

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. März 1984

1117. Gestaltungsplan Uetikon a. S. Die Gemeinde Uetikon a. S. besitzt eine mit RRB Nr. 4255/1969 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilte Areal Langenbaum an der Seestrasse erliessen die Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, einen privaten Gestaltungsplan. Mit Beschluss vom 12. Dezember 1983 stimmte diesem auch die Gemeindeversammlung Uetikon a. S. zu und erklärte ihn im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich. Da gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Februar 1984 und der Bezirksratskanzlei Meilen vom 20. Februar 1984 gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden ist, ersucht der Gemeinderat Uetikon a. S. mit Schreiben vom 21. Februar 1984 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

Das Areal des Gestaltungsplans Seestrasse liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der dreigeschossigen Wohnzone, in welcher nur nichtstörende Betriebe zulässig sind. Der festgesetzte kommunale Gesamtplan (RRB Nr. 4866/1983) weist es dem Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung bzw. dem schutzwürdigen Ortsbild zu. Beide Gebietsbezeichnungen führen zu Bauzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan wird einerseits der besonderen ortsbaulichen Situation Rechnung getragen und andererseits die gemäss kommunalem Gesamtplan erwünschte Nutzweise geregelt.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Uetikon a. S. vom 12. Dezember 1983 betreffend Festsetzung und Allgemeinverbindlicherklärung im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG des **privaten Gestaltungsplans Seestrasse** wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Uetikon a. S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Uetikon a. S. (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Baurekurskommission II, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

