



VERFÜGUNG

vom 28. Juli 2006

Richterswil. Kantonaler Gestaltungsplan „Erlen“ (Ortsteil Mülönen oberhalb der Seestrasse)

Festsetzung (§ 84 Abs. 2 PBG)

Die Baudirektion hat mit Verfügung BDV/ARV Nr. 398/2004 die Einleitung des Verfahrens zum Erlass des kantonalen Gestaltungsplans „Erlen“ in der Gemeinde Richterswil verfügt. Der Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 2 PBG bezweckt die Einordnung von Neubauten und die Erhaltung wichtiger baulicher und landschaftlicher Elemente in den Bauzonen hangseits der Seestrasse, die im schutzwürdigen Ortsbild von Mülönen gelegen sind. Dem Ortsbild von Mülönen kommt gemäss BDV Nr. 125/2002 regionale Bedeutung zu. Es ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Beutung enthalten, das mit gleichem Beschluss festgesetzt worden ist.

Das gut einsehbare Hanggelände oberhalb der Seestrasse wird von der gegen Südosten ansteigenden Erlenstrasse durchquert. Es weist zwei ehemalige Fabrikbauten, einen baumbestandenen Fabrikweiher sowie ein Bauernhaus auf. Die Erlenstrasse und die östlich anschliessende Alte Landstrasse bilden Teil des historischen Verkehrsweges von Zürich Richtung Glarus, der im Entwurf des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Verbindungsweg von nationaler Bedeutung ausgewiesen ist. Das Hanggelände stellt den Nahbereich der erwähnten Bauten, zugleich aber auch den wichtigen Hintergrund des historischen Mühlenkomplexes im Uferbereich dar.

Gemäss dem Inventarplan bilden die erwähnten Objekte zusammen mit einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche wichtige Bestandteile des Ortsbildes. Diese Fläche soll den südlich des Mühlenkomplexes bestehenden Grünraum auf der Hangseite der Seestrasse fortsetzen. Zur Klärung der räumlichen Situation ist dieser Freiraum im Verlaufe der Bearbeitung im Vergleich zum Inventarplan westwärts verschoben worden. Er gewährleistet nunmehr die räumliche Trennung der historischen Gebäudegruppen längs des Bachlaufs (Mühlen und Fabrikbauten) von der neuen Bebauung Richterswils und wahrt den visuellen Bezug zum höher gelegenen Hanggelände.

Der Gestaltungsplan ist im Auftrag der Gesuchstellerin (Stiftung Grünau) auf der Grundlage des zuvor in periodischer Absprache mit Vertretern der zuständigen Amtsstellen, der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) und der Gemeinde erarbeiteten Bauprojektes erstellt worden. Die im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumordnung und Vermessung vom 14. November 2005 aufgeführten Punkte betrafen deshalb vor allem formelle und inhaltliche, jedoch keine grundlegenden, das Projekt an sich betreffenden Aspekte. Sie sind in der Vorlage berücksichtigt worden.

Die gemäss § 7 PBG erforderliche Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und die öffentliche Auflage haben gleichzeitig vom 8. Juni 2005 bis zum 15. August 2005 stattgefunden (BDV Nr. 577/2005). Während der öffentlichen Planaufgabe sind keine Einwendungen von Dritten eingegangen. Im Rahmen der Anhörung hat der Gemeinderat Richterswil mit Beschluss Nr. 154 vom 25. Juli 2005 drei Einwendungen vorgebracht, nämlich:

- Es sei die Unterteilung der Grundstücke mit den erforderlichen Dienstbarkeitsformulierungen vor der Festsetzung des Gestaltungsplans zu regeln.
- Der Gemeinde dürften durch die Festsetzung keinerlei finanzielle Folgen erwachsen, mit Ausnahme des Verlegungsanspruchs für die Mischwasserkanalisation im Rahmen von Art. 693 Abs. 2 ZGB.
- Der Baudirektion sei zu beantragen, die Festsetzung des Gestaltungsplans freiwillig der Gemeindeversammlung Richterswil zu unterstellen.

Die Baudirektion hat den Gemeinderat Richterswil mit Schreiben vom 21. September 2005 unter Hinweis auf § 84 Abs. 2 PBG darüber informiert, dass die Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans aus rechtlichen Gründen nicht freiwillig der Gemeindeversammlung unterstellt und dieser Einwendung deshalb nicht entsprochen werden kann. Die Einwendung betreffend die finanziellen Folgen für die Gemeinde ist zwischen den Vertretern der Gemeinde und der Gesuchstellerin ergänzend geklärt worden. Die Parzellierung ist gemäss Ziff. 5 der Bestimmungen des Gestaltungsplans einschliesslich des Flächenabtauses zwischen der Stiftung Grünau und der Gemeinde Richterswil betreffend die Erlenstrasse bereits vollzogen worden. Da die Nutzungen und die zulässige Ausnützung im Gestaltungsplan abschliessend geregelt sind und das gesamte betroffene Grundeigentum mit Ausnahme der Strassen (Teile der Erlen- und der Alten Landstrasse) zur Zeit der Stiftung Grünau gehört, sind keine Nutzungsübertragungen erforderlich. Als Hinweis auf die geltenden besonderen Nutzungsbestimmungen zur Sicherung der Natur- und Heimatschutzinteressen ist jedoch gestützt auf § 208 Abs. 2 PBG zu gewährleisten, dass der Gestaltungsplan auf den betroffenen Parzellen im Grundbuch angemerkt und der Baudi-

reaktion der Nachweis des erfolgten Eintrags erbracht wird. Dem im Rahmen der Anhörung erfolgten Einwand des Gemeinderates Richterswil, die Unterteilung der Grundstücke mit den erforderlichen Dienstbarkeitsformulierungen sei vor der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans zu regeln, ist damit entsprochen worden.

