



VERFÜGUNG

vom 27. Juni 2002

Stäfa. Privater Gestaltungsplan Parz.-Nr. 1203, Stationsstrasse, Ürikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. März 2002 stimmte der Gemeinderat Stäfa dem privaten Gestaltungsplan Parz.-Nr. 1203, Stationsstrasse, Ürikon, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Mai 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Mai 2002 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die Festlegung von Baubereichen sowie der zulässigen Gebäudehöhenkoten und die Vorschriften bezüglich Nutzweise und Gestaltung.

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 Parz.-Nr. 1203, Stationsstrasse, Ürikon, dem der Gemeinderat Stäfa am 12. März 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Peter und Jane Gessler, Stationsstrasse 16, 8713 Ürikon)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	712.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 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. Die Gemeinde 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, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 27. Juni 2002
021066/Owü/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

A. Zimmerhake

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

PARZELLE 1203, Stationstrasse, 8713 ÜRIKON, TEIL DES STATIONSAREALS ÜRIKON

1

VERBINDLICHE PLÄNE

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
PARZELLE 1203, Stationstrasse, 8713 ÜRIKON, TEIL DES STATIONSAREALS ÜRIKON

SITUATIONSPLAN

DIE GRUNDEIGENTÜMER DER PARZELLE 1203

ÜRIKON, den 14.5.2002

HERR
PETER GESSLER, STATIONSSTRASSE 16, 8713 ÜRIKON

FRAU
JANE GESSLER, STATIONSSTRASSE 16, 8713 ÜRIKON

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM 12.3.2002

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

K. Rahm

W. Schlegel

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM 27. Juni 2002 BDV Nr. 668

FÜR DIE BAUDIREKTION

Ch. Zimmermann

FESTLEGUNGEN:

-  PERIMETER des GESTALTUNGSPLAN
-  BAUBEREICH A nach BZO
-  BAUBEREICH B nach BZO, max 2/3 der bebaubarer Fläche überbaubar
-  E EINSCHNITTE OBERHALB 430.50 m u. M.

INFORMATION:

 AUFZUHEBENDE BAULINIE

PARZELLE 1203, Stationstrasse, 8713 ÜRIKON
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN, NACH BZO
SITUATIONSPLAN - BAUBEREICHE

MARIANNE CRIVELLI LOOSER, ARCHITEKTIN HTL/ETH, BAUHERRENSTRASSE 9, 8049 ZÜRICH

PLAN NR: 107-10-01
MASSSTAB: 1:500
DATUM: 08.03.2002
FORMAT: A3

TEL.: 01 342 04 01 FAX: 01 342 05 11



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
PARZELLE 1203, Stationstrasse, 8713 ÜRIKON, TEIL DES STATIONSAREALS ÜRIKON

SCHNITTE

DIE GRUNDEIGENTÜMER DER PARZELLE 1203

ÜRIKON, den 14.5.2002

HERR
PETER GESSLER, STATIONSSTRASSE 16, 8713 ÜRIKON



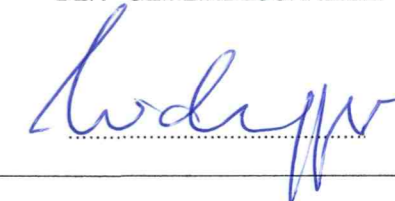
FRAU
JANE GESSLER, STATIONSSTRASSE 16, 8713 ÜRIKON



VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM 12.3.2002

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM 27. Juni 2002 BDV Nr. 668

FÜR DIE BAUDIREKTION



LEGENDE:

