



VERFÜGUNG

vom 4. Juli 2007

Uetikon a.S. Privater Gestaltungsplan Seestrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. März 2007 stimmte der Gemeinderat Uetikon a.S. dem privaten Gestaltungsplan Seestrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. April 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Mai 2007 ersucht der Gemeinderat Uetikon a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Die Grundstücke im Gebiet zwischen Seestrasse und See befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung (BDV Nr. 2/2007) sowohl in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.3 mit Gestaltungsplanpflicht als auch in der Freihaltezone. Die Freihaltezone liegt ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtliche Voraussetzung, auf den betroffenen Grundstücken innerhalb der Bauzone WG 2.3 eine städtebaulich gute Bebauung unter Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See zu realisieren.

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 Seestrasse, dem der Gemeinderat Uetikon a.S. am 1. März 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Den Grundeigentümern, vertreten durch den Planer, wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Baumackerstrasse 42,
Postfach, 8050 Zürich

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'440.00 8000 001266 / 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.

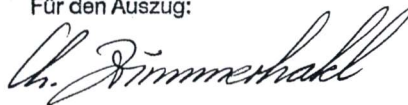
IV. Der Gemeinderat Uetikon a.S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Uetikon a.S. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei 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 4. Juli 2007
070286/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich
Gemeinde Uetikon am See

Privater Gestaltungsplan Seestrasse

Situation

1:500

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

8. März 2007

- Kat. Nr. 4643:

h. Nide / S. Walti-Radyn

- Kat. Nr. 4644:

Müller

Zustimmung durch den Gemeinderat am

01. März 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Hänggi

Der Schreiber:

Sumpf

Von der Baudirektion genehmigt am

4. Juli 2007

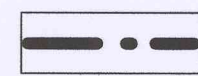
Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhall

BDV Nr.

103/07

Genehmigungsinhalt



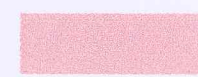
Geltungsbereich Gestaltungsplan

Ziff. 2.2



Baubereiche A und B (max. Gesamthöhe 10.50 m)

Ziff. 3.1



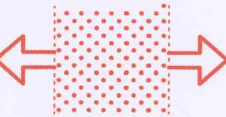
Baubereich C (max. Gesamthöhe 4.00 m)

Ziff. 3.2



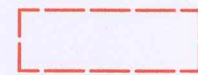
Baubereich D (gewerblich genutzte Gebäudeteile / Besondere Gebäude)

Ziff. 3.3



Anordnungsspielraum für freien Durchblick zwischen zwei Bauteilen mit Ober- und Dachgeschossen

Ziff. 3.6



Baubereich unterirdische Gebäude

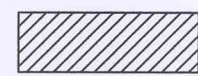
Ziff. 3.7



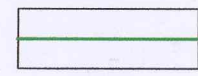
Zugang ab Seestrasse

Ziff. 4.1

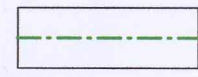
Informativer Inhalt



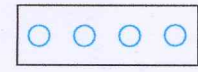
Bestehende Gebäude



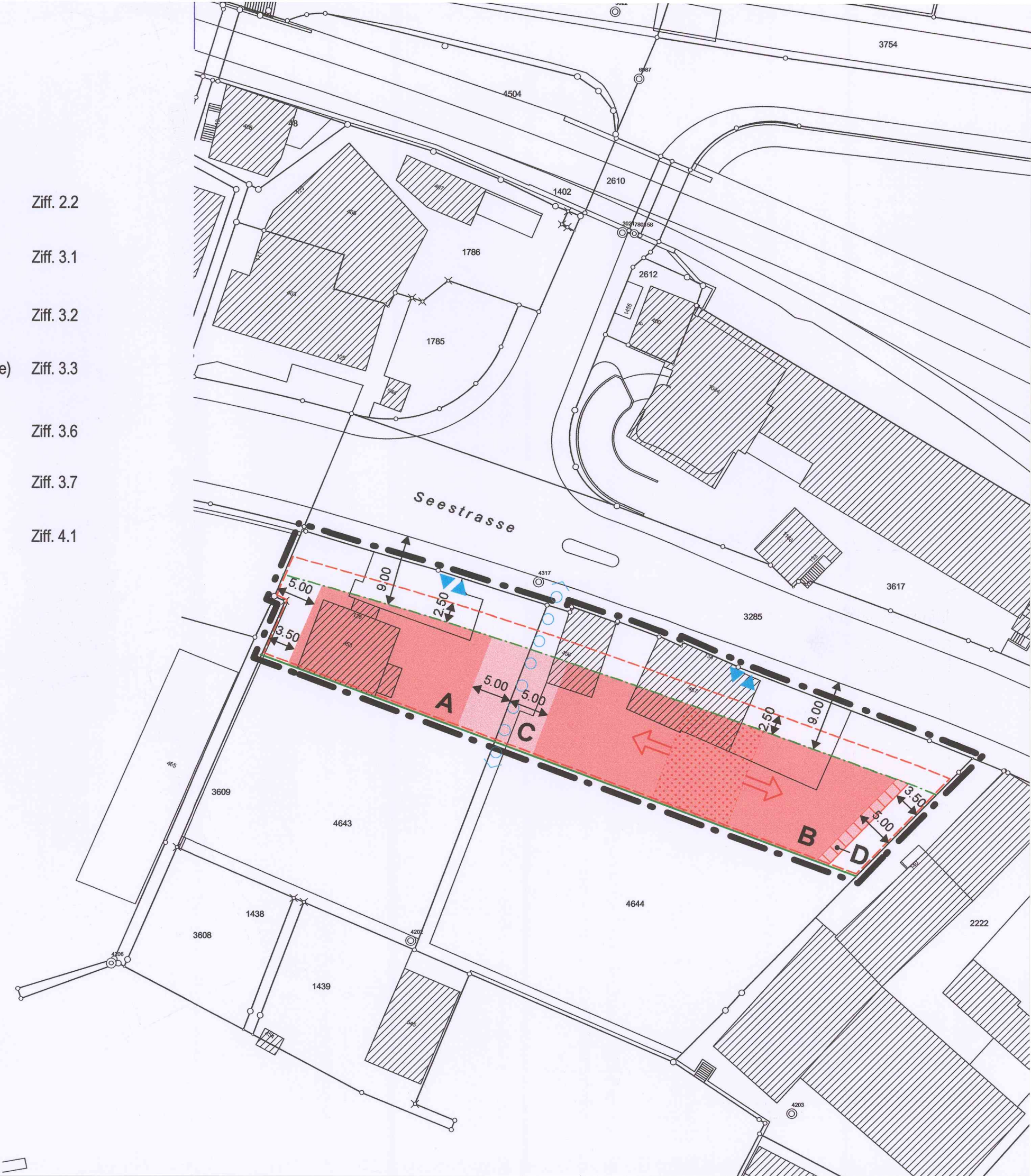
Zonengrenze (WG/2.3 - Freihaltezone)



Projektierte Baulinie



Bestehendes privatrechtliches Fusswegrecht zugunsten Dritter



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32357 - 22.2.2007



Privater Gestaltungsplan Seestrasse

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

8.3.07

- Kat. Nr. 4643:

H. Wal- / S. Walti-Paetz

- Kat. Nr. 4644:

W. Wal- / S. Walti-Paetz

Zustimmung durch den Gemeinderat am

01. März 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Hänggi

Der Schreiber:

Samy

Genehmigung durch die Baudirektion am

- 4. Juli 2007

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhale

BDV-Nr.

