



VERFÜGUNG

vom 26. März 2009

Rüti. Privater Gestaltungsplan Schanz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. Dezember 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Rüti dem privaten Gestaltungsplan Schanz zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 2009 und des Bezirksrates Hinwil vom 15. Januar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Bauamt Rüti ersucht mit Schreiben vom 22. Januar 2009 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit Wohn- und Gewerbebauten des in der Kernzone gelegenen Areals Kat.-Nrn. 7099 und 6768 geschaffen werden. Zweck ist eine gute städtebauliche Einordnung der Neubauten unter Berücksichtigung des Schutzes der Villa Vontobel, Vers.-Nr. 1174 sowie die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Spitalstrasse.

Das Zentrum von Rüti ist gemäss regionalem Richtplan Oberland als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum von regionaler Bedeutung sowie als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet (RRB Nr. 2257/1998). Der östliche Teil des Areals inkl. der Villa Vontobel befindet im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 13/2006).

Im Rahmen von künftigen Planungen soll mit Rücksicht auf das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung Rüti-Tann ein dichtes Zentrum mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden. Die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen sind aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung von Zentren gegeben. Mit dem ausgeschiedenen Freihaltebereich im östlichen Teil des Areals wird dem Anliegen des wichtigen Freiraumes gemäss Ortsbildinventar genügend Rechnung getragen.

Für die fachliche Begleitung des Vorhabens wurde die kantonale Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK) bereits am Anfang des Planungsprozesses beigezogen. Die NHK nahm mit Gutachten Nr. 26-2005 vom 30. September 2005 und drei Ergänzungen Stellung. Die Empfehlungen der NHK sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

Die Villa Vontobel Vers.-Nr. 1174 mit Einschluss der Umgebung ist als Schutzobjekt im Sinne § 203 PBG gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden.

Ein Teil des Schanzenhügels befindet sich in der archäologischen Zone Nr. 2 (ehem. Befestigungswerk „Grosse Schanze“). Dies bedeutet, dass Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen sind. Kommen bei Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie zu melden. Für die notwendigen Untersuchungen und Fundbergungen ist genügend Zeit einzuräumen.

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen der Baubewilligung zu belegen.

Der private Gestaltungsplan Schanz umfasst den Situationsplan 1:500, die Schnittpläne 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schanz, dem die Gemeindeversammlung Rüti am 1. Dezember 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (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. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die kantonale Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK), an die Keller Vermessungen AG, Untere Bahnhofstrasse 25, 8340 Hinwil (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten Beat Ernst, Architekt FH/SIA, Haltbergstrasse 25, Villa Sequin, 8630 Rüti.

Zürich, den 26. März 2009
090070/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SCHANZ

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
gemäss § 85f. PBG

SITUATIONSPLAN 1:500

Grundeigentümer:
Kat.Nr. 7099

Romeo Marinoni
Arthur Schmed
Beat Ernst

Grundeigentümer:
Kat.Nr. 6768

Dr. Hannes Geiges-Roduner

Zustimmung der Gemeindeversammlung Rüti vom: **1. Dez. 2008**

GEMEINDERAT RÜTI
Der Präsident: Der Schreiber-Stv.:

Von der Baudirektion genehmigt am:
26. MRZ. 2009 *BDV-Nr. 40109*

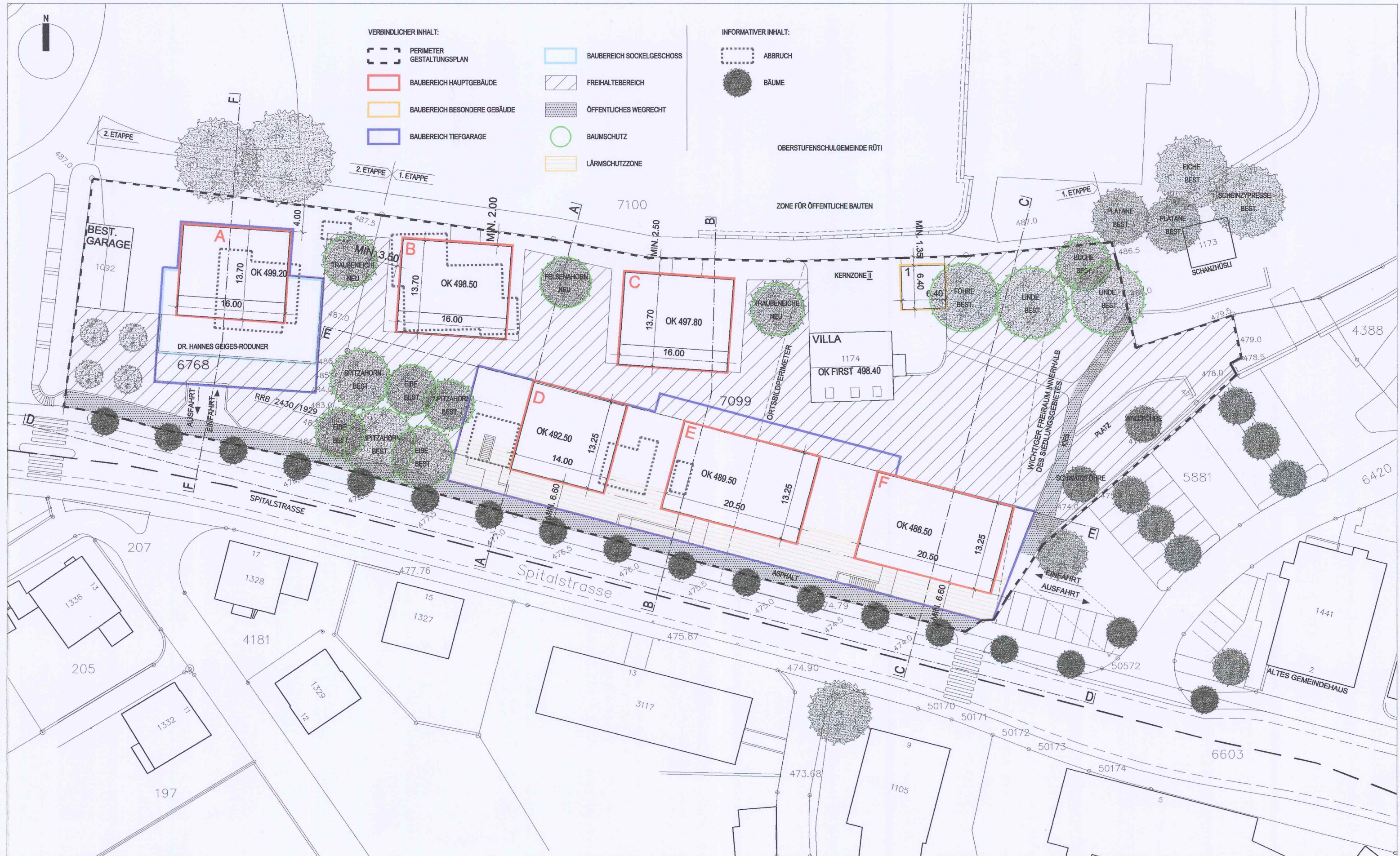
A. Melliger R. Baumann

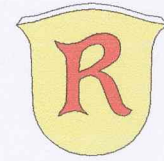
Für die Baudirektion:

Ch. Rimmeshall

Beat Ernst, Architekt FH/SIA/SWB, Haltbergstrasse 25, Villa Sequin, 8630 Rüti
Tel. 055 250 50 60, Fax. 055 250 50 69, info@beaternst.ch

