



VERFÜGUNG

vom 26. Januar 2006

Stäfa. Privater Gestaltungsplan Forum Kirchbühl

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 28. Juni 2005 stimmte der Gemeinderat Stäfa dem privaten Gestaltungsplan Forum Kirchbühl zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. August 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. November 2005 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Vorgaben sowohl betreffend die Schaffung einer zentralen Platzanlage (Forum), welche die öffentlichen Bauten miteinander verbindet, als auch betreffend die Errichtung von Neu- und Ersatzbauten und zur Sicherung der Zugänglichkeit der öffentlichen Räume. Der von der Gemeindeversammlung Stäfa am 8. Dezember 2003 festgesetzte Gestaltungsplan Zentrum Kirchbühl liegt gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan Forum Kirchbühl zur Genehmigung vor.

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 :

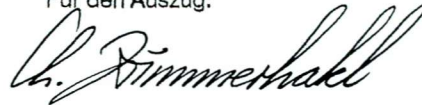
- I. Der private Gestaltungsplan Forum Kirchbühl dem der Gemeinderat Stäfa am 28. Juni 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Stäfa wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (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. Januar 2006
051778/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Forum Kirchbühl

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

1: 1'000

Vom Gemeinderat beschlossen am 28. Juni 2005

Names des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. Jan. 2006

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 19 106

FESTLEGUNGEN:

- Perimeter Gestaltungsplan "Forum Kirchbühl"
- Bauten und Anlagen**
- Baubereiche B1 bis B7 für bestehende Bauten und Ersatzbauten / kantonale Schutz- u. Inventarobjekte
- Baubereich N1, N2, N3 für Neubauten
- Baubereich N4 für unterirdische Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Freiraum (Lage schematisch)
- Forum (zentraler, öffentlicher, verkehrsberuhigter Platzbereich)
- Allwetterplatz
- Spielwiese
- Schulplatz
- Kirchplatz
- Friedhof
- Park
- Freihaltung der Sichtachsen zum See und den hintenliegenden Freiräumen
- Raumbildendes Element
- Erschliessung / Parkierung (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrtsbereiche
- Beschränktes Fahrwegrecht für Schulgemeinde (PW und LKW)
- Beschränktes Fahrwegrecht für Schulgemeinde (nur PW zu Parkplatz P4)
- Beschränktes Fahrwegrecht für Evang.-ref. Kirchgemeinde (PW / LKW)
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Standort Parkplätze ungedeckt (P1 bis P4) / gedeckt (P5 und P6)

INFORMATIONEN:

- Verkehrsberuhigende Massnahmen auf Kirchbühlstrasse bestehend / neu
- Perimeter Gestaltungsplanpflicht Evang.-ref. Kirchgemeinde





Privater Gestaltungsplan Forum Kirchbühl

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 28. Juni 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **26. Jan. 2006**

BDV Nr. 19 / 06

Für die Baudirektion

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt innerhalb seines Geltungsbereiches:

- die Schaffung eines öffentlichen, zentralen und verkehrsberuhigten Platzbereiches (Forum)
- eine besonders gute Gestaltung und die Sicherung der Zugänglichkeit der öffentlichen Freiräume;
- eine besonders gute Anordnung und Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten;
- eine wirtschaftliche und etappierbare Erschliessung und Parkierung.

Art. 2

Geltungsbereich,
Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan 1:1'000 und den nachstehenden Vorschriften. Er gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.
- ² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa. Vorbehalten bleibt § 238 PBG.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3

Allgemeine
Bestimmungen

- ¹ Bauten, Anlage und Freiflächen 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung gelten sinngemäss die Kriterien gemäss § 71 Abs. 2 PBG.
- ² Die seeseitige Ansicht auf das kantonally geschützte Ensemble Kirchbühl (Schulhaus, Kirche, Pfarrhaus, Bäume, usw.) ist zu bewahren. Neubauten (inkl. technische Aufbauten) dürfen aus der seeseitigen Ansicht nicht störend in Erscheinung treten.

- ³ Die Gestaltung von Neu- und Anbauten sowie die bauliche Veränderung bestehender Bauten, sofern sie Inventar- und Schutzobjekte tangieren, sind mit der kantonalen Denkmalpflege zu koordinieren.

