



VERFÜGUNG

vom 9. November 2001

Rüti. Privater Gestaltungsplan Laufenbach (Aufhebung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. August 2001 stimmte der Gemeinderat Rüti der Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes Laufenbach zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Oktober 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2001 ersucht die Gemeinde Rüti um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 1837/1989 wurde der private Gestaltungsplan Laufenbach genehmigt. Damit sollte eine Gesamtüberbauung des Gebietes Laufenbach, die den Anforderungen des Lärmschutzes Rechnung trägt, bezweckt werden.

Nach Art. 12 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan fällt die Rechtswirkung des Gestaltungsplanes dahin, wenn innert 10 Jahren nach dessen Inkrafttreten keine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat. Diese Voraussetzung wird mit dem Ersuchen der Grundeigentümer um Aufhebung des Gestaltungsplanes Laufenbach erfüllt.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 88 Abs. 1 in Verbindung mit § 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes Laufenbach, dem der Gemeinderat Rüti am 21. August 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Politische Gemeinde Rüti, 8630 Rüti)

Staatsgebühr	Fr.	448.00
--------------	-----	--------

Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00
---------------------	-----	-------

Total	Fr.	496.00
-------	-----	--------

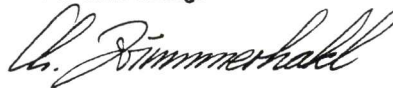
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer) an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 9. November 2001
011749/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. Juni 1989

1837. Privater Gestaltungsplan Laufenbach (Rüti)

Die Gemeinde Rüti besitzt eine mit RRB Nr. 792/1986 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung zugeteilte Gebiet Laufenbach ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan, der gegenüber der Bauordnung nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abweicht, aufgestellt worden. Am 10. Januar 1989 stimmte diesem der Gemeinderat Rüti zu. Da gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Februar 1989 gegen diesen Beschluss kein Rekurs erhoben wurde, ersucht der Gemeinderat Rüti mit Schreiben vom 11. April 1989 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Überbauung des Gebietes Laufenbach, das im Besitz von drei Grundeigentümern ist, geregelt. Das Gebiet grenzt an die Walderstrasse S-2, so dass der Nachweis über die Einhaltung der Immissionswerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung erforderlich ist. Gemäss Lärmgutachten vom 28. September 1988 sind die Immissionsgrenzwerte ohne weitere Massnahmen eingehalten; mit organisatorischen Massnahmen können sogar die Planungswerte erreicht werden. Dies wird jedoch erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens näher zu prüfen sein. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

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 private Gestaltungsplan Laufenbach, mit Zustimmung des Gemeinderates Rüti vom 10. Januar 1989, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti, 8630 Rüti (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

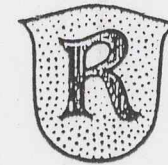
Zürich, den 21. Juni 1989

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN LAUFENBACH

SITUATION 1 : 500

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM: 15. 11. 88

R. Kasper M. R. an der Berg F. J. J. J.

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: 10. JAN. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: 20. Jan. 1989

NAMENS DES GEMEINDERATES:
DER PRÄSIDENT

[Signature] DER SCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT AM: 21. Juni 1989

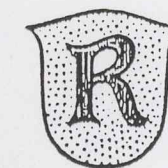
MIT BESCHLUSS NR. 1837

GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRAT,
DER STAATSSCHREIBER:



DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECHN., DIPL. ING. ETH/SIA - PAT. ING. GEOMETER



GEMEINDE RÜTI

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN LAUFENBACH

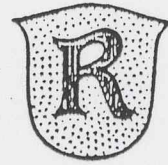
SITUATION 1:500

- Perimetergrenze
- - - - - Abgrenzung Baubereich
- ↔ Firstrichtung
- Spiel- und Ruheflächen
- Gemeinsame UN-Garage
- BGF Bruttogeschossfläche

15. Sept. 1988

Büro Dr. R. Jeker





KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN LAUFENBACH

ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
SITUATION 1 : 500

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM: 15. 11. 88

R. Wagner M. Hanfberger F. Linder

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: 10. JAN. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM: 20. Jan. 1989

NAMENS DES GEMEINDERATES:
DER PRÄSIDENT

DER SCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT AM: 21. Juni 1989

MIT BESCHLUSS NR. 1837

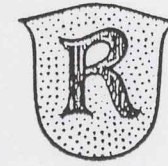
GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECHN., DIP. ING. ETH ZÜRICH, PAT. ING. GEOMETR.