103/07

	<h2>1. Zweck</h2>
Regelung mehrerer Aspekte	<p>Der Private Gestaltungsplan Seestrasse bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte• Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Strassenraumbildung• Zeitgemässe Architektur mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG• Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See
	<h2>2. Allgemeines</h2>
Plan und Bestimmungen	¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.
Geltungsbereich	² Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Seestrasse ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
Ergänzendes Recht	³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen massgebend.
	<h2>3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten</h2>
Baubereiche A und B	¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A und B ist je ein Hauptgebäude mit einer Gesamthöhe von max. 10.50 m zulässig.
Baubereich C	² Im Baubereich C ist die zulässige Gesamthöhe auf max. 4.00 m begrenzt. Der Grenzbau ist erlaubt.
Baubereich D	³ Der Baubereich D darf für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile sowie für Besondere Gebäude beansprucht werden. Dabei ist eine Gesamthöhe von max. 4.00 m einzuhalten.
Abweichungen	⁴ Strassenseitig dürfen Gebäudeteile auf max. einem Drittel der Fassadenlänge bis max. 1.50 m über die Baubereiche hinausragen.

- Gebäudelänge EG ⁵ Die Gebäudelänge ist im Erdgeschoss nicht beschränkt.
- Fassadenlänge OG/DG ⁶ In den Ober- und Dachgeschossen sind Bauteile zulässig, die höchstens 20.00 m lang sind. Im Baubereich B sind zwei Bauteile mit Ober- und Dachgeschossen zulässig, sofern dazwischen ein Abstand von min. 10.00 m Breite für den freien Durchblick offen bleibt.
- Unterirdische Gebäude ⁷ Unterirdische Gebäude sind gemäss den Angaben im Plan zulässig. Unterirdische Baulinienüberstellungen haben eine Erdüberdeckung von min. 1.00 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche der Seestrasse, aufzuweisen. In Absprache mit der Verwaltungseinheit Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS) ist eine Reduktion dieser Erdüberdeckung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

4. Erschliessung

- Zugang ab Seestrasse ¹ Die Baubereiche A und B sind gemäss Eintrag im Plan mit je einem Zugang ab Seestrasse zu erschliessen.
- Ausfahrt ² Die Ausfahrt in die Seestrasse darf nicht rückwärts erfolgen.

5. Gestaltung

- Besonders gute Gesamtwirkung ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.
- Dachform ² Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Fassaden ³ Die Gebäude sind bezüglich Art, Material und Farbe der Fassadenoberflächen aufeinander abzustimmen.
- Mauern ⁴ Mauern innerhalb des Strassenabstandes sind zu gliedern und dürfen an der Strassengrenze eine Höhe von 1.50 m nicht übersteigen. Diese Höhe darf auf max. 2.20 m vergrössert werden, wenn die Mauer um das Mass der Mehrhöhe von der Strassengrenze zurückversetzt wird und an der Strassengrenze eine Hecke gepflanzt wird.

Empfindlichkeitsstufe

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Immissionsgrenzwerte bei
Wohnnutzungen

² Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten sind. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist wie folgt sicherzustellen:

- durch bauliche Massnahmen gegen die Seestrasse
- oder durch Anordnung der Lüftungsfenster der lärmempfindlichen Wohnräume auf der Südseite der Gebäude bzw. auf der West- und Ostseite in Verbindung mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude.

Kein Dispens

³ Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.

7. Schlussbestimmungen

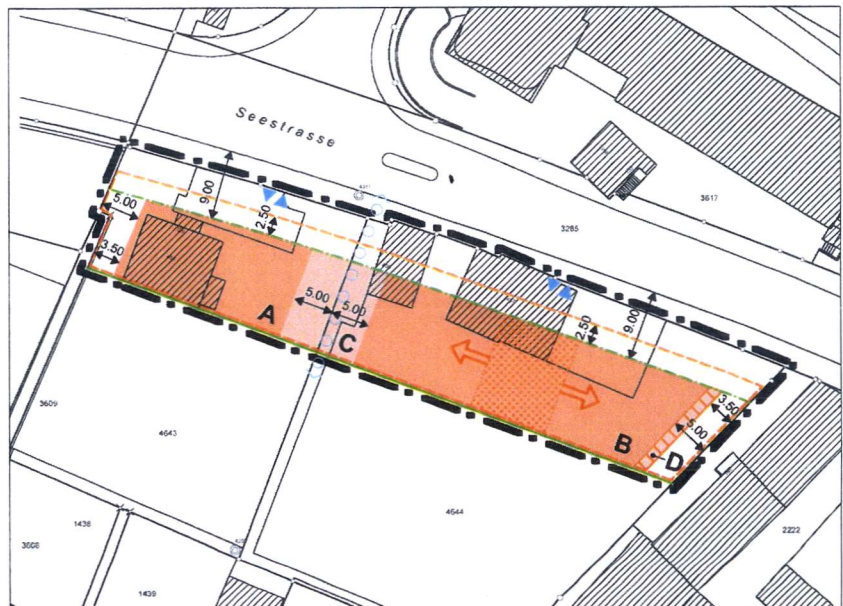
Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Seestrasse tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Seestrasse

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Aufgabenstellung	3
1.2 Grundmasse gemäss Bau- und Zonenordnung	4
1.3 Grundlagen	4
2. Kommentar zu den Bestimmungen	5
2.1 Zweck	5
2.2 Allgemeines	5
2.3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	6
2.4 Erschliessung	10
2.5 Gestaltung	11
2.6 Lärmschutz	13
2.7 Schlussbestimmungen	13
3. Weitere Aspekte	14
4. Erste Projektideen	15
5. Mögliche Auswirkungen	17
6. Mitwirkungsverfahren	18
7. Fazit	18
Anhang	19

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Juni 2006 der Umzonung zweier Grundstücke an der Seestrasse von der Kernzone in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.3 zugestimmt. Anlass für die Umzonung ist der Umstand, dass mit den bisherigen Bestimmungen der Kernzone keine überzeugenden Lärmschutzmassnahmen möglich wären und die Bebauung auf den beteiligten Grundstücken nur beschränkt kernzonentypisch ist.

