt werden, dass für die Nutzer eine gute Aufenthaltsqualität und ein hoher Nutzwert entsteht.

3 Die im Situationsplan skizzierten Baumreihen entlang der Göthestrasse sind in analoger Weise zu realisieren.

4 Bodenbedeckungen sind, wenn immer möglich, sickerungsfähig auszuführen.

5 Der neue Bachlauf ist für das Projekt wegweisend und verbindlich. Der Bachlauf und die Schnittkoten im Situationsplan sind einzuhalten.

6 Der im Plan bezeichnete Gewässerbereich dient dem hochwassersicheren Ausbau des Grundbaches Nr. 7 und seinen vielfältigen ökologischen Funktionen. Es sind nur dem Zweck des Gewässerbereiches dienende Nutzungen erlaubt und die Zugänglichkeit zu Unterhaltszwecken muss jederzeit gewährleistet sein. Bauten und Anlagen sind verboten. Baurechtliche Bewilligungen im Gestaltungsplangebiet setzen ein rechtlich und finanziell gesichertes Bachausbauprojekt voraus.

7 Von der herkömmlichen Umgebungsgestaltung wie Mauern, Einfriedungen usw. kann abgewichen werden.

6. Erschliessung

1 Die Zu und Wegfahrt erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen.
Sie haben den verkehrstechnischen Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSS) zu genügen.

2 Zwischen den im Situationsplan , in der Lage schematisch bezeichneten Richtungspfeilen sind Fusswege in möglichst direkter Linienführung in Mindestbreite von 1.50 m anzulegen.

3 Die nötigen Zufahrten für Notfalldienste sind sicher zu stellen

7. Parkierung

1 Alle Parkplätze incl. Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

2 Die Anzahl der neu zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen in der Bau – und Zonenordnung (BZO).

3 Es sind an gut zugänglichen Lagen oberirdisch gelegene , gedeckte Veloabstellplätze zu platzieren.

8. Ver – und Entsorgung

1 Die Ver – und Entsorgung der Grundstücksflächen erfolgt über die in den angrenzenden Strassen eingelegten Werkleitungen.

2 Reinabwässer (Dachwasser, unverschmutztes Oberflächenwasser) sind wenn immer möglich, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters versickern zu lassen oder in den Grundbach zu leiten.

3 Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

9. Energie

Der Heizenergiebedarf der Neubauten darf die um 10 % reduzierten Werte, gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, nicht überschreiten

10. Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

11. Empfindlichkeitsstufen

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

12. Inkraftsetzung

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