

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 4. Februar 1998

262. Privater Gestaltungsplan Lender-Areal, Stäfa

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Stäfa wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3062/1994 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der Wohnzone Seeufer zugeteilte Gebiet Lender ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 26. November 1997 stimmte diesem der Gemeinderat Stäfa zu. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Januar 1998 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Stäfa ersucht mit Schreiben vom 16. Januar 1998 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Überbauung des am Seeufer gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 7937 geregelt. Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

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

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Lender-Areal, dem der Gemeinderat Stäfa am 26. November 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa, 8712 Stäfa (unter Beilage von zwei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE STÄFA

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " LENDER - AREAL "

SITUATIONSPLAN 1:500

mit öffentlichrechtlicher Wirkung

Zustimmung Gemeinderat am:

26. NOV. 1997

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident:



[Handwritten signature]

Der Schreiber: **iv.**

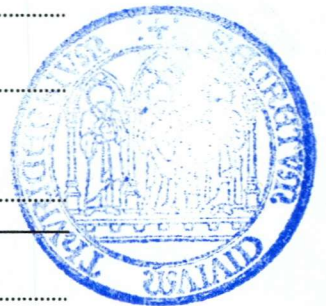
Vom Regierungsrat genehmigt am:

4. Feb. 1998

RRB Nr.: **262**

Für den Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



Publiziert am:

In Kraft getreten am:

Die Architektin
Zürich, den:

23. Okt. 1997

Tilla Theus

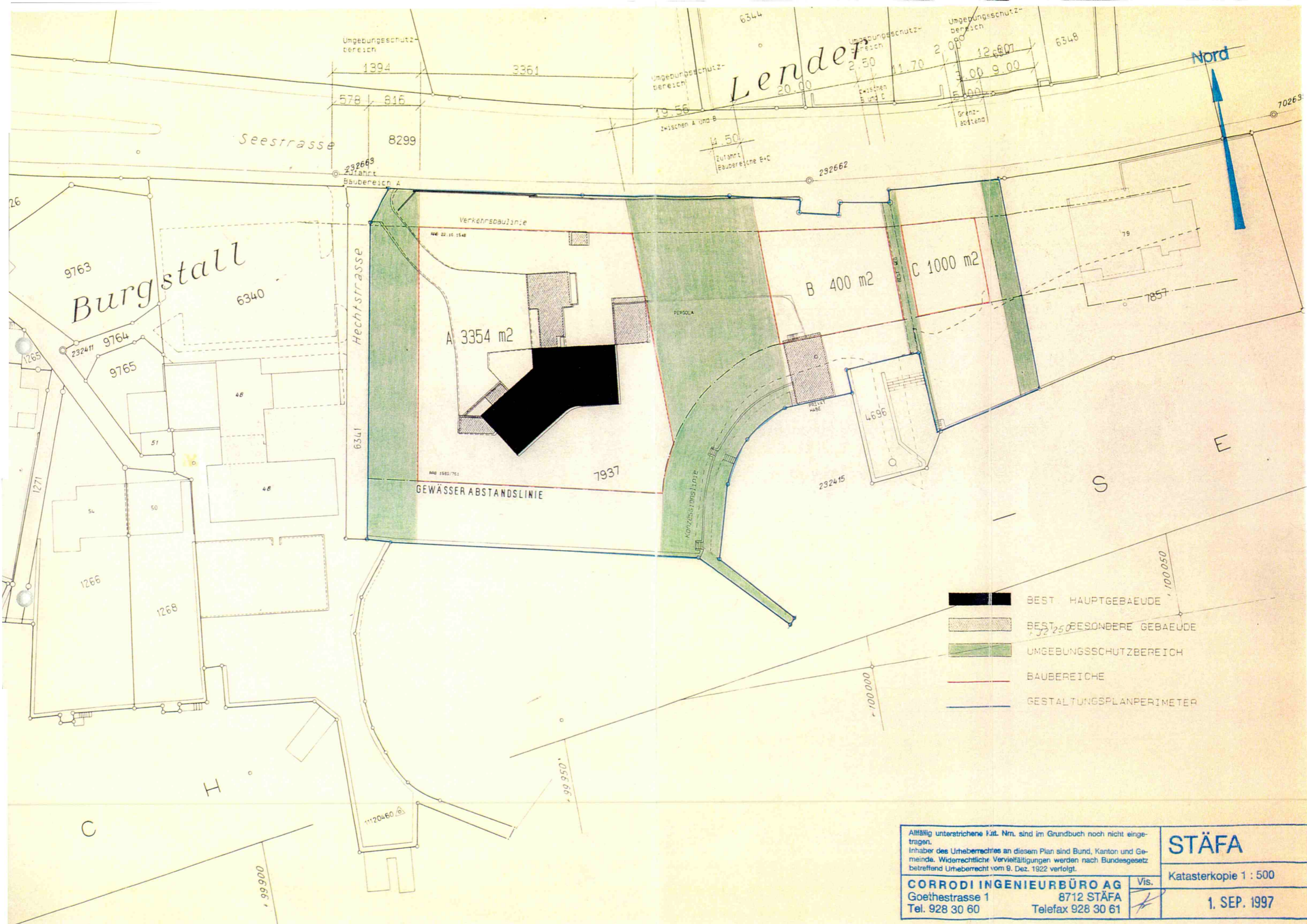
[Handwritten signature]