Die Umzonung wird mit einer Gestaltungsplanpflicht verbunden. Der Zweck des geforderten Gestaltungsplanes ist in der neuen Ziff. 7.5.2 der Bau- und Zonenordnung wie folgt umschrieben:

„Mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes sind mindestens folgende Ziele sicherzustellen:

- *Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte*
- *Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Strassenraumbildung*
- *Zeitgemässe Architektur mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG*
- *Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See“*

Aufgabe

Auf der Basis dieser Ziele und der vorliegenden Überbauungsideen ist der geforderte Gestaltungsplan zu erarbeiten, der sich an den Rahmen der Bau- und Zonenordnung halten soll.

Bestandteile

Der Private Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83, 85 und 86 PBG umfasst drei Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

1.2 Grundmasse gemäss Bau- und Zonenordnung

Grundmasse der WG 2.3 bei Arealüberbauung

Bei einer Arealüberbauung in der WG 2.3 gelten für Hauptgebäude folgende Grundmasse:

- | | |
|--|------------------------------------|
| • Baumassenziffer (max.) | 2.5 m ³ /m ² |
| • Bonus für unterirdische oder integrierte Parkierung (max.) | 0.2 m ³ /m ² |
| • Bonus für Gewerbenutzungen (max.) | 0.2 m ³ /m ² |
| • Gebäudehöhe (max.) | 10.50 m |
| • Gebäudelänge (max.) | unbeschränkt |
| • Kleiner Grundabstand (min.) | 5.00 m |
| • Grosser Grundabstand (min.) | 9.00 m |

Abweichungen mit dem Gestaltungsplan

Bei einem Gestaltungsplan, der nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, dürfen diese Grundmasse verschärft, jedoch nicht gelockert werden. Dies bedeutet, dass die Maximalwerte unterschritten und die Minimalwerte überschritten werden dürfen, jedoch nicht umgekehrt.

1.3 Grundlagen

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz
- Bau- und Zonenordnung Uetikon am See vom 16.5.1994 mit Teilrevision vom 12.6.2006
- Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten (Verfügung BD 1598/1995)
- Vorprojekt EFH wild bär architekten ag, Zürich
- Vorprüfungsbericht vom 5.10.2006

2. Kommentar zu den Bestimmungen

2.1 Zweck

Motive der Gestaltungsplanpflicht

Der Zweckartikel stellt klar, dass dem Gestaltungsplan mehrere Motive zugrundeliegen. Diese entsprechen den Zielen, die in Ziff. 7.5.2 der Bau- und Zonenordnung festgehalten sind.

2.2 Allgemeines

Genehmigungsbestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen des Gestaltungsplanes.

Einbezogene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes liegt vollständig in der WG 2.3. Er umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche total	Fläche innerhalb Geltungsbereich
4643	Adrian und Susanne Walti	1'422 m ²	555 m ²
4644	Lavida Wohnbau AG	2'241 m ²	1'019 m ²
Total		3'663 m ²	1'574 m ²

Ergänzendes Recht

Die geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bleiben in Kraft, soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt.

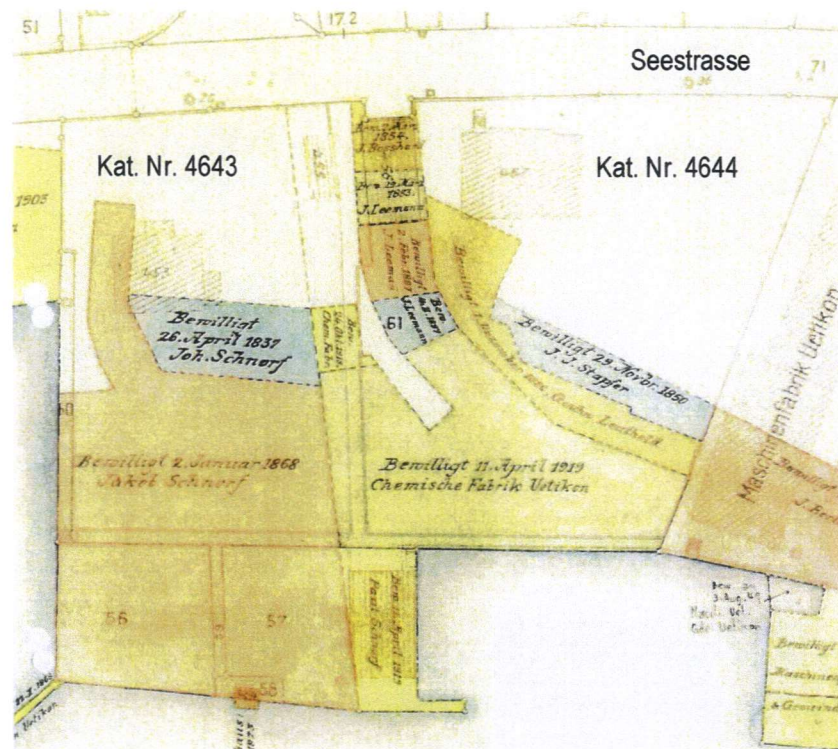
Nutzung

Unter der Annahme einer Arealüberbauung mit der zulässigen Baumassenziffer von 2.5 m³/m² ist insgesamt eine Baumasse von 3'935 m³ realisierbar.

2.3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Konzessionsland

Die beiden Grundstücke befinden sich teilweise auf Konzessionsland. Dabei handelt es sich im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht um durchgehende Flächen, sondern um zwei schmale Ausläufer.



Richtlinien für Landanlagen

Für Konzessionsland kommen die Richtlinien für Landanlagen zur Anwendung. Zentral ist im vorliegenden Fall folgende Bestimmung:

„Konzessionsland darf auf höchstens der Hälfte der Seeanstosslänge überbaut werden (Gebäude samt Nebenbauten wie Bootshäuser, Garagen usw.). Vom See her dürfen die Gebäude keine zusammenhängende Ansicht von mehr als 20 m Länge aufweisen. Bei einem Gewässerabstand der Gebäude von mehr als 30 m werden angemessene Erleichterungen von diesen Bestimmungen gewährt.“

Diese Vorgabe wird in Absprache mit dem ARV unter Berücksichtigung der lärmbelasteten Lage sinngemäss ausgelegt. Am Status der Arealüberbauung kann festgehalten werden unter der Voraussetzung, dass die Gesamthöhe reduziert und die Gebäudelänge in den Obergeschossen im Sinne der Konzessionsbestimmungen begrenzt wird. Das Gebäude im Baubereich A hält einen Abstand von 40–50 m zum Gewässer ein, dasjenige im Baubereich B einen solchen von min. 28.50 m.