 BAUBEREICH A nach BZO

 BAUBEREICH B nach BZO

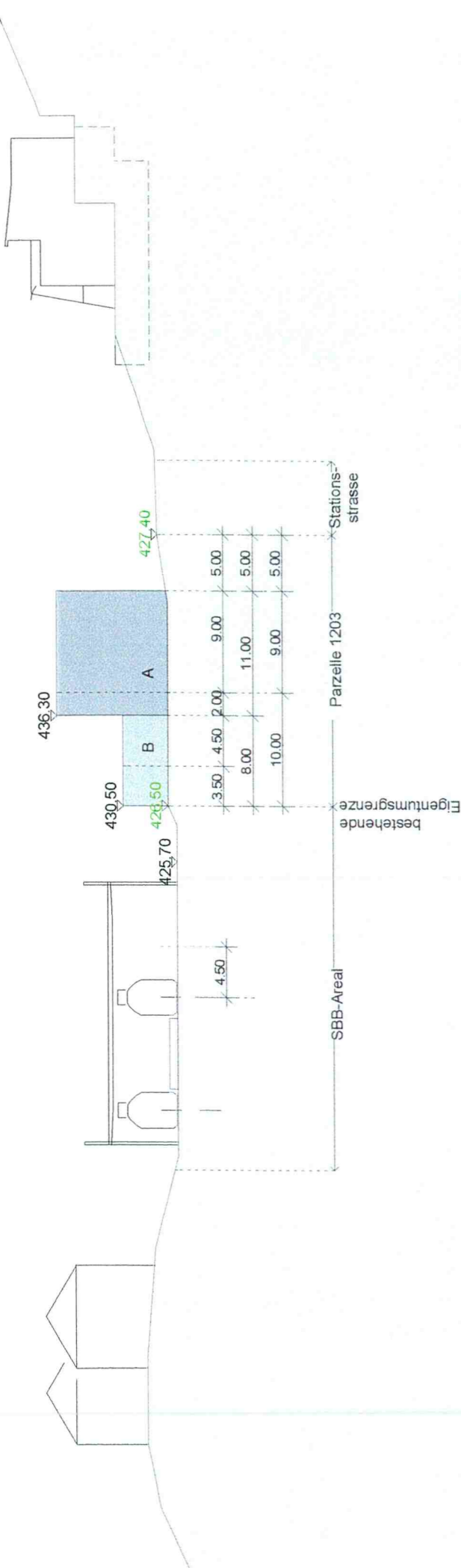
PARZELLE 1203, Stationstrasse, 8713 Uerikon
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN, NACH BZO
SCHNITTE C-C & D-D

MARIANNE CRIVELLI LOOSER, ARCHITEKTIN HTL/ETH, BAUHERRENSTRASSE 9, 8049 ZÜRICH

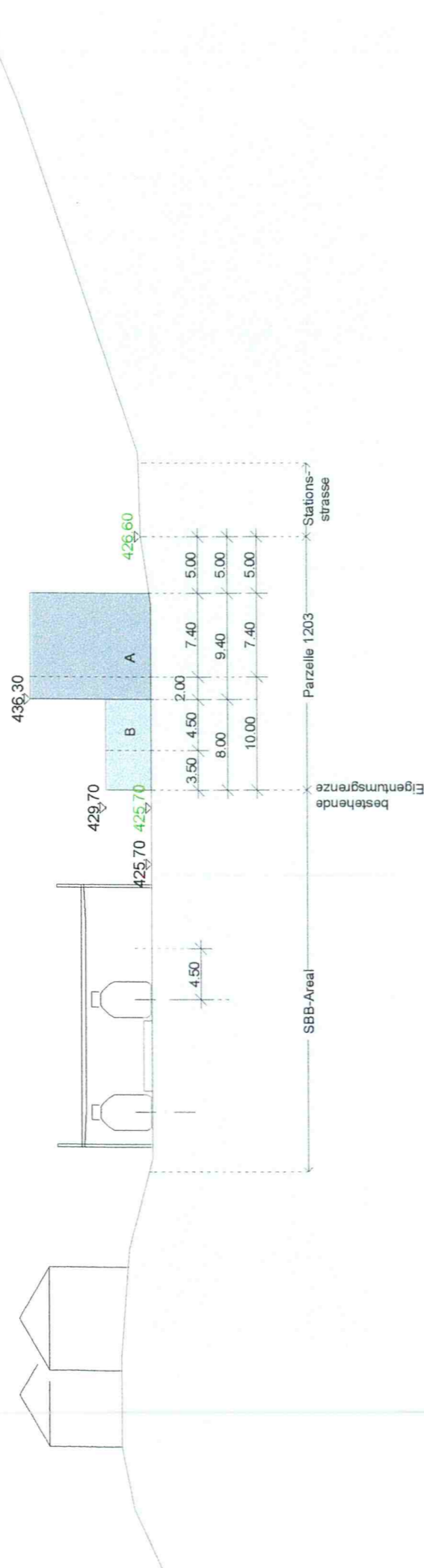
PLAN NR: 107-11/12-01
MASSSTAB: 1:500
DATUM: 19.09.2001
FORMAT: A3

TEL.: 01 342 04 01 FAX: 01 342 05 11

SCHNITT D-D



SCHNITT C-C



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

PARZELLE 1203, Stationstrasse, 8713 ÜRIKON, TEIL DES STATIONSAREALS ÜRIKON


2

VORSCHRIFTEN

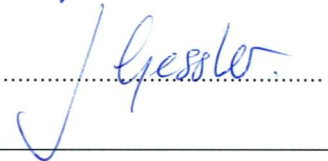
DIE GRUNDEIGENTÜMER DER PARZELLE 1203

ÜRIKON, den 14.5.2002

HERR
PETER GESSLER, STATIONSSTRASSE 16, 8713 ÜRIKON



FRAU
JANE GESSLER, STATIONSSTRASSE 16, 8713 ÜRIKON



VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM 12.3.2002

DER PRÄSIDENT:

DER GEMEINDESCHREIBER:





VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM 27. Juni 2002 BDU Nr. 668

FÜR DIE BAUDIREKTION:



πPRIVATER GESTALTUNGSPLAN

auf der PARZELLE 1203, Stationstrasse, 8713 ÜRIKON, TEIL DES STATIONSAREALS ÜRIKON

2 . VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümer der Parzelle 1203 an der Stationsstrasse in 8713 Ürikon erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss den nachfolgenden Bestimmungen:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Grundlage

Der private Gestaltungsplan bezweckt im Rahmen der Bestimmungen der BZO eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung, welche die Zielsetzung, die aus dem Planungsbericht der Ortsplanungsrevision von 1999 zu entnehmen ist, erfüllt.