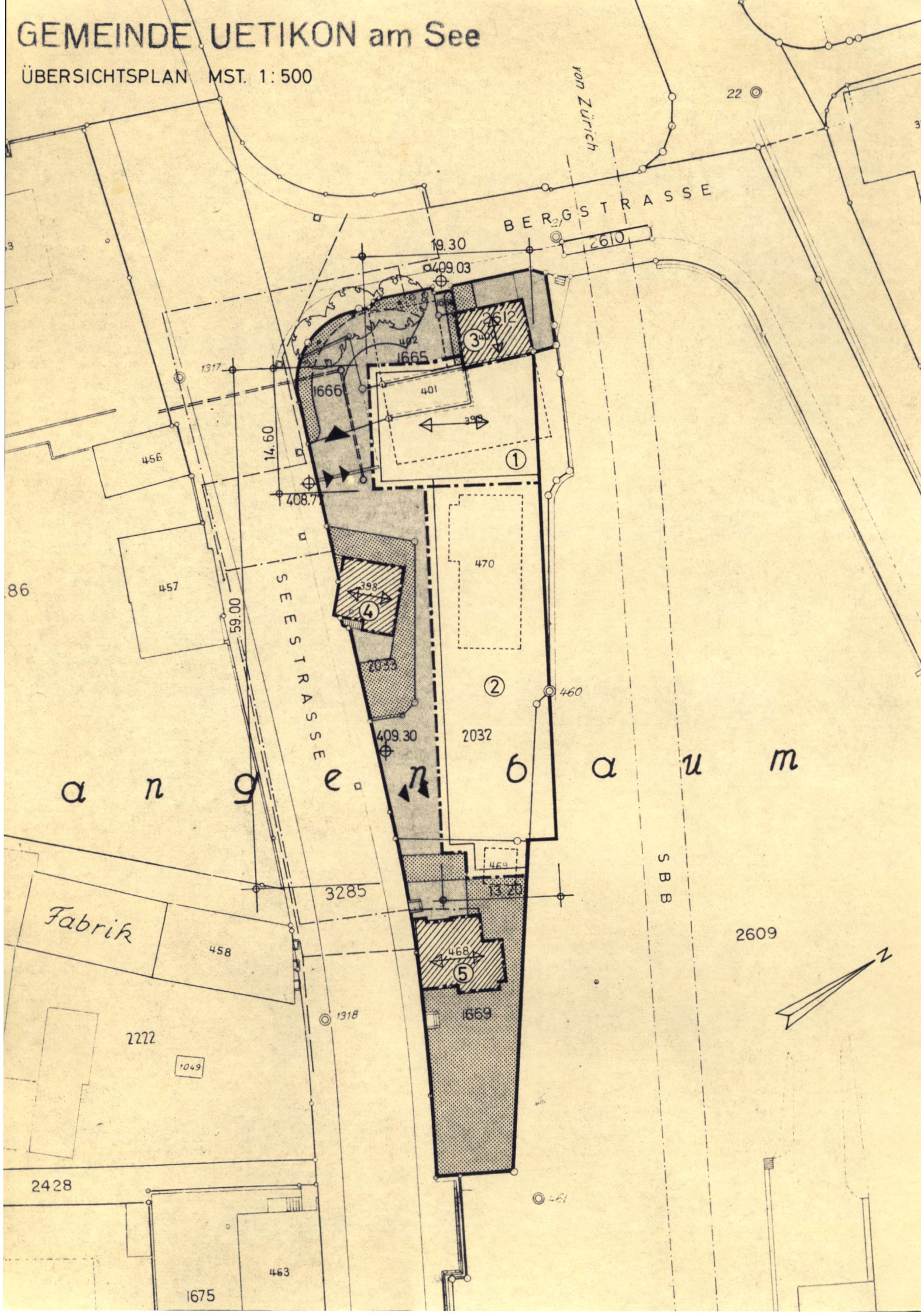
Zürich, den 21. März 1984

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
D e r S t a a t s s c h r e i b e r :

Roggwiller

GEMEINDE UETIKON am See








ÜBERSICHTSPLAN MST. 1: 500










Exemplar des Amtes für Raumplanung

LEGENDE

INHALT GESTALTUNGSPLAN

-  GRENZE GESTALTUNGSPLAN
-  BAUGESTALTUNGSLINIE TOLERANZ: -2.00 m
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG
-  HARTBELÄGE
-  GRÜNFLÄCHEN
-  HOCHSTÄMMIGE BÄUME

-  EIN- BZW. AUSFAHRT
 -  KANALISATION
 -  WASSER
 -  ELEKTRISCH
- #### ERKLÄRENDE HINWEISE
-  BAUKÖRPER KONZEPTPLAN
 -  ABZUBRECHENDE BAUTEN
 -  EINFAHRT UNTERNIVEAUGARAGE

GEBÄUDE NR.	MAX. VOLLGESCHOSSZAHL	MAX. DACHGESCHOSSZAHL	MAX. UNTERGESCHOSSZAHL	MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BZW. MAX. OBERIRDISCHER UMBAUTER RAUM	NUTZWEISE W = WOHNEN G = GEWERBE	MAX. FIRSHÖHE BZW. OK. FLACH-DACH m.ü.M.
① NEU	3	1	1	1'010 M ²	W/G	422.20
② NEU	1	—	—	21450 M ³	G	415.60
③ BEST.	Vom Regierungsrat am 21. März 1984 mit Beschluss Nr. 1117 genehmigt				W/G	420.27
④ BEST.					W/G	418.29
⑤ BEST.					W/G	FIRST WOHNHAUS : 421.36 FIRST TURM : 423.88



DIE GRUNDEIGENTUMER

A. LEINHERR
PARZ. 1664, 1665, 1666, 1669, 2032

A. Leinherr

F. PULFER-SCHÄRER
PARZ. 2612

F. Pulfer

GEMEINDERAT UETIKON AM SEE
DER PRÄSIDENT: *Arthige*
DER SCHREIBER: *J. Z.*

SCHWEIZERISCHE BUNDESBAHNEN
PARZ. 2609

Schweizerische Bundesbahnen
Grundbuchsekretariat Kreis III
M. Müller

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 12. Dez. 1983

DATUM: 31. OKTOBER 1983

DER VERFASSER:

P. Parisi
meier, parisi & partner
architekten eth
Seefeldstrasse 116
8034 zürich
01 / 251 20 50

GEMEINDE UETIKON AM SEE PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SEESTRASSE

MEIER PARISI & PARTNER DIPL. ARCH. ETH, SEEFELDSTR. 116, 8034 ZÜRICH 01 / 251 20 50

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**



GEMEINDE UETIKON AM SEE

ANTRAG UND WEISUNG ZU GESCHAEFT NR. 2
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN, "SEESTRASSE"

Der Gemeindeversammlung vom Montag, 12. Dezember 1983
im Wohlfahrtshaus

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "SEESTRASSE"
ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG
VOM 12. DEZEMBER 1983

ANTRAG

Die Gemeindeversammlung stimmt, gestützt auf §§ 85 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) und in Anwendung von Art. 12 der Gemeindeordnung vom 28. April 1982, dem privat aufgestellten Gestaltungsplan "Seestrasse" vom 31. Oktober 1983 zu. Er wird im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG als allgemein verbindlich erklärt.

