

VERFÜGUNG
DER BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH

vom 23. März 1998

Rüti. Privater Gestaltungsplan Honeggrain-Weier

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Für das in der Wohnzone und in der Wohnzone mit Gewerbeerbauung gelegene Areal im Gebiet Honeggrain-Weier ist ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet worden. Die Gemeindeversammlung Rüti stimmte diesem am 8. Dezember 1997 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Januar 1998 und gemäss Zeugnis des Bezirksrates Hinwil vom 13. Januar 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Januar 1998 ersucht die Gemeinde Rüti um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine von der Bau- und Zonenordnung abweichende Wohn- und Gewerbeüberbauung geschaffen werden. Damit soll mit einer verdichteten Anordnung der Bauten auf der Ebene und der weitgehenden Freihaltung des Honeggrains als prägendes Landschaftselement eine ortsbaulich und architektonisch gute Gesamtüberbauung angestrebt werden.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Vorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der von der Gemeindeversammlung Rüti am 8. Dezember 1997 festgesetzte private Gestaltungsplan Honeggrain-Weier wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

- II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti, 8630 Rüti (sechsfach), die Kanzlei der Baurekurskommission, das Amt für Raumplanung sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 23. März 1998
980193/P5/K5

Für den Auszug:
Amt für Raumplanung





Kanton Zürich
Gemeinde Rütli

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
HONEGGRAIN - WEIER**

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
gemäss § 85f. PBG

Situationsplan 1: 500 / Schemaschnitte

Grundeigentümer:
Kat.Nr. 6171, 6343 + 6432
Hans Keller, Oberdürnten:

Von der Gemeindeversammlung Rütli
festgesetzt am: 8. DEZ. 1997

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindegrossrat: Der Gemeindegrossrat:

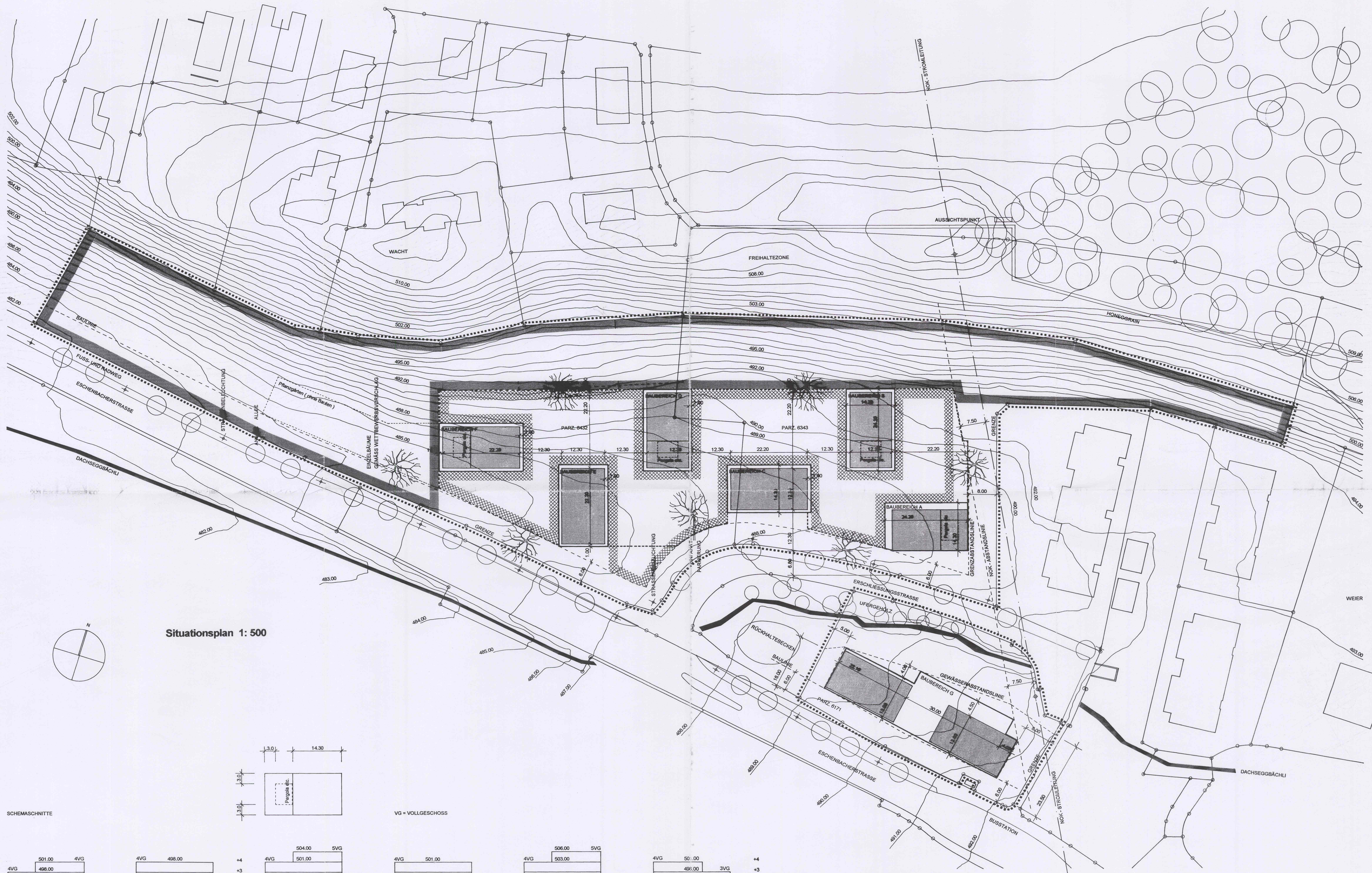
Vom Baudirektor genehmigt:
Von der Baudirektion
genehmigt am 23. März 1998

