



VERFÜGUNG

vom 18. September 2009

Uetikon a.S. Privater Gestaltungsplan Alte Bergstrasse 155

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. April 2009 stimmte der Gemeinderat Uetikon a.S. dem privaten Gestaltungsplan Alte Bergstrasse 155 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Juni 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Juni 2009 ersucht der Gemeinderat Uetikon a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Terrassenhauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4529 (teilweise) und 4530 an der Alte Bergstrasse. Gemäss Ziffer 7.2 der Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 3642/1994) sind Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungen der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

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 Alte Bergstrasse 155, dem der Gemeinderat Uetikon a.S. am 16. April 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 808.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- 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) sowie an den Rechnungsadressaten, OptImmo Immobilien AG, Rothfluhstrasse 45, 8702 Zollikon.

Zürich, den 18. September 2009
090615/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhals



Kanton Zürich

Gemeinde Uetikon am See

Privater Gestaltungsplan "Alte Bergstrasse 155"

Aufgestellt durch die Grundeigentümer: **01. April 2009**

- Parzelle Kat.-Nr. 4530, Frau Katharina Ruder-Pappa, Bergstrasse 155,
mit Vollmacht vertreten durch OptImmo Immobilien AG
Rotfluhstrasse 45, 8702 Zollikon

Die Vertretung

- Parzelle Kat.-Nr. 4529, Rafael-Vereinigung, Sonnenbergstrasse 55, 8032 Zürich
c/o Johannes Wirth, Sonnenbergstrasse 55, 8032 Zürich
als Alleineigentümer
mit Vollmacht vertreten durch OptImmo Immobilien AG
Rotfluhstrasse 45, 8702 Zollikon

Die Vertretung

Rafael-Vereinigung
Heim «Sumerain» Uetikon a. See
c. Adr. P. Meitinger
Bergstr. 67, 8953 Dietikon

Beschluss des Gemeinderates Uetikon am See vom: **16. April 2009**

Der Gemeinderat Uetikon am See
Der Präsident

Von der Baudirektion
genehmigt am: **18. SEP. 2009**

Der Schreiber-Stv.

BDV Nr. **122109**

Für die Baudirektion

Erläuternder Bericht

Allgemein:

Im Plan eingezeichnete projektierte Grenzen, bestehende Grenzen und aufzuhebende Grenzen sind lediglich Informationsbestandteile. Sie sind keine Genehmigungsbestandteile des Gestaltungsplans.

Bestehendes Gebäude

Das bestehende Gebäude "Alte Bergstrasse 155" auf der Parzelle Kat.-Nr. 4530 ist nicht mehr zeitgemäss, stark Renovationsbedürftig und deshalb nicht mehr erhaltenswert.

Neubau

Bei dem sehr steilen Baugrundstück (ca. 45 Grad) und der ausgezeichneten Aussichtslage an der Bergstrasse drängt sich ein Terrassenbau nahezu auf.

Bauplanungsartikel

mit der Terrassenbauweise wird ein Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden geleistet. Mit der Umzohnung erfolgt eine gute Abstimmung auf bereits vorhandene Nutzungen. Im Norden grenzt das Grundstück an das überbaute Geastaltungsplangebiet im Brandrain, im Osten an das überbaute Erschliessungsgebiet der Wohnzone W1.1, im Westen an die freie Wiese auf dem Grundstück der Rafael-Vereinigung und südlich an die Alte Bergstrasse (kommunale Sammelstrasse)

Garagen

Es ist eine unterirdische Garagenanlage geplant mit einer genügenden Anzahl von Besucherparkplätzen entlang der alten Bergstrasse.

Einordnung / Umgebung / Abgrabungen

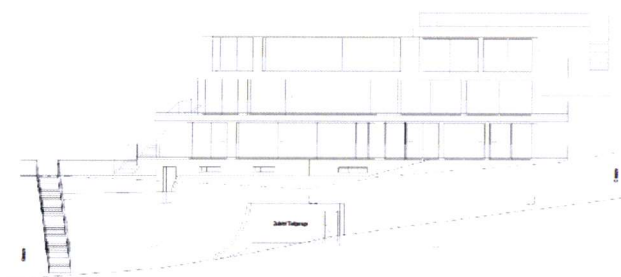
Die Einordnung der Terrassenbaute in das bestehende Gelände wird mit äusserster Sorgfalt geplant. Die Nutzung der Umgebung durch die Wohnungen ist stark eingeschränkt. Es wird auf eine möglichst naturbelassene Umgebung Wert gelegt.

Abgrabungen

Abgrabungen sollen mit dem bestehenden Gelände und dem geplanten Neubau möglichst harmonisch gestaltet werden.

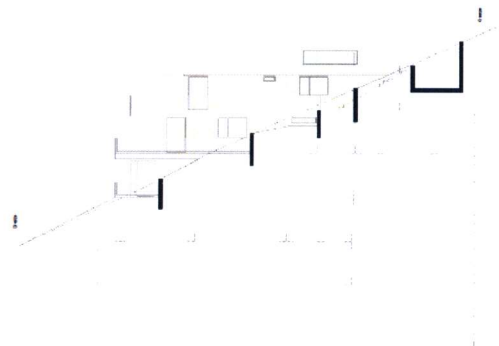
Abbildungen des Bebauungskonzeptes:

Bild 1, Südfassade



Südfassade Mst. 1:200

Bild 2, Südostfassade

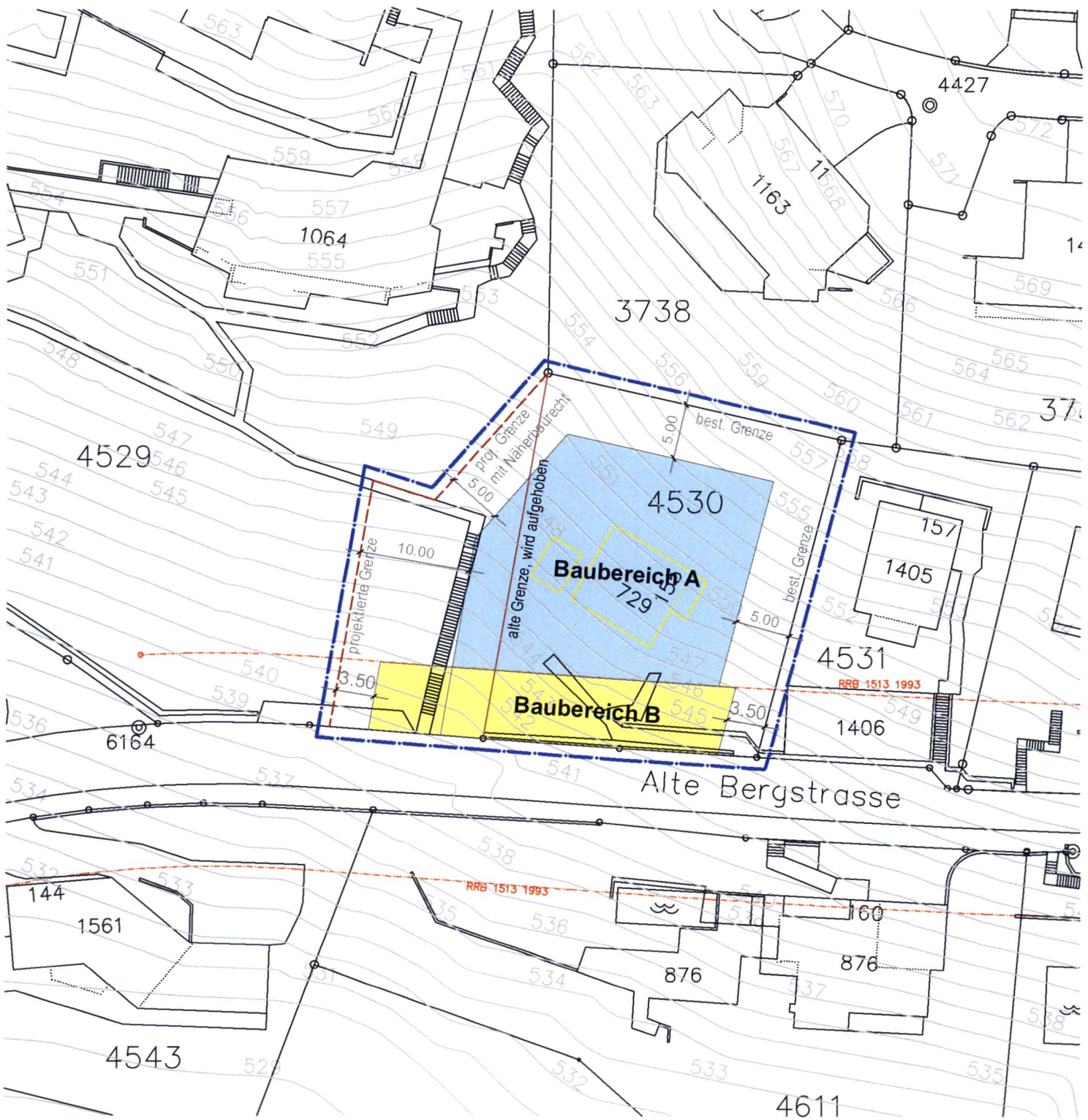
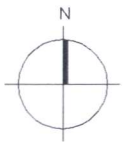


Südostfassade Mst. 1:200

Bestimmungen

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Alte Bergstrasse 155", ist im beiliegenden Situationsplan 1:500 festgehalten.
2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung
 - 2.1 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung zu beachten.
 - 2.2 Für das Projekt ist der Höhenkurvenplan des Grundbuchgeometers von 1923 massgebend.
3. Lage und äussere Abmessungen der Gebäude
 - 3.1 Im Baubereich A sind terrassierte Hauptgebäude und besondere Gebäude zulässig
 - 3.2 Im Baubereich B ist die Zufahrt zu Tiefgaragen, sowie Besucherparkplätze zulässig
 - 3.3 Die maximal mögliche Gebäudelänge beträgt 30m.
4. Abstände zur neuen Grenze
 - 4.1 Der Gebäudeabstand zur neu projektierten Grenze beträgt 10.0m für Hauptgebäude, resp. 5.0m mit Näherbaurecht im nördlichen Teil (siehe Situation 1:500), sowie 3.5m für besondere Gebäude.
 - 4.2 Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Grenzen beträgt 5.0m für Hauptgebäude, resp. 3.5m für besondere Gebäude.
5. Minergie
Die Neubauten müssen den Minergiestandart erfüllen.
7. Einordnung und Umgebung
es sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen, insbesondere auch;
 - die Bepflanzung resp. Begrünung entlang der Alten Bergstrasse
 - die Bepflanzung resp. Begrünung der einzelnen Stufen
8. Parkierung
die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen
9. Aussichtschutz Brandrain
Die Bestimmungen betreffend des Aussichtschutzes Brandrain sind einzuhalten.
10. Inkrafttreten
 - 10.1 Der private Gestaltungsplan "Alte Bergstrasse 155" tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.
 - 10.2 Im Rahmen der Genehmigung sind kleinere Anpassungen und Korrekturen, die das Grundkonzept des Gestaltungsplanes nicht berühren, zulässig.

Situationsplan 1:500



Legende:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- projektierte Grenze
- bestehende Grenzen
- alte Grenze, wird aufgehoben
- Baubereich A
- Baubereich B