WEISUNG

Mit Planeingabe vom 16. November 1982 ersuchte das von Adolf Lehnerr, Uetikon am See, beauftragte Architekturbüro Meier, Parisi & Partner, Zürich, um einen Vorentscheid zur Projektstudie, welche den teilweisen Abbruch bestehender und den Neubau eines Gewerbebetriebes mit Wohnanteil auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1664, 1665, 1666, 1669 und 2032 zum Inhalt hat.

Das für die Ueberbauung vorgesehene Areal liegt nach noch geltender Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W3. In dieser Zone sind neben dem Wohnen nur nicht störende Betriebe zulässig.

Auf der Grundlage des von der Gemeindeversammlung am 28. April 1983 festgesetzten kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplanes (Richtplan) wurden die fraglichen Grundstücke im Entwurf zum Zonenplan zu Teilen in die Kernzone bzw. in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3/65) zugeteilt. Mit dem Kernzonenbereich wird ersichtlich, dass es sich um eine ortsbaulich wichtige Situation, in diesem Falle sogar um eine wichtige Ecksituation handelt, die mit grosser Sorgfalt gestaltet werden muss.

Die in enger Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission weiterentwickelte Projektstudie vermag die gestalterischen Anforderungen für die erwähnte Ecksituation zu erfüllen.

In verschiedener Hinsicht (Abmessungen, Ausnützung) widerspricht jedoch die vorgeschlagene Ueberbauung sowohl den noch geltenden als auch den künftigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde.

Im Hinblick auf die im öffentlichen Interesse liegende Verbesserung der ortsbaulichen Situation an der Einfahrt zur Gemeinde wurde der Bauherr auf die Möglichkeit hingewiesen, mit einem privaten Gestaltungsplan die gesetzliche Grundlage für eine Bewilligung des Bauvorhabens zu schaffen.

Mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG) ist das Instrument des Gestaltungsplanes geschaffen worden (§§ 83 - 89). Der Gestaltungsplan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten. Alle diese Festlegungen dürfen in Abweichung zur normalen Bau- und Zonenordnung (z.B. hinsichtlich der Geschosszahl, Abstandsvorschriften, Ausnützungsbestimmungen, usw.) getroffen werden. Ein angemessener Gestaltungsspielraum muss aber gewahrt bleiben.

Ein privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung kann von privaten Grundeigentümern aufgestellt werden. Liegt er im öffentlichen Interesse kann er für allgemein-verbindlich erklärt werden, wenn ihm die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden (§ 85 Abs. 2 PBG). Gehen die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung weiter als im Rahmen einer Arealüberbauung zulässig, ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich (§ 86 Abs. 2 PBG).

Der private Gestaltungsplan "Seestrasse" ist vom Architekturbüro Meier, Parisi & Partner, Zürich, erarbeitet und vom Amt für Raumplanung im Sinne einer Vorprüfung begutachtet worden. Mit der regierungsrätlichen Genehmigung des Gestaltungsplanes kann somit gerechnet werden.

Die Bestimmungen des privaten Gestaltungsplanes "Seestrasse" lauten:

Die Grundeigentümer

- . A. Lehnherr, Uetikon am See,
Parzellen Kataster-Nrn. 1664, 1665, 1666, 1669, 2032
- . F. Pulfer-Schärer, Wettingen,
Parzelle Kataster-Nr. 2612
- . Schweizerische Bundesbahnen, Verwaltungsabteilung III, Zürich,
Parzelle Kataster-Nr. 2609

setzen, gestützt auf §§ 85 - 87 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den privat aufgestellten Gestaltungsplan "Seestrasse", Uetikon am See, fest.

1. GELTUNGSBEREICH

Das Gestaltungsplangebiet ist im Uebersichtsplan Mst. 1:500 vom 31. Oktober 1983 bezeichnet.

2. BAUVORSCHRIFTEN FUER DIE BESTEHENDEN GEBAEUDE NR. 3, 4, 5

2.1 Mass der Nutzung

Die im Uebersichtsplan als "bestehende Bauten" bezeichneten Gebäude dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches), sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

2.2 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig.