24.07.2008
SZR 801





Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SCHANZ

mit öffentlich rechtlicher Wirkung
gemäss § 85f. PBG

SCHNITTPLÄNE 1:500

Grundeigentümer:
Kat.Nr. 7099

Romeo Marinoni

Arthur Schmed

Beat Ernst

Grundeigentümer:
Kat.Nr. 6768

Dr. Hannes Geiges-Roduner

Zustimmung der Gemeindeversammlung Rüti vom: - 1. Dez. 2008

GEMEINDERAT RÜTI
Der Präsident: Der Schreiber-Stv.:

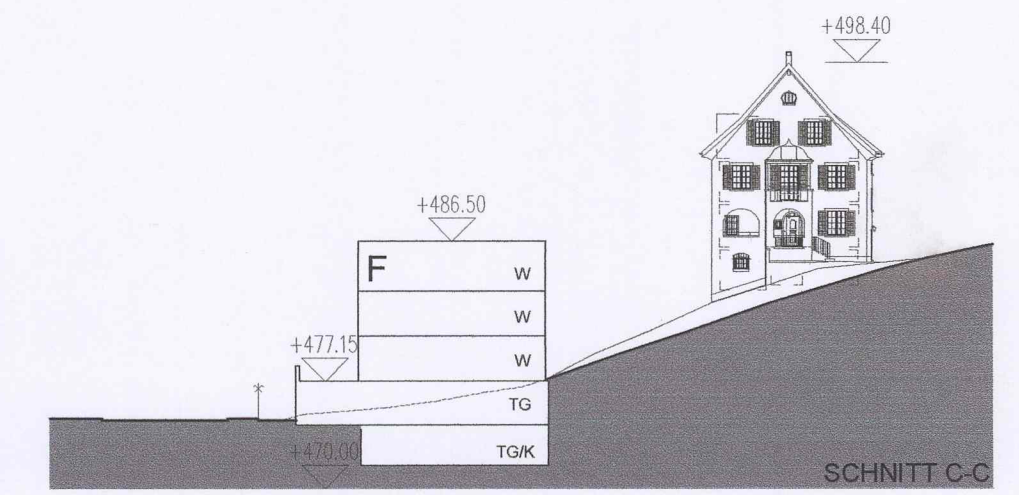
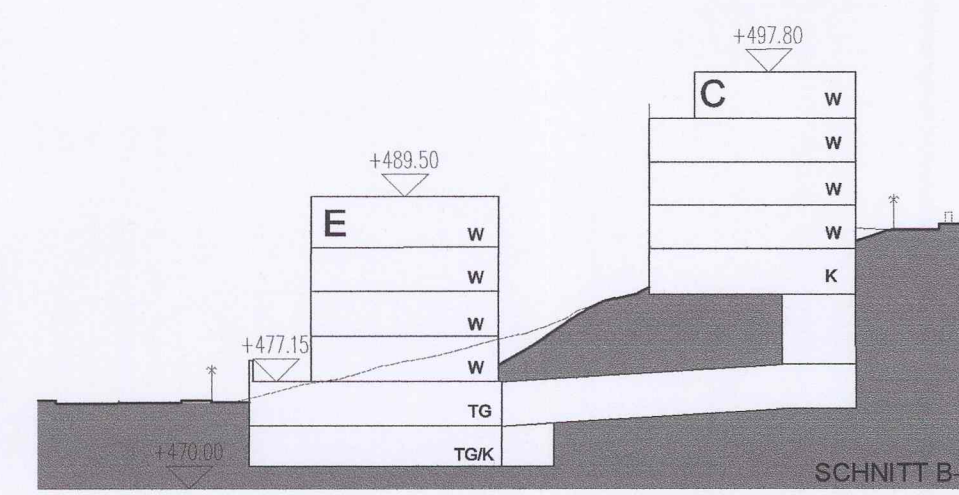
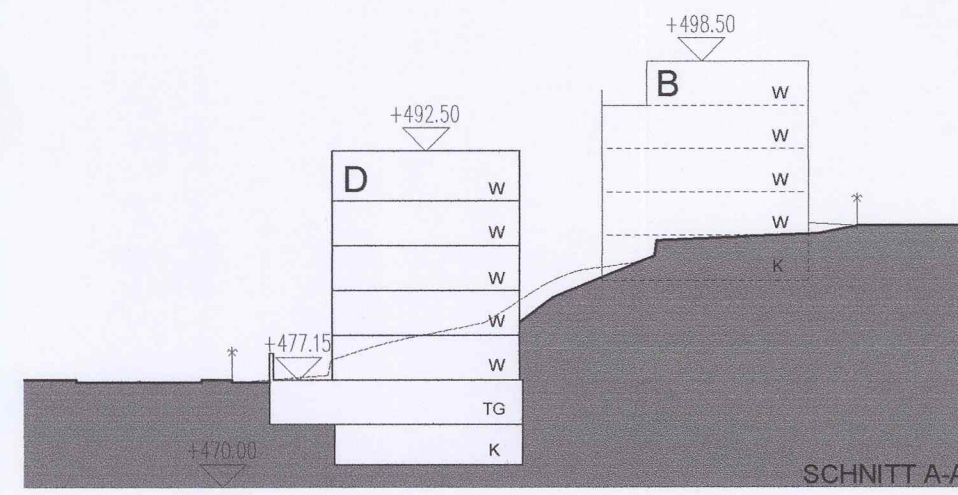
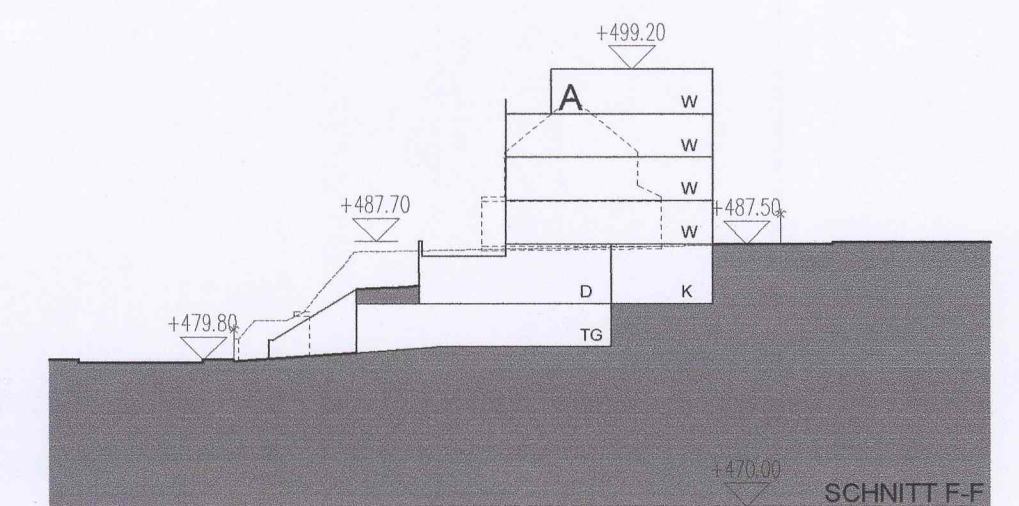
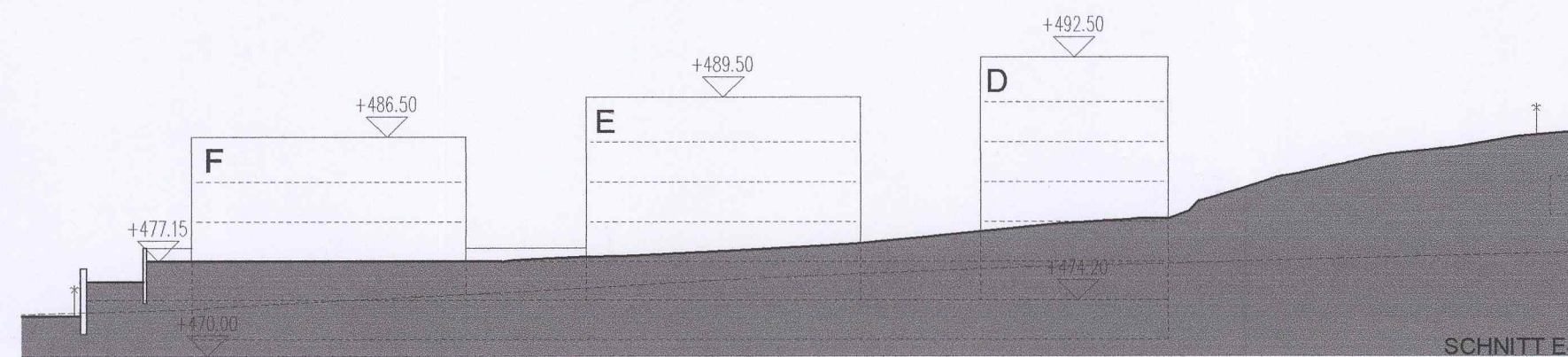
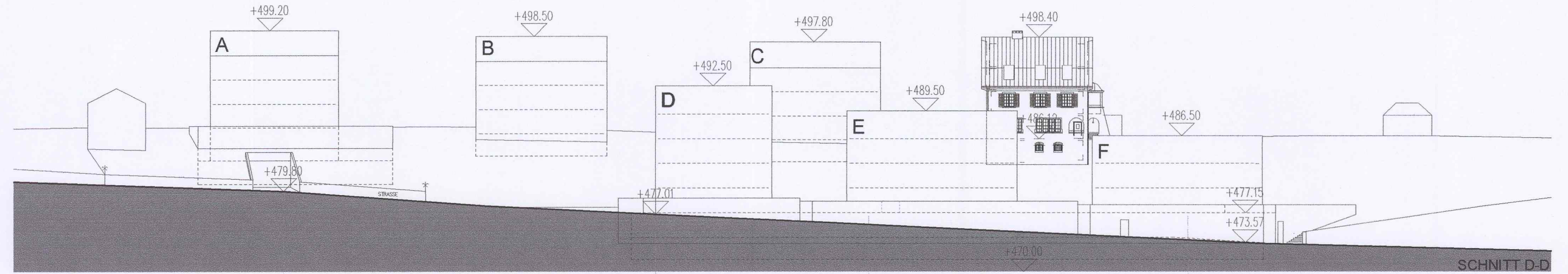
Von der Baudirektion genehmigt am:
26. MRZ. 2009