Der Eigentümer
Verikon den:

23. Okt. 1997

Dr.iur. Max Daetwyler:

[Handwritten signature]



- BEST. HAUPTGEBAEUDE
- BEST. BESONDERE GEBAEUDE
- UMGEBUNGSSCHUTZBEREICH
- BAUBEREICHE
- GESTALTUNGSPLANPERIMETER

Allfällig unterstrichene Kät. Nrn. sind im Grundbuch noch nicht eingetragen. Inhaber des Urheberrechtes an diesem Plan sind Bund, Kanton und Gemeinde. Widerrechtliche Vervielfältigungen werden nach Bundesgesetz betreffend Urheberrecht vom 9. Dez. 1922 verfolgt.		STÄFA Katasterkopie 1 : 500
CORRODI INGENIEURBÜRO AG Goethestrasse 1 Tel. 928 30 60	Vis. 	8712 STÄFA Telefax 928 30 61 1. SEP. 1997

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "LENDER-AREAL"

VORSCHRIFTEN

mit öffentlichrechtlicher Wirkung

Zustimmung Gemeinderat am
Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident:



26. NOV. 1997

N. Dan
H. Dreyer

Der Schreiber: *iv.*

Vom Regierungsrat genehmigt am

4. Feb. 1998

RRB Nr.: *262*

Für den Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Publiziert am

In Kraft getreten am

Die Architektin

Zürich, den

23. Okt. 1997

Tilla Theus:

[Signature]

Der Eigentümer

Uerikon, den

23. Okt. 1997

Dr. iur. Max Daetwyler:

[Signature]

I. Geltungsbereich und Bestandteile

Art. 1 Der Gestaltungsplan Lender, Kat.-Nr. 7937, Uerikon/Stäfa, ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 des Planungs- und Baugesetzes.

Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, die Aufteilung des Areals in Bau- und sonstige Nutzungsbereiche und die sonst auf ihm vermerkten Anordnungen.

II. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Art. 2 Der Gestaltungsplan beachtet den für die Wohnzone Seeufer geltenden Rahmen für Arealüberbauungen.

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

III. Lage der Bauten

Art. 3 Gebäude sind nur in den im Plan ausgeschiedenen Baubereichen gestattet.

Ausserhalb der Baubereiche finden die allgemeinen Bestimmungen der Bauordnung, in den Umgebungsschutzbereichen auch Art. 14 Abs. 3 BO Anwendung.

Vorbehalten bleiben das bestehende Bootshaus, das erneuert, teilweise geändert und wieder aufgebaut werden darf, sowie zwischen dem Baubereich C und dem östlichen Umgebungsschutzbereich die Erstellung einzelner technisch bedingter Ausrüstungen für Bauten auf

den Baubereichen B und C und einer die Masse besonderer Gebäude beachtenden Baute.