Baubereiche

Mit den zwei Baubereichen A und B für je ein Hauptgebäude wird der bestehenden offenen Bauweise entlang der Seestrasse Rechnung getragen. Damit soll vermieden werden, dass ein langer Riegel mit durchgehend ausgeschöpfter Gebäudehöhe entstehen kann.

Die zulässige Gesamthöhe von 10.50 m ist wesentlich niedriger als das zonengemäss erlaubte Mass von 17.50 m und auch deutlich geringer als die im altrechtlichen Kernzonenregime erlaubte Gesamthöhe von 14.50 m.

Es besteht genügend Projektierungsspielraum, die zulässige Baumasse innerhalb der Baubereiche unterzubringen.

Eingeschossige Bauten

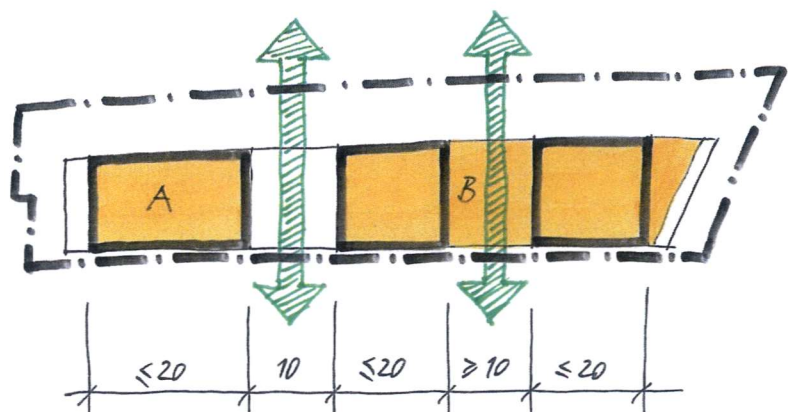
Bei den eingeschossigen Bauten mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 4.00 m sind zwei Arten zu unterscheiden:

- ohne Einschränkung der Nutzung (Baubereich C)
- dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile und Besondere Gebäude (Baubereich D), für welche gemäss Ziff. 3.5 BZO ein reduzierter Grenzabstand von 3.50 m gilt

Gebäudelänge / Fassadenlänge

Im Erdgeschoss kann im Interesse eines wirksamen Lärmschutzes auf eine Beschränkung der Gebäudelänge verzichtet werden. Auch die Pflicht, Besondere Gebäude an die Gebäudelänge anrechnen zu müssen, entfällt (vgl. Ziff. 7.1.7 und 8.2 BZO). Dies entspricht der üblichen Regelung bei Arealüberbauungen.

In den Obergeschossen und allfälligen Dachgeschossen ist die Fassadenlänge in Verbindung mit einem Gebäudezwischenraum von min. 10.00 m auf max. 20.00 m beschränkt. Damit wird eine riegelartige Bebauung am See vermieden und die Durchblicksmöglichkeiten über dem Erdgeschoss nach dem Prinzip der offenen Bauweise gesichert. Die nachfolgende Skizze illustriert ein Beispiel mit zulässigen Obergeschoss-Ausmassen.



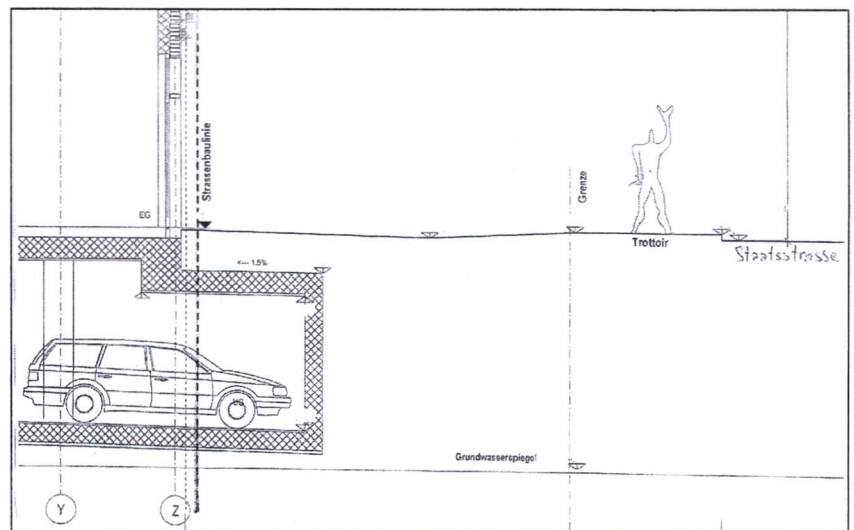
Unterirdische Bauten

Das Untergeschoss darf seitlich vollständig sowie strassenseitig um bis 2.50 m über die Baulinie hinausragen.

Im Rahmen der Vorprüfung hat die in der Volkswirtschaftsdirektion (VD) angesiedelte Verwaltungseinheit Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS) in ihrem Mitbericht verlangt, dass unterirdische Baulinienüberstellungen eine Erdüberdeckung von 1 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche der Staatsstrasse, aufzuweisen haben. Mit einer künftigen Werkleitungsführung, welche den 2.50 m breiten Streifen der unterirdischen Baulinienüberstellung beansprucht, ist jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Platanenreihe in Freihaltezone, Kernzonenbebauung) nicht zu rechnen, wie eine Darstellung im Anhang zeigt. Die VIS hält auch nach einer Wiedererwägung an der Erdüberdeckung fest, lässt jedoch gemäss Aktennotiz vom 20. Februar 2007 einen Abweichungsspielraum offen:

„Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens (oder vorgängig in Form einer Abklärung/Anfrage) kann über eine Reduktion der minimalen Erdüberdeckung aufgrund von detaillierteren Unterlagen (Schnitte mit Kotierungen, ev. Höhenreduktion der Tiefgarage innerhalb der Baulinie) mit der Volkswirtschaftsdirektion / Verkehr und Infrastruktur Strasse verhandelt werden.“

Dem Schreiben liegt folgende nicht massstäbliche Planskizze bei, die ein bewilligungsfähiges Lösungsprinzip im Querschnitt illustriert:



Ansicht vom See

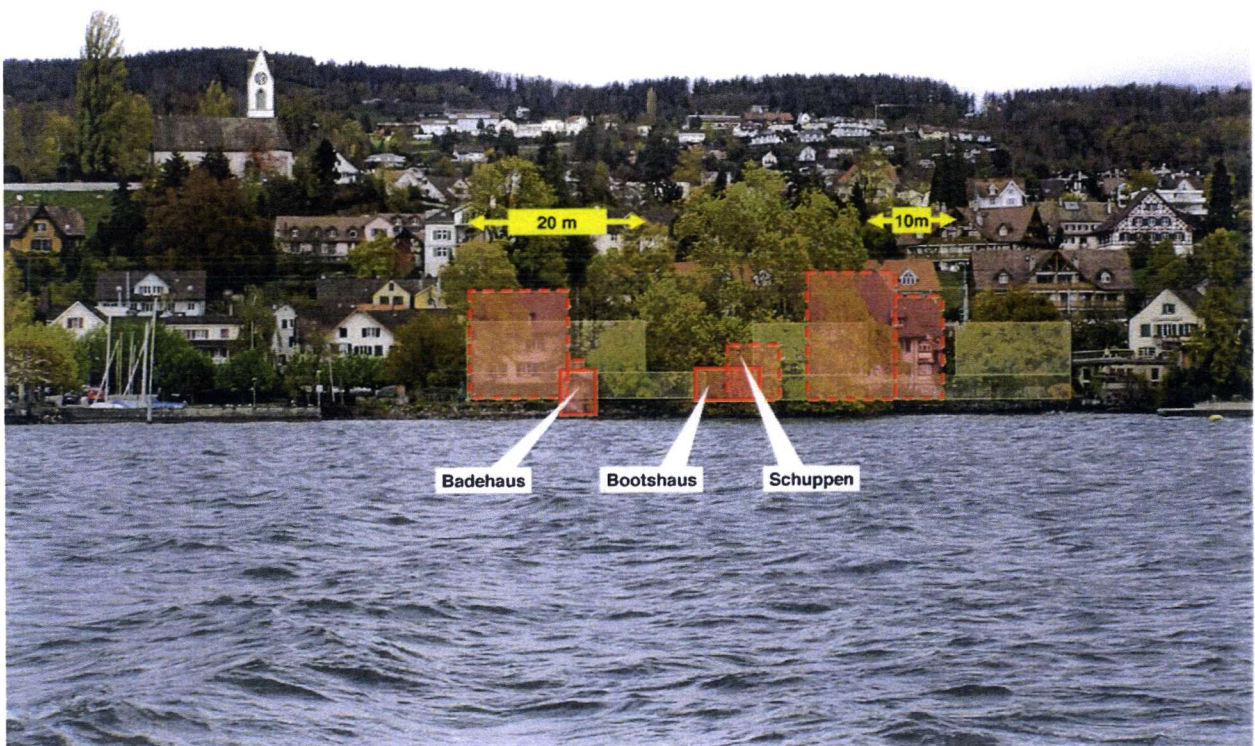
Die folgende Visualisierung zeigt die Ansicht vom See. Die heutigen, zum Abbruch vorgesehenen Bauten sind rot und die Umrisse der möglichen Neubauten gelbgrün dargestellt.

Die Darstellung zeigt deutlich, dass das durchgehende Erdgeschoss keinen wahrnehmbaren Riegel bildet, zumal die vorgelegerte Bepflanzung die Sicht auf die Bauten mehrheitlich verdeckt. Auch die reduzierte Gesamthöhe der Bauten trägt der besonderen Lage am See Rechnung.

Bestehende Gebäude (Abriss geplant)

Bestehende Gebäude (bleiben bestehen)

Geplante Gebäude



2.4 Erschliessung

Zugang ab Seestrasse

Beide Baubereiche werden durch je einen unabhängigen Zugang ab Seestrasse erschlossen. Die Erschliessung des Baubereiches A erfolgt direkt aus dem Kreuzungsbereich See-/Bergstrasse. Diejenige des Baubereiches B ist in der Mitte des zugehörigen Strassenanstosses festgelegt.

Bei der 1. Vorprüfung hat die VIS verlangt, dass die Zu- und Wegfahrt an die östliche Parzellengrenze zu legen sei, damit zu einem späteren Zeitpunkt eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt mit dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 2222 möglich ist. Im Rahmen der 2. Vorprüfung hat die VIS nach einer erneuten Überprüfung der Sachlage einer Einzelererschliessung des Baubereiches B zugestimmt, wobei diese in möglichst grossem Abstand von der Fussgängerquerung und dem Knoten See-/Bergstrasse vorgesehen werden sollte. Im Bauprojekt ist dieser Anforderung sinngemäss Rechnung zu tragen.

Wendemöglichkeit

Die Ausfahrt in die Seestrasse darf nicht rückwärts erfolgen. Daher ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für beide im Plan bezeichneten Zugänge eine Wendemöglichkeit für Personenwagen vorzusehen. Die Wendemöglichkeit muss auch funktionieren, wenn alle oberirdischen Parkfelder belegt sind.

Baulinien

In Entlang der Seestrasse ist eine Baulinie im Abstand von 9.00 m ab bestehendem Fahrbahnrand projektiert. Diese projektierte Baulinie wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt und die Baubereiche werden darauf abgestimmt. Dadurch entstehen kleinere Abweichungen gegenüber dem üblichen Strassenabstand von 6.00 m, die ihre Ursache im leicht gestaffelten Verlauf der Strassengrenze haben, welche im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bereinigt werden soll.

2.5 Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Dies entspricht im Grundsatz denselben erhöhten Anforderungen an das Bauen wie sie bereits bisher in der Kernzone galten. Der Gestaltungsspielraum ist jedoch grösser.

Da die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen sind, kann im Gegenzug ein Arealbonus von 0.2 m³/m² im Sinne von Ziff. 7.1.3 BZO beansprucht werden. Die Mindestfläche von 4'000 m² gemäss Ziff. 7.1.2 BZO ist unbeachtlich. Es ist keine gemeinsame Arealüberbauung über beide Grundstücke erforderlich. Es sind separate Baueingaben möglich, wobei jedoch die gestalterische Abstimmung nachzuweisen ist.

Dachform

Die Flachdachpflicht sichert eine einheitliche Dachform in beiden Baubereichen. Damit kann auch das Erscheinungsbild der Bauten im Strassenraum der Seestrasse geklärt werden. Die östlich benachbarten alten Gebäude direkt an der Strassengrenze weisen Schrägdächer auf. Demgegenüber sollen die neuen Gebäude, die aufgrund der projektierten Baulinie einen grösseren Abstand von der Seestrasse einzuhalten haben, mit begrünten Flachdächern versehen werden.

Fassaden

Die Gebäude in den beiden Baubereichen sollen unabhängig voneinander erstellt werden können. Im Interesse einer homogenen Erscheinung sind sie bezüglich Art, Material und Farbe der Fassadenoberflächen aufeinander abzustimmen.