Der Gestaltungsplan setzt in Nachachtung des Einleitungsbeschlusses (BDV Nr. 398/2004) die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzten Ziele in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung um. Er ermöglicht die Überbauung und Neugestaltung des ortsbaulich und landschaftlich sehr empfindlichen Hanggeländes im Ortsteil Mülönen unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen. Die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Kosten sind entsprechend zu Lasten der Baudirektion zu reduzieren.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Zum Schutze des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung "Mülönen" wird für das im Plan Nr. 1 bezeichnete Gebiet oberhalb der Seestrasse, umfassend die Parzellen Kat.-Nrn. alt 3436 (neu 7820 u. 7824), alt 6839 u. 543 (neu 7819, 7822 u. 7823), alt 2930 (neu 7825) sowie Teile (Parkplatz) von alt 7430 (neu 7821), Teil von alt 7115 (Erlenstrasse - neu 7830), sowie 3444 (Alte Landstrasse), der kantonale Gestaltungsplan „Erlen“ festgesetzt, bestehend aus den Bestimmungen vom 2. Juni 2006 sowie den Plänen Nrn. 1-6, rev. 15. Dezember 2005.
- II. Der Gestaltungsplan ist nach rechtskräftig erfolgter Festsetzung auf Kosten der Grundeigentümerin als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den gemäss Dispositiv I dieser Verfügung betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken (§ 208 Abs. 2 PBG). Das Grundbuchamt Wädenswil (Zugerstrasse 16, 8820 Wädenswil) wird eingeladen, der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich) den erfolgten Eintrag zu bestätigen.
- III. Der Gestaltungsplan steht während der Rekursfrist beim Bauamt Richterswil, Chüngengass 6, 8805 Richterswil sowie bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.

- IV. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt. Die Insertionskosten gehen zu Lasten der Baudirektion.

Zustelladresse: Stiftung Grünau, Alte Landstrasse, 8805 Richterswil

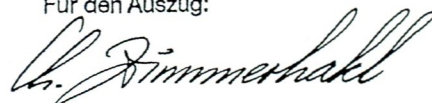
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Prüfungs- und Festsetzungsgebühr	Fr.	2'500.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'596.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- VI. Dispositiv Ziffern I - III und V werden gemäss § 6 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- VII. Mitteilung an (unter Beilage der in Klammern aufgeführten Anzahl Exemplare des Gestaltungsplans): den Gemeinderat Richterswil, 8805 Richterswil (4 Expl.), die Stiftung Grünau, Erlenstr. 89, 8805 Richterswil (einschreiben mit Rückschein, 2 Expl.), die Kanzlei der Baurekurskommissionen (1 Expl.), die Volkswirtschafts-
direktion (Amt für Verkehr, 1 Expl.), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL - Abteilung Grundwasserschutz, Abteilung Wasserbau, total 2 Expl.), das Amt für Landschaft und Natur (ALN - Fachstelle Naturschutz, 1 Expl.), das Tiefbauamt (TBA - Fachstelle Lärmschutz, 1 Expl.), das Amt für Raumordnung und Vermessung (2 Expl.) sowie ohne Beilage an das Grundbuchamt Wädenswil, Zugerstr. 16, 8820 Wädenswil, an das Sekretariat der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, Dorfstr. 10, 8800 Thalwil, das Sekretariat der NHK sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion.