GEMEINDE RÜTI



PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN LAUFENBACH

ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
SITUATION 1:500

ABWASSER: Meteorwasserleitungen:

- Meteorwasserkanäle
- - - Fangkanal (Volumen ca. 40 m³)
- ⊗ Drosselschacht (mit Abflussbegrenzung auf ca. 50 l/s)

ABWASSER: Schmutzwasserleitungen:

- Schmutzwasserkanäle
- ⊗ gemeinsame Pumpstation
- Druckleitung zur Walder-Strasse

WASSER- UND STROMVERSORGUNG:

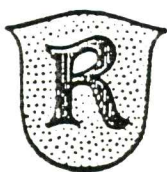
(mögliche Lage der Leitungen und Anlagen)

- Leitungen Wasserwerke
- möglicher Standort Hydrant
- ⚡ möglicher Standort Trafostation
- Leitung Elektrizitätswerk

15. Sept. 1988

Büro Dr. R. Jeker





KANTON ZÜRICH

GEMEINDE RÜTI

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN LAUFENBACH
BERICHT

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT

AM: 15. 11. 88

R. ... M. ...

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT

AM: 10. JAN. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN

AM: 10. JAN. 1989

NAMENS DES GEMEINDERATES:
DER PRÄSIDENT

DER SCHREIBER

[Signature]

[Signature]

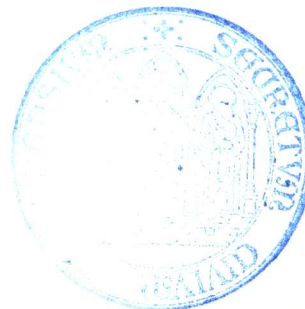
VOM REGIERUNGSRAT AM 21. 11. 1989

MIT BESCHLUSS NR. 1837

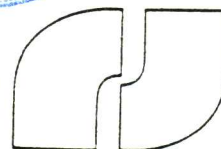
GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE
DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECHN., DIPL. ING. ETH/SIA - PAT. ING. GEOMETER





KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜTI

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN LAUFENBACH

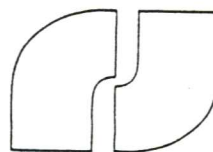
1. BESTIMMUNGEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

2. PLÄNE (SITUATIONEN 1 : 500)

Gestaltungsplan
Erschliessungsanlagen

15. Sept. 1988

DR. RUEDI JEKER
BERATENDER INGENIEUR UND PLANER
DR. SC. TECHN. DIPL. ING. ETH/SIA • PAT. ING. GEOMETER



1. Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan

1. Geltungsbereich

- 1.1. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1: 500 bezeichnete Gebiet.
- 1.2. Die in beiliegenden Plänen sowie in Flächenberechnung und Kostenverleger enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- 1.3. Das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 sowie die jeweils geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde finden Anwendung.

2. Grundsatz

Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich, architektonisch und wohngygienisch gute Gesamtüberbauung sowie deren harmonische Einordnung in die landschaftliche und bauliche Umgebung.

3. Grundmasse

- 3.1. Hauptgebäude dürfen, unter Vorbehalt von Art. 3.4., innerhalb der im Plan eingetragenen Gebäudeperimeter erstellt werden. Es sind maximal drei Vollgeschosse und der Ausbau von maximal zwei Dachgeschossen nach den Vorschriften für Arealüberbauungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bauordnung zulässig.
- 3.2. Die Hauptfächstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.
- 3.3. Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne der §§ 273 und 288 PBG können arealintern, unter Vorbehalt von Art. 4.2, ungeachtet der Gebäudegrundrisse ohne nachbarliche Zustimmung nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden.
- 3.4. Für Fassaden, die gegen die Perimetergrenze gerichtet sind, sind die Grenzabstände der jeweils gültigen Bauordnung einzuhalten. Insbesondere ist gegenüber dem Gebäude Vers. Nr. 2121 auf dem Grundstück Kat. Nr. 5960 der bauordnungsgemässe Gebäudeabstand einzuhalten. Die Begünstigung gemäss § 274 Abs. 1 PBG kommt nicht zur Anwendung.