Mauern

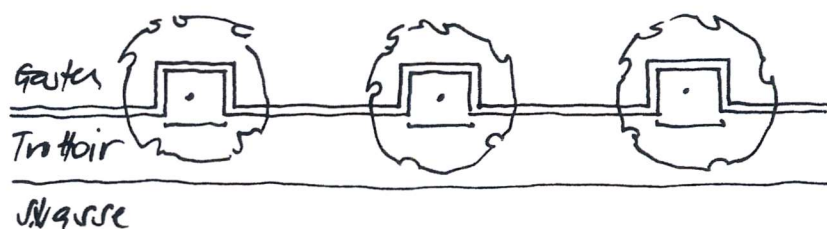


Mauern an der Strassengrenze können zu einer besseren Abschirmung der Erdgeschosse und der Aussenbereiche gegen den Strassenlärm beitragen. Entlang der Seestrasse zwischen Zollikon und Stäfa dominieren seeseitig relativ niedrige Mauern und Hecken. Die Mauern stehen fast durchwegs an der Trottoirhinterkante und sind selten von der Strasse zurückversetzt. Dieses lokaltypische Prinzip steht in einem gewissen Konflikt mit der Anforderung der Verkehrssicherungsverordnung (Typ B), wonach bei Ausfahrten eine Sichtweite von min. 50 m zu gewährleisten ist. Das Lichtraumprofil des Strassenkörpers (inkl. Trottoirs) sowie die Bestimmungen der Verkehrssicherungsverordnung und der Strassenabstandsverordnung sind einzuhalten. Bei der Bestimmung der Sichtweite ist die Beobachtungsdistanz von 2.50 m ab Fahrstreifenrand zu messen.

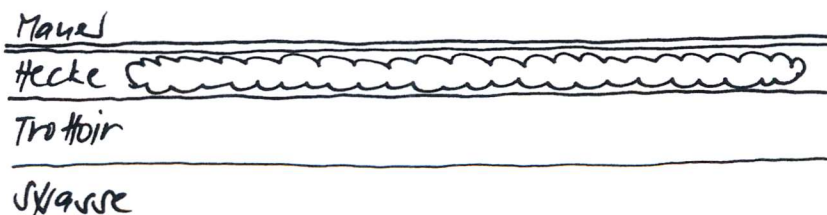
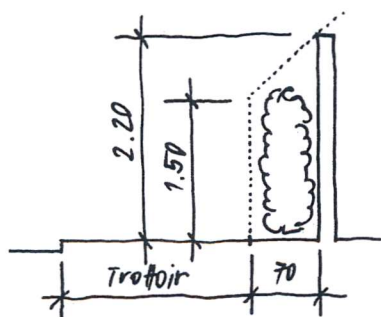


Der Zürichseeweg dürfte im Bereich des Gestaltungsplanes noch längere Zeit der Seestrasse entlang führen. Es soll vermieden werden, die Bebauung mit zu hohen Mauern vom öffentlichen Strassenraum abzuschotten und die Attraktivität für die Fussgänger noch zusätzlich zu vermindern. Daher wird die Höhe von Mauern an der Strassengrenze auf max. 1.50 m beschränkt. In der näheren Umgebung gibt es Beispiele für die Wirkung dieser Massnahme (vgl. Bild).

Abgesehen von Unterbrüchen für die Zufahrt ist theoretisch eine 90 m lange Mauer denkbar. Damit in einem solchen Fall eine ansprechende Strassenraumbildung entstehen kann, ist die Mauer zu gliedern. Dies kann z.B. unter Einbezug einer Baumreihe im Sinne der folgenden Skizze erfolgen.



Möglich ist aber auch eine max. 2.20 m hohe Mauer, wenn diese um das Mass der Mehrhöhe von der Strassengrenze zurückversetzt wird. In diesem Fall ist zwischen Trottoir und der Mauer eine Hecke zu pflanzen, damit die an der Seestrasse typische räumliche Abgrenzung entsteht.



Bei der Projektierung der Mauern sind die Bestimmungen der Verkehrssicherungsverordnung und der Strassenabstandsverordnung einzuhalten sowie das Lichtraumprofil des Strassenkörpers zu gewährleisten.

Freihaltezone

Die unmittelbar an die Baubereiche anstossende Freihaltezone liegt ausserhalb des Geltungsbereiches. Alle Bauten und Anlagen in der Freihaltezone unterliegen der Zustimmung durch die Baudirektion (vgl. Bauverfahrensverordnung, Anhang Ziff. 1.2.1).

2.6 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

Die Empfindlichkeitsstufe III bleibt mit der Umzonung von der Kernzone in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.3 unverändert. Gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) sind die für erschlossene Bauzonen geltenden Immissionsgrenzwerte (IGW) wie folgt einzuhalten:

Immissionsgrenzwerte (IGW)	Tag	Nacht
Wohnräume	65 dB(A)	55 dB(A)
Betriebsräume	70 dB(A)	60 dB(A)

Nachweis Einhaltung IGW

Gemäss dem Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle Lärmschutz www.gis.zh.ch weist die Seestrasse im Bereich des Gestaltungsplanes einen Emissionspegel von 80.0 dB(A) am Tag und 72.7 dB(A) in der Nacht auf. Für Wohnräume ist der Nachtwert massgebend, während für Betriebsräume der Tagwert gilt, weil nachts nicht gearbeitet wird.

Die Baubereiche weisen einen Abstand von 13 – 14 m von der Strassenachse auf, was einer Abstandsdämpfung um etwa 11.5 dB(A) entspricht. In der Fassadenflucht (geplante Baulinie) beträgt der Lärmpegel noch 68.5 dB(A) tags und 61.2 dB(A) in der Nacht. Der IGW ist damit bei Wohnräumen nicht eingehalten.

Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung des IGW durch eine zusätzliche Lärmschutzmassnahme in einem Lärmgutachten nachzuweisen. Zu bevorzugen ist eine möglichst weitgehende Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandte Seeseite. Wo dies nicht möglich oder nicht erwünscht ist, sind die Verbindungslinien zwischen der Lärmquelle und der Mitte des geöffneten Fensters mit baulichen Massnahmen zu unterbrechen.

2.7 Schlussbestimmungen

Zuständigkeit im Vollzug

Nach der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion ist die kommunale Baubehörde für den Vollzug im Baubewilligungsverfahren zuständig. Vorbehalten bleiben die im Anhang zur Bauverfahrensverordnung festgelegten Sachverhalte, die eine Beurteilung durch kantonale Stellen erfordern (z.B. Ausfahrten Seestrasse, Beanspruchung Freihaltezone, belasteter Standort, allfällige Erdwärmenutzung etc.).