2.3 Bewilligung

Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn der Abbruch das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

3. BAUVORSCHRIFTEN FUER DIE UEBRIGEN GEBAEUDE NR. 1, 2

3.1 Grundmasse

Die maximal zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse, sowie die maximal zulässige Bruttogeschofffläche bzw. der oberirdische umbaute Raum, First- bzw. Flachdachkoten sind im Uebersichtsplan festgehalten.

3.2 Baugestaltungslinien

Die Baugestaltungslinien begrenzen den möglichen überbaubaren Teil des Grundstückes. Dabei können Dachvorsprünge und frei auskragende Vordächer die Baugestaltungslinie um maximal 1 m überragen. Kein Fassadenteil darf mehr als 2 m hinter der Baugestaltungslinie liegen.

3.3 Abstände

Werden innerhalb der Baugestaltungslinien mehrere freistehende Gebäude erstellt, kann der minimale Gebäudeabstand auf 3.5 m reduziert werden, sofern keine wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe dagegen sprechen.

3.4 Fassadengestaltung

Für das Gebäude Nr. 1 ist als Fassadenmaterial verputztes Mauerwerk vorzusehen. Abweichungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig, jedoch unter Ausschluss von reflektierenden Materialien. Die Fenster haben hochrechteckige oder quadratische Formen aufzuweisen. Verglaste Flächen von mehr als 0.8 m² sind mit Sprossen zu unterteilen.

Der Baukörper von Gebäude Nr. 2 ist durch rhythmisch angeordnete und über die ganze Gebäudehöhe vertikal durchlaufende Fensterbänder zu gliedern. Reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig.

3.5 Dachgestaltung

Das Gebäude Nr. 1 ist mit einem in herkömmlicher Weise gestalteten Satteldach zu versehen. Die Dachneigung muss zwischen 30° - 45° alter Teilung liegen. Die im Gestaltungsplan festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Fläche von maximal 0.25 m² zugelassen. Das Satteldach ist mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken

Für Gebäude Nr. 2 ist ein Flachdach zulässig. Einzelne Glasoblichter sind, soweit sie für die Belichtung der darunterliegenden Gewerberäume unerlässlich sind, zulässig. Einzelne, technisch bedingte Aufbauten sind gestattet.

4. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die im Plan dargestellte Umgebungsgestaltung ist zur Erhaltung eines Mindestgrünflächenanteils wegleitend.

Im Bereich der Einmündung Bergstrasse - Seestrasse sind 3 hochstämmige Bäume zu pflanzen, soweit es die kantonalen Vorschriften längs Staatsstrassen zulassen. Sie sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

5. NUTZWEISE

Neben Wohnungen sind mässig störende Betriebe zulässig. Im Gebäude Nr. 2 dürfen keine Wohnungen erstellt werden.

6. ZAHL DER FAHRZEUGABSTELLPLAETZE

Pro Wohnung sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Davon ist pro 2 Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu bezeichnen.

Für gewerblich genutzte Gebäudeteile richtet sich die Zahl der Abstellplätze nach der konkreten Ausnützung und Nutzweise des Grundstückes.

Für die Gebäude Nr. 1 und 2 sind die Abstellplätze unterirdisch anzuordnen.

7. AUSSENANTENNEN

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplangebietes ist eine Gemeinschafts-Aussenantenne zulässig, bis der Anschluss an ein Kabelnetz gewährleistet ist.

8. INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von den Grundeigentümer festgesetzt am 31. Oktober 1983.

A. Lehnerr, Uetikon am See,
Parzellen Kataster-Nrn. 1664, 1665, 1666, 1669, 2032 *A. Lehnerr*

F. Pulfer-Schärer, Wettingen,
Parzelle Kataster-Nr. 2612, *F. Pulfer*

Schweizerische Bundesbahnen, Verwaltungsabteilung III, Zürich
Parzelle Kataster-Nr. 2609, *Schweizerische Bundesbahnen Grundbuchsekretariat Kreis III*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **12. Dez. 1983**
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident *A. Berger*
Der Schreiber *G. Müller*

21. März 1984

Vom Regierungsrat am mit Beschluss-Nr. **1117**
genehmigt

Vor dem Regierungsrate
Der Staatsschreiber *[Signature]*