4. Mass der Nutzung

- 4.1. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche des Neubauvolumens beträgt insgesamt 6351 m² (Ausnutzungsziffer = 79,2 %). Die Zuteilung der BGF auf jeden Gebäudeperimeter ist im zugehörigen Plan festgelegt. Mindestens 1/6 davon ist dauernd gewerblich zu nutzen.
- 4.2. Von den angegebenen Werten darf mit Zustimmung der Grundeigentümer im Sinne eines Nutzungstransfers in benachbarte Parzellen um maximal 10 % abgewichen werden, sofern die Ausnutzung über alles den Wert von 79,2 % nicht überschreitet. Ebenfalls darf mit Zustimmung der Grundeigentümer der gewerbliche Nutzflächenanteil der Gebäude im südlichen Teil (beim Laufenbach) in die nördlichen Parzellenteile transferiert werden, so dass dort reine Wohnnutzung resultiert.
- 4.2. Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von maximal 5%.

5. Dachgestaltung

- 5.1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 50° neuer Teilung gestattet. Für besondere Gebäude (Nebengebäude) sind auch andere Schrägdachformen zulässig.
- 5.2. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit Tonziegeln auszubilden.
- 5.3. Dachaufbauten dürfen nur im 1. Dachgeschoss angeordnet werden. Sie sind in Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen.

6. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden. Grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien, Blech- oder Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

7. Umgebungsgestaltung

- 7.1. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu übernehmen
- 7.2. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Errichtung von Stützmauern ist nur in Ausnahmefällen gestattet.

8. Fahrzeugabstellplätze

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl Abstellplätze sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung anzuwenden. Sie sind in einer Unterniveaugarage mit gemeinsamer Zufahrt gemäss zugehörigem Plan 1 : 500 unterirdisch anzulegen. Vorbehalten bleibt die Ausnahmebewilligung der kantonalen Baudirektion für die Unterschreitung des minimalen Strassenabstandes zur internen Zufahrtsstrasse im Bereich des Wendeplatzes.

9. Erschliessung und gemeinsame Einrichtungen

- 9.1. Die strassenmassige Erschliessung des gesamten Gebietes erfolgt gemäss zugehörigem Plan Massstab 1: 500 (Breite der internen Zufahrtsstrasse 4.75 m plus beidseitig 30 cm Bankette). Das Detailprojekt ist durch die Gemeinde zu genehmigen.
Zwischen Wendeplatz und Walderstrasse ist eine Fusswegverbindung von mindestens 1.5 m Breite als Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit zu errichten und grundbuchlich zu sichern.
- 9.2. Für die Errichtung einer Trafostation ist den kommunalen Werken in der Unterniveaugarage in der ersten Etappe, d.h. im westlichen Teil an gut zugänglicher Lage unentgeltlich ein entsprechender Raum zur Verfügung zu stellen. Zugunsten der Politischen Gemeinde Rüti ist ein zeitlich unbefristetes Baurecht zu begründen und im Grundregister als Dienstbarkeit einzutragen.
- 9.3. Die bestehende Wasserleitung durch den Gestaltungsplanperimeter wird an den Süd- bzw. Westrand des Perimeters verlegt. Im Gestaltungsplanbereich ist an zentraler Lage ein Hydrant nach Angaben der Gemeindewerke Rüti zu dulden.
- 9.4. Die Anlage der Schmutz- und Meteorwasserkanäle hat gemäss separatem, von der Gemeinde zu genehmigenden Detailprojekt zu erfolgen.
Im südlichen Bereich des Perimeters ist für den gesamten Perimeter eine gemeinsame Pumpstation zu erstellen, mit der das Schmutzwasser in den Kanal Walderstrasse gepumpt werden kann.
Das Meteorwasser ist durch einen getrennten Kanal durch die interne Zufahrtsstrasse in den südlichen Bereich des Perimeters zu leiten. Für die Einleitung in den Laufenbach ist gemäss den Angaben des AGW ein Fangkanal mit einem Volumen von rund 40 m³ und ein Drosselschacht mit einer Abflussbegrenzung auf 50 l/s vorzusehen.

10. Spiel- und Ruheflächen

Die notwendigen Spiel- und Ruheflächen sind in den im Plan angegebenen Bereichen anzulegen. Ihre Fläche hat insgesamt mindestens 25 % der vorhandenen Wohnbruttogeschossfläche zu betragen.

11. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Die vorstehenden Bestimmungen, welche von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für Regelüberbauungen abweichen, kommen nur dann zur Anwendung, wenn die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG beim späteren Bauprojekt erfüllt werden.

12. Inkrafttreten/Aufhebung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Rechtswirkung des Gestaltungsplanes fällt dahin, wenn innert 10 Jahren nach dessen Inkrafttreten keine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat. Nach dem allfälligen Ablauf dieser Frist ohne wesentliche Bautätigkeit treten ausschliesslich die Vorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts wieder in Kraft.