Zürich, den 28. Juli 2006
060328/Ohu/Zst

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



PLAN 1: PERIMETER / SCHUTZOBJEKTE /
ABBRUCHOBJEKTE / GEWÄSSER 1:500

716 GP ERLN, RICHTERSWIL - USTER AG - 10.03.2005 / REV. 03.06.2005 / REV. 15.12.2005

LEGENDE

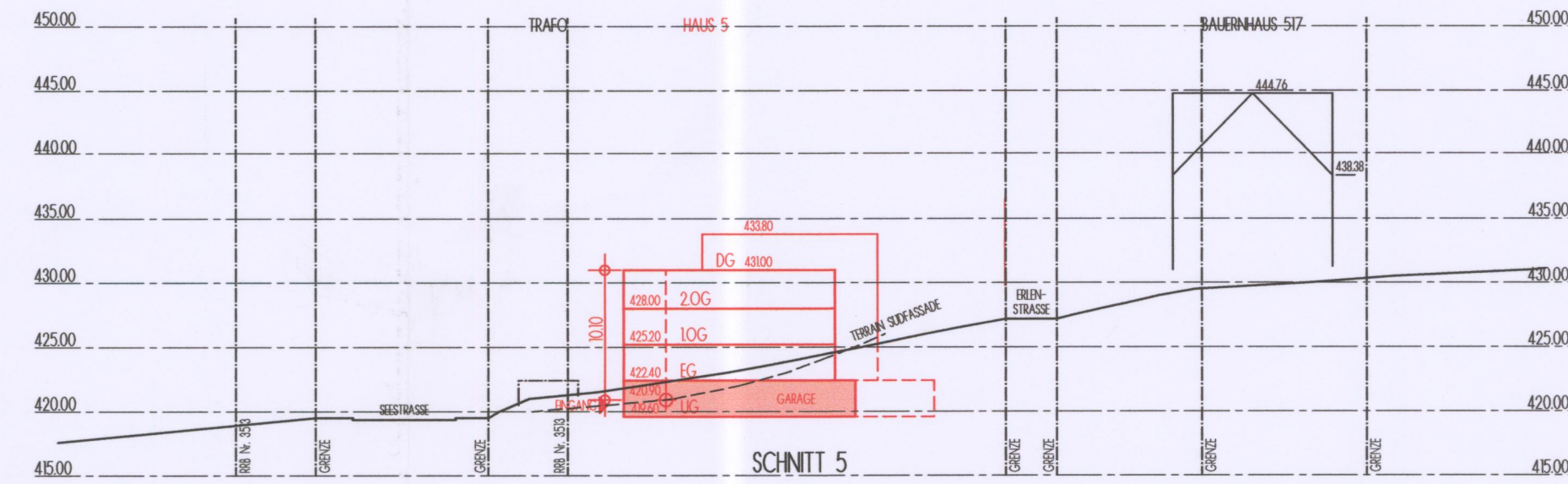
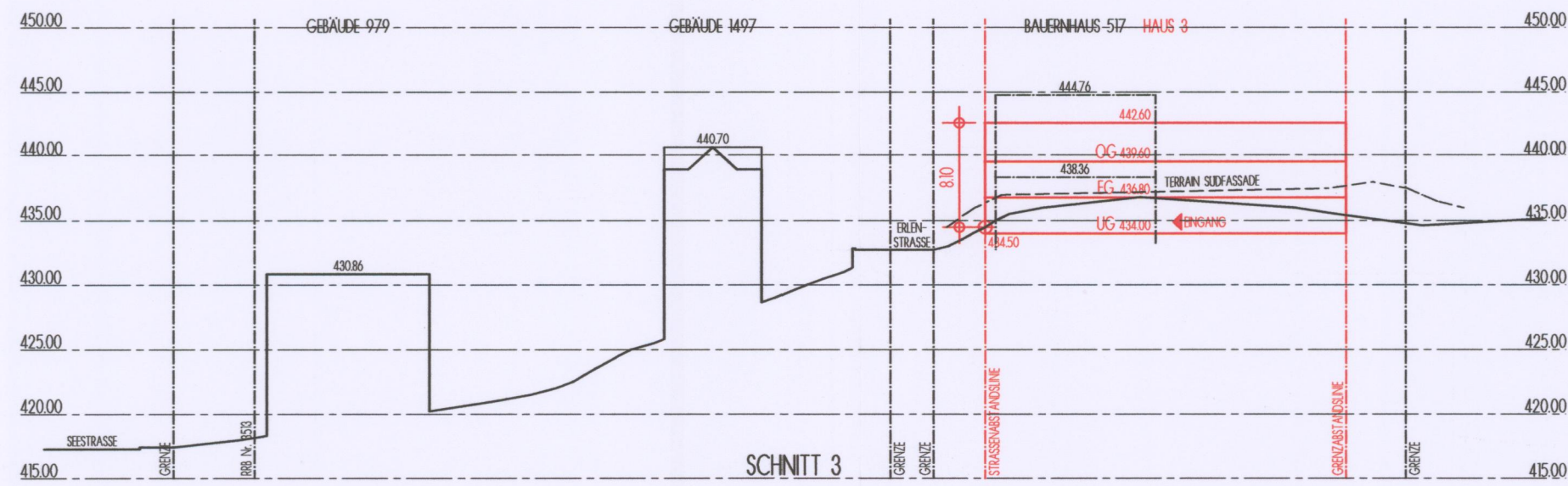
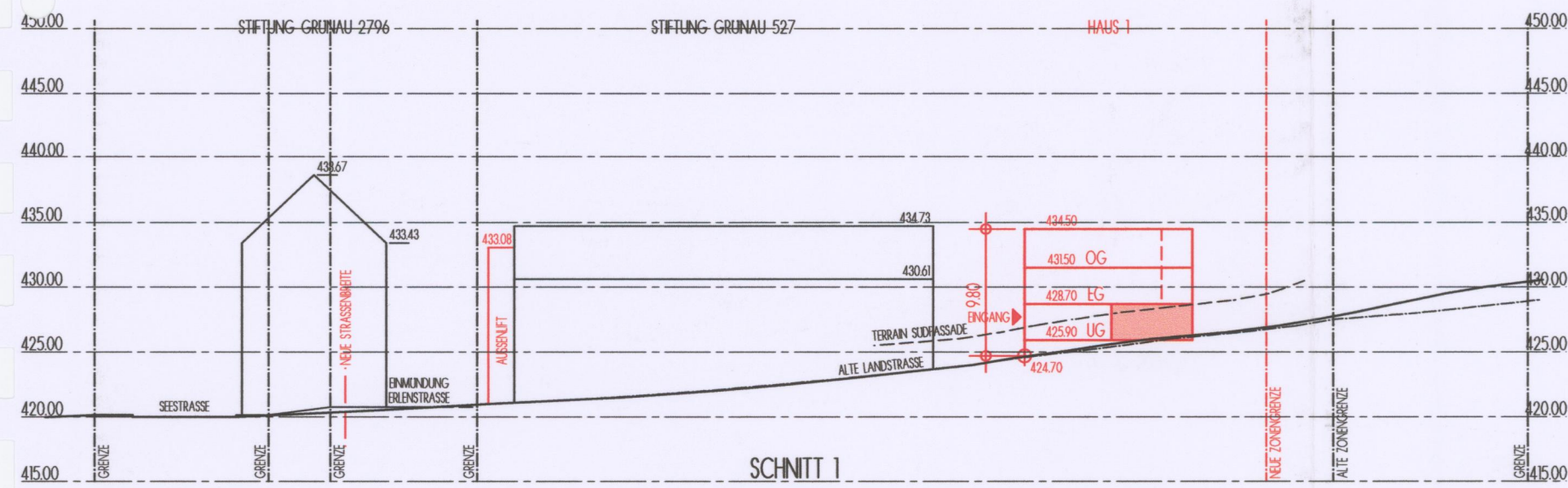