BDV Nr. 307/198

Für die Baudirektion
Ch. Stimmerhald

Datum: 10. 10. 1997

Beat Ernst Architekten HTL, Hallbergstrasse 25 Villa Séquin 8630 Rütli ZH Tel. 055 241 21 21

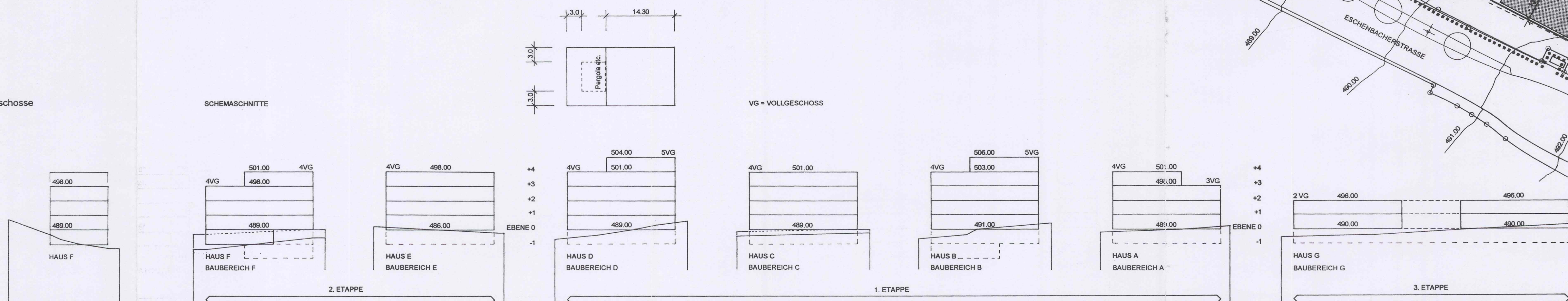


Planlegende

- Perimeter Gestaltungsplan
- projektierte Baute
- Baubereich oberirdische Bauten
- - - - - Mantellinie besondere Gebäude und Untergeschosse
- Frei- bzw. Grünflächen
- Spiel- / Ruheflächen und Pflanzgärten

Situationsplan 1: 500

SCHEMASCHNITTE





Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HONEGGRAIN - WEIER

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
gemäss § 85f. PBG

Vorschriften

Grundeigentümer:
Kat.Nr. 6171, 6343 + 6432
Hans Keller, Oberdürnten:

Von der Gemeindeversammlung Rüti
festgesetzt am: 8. DEZ. 1997

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am 23. März 1998

BDV Nr. 307/98

Für die Baudirektion

Datum: 10.10.1997

Beat Ernst, Architekt HTL, Haltbergstrasse 25, Villa Sequin, 8630 Rüti, Tel. 055 241 21 21

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Für das Baugebiet Honeggrain-Weier, umfassend die Grundstücke Kat.Nr. 6171, 6343 und 6432 wird ein privater Gestaltungsplan gemäss den Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (§§ 83, 85 - 87 PBG) festgesetzt. Massgebend für die Umgrenzung des Gestaltungsplanes ist das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachstehenden Vorschriften und der zugehörige Situationsplan mit Schemaschnitten. Die in diesem Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Verhältnis zum Planungs- und Baugesetz und zur Bau- und Zonenordnung

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 3 Zweck und Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan wird eine städtebaulich und architektonisch gute Gesamtüberbauung angestrebt, mit einer verdichteten Anordnung der Baukörper auf der Ebene und der weitgehenden Erhaltung des Steilhanges Honeggrain als Grünraum und prägendes Landschaftselement.