Art. 4 Gegenüber Nachbargrundstücken und innerhalb von Baubereichen gelten die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der allgemeinen Bau- und Zonenordnung; vorbehalten bleibt § 270 Abs. 3 PBG.

Zwischen Baubereichen werden die Abstände durch die Baubereiche festgesetzt.

Art. 5 Nur in Baubereichen zulässige Gebäude dürfen diese an keiner Stelle überragen; vorbehalten bleiben im Rahmen von Art. 14 Abs. 3 BO die nach dem Planungs- und Baugesetz gemäss §§ 260 ff. zulässigen oberirdischen Gebäudevorsprünge.

Seeseits des Baubereichs C sind überdies erdgeschossige auskragende Sitzplätze bis zu einer Tiefe von 3 m gestattet.

Strassenseitige Überstellungen der Baubereiche sind unter Vorbehalt der strassenpolizeilichen Bewilligung durch die zuständige kantonale Behörde erlaubt.

IV. Ausnützung und Bauweise

a) Allgemein

Art. 6 Die gemäss der allgemeinen Bau- und Zonenordnung mit Arealbonus ausnützbare Grundfläche ist für jeden Baubereich im Plan festgesetzt.

Ausnutzungsübertragungen sind gestattet.

Kann vom Staat der vor dem Baubereich B in das Areal ragende Spickel des Strassengebiets von 43 m² erworben werden, erhöhen

sich die ausnützbaaren Grundflächen im Baubereich B auf 410 m² und im Baubereich C auf 1033 m².

Art. 7 Es gelten die erhöhten qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

b) Baubereich A

Art. 8 Im Baubereich A sind gestattet:

- a) Ersatz- und Umbauten sowie Ergänzungsbauten, sofern dadurch die architektonische Eigenart der bestehenden Überbauung im wesentlichen gewahrt beziehungsweise fortentwickelt wird;
- b) Neubauten oder den Rahmen von lit. a sprengende Ersatz-, Um- oder Ergänzungsbauten sofern sie den Anforderungen und Planungszielen gemäss Art. 7 u. 9 entsprechen.

Art. 9 Für Bauten nach Art. 8 lit. b sind namentlich folgende Anforderungen zu beachten:

- a) Gute Reaktion der kubischen Gliederung und des architektonischen Ausdrucks auf die bestehende Überbauung in den Baubereichen B und C;
- b) Sorgfältig auf die Seeuferzone (Seebucht) abgestimmte Aussenraumbeziehungen;
- c) Naturnahe Umgebungsgestaltung.

c) Baubereiche B und C

Art. 10 Die Dachkonstruktion darf die maximale Gebäudehöhe um höchstens 2,5 m überragen.

V. Umgebungsgestaltung

Art. 11 Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, vorzugsweise mit standortgerechten Pflanzen. Es ist auf einen naturnahen Charakter zu achten.

Die Schilfbestände bei den Uferpartien und die Bewachsung der Seemauer gegen den örtlichen Hafen Uerikon und gegen das angrenzende Bootshaus sind zu erhalten.

In den Umgebungsschutzbereichen darf die Bepflanzung den Durchblick auf den See nur geringfügig schmälern; vorbehalten bleiben die bestehenden Bäume und deren Ersatz. Für Einfriedigungen entlang der Seestrasse darf auch bei Verwendung durchsichtiger Materialien die gemäss Art. 14 Abs. 3 BO maximal zulässige Höhe für sichtbehindernde Elemente nur überschritten werden, soweit damit eine wahrnehmbare Verminderung der Lärmeinwirkungen erzielt wird. Die bestehende Mauer ist bei Ausführung der Umgebungsarbeiten für die Neubauten im Baubereich B an diese Anforderungen anzupassen.

VI. Erschliessung und Parkplätze

Art. 12 Die Erschliessung erfolgt gemäss der Festlegung im Plan von der Seestrasse.

VII. Inkrafttreten

Art. 13 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.