Art. 4

Baubereiche

- ¹ Der Gebäudemantel für Neubauten, Ersatzbauten und bestehende Bauten wird durch die im Plan 1: 1'000 eingetragenen Baubereiche bestimmt.
- ² Bei den Baubereichen B1, B2, B3, B5, B6, und B7 sowie N1 und N2 dürfen untergeordnete Gebäudeteile bis maximal 1.50 m über die Mantellinie hinausragen.
- ³ Innerhalb der Baubereiche gelten die Grundmasse gemäss jeweils gültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa. Die besonderen Gebäude gemäss PBG § 273 sind zulässig. Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen zu den Inventar- und Schutzobjekten.
- ⁴ Gegenüber angrenzenden Grundstücken und Strassen sind die Bestimmungen gemäss § 270 PBG einzuhalten. Gegenüber der Kirchbühlstrasse ist die jeweils gültige Baulinie einzuhalten.

Art. 5

Abzubrechende Bauten

- ¹ Das Gebäude Nr. 1618 ist bei Überbauung des Neubaubereiches N2 abzubrechen. Davon ausgenommen sind provisorische Schulbauten.
- ² Die Gebäude Nr. 616 und Nr. 614 sind bei Überbauung des Neubaubereiches N3 abzubrechen.

Art. 6

Allgemeine Bestimmungen zur Gestaltung der Freiräume

- ¹ Die Gestaltung aller Freiräume hat der historischen Bedeutung des Ortes und der Bauten Rechnung zu tragen.
- ² Die Bereiche für die Freihaltung der Aussicht müssen sich zur Landschaft, zum See und zu den angrenzenden öffentlichen Platzbereichen hin öffnen.
- ³ Die im Plan 1: 1'000 bezeichneten "raumbildenden Elemente" sind neu zu erstellen oder zu erhalten.

- ⁴ Der Umgang mit den bestehenden Bäumen (Erhalt, Ersatz, Entfernung) ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und dem kommunalen Natur- und Heimatschutz zu bestimmen.

Art. 7

Nutzung und
Gestaltung Forum

- ¹ Das im Plan 1: 1'000 bezeichnete „Forum“ dient als zentraler, öffentlicher und verkehrsberuhigter Platzbereich. Es verbindet die angrenzenden öffentlichen Nutzungen miteinander und stellt die arealinterne Erschliessung sicher.
- ² Die zentrale und verbindende Funktion des Forums ist in der Gestaltung entsprechend zu berücksichtigen.

Art. 8

Nutzung übrige
Freiräume

- ¹ Die übrigen im Plan 1: 1'000 bezeichneten Freiräume dienen primär den zugehörigen Hauptbauten. Sie haben für die öffentliche Mitbenützung dauernd offen zu stehen. Zeitlich befristete Beschränkungen für Bau, Unterhalt, Sicherheit, Anlässe u. dgl. sind zulässig.
- ² Der Allwetterplatz dient sekundär als öffentlicher Veranstaltungsort.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 9

Fahrwegrechte

- ¹ Die Anlieferung und Zufahrt zu den Baubereichen, welche nicht direkt ab Kirchbühlstrasse und Bülacherweg erschlossen sind, ist entlang der im Plan 1: 1'000 bezeichneten Achsen zulässig. Die dargestellten Fahrwege sind dauernd sicherzustellen.
- ² Die Lichtraumprofile und der Bodenbelag innerhalb der bezeichneten Bereiche sind auf den einspurigen PW-Verkehr (Bereich für beschränktes Fahrwegrecht Schulgemeinde ab Kirchbühlstrasse zu Parkplatz P4) oder auf den einspurigen LKW-Verkehr (übrige Bereiche) auszurichten.

Art. 10

Parkierung

- ¹ Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 80 und maximal 100 Parkplätze (PP) zu erstellen, davon max. 85 oberirdisch.

- ² Die zu erstellende Mindestanzahl Parkplätze wird auf die Grundeigentümerinnen wie folgt festgelegt:
- Politische Gemeinde 36 PP
 - Schulgemeinde 30 PP
 - Evang.-ref. Kirchgemeinde 14 PP, davon max. 2 Einstellplätze beim Standort P5
- ³ Die Erstellung der Parkplätze ist ausschliesslich an den bezeichneten Standorten P1 bis P6 zulässig.
- ⁴ Die Mehrfachnutzung der Parkplätze ist zu gewährleisten. Ausnahmen bilden die Standorte P4 und P5.

Art. 11

Fusswegverbindungen

An den im Plan 1: 1'000 bezeichneten Achsen ist ein Durchgang für das öffentliche Fusswegnetz zu gewährleisten. Die dargestellte Fusswegerschliessung ist dauernd sicherzustellen.

Art. 12

Ver- und Entsorgung

Die Lage der Bauten und Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie die Entwässerung richten sich nach dem Übersichtsplan „Technische Erschliessung“ (gemäss Beilage im Planungsbericht).

D. Schlussbestimmungen

Art. 13

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.