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

1. Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften, dem Plan der Baubereiche in M 1:500 (Plan Nr. 107-10-01) und dem Schnittplan der Baubereiche in M 1:500 (Plan Nr. 107-11-01 & 107-12-01)
2. Der private Gestaltungsplan gilt nur für die Parzelle 1203.
3. Die anrechenbare Parzellenfläche beträgt 1703 m².
4. Soweit mit dem GP nichts anderes bestimmt wird, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Empfindlichkeitsstufe

1. Für das GP-Gebiet ist die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV massgeblich.

Art. 4 Baubereiche

1. A : Baubereich nach BZO mit max. Gebäudehöhe bis Kote 436.30 m ü.M.
B : Baubereich nach BZO mit max. Gebäudehöhe bis Kote 429.70 m ü.M.
E : Einordnungsbereich der Einschnitte im Bereich A
2. Die Reduktion von 2 m des südlichen Grenzabstandes im Baubereich A erfordert Näherbaurecht mit der SBB. Im übrigen gelten die Grenzabstände nach BZO.
3. Bei Unterschreitung der nach BZO zulässige Gebäudehöhe von 11.40 m um 3 m darf die Gebäudetiefe um 1 m erhöht werden. (gemäss Art. 15 BZO)

4. Im Baubereich A ist die geschlossene Bauweise bis auf die Höhenkote von 430.50 m ü.M. erlaubt.
Oberhalb dieser Kote müssen zwei mindestens 5 m breite Einschnitte auf der ganzen Tiefe des Baukörpers realisiert werden. In diesen Einschnitten können Terrassen mit einer maximalen Höhenkote von 433.50 m ü.M so erstellt werden, dass sie im Minimum 3 m Rücksprung gegenüber der Flucht der Strassenfassade aufweisen. Der Raum unter diesen Terrassen kann ausgebaut werden.
5. Im Baubereich B kann bis an die südliche Grenze gebaut werden, wenn ein Grenzbaurecht mit der SBB vereinbart wird.
Im Baubereich B können im Maximum 2/3 der Oberfläche mit oberirdischen Bauten belegt werden.
6. Ausser im Strassenabstandsbereich sind besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dabei sind die Grenzabstände einzuhalten, oder Näherbaurechte zu vereinbaren.

Art. 5 Nutzungsmass / Gebäudeabmessungen / Nutzweise

1. Im Gestaltungsplangebiet gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG gemäss Bauordnung der Gemeinde Stäfa.
2. Mindestens 1/3 der gesamthaft realisierten Baumasse muss gewerblichen oder Dienstleistungsbetrieben dienen.
3. Mindestens 1/3 der gesamthaft realisierten Baumasse muss Wohnzwecken dienen.
4. Die maximalen Gebäudeabmessungen werden durch die in den verbindlichen Plänen in M 1:500 bezeichneten Baubereiche bestimmt.
5. Die geschlossene Bauweise ist gemäss Art. 4 Punkt 4 zulässig.
6. Auf den Flachdächern im Baubereich A sind Dachaufgänge mit einer Fläche von maximal 25 % der Dachfläche und einer Höhe von maximal 2.8 m erlaubt. Sofern solche Aufbauten die unter 45 Grad an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der strassen- oder bahnseitigen Fassade angelegte Ebene durchstossen, dürfen sie nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassade sein.
Auf den Flachdächern im Baubereich B sind technische Aufbauten (z.B. Oberlicht-Kuppel) mit einer Höhe von maximal 0.70 m erlaubt.
7. Strassenseitig dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Baubereichsgrenze hinausragen. Vordächer mit einer Länge von maximal 3 m und einer Breite von maximal 1.50 m über den Eingängen sind jedoch erlaubt.
Auf den anderen Seiten sind folgende Ausnahmen zulässig:
Einzelne Gebäudevorsprünge, Balkone, Loggias und Erker bis zu einer Tiefe von 2.00 m und maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge
 - Zugänge und Treppen zu Neben-, respektive Kellereingängen
 - Zu- und Wegfahrten zu unterirdischen Parkierung
 - Vordächer über Gebäude und Kellereingängen
 - offene Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1.00 m über die Gebäudehöhe

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.

Art. 7 Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

C. Schlussbestimmungen

Art. 8 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung der kantonalen Baudirektion in Kraft.