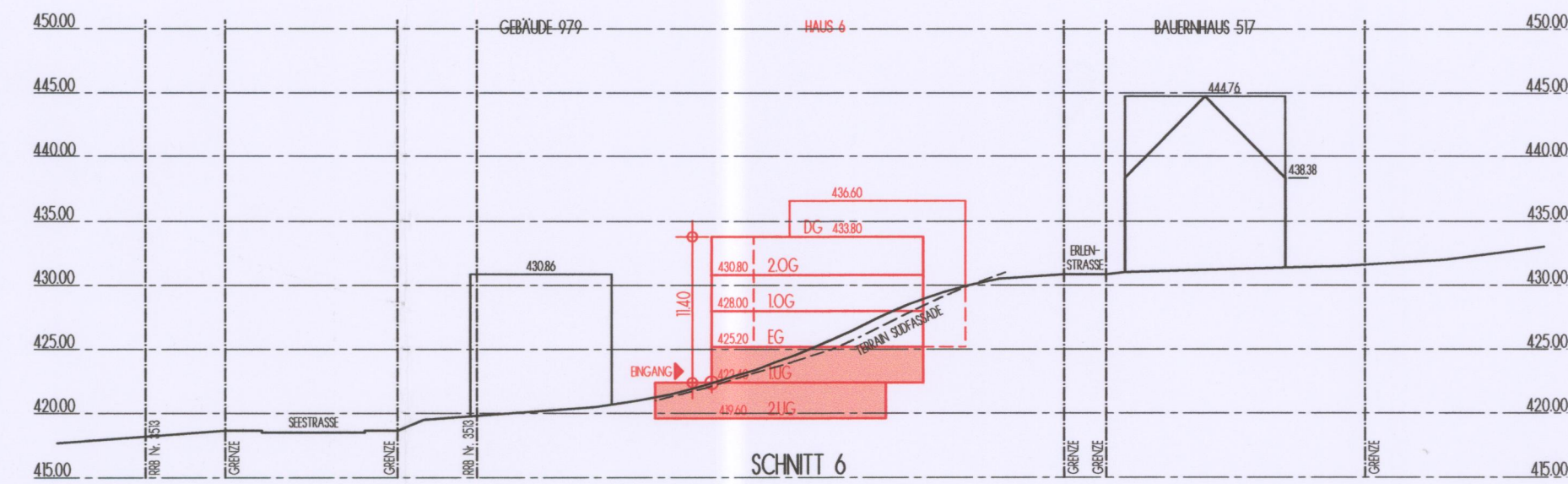
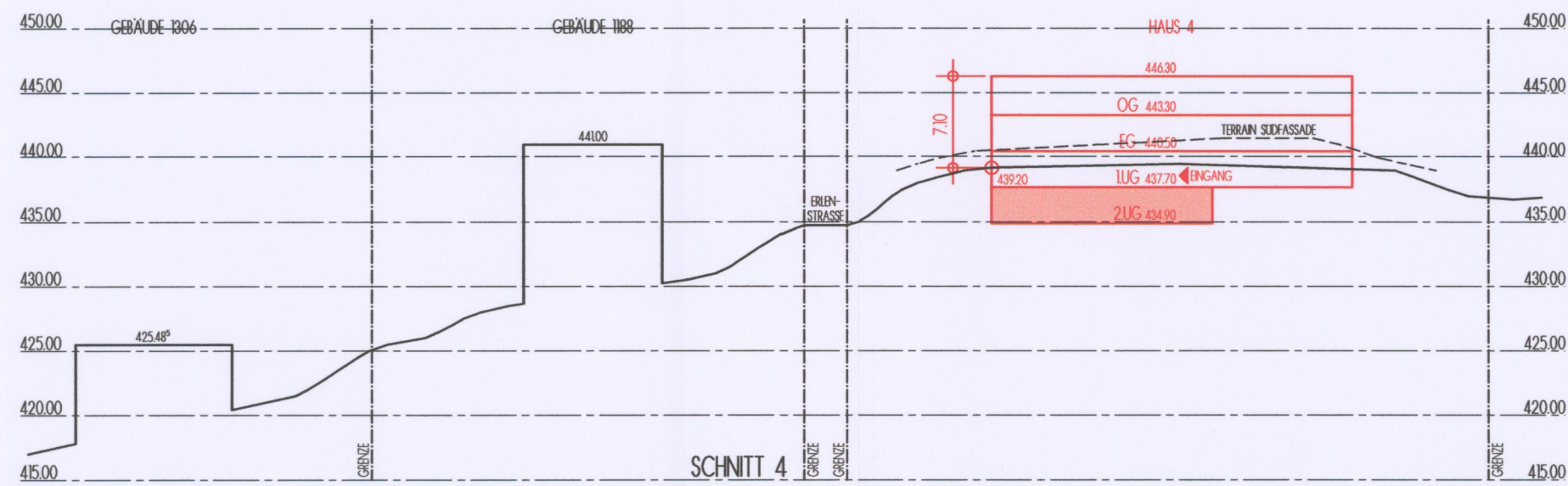
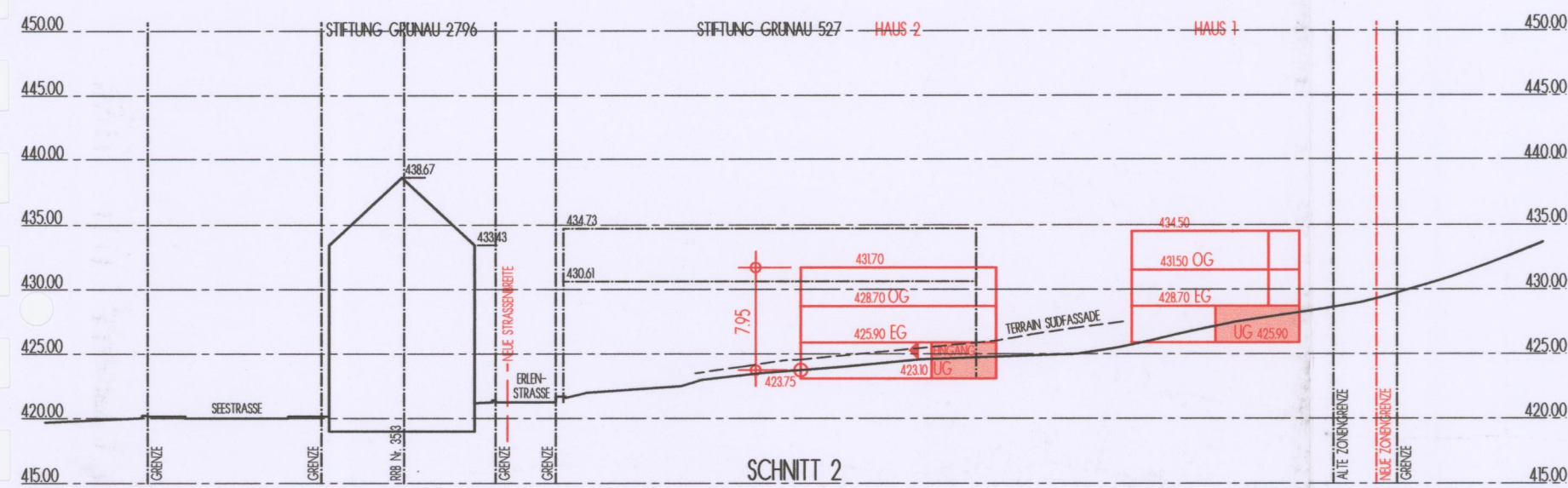
- MASSGEBENDER PERIMETER
- WICHTIGER FREIRAUM
- BAUENGGARTEN
- BACHLÄUFE OBER-/UNTERIRDISCH
- HISTORISCHE VERKEHRSWEGE
- SCHUTZOBJEKTE:
- WEHER / BACHÖFFNUNG
- BÄUME
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ABBRUCH