Art. 4 Baubereiche

- 1 Die Lage und maximale äussere Abmessung der Baubereiche A - G für oberirdische Gebäude ist im Plan eingezeichnet. Einzelne oberirdische Vorsprünge dürfen höchstens 2 m über die Baubereiche resp. Gebäudefassaden hinausragen; Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf der halben Fassadenlänge.
- 2 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und Untergeschosse, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.5 m überragen, sind im Bereich der oberirdischen Bauten und innerhalb der im Plan eingetragenen speziellen Mantellinien gestattet. Die überdachte Zufahrtsrampe zur Parkgarage darf eine Höhe von maximal 3 m aufweisen.

Art. 5 Grundmasse / Gebäudeformen

- 1 Die maximal zulässige Geschoszahl, Gebäudehöhe und Gebäudebreite der einzelnen Bauten in den Baubereichen A - G ergibt sich aus dem Plan.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftaufbauten etc. dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1.5 m überragen.
- 3 Die Bauten haben Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einem Gefälle von höchstens 6 % aufzuweisen.

Art. 6 Ausnützung

Die maximal zulässige Geschossfläche gemäss § 255 PBG beträgt 8'412 m², entsprechend einer Ausnützungsziffer von 44 %.

Art. 7 Nutzweise

Im Baubereich G sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zugelassen; im Obergeschoss sind Wohnungen nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

Art. 8 Gestaltung

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Die Dächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, zu begrünen. Die als Terrasse benutzte, nicht begrünte Fläche darf höchstens 40 % der gesamten Dachfläche pro Gebäude betragen.
- 3 Pergolas und Sitzplatz-Ueberdachungen auf den Dachterrassen sind als Leichtkonstruktion zu erstellen und sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen gestattet.

Art. 9 Umgebungsgestaltung / Bepflanzungen

- 1 Die im Plan bezeichneten Freiflächen sind als Grünflächen zu erhalten.
- 2 Die Spiel- und Ruheplätze sowie die Freizeit- und Pflanzgärten im Ausmass von mindestens 25 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche sind in den im Plan angegebenen Bereichen anzulegen und mit Spielgeräten, Ruhebänken und gemeinschaftlichen Einrichtungen auszustatten. Bei einer etappenweisen Ausführung der Ueberbauung ist ein Teil der Spiel-/Ruheflächen und Gärten bis zur Realisierung der Gebäude im Baubereich G auf dem Grundstück Kat.Nr. 6171 anzulegen.
- 3 Die im Plan eingezeichnete Uferbestockung entlang dem Dachseggbächli auf dem Grundstück Kat.Nr. 6171 ist zu erhalten.

Art. 10 Gewässerabstandslinie

Massgebend für den Abstand zum Dachseggbächli (öffentliches Gewässer Nr. 5d) im Baubereich G ist die im Plan eingetragene Gewässerabstandslinie.

Art. 11 Bauetappen

Die Ueberbauung kann in Etappen erfolgen. Die Gebäude in den Baubereichen A - D sind in einer ersten, die Gebäude in den Baubereichen E und F in einer zweiten und das oder die Gebäude im Baubereich G in einer dritten Bauetappe zu realisieren.

Art. 12 Grenzänderung

Die Grundstücke Kat.Nr. 6343 und 6432 sind vor Ausführung der ersten Bauetappe grundbuchlich zu vereinigen.

Art. 13 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II und III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II resp. III gemäss Anhang 3 LSV sind bei den massgebenden Beurteilungspunkten gemäss Lärmbericht vom 14.7.1997 nicht überschritten. Die im Lärmbericht unter Punkt 9 vorgeschlagenen Lärmschutzmassnahmen werden gestützt auf das Vorsorgeprinzip der LSV und zur Erreichung einer höheren Wohnqualität als verbindlich erklärt und sind bei Realisierung der Ueberbauung auszuführen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.