3. Weitere Aspekte

Im Rahmen der beiden Vorprüfungen wurde auf einige Aspekte hingewiesen, welche im Baubewilligungsverfahren zu beachten sind.

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A ausserhalb eines nutzbaren Schotter-Grundwasserleiters. Die Lager des Grundwasserspiegels im Perimeter entspricht vermutlich derjenigen des Zürichsees: Mittlerer Seespiegel ca. 405.90 m ü.M., höchster Seespiegel 407.02 m ü.M. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Ziff. 1.5.3 Anhang BVV eine kantonale Bewilligung erforderlich. Der Grundwasserdurchfluss Richtung See ist zu gewährleisten.

Entwässerung

Die Entwässerung hat sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Uetikon am See zu richten.

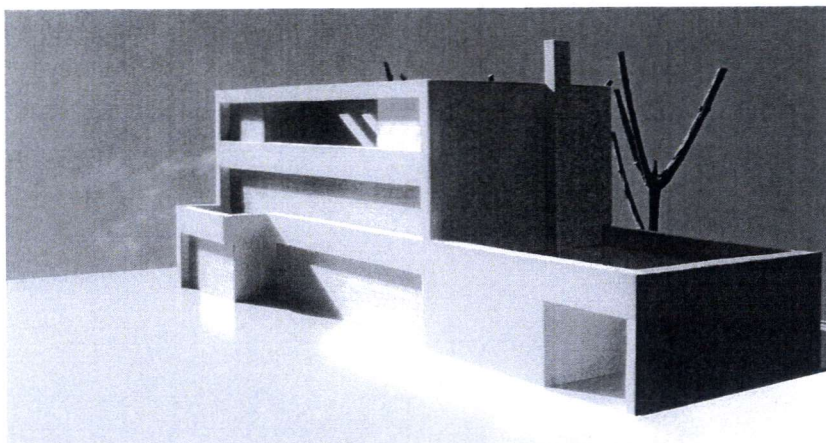
Altlasten

Das im Gestaltungsplanperimeter liegende Grundstück Kat. Nr. 4644 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Nr. 0159/D.0029-001 als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen verzeichnet. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind Abklärungen zur Bauabfallentsorgung erforderlich.

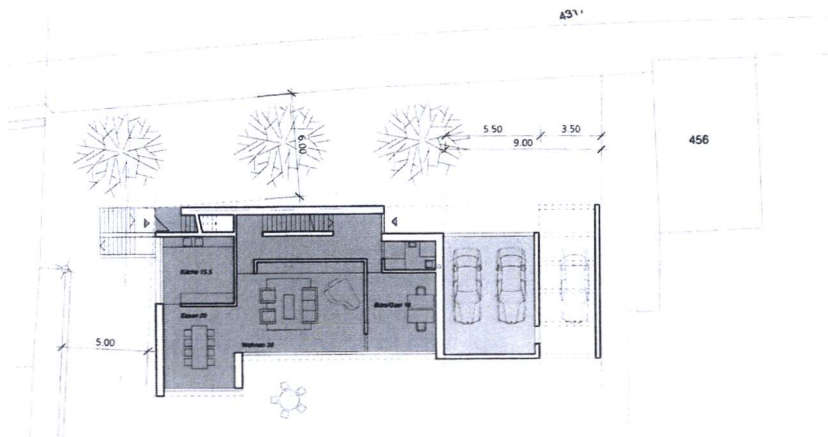
4. Erste Projektideen

Projektidee Kat. Nr. 4643

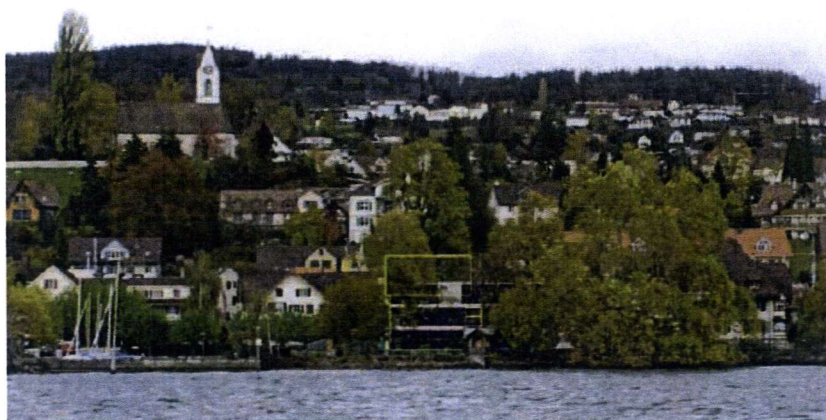
Für das Gebäude auf Kat. Nr. 4643 im Baubereich A liegen konkrete Projektideen vor, die den Vorgaben des Gestaltungsplanes entsprechen.



Modellfoto, Blick von Süden (wild bär architekten ag, Zürich)



Grundriss Erdgeschoss (wild bär architekten ag, Zürich)



Ansicht vom See (gelbe Konturen: Abbruch bestehendes Wohnhaus)

Projektidee Kat. Nr. 4644

Für das Gebäude auf Kat. Nr. 4644 im Baubereich B liegen ebenfalls Projektideen vor (Architekturbüro Picker, Buus). Diese basieren jedoch noch auf einer früheren Version des Gestaltungsplanes und sind daher mit den aktuellen Bestimmungen nicht konform. Auf eine Abbildung der Projektidee wird daher verzichtet.

Die Projektierung erfolgt im Rahmen der Vorgaben des Gestaltungsplanes und der nachgeordneten Zonenbestimmungen. Dabei wird eine enge Abstimmung mit dem Projekt im Baubereich A angestrebt.

5. Mögliche Auswirkungen

Ziele der Gestaltungsplanpflicht werden erreicht

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Seestrasse werden die Voraussetzungen zur Erreichung der in Ziff. 7.5 BZO umschriebenen Ziele geschaffen.

- Für den Lärmschutz sind die zu erfüllenden Vorgaben zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte geklärt. Die Begrenzung der Höhe allfälliger Mauern längs der Seestrasse trägt zu einer ortsbildverträglichen Gestaltung bei.
- Die Bebauungsstruktur ist hinsichtlich Strassenabstand, kubischer Gliederung, Dachform und Fassadenoberflächen einheitlich geregelt. Zudem ist die Gestaltung von Mauern am Strassenrand näher festgelegt.
- Die Anforderungen an eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung sind mit dem zu erfüllenden § 71 PBG verbindlich umschrieben.
- Der besonderen Lage im Nahbereich der Freihaltezone und des Sees wird durch die markant reduzierte Gesamthöhe sowie die beschränkten Fassadenlängen in den Obergeschossen Rechnung getragen.