PLAN 3: PROFILE / SCHNITTE / DACH -UND KELLERKOTEN 1:500

716 GP ERELN, RICHTERSWIL - USTER AG - 10.03.2005 / REV. 03.06.2005 / REV. 15.12.2005

ALLE TERRAINLINIEN = GEWACHSENES TERRAIN



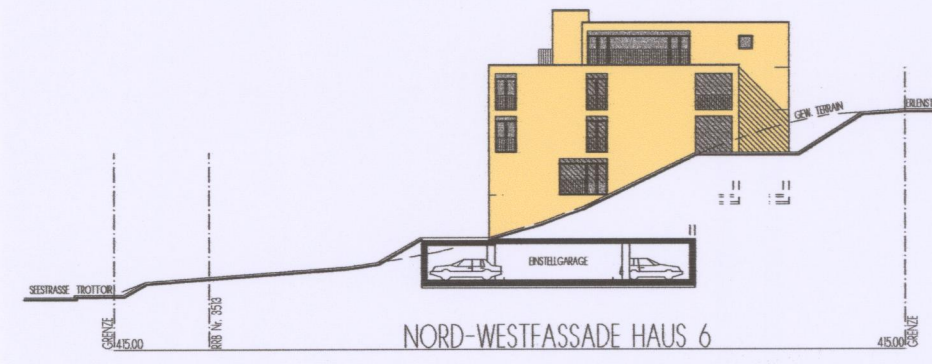
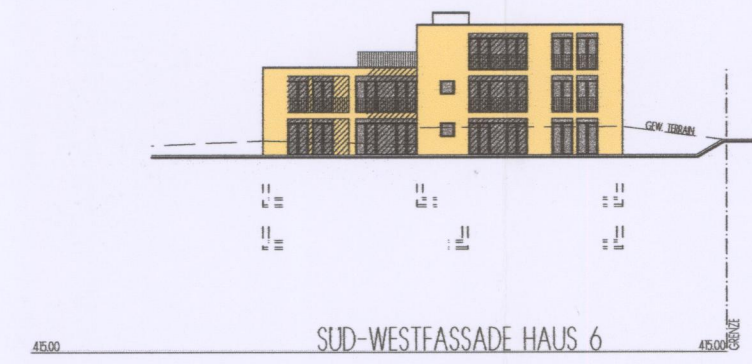
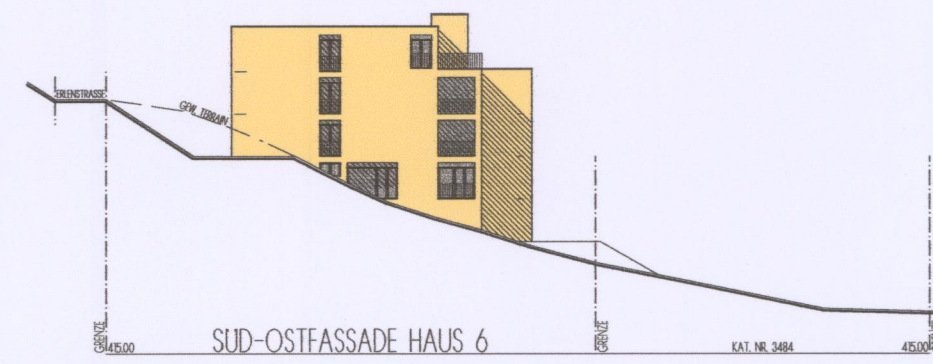
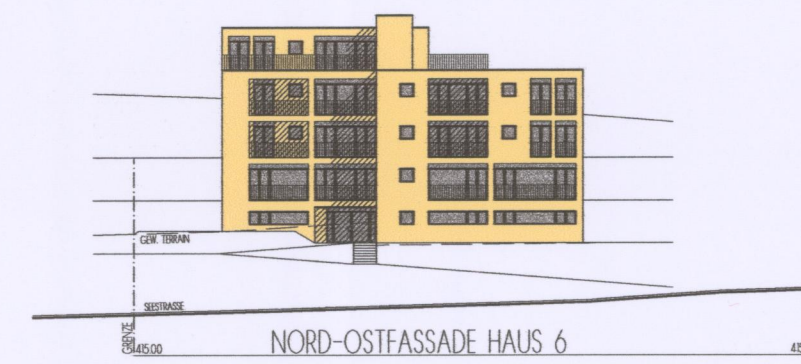
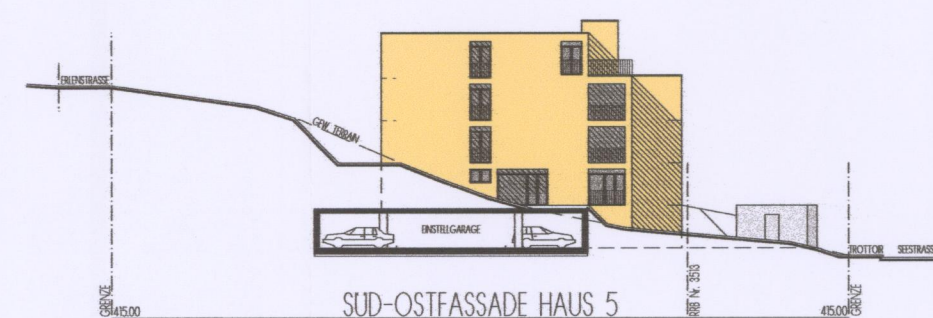
PLAN 4: GEBÄUDE-TYOLOGIE 1:500

716 GP ERLÉN, RICHTERSWIL - USTER AG - 10.03.2005 / REV. 03.06.2005 / REV. 15.12.2005

BAUFELD GRUNAU / GRUFA



OBERES BAUFELD



MITTLERES BAUFELD

PLAN 5: LANDSCHAFTS- UND UMGEBUNGSGESTALTUNG 1:500

716 GP ERLÉN, RICHTERSWIL - USTER AG / BEGLINGER GRÜNPLANUNGS AG - 10.03.2005 / REV. 03.06.2005 / REV. 15.12.2005

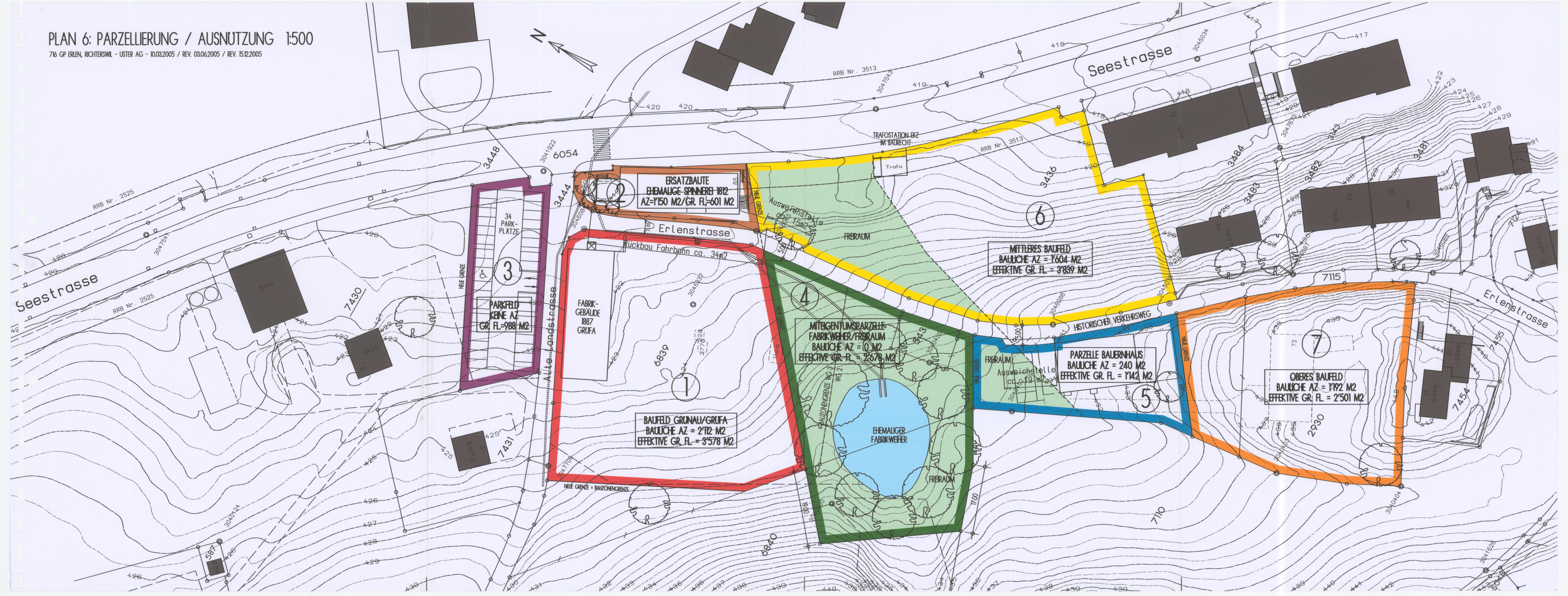
LEGENDE:

- BELÄGE:**
- BETONPLASTERSTEINE
FORMAT CM 20x20x6, FARBTON GRAU
 - CHAUSSIERUNG
 - ASPHALT / VORPLATZ
 - RASENGITTERSTEINE
 - SCHOTTERRASEN
 - SCHOTTER
- VEGETATIONSFLÄCHEN:**
- WIESE
 - PFLANZFLÄCHEN
 - GESCHNITTENE HECKEN
 - STRÄUCHER
 - BÄUME NEU
 - ZU ERHALTENDE BÄUME
 - VORHANDENER BAUERNGARTEN
- ANDERE SYMBOLE:**
- BEST. GELÄNDEKURVEN
 - NEUE GELÄNDEKURVEN
 - CONTAINER- UND KOMPOSTSAMMELPLÄTZE



PLAN 6: PARZELLIERUNG / AUSNUTZUNG 1:500

716 GP ERLÉN, RICHTERSWIL - USTER AG - 10.03.2005 / REV. 03.06.2005 / REV. 15.12.2005





Kanton Zürich
Gemeinde Richterswil

Kantonaler Gestaltungsplan
Erlen (Ortsteil Mülönen)

Bestimmungen und Pläne

Von der Baudirektion festgesetzt am: **28. Juli 2006**
Zürich, den

Für die Baudirektion

BDV-Nr.


.....


.....

Bestimmungen

Inhaltsverzeichnis:	1.	Zweck	Seite	3 - 4
	2.	Baufelder		
		2.1 Baufeld Grünau/Grüfa Gewässerschutz, Lärmschutz, Erschliessung, Parkierung, Bauvolumen	Seite	5 - 6
		2.2 Mittleres Baufeld Gewässerschutz, Lärmschutz Erschliessung, Parkierung, Bauvolumen	Seite	6
		2.3 Oberes Baufeld Gewässerschutz, Lärmschutz Erschliessung, Parkierung, Bauvolumen	Seite	6 - 7
	3.	Landschaft Gestaltung / Gewässer	Seite	7
	4.	Übergangsbestimmungen	Seite	8
5.	Parzellierung / Anmerkung	Seite	8	
6.	Verhältnis zu Anordnungen BZO Richterswil	Seite	8	
7.	Inkrafttreten	Seite	8	
Planverzeichnis:	Plan 1:	Perimeter / Schutzobjekte / Abbruchobjekt/ Gewässer vom 15.12.2005	Seite	9
	Plan 2:	Baufelder / Mantellinien / Erschliessung vom 15.12.2005	Seite	10
	Plan 3:	Profile / Schnitte / Dach- und Kellerkoten vom 15.12.2005	Seite	11
	Plan 4:	Gebäude-Typologie vom 15.12.2005	Seite	12
	Plan 5:	Landschaft- und Umgebungsgestaltung vom 15.12.2005	Seite	13
	Plan 6:	Parzellierung/ Ausnützung vom 15.12.2005	Seite	14

Bestimmungen

1. Zweck

Der Kantonale Gestaltungsplan Erlen (Ortsteil Mülönen) bezweckt den Schutz des Ortsbildes von regionaler Bedeutung im Bereich hangseits der Seestrasse gemäss dem von der Baudirektion mit BDV Nr. 125/2002 festgesetzten Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, insbesondere:

- 1.1 Sicherung der Historischen Verkehrswege Alte Landstrasse und Erlenstrasse als Verbindungswege von nationaler Bedeutung.
Im zugehörigen Plan sind die Historischen Verkehrswege verbindlich definiert:
Plan 1: Perimeter/Schutzobjekte/wichtiger Freiraum/ Gewässer
- 1.2 Sicherung eines von Gebäuden dauernd frei zu haltenden Wiesenbereichs mit Nutzbäumen und dem ehemaligen Fabrikweiher zwischen der Seestrasse und dem offenen Hanggelände, zur räumlichen und visuellen Gliederung der Baubereiche.
Im zugehörigen Plan ist der Wichtige Freiraum verbindlich definiert:
Plan 1: Perimeter/Schutzobjekte/Abbruchobjekte/ Gewässer
- 1.3 Der ehemalige Fabrikweiher ist in seinem Bestand und Charakter zu erhalten; der eingedolte Auslauf ist bis zur Erlenstrasse zu öffnen.
Im zugehörigen Plan ist der offene Auslauf verbindlich definiert:
Plan 1: Perimeter/Schutzobjekte/ Abbruchobjekte /Gewässer
- 1.4 Fabrikgebäude 1887 (heute Grüfa)
Das Gebäude stellt ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG dar und ist in seiner Substanz zu erhalten.
Im zugehörigen Plan ist das Objekt bezeichnet:
Plan 1: Perimeter/Schutzobjekte/Abbruchobjekte/Gewässer
- 1.5 Ehemaliges Bauernhaus (heute 2- Familienhaus)
Das Gebäude stellt ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG dar und ist in seiner Substanz zu erhalten.
Im zugehörigen Plan ist das Objekt bezeichnet:
Plan 1: Perimeter/Schutzobjekte/Abbruchobjekte/Gewässer
- 1.6 Ersatzbaute, ehemalige Spinnerei 1812 (heute Wohnhaus Grünau).Erhaltung der kubischen Erscheinung und ortsbau-lichen Stellung der Ersatzbaute ehemalige Spinnerei 1812.

Im zugehörigen Plan ist das Objekt bezeichnet:
Plan 1: Perimeter/Schutzobjekte/Abbruchobjekte/Gewässer

Bestimmungen

- 1.7 Gewährleistung einer den Kriterien des Ortsbildschutzes gerechten, etappierbaren Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich des Kantonalen Gestaltungsplanes:
In den zugehörigen Plänen sind die Rahmenbedingungen für die Bebauung verbindlich definiert:
Das der Elektrizitätsversorgung des Gebietes dienende Trafogebäude ist in die Neuüberbauung des mittleren Baufeldes zu integrieren.

Plan 2: Baufelder/Mantellinien/Erschliessung
Plan 3: Profile/Schnitte/Dach- und Kellerkoten
Plan 4: Gebäude-Typologie

- 1.8 Erhaltung des Landschaftsbildes, des wichtigen Baumbestandes und der Topographie; Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Bereich des Parkplatzes auf Kat.-Nr. 3436 an der Seestrasse.
Im zugehörigen Plan ist die Landschafts- und Umgebungsgestaltung verbindlich definiert:

Plan 5: Landschafts- und Umgebungsgestaltung

2. Baufelder

Im Geltungsbereich des Kantonalen Gestaltungsplanes Erlen (Ortsteil Mülönen), sind drei Baufelder für Neubauten ausgeschieden, nämlich:

2.1 Baufeld Grünau / Grüfa

2.2 Mittleres Baufeld

2.3 Oberes Baufeld

Die zulässige Bebauung ist durch die Bestimmungen der einzelnen Baufelder, bezüglich Gebäudevolumen, Mantellinien, Profile, Schnitte, Dach- und Kellerkoten sowie den Angaben zur Erschliessung in den Plänen Nrn. 2 und 3 definiert.

Die in den einzelnen Baufeldern für Neubauten verbindliche Gebäudetypologie ist im Plan Nr. 4 festgelegt. Sie ist geprägt durch klar geschnittene Baukörper mit Lochfenstern ohne auskragende Balkone.

Die Farbgebung hat dem Farbkonzept zu entsprechen.

Es sind nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Zufahrten sind in den zugehörigen Plänen abschliessend definiert.

Bestimmungen

Für die Materialisierung und für die farbliche Gestaltung der Neubauten ist mit der ersten Baueingabe ein Gesamtkonzept einzureichen, welches auch die bestehenden Bauten (Ersatzbau Grünau, Vers.-Nr. 517, und Fabrikgebäude Grüfa, Vers.-Nr. 527) einbezieht. Für die Farbgestaltung ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen. Die Konzepte sind mit dem ersten Baugesuch einzureichen; sie sind für die Ausführung der folgenden Etappen verbindlich.

Plan 4: Gebäude-Typologie

2.1 Baufeld Grünau/Grüfa

Grundwasserschutz:

Das Baufeld liegt in der Grundwasserschutzzone S 2 b. Gemäss Gutachten und Baugrunduntersuchung von Dr. von Moos AG, Zürich, vom 24. 09. 2004, sind die im Rahmen der Mantellinien, Schnitte, Keller- und Dachkoten der vorgegebenen Bauten abschliessend definiert.

Lärmschutz:

Das Baufeld ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Erschliessung:

Das Baufeld sowie die Ersatzbaute ehemalige Spinnerei 1812 sowie das offene Parkfeld vis-à-vis des Fabrikgebäudes Grüfa sind durch die alte Landstrasse und die Erlenstrasse (Historische Verkehrswege) zu erschliessen. Die historischen Verkehrswege dürfen nicht ausgebaut werden. Böschungen entlang der Alten Landstrasse, die von den Bauarbeiten tangiert werden, müssen dem originalen Erscheinungsbild entsprechend wieder hergestellt werden. Die Erlenstrasse ist entlang der Ersatzbaute ehemalige Spinnerei 1812 auf die ursprüngliche Breite von 3.50 m zurückzubauen.

Vor dem ehemaligen Bauernhaus und zwischen Grünau und Birnbaum sind entsprechende Ausweichstellen zu errichten.

Leitungsverlegung

Für die Verlegung des Mischwasserkanals Ø 80 cm, wird ein 7.00 m breiter Korridor von der alten Landstrasse, zwischen Fabrikgebäude und Haus 1 auf einer Länge von ca. 52.00m festgelegt.

Bestimmungen

Die Kosten, die sich aufgrund des Verlegungsanspruchs für die Mischwasserkanalisation im Rahmen von Art. 693 Abs. 2 ZGB ergeben, gehen zu Lasten der Gemeinde Richterswil.

Parkierung:

Für das Baufeld unter Einschluss der Ersatzbaute "Grünau" sind auf dem offenen Parkfeld nördlich des Fabrikgebäudes "Grüfa" 4 Besucher- und 30 Pflichtparkplätze zu erstellen. 10 Pflichtparkplätze sind in der UN-Garage im Mittleren Baufeld zu erstellen.