Weitere Aspekte

Im Weiteren sind folgende Aspekte zu vermerken:

- Mit der Flachdachpflicht werden die Gebäudekuben tief gehalten und die Durchblicke zum und vom See gefördert.
- Die Freihaltezone wird nicht beansprucht und das Landschaftsbild am Seeufer bleibt unverändert. Allfällige Bauten und Anlagen in der Freihaltezone unterliegen der Zustimmung durch die Baudirektion.
- Bei der Luft- und Lärmsituation sowie der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen gegenüber den bisherigen baurechtlichen Vorgaben.
- Die Erschliessung ab Seestrasse ist festgelegt.

6. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Seestrasse wurde gemäss § 7 PBG vom 7. Juli 2006 bis 4. September 2006 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt.

Es sind keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan eingegangen. Ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen entfällt daher.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vor geprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2006 wurden verschiedene Mängel festgehalten und die Genehmigung des Gestaltungsplanes in Frage gestellt, namentlich im Zusammenhang mit den Bestimmungen zum Konzessionsland.

An einer Aussprache mit dem Kreisplaner am 3. November 2006 konnten die kritischen Fragen besprochen und eine Einigung erzielt werden. Der Gestaltungsplan wurde entsprechend bereinigt und im Dezember 2006 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Nach einer weiteren Besprechung mit dem Kreisplaner sowie einer verwaltungsinternen Besprechung der VIS hat das ARV im zweiten Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2007 in positiver Weise Stellung genommen. Im Schreiben wird festgehalten, dass ein qualitätvoller Gestaltungsplan vorliegt, welcher die in Ziff. 7.5.2 BZO festgelegten Ziele erfüllt.

Zustimmung und Genehmigung

Die geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung von Uetikon am See werden mit dem Gestaltungsplan nicht verletzt. Damit liegt die Zustimmungskompetenz beim Gemeinderat und der Gestaltungsplan muss nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat ist der Gestaltungsplan von der Baudirektion zu genehmigen.

7. Fazit

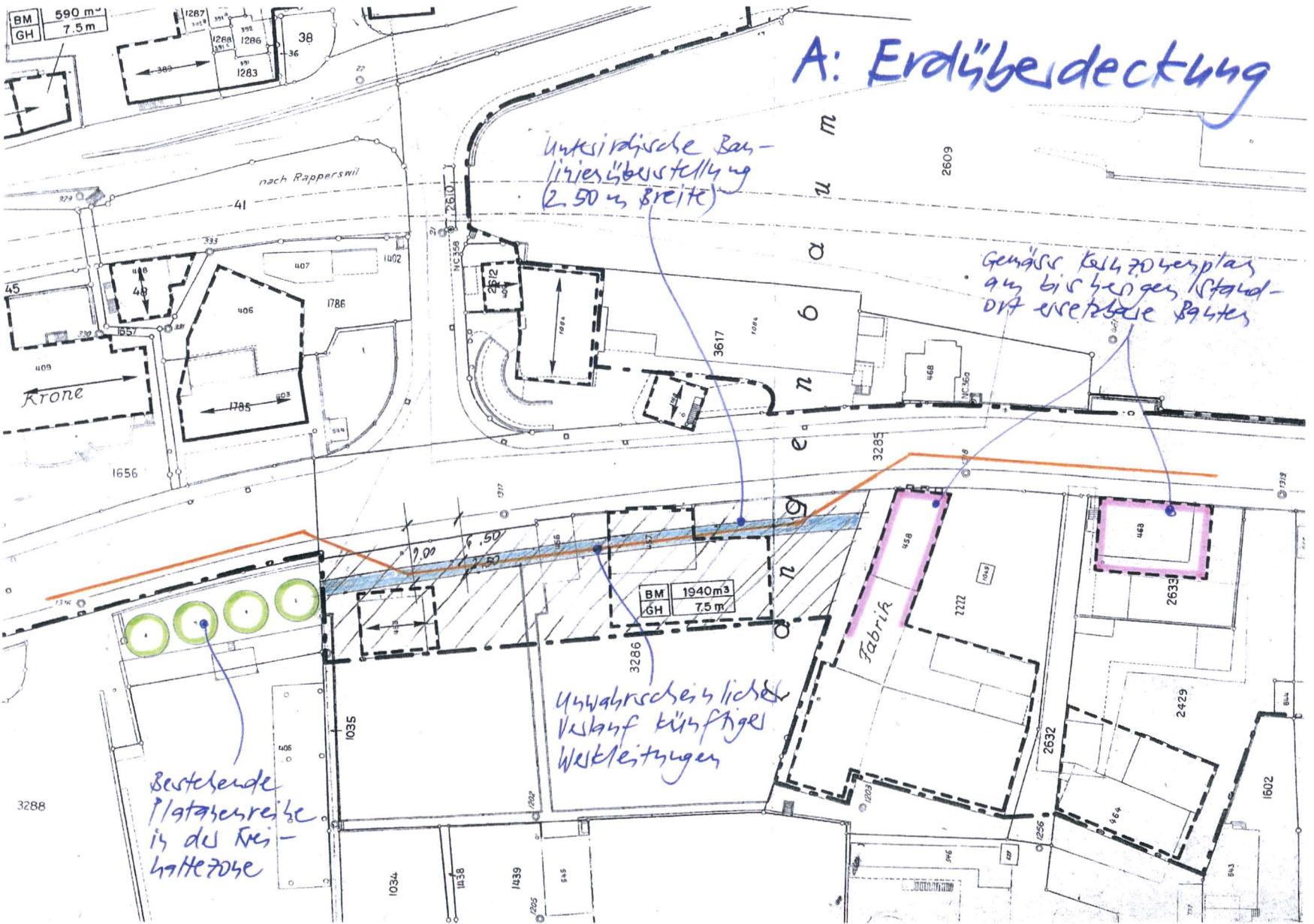
Gestaltungsplan ist zweckmässig

Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende Private Gestaltungsplan Seestrasse angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermaßen Rechnung trägt.

Anhang

- A Skizze zur Erdüberdeckung
(Nachweis der geringen Wahrscheinlichkeit, dass die unterirdische Baulnienüberstellung von Werkleitungen beansprucht wird)

- B Skizze zu den Zugängen
(Nachweis der Zweckmässigkeit einer Einzlerschliessung für den Baubereich B)



A: Erdüberdeckung

Untersirdische Basisüberstellung (2.50 m Breite)

Gemässer Kellerplan aus bisheriger Standort erstellte Pläne

Unwahrscheinlich Verkauf künftiger Werkleistungen

Bestehende Platzreife ist der Kellerzone

BM	1940m ³
GH	7.5 m