2.2 Mittleres Baufeld

Grundwasserschutz:

Das Baufeld liegt in der speziellen Gefahrenzone G und in der Weiteren Grundwasserschutzzone (Zone S3). Gemäss hydrologischem Gutachten und Baugrunduntersuchung von Dr. von Moos AG, Zürich, vom 24. 09. 2004 sind die im Rahmen der Mantellinien, Schnitte und Dachkoten vorgegebenen Bauvolumen verbindlich definiert.

Lärmschutz:

Das Baufeld ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Gemäss Lärmgutachten von Mühlebach, Akustik + Bauphysik, Wiesendangen, vom 10. 12. 2004 sind die im Rahmen der Mantellinien, Anordnung, Keller- und Dachkoten vorgegebenen Bauvolumen abschliessend definiert. Die im Lärmgutachten dargestellten Wohnungsgrundrisse der Häuser 5 und 6 sind verbindlich.

Erschliessung:

Es ist eine direkte Zu-/Wegfahrt ab der Seestrasse S-1 zulässig. Diese ist gemäss Verkehrssicherheits-Verordnung (VSV; Typ B) auszubilden.

Parkierung:

Für das mittlere Baufeld sind abschliessend 2 Besucher- und 31 Pflichtparkstände in der Tiefgarage zu erstellen. 10 Pflichtparkplätze davon sind dem Baufeld Grünau/Grüfa als Pflichtparkplätze zuzuweisen.

2.3 Oberes Baufeld

Grundwasserschutz:

Das Baufeld liegt in der speziellen Gefahrenzone G und in der Weiteren Grundwasserschutzzone (Zone S3) Gemäss hydrologischem Gutachten und Baugrunduntersuchung von Dr. von Moos AG, Zürich, vom 24. 09. 2004 sind die im Rahmen der Mantellinien/Keller- und Dachkoten vorgegebenen Bauvolumen abschliessend definiert.

Bestimmungen

Lärmschutz:

Das Baufeld ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Erschliessung:

Sie muss über die Erlenstrasse (Historischer Verkehrsweg) erfolgen. Die Zufahrt und der anschliessende, offene Parkplatz vor dem Bauernhaus bleibt wie bestehend.

Die Zufahrt zur Tiefgarage muss ebenfalls über die Erlenstrasse (Historischer Verkehrsweg) erfolgen und ist abschliessend definiert im

Plan 2: Baufelder/Mantellinien/Erschliessung

Parkierung:

Für das obere Baufeld inkl. ehemaliges Bauernhaus sind auf dem offenen Parkplatz vor dem ehemaligen Bauernhaus 5 Besucherparkplätze vorhanden.

In der Tiefgarage sind abschliessend für beide Objekte 18 Pflichtparkplätze zu erstellen. Davon sind 3 dem Objekt ehemaliges Bauernhaus zuzuweisen.

3. Landschaft- Gestaltung Gewässer

Landschaft Gestaltung:

Für die zulässige topographische Gestaltung sind die im Plan Nr. 5 dargestellten Geländekurven verbindlich.

Die heute bestehende Anlage des Parkplatzes entlang der Seestrasse, zugehörig zum Ersatzbau der ehemaligen Spinnerei 1812 ist abzubauen und zu urbanisieren.

Die im Plan Nr. 5 als "wichtig" bezeichneten Bäumen und Baumgruppen sind zu erhalten; sie sind bei altersbedingtem Abgang zu ersetzen. Für ergänzende Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu wählen.

Die im Plan Nr. 5 ausgewiesenen Nutzungsbereiche ausserhalb der Gebäude unter Einschluss von Wiesen, Spiel, Park- und Abstellplätzen, Weg- und Gewässerverläufen sowie die bezeichneten Belagsarten sind für die Ausführung verbindlich.

Die Bachöffnung zwischen Weiher und Erlenstrasse ist mit einer dichten Rinne auszubilden. Für die Projektierung ist ein Hydrologe beizuziehen.

Landschafts- und Umgebungsgestaltungen und deren Änderung sind bewilligungspflichtig.

Plan 5: Landschafts- und Umgebungsgestaltung

Bestimmungen

4. Übergangsbestimmungen
- Vor Baufreigabe der Neubauten in den drei Baufeldern, Grünau/Grüfa, Mittleres Baufeld und Oberes Baufeld sind die nachfolgend bezeichneten Anpassungen an den Kantonalen Gestaltungsplan auszuführen und abnehmen zu lassen.
- 4.1 Baufeld Grünau/Grüfa:
Bachöffnung über dem eingedolten Gewässer aus dem ehemaligen Fabrikweiher
- 4.2 Mittleres Baufeld:
Erstellen des Ersatz-Parkfeldes nördlich Fabrikgebäude Grüfa, inkl. Begrünung
- 4.3 Oberes Baufeld:
Rückbau Erlenstrasse vor dem Haus Mülönen sowie gleichzeitige Erstellung der Ausweichstellen an der Erlenstrasse vor dem bestehenden Bauernhaus und zwischen Grünau und Birnbaum.
- 4.4 Der im wichtigen Freiraum liegende Parkplatz entlang der Seestrasse ist bis zum Bezug der Gebäude des mittleren Baufeldes abzubrechen; das Gelände ist gemäss den Angaben in Plan 5 wiederherzustellen.
5. Parzellierung / Anmerkung
- Die Neu-Parzellierung hat gemäss Plan Nr. 6 vorgängig der Festsetzung des Gestaltungsplans zu erfolgen. Der Gestaltungsplan ist auf den einzelnen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Die neue Zuteilung hat einschliesslich der Dienstbarkeiten, die zur Gewährleistung der Zweckbestimmung des Gestaltungsplans erforderlich sind, vor dessen Festsetzung rechtskräftig vorzuliegen.
6. Verhältnis zu PBG BZO Richterswil
- Die Bestimmungen des kantonalen Gestaltungsplans können gemäss § 83 Abs. 1 PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen; entsprechende Bestimmungen des Gestaltungsplans gehen deshalb jenen des PBG und der BZO vor.
7. Inkrafttreten
- Der kantonale Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 2 PBG tritt nach der Festsetzung durch die Baudirektion und nach Erledigung aller Rechtsmittel in Kraft.