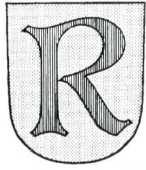
BDV-Nr. 40109

Für die Baudirektion:

Beat Ernst, Architekt FH/SIA/SWB, Haltbergstrasse 25, Villa Sequin, 8630 Rüti
Tel. 055 250 50 60, Fax. 055 250 50 69, info@beaternst.ch

24.07.2008
SZR 802





Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan Schanz

Vorschriften

Von den Grundeigentümern der Grundstücke Kat.Nr. 7099 und 6768
festgesetzt am:

Romeo Marinoni

Arthur Schmed

Beat Ernst

Dr. med Hannes Geiges-Roduner

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom: - 1. Dez. 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber: Stv.

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. MRZ. 2009

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 40109

Für das in der Kernzone liegende Areal Schanz, umfassend die Grundstücke Kat. Nr. 7099 und 6768, wird gestützt auf die §§ 83, 85 - 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein Privater Gestaltungsplan festgesetzt.

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Schanz bezweckt

- eine gute städtebauliche Einordnung der Neubauten,
- eine hohe Aussenraumqualität,
- die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Spitalstrasse,
- den Schutz des Gebäudes Vers. Nr. 1174 mit Umgebung,
- sowie eine energieeffiziente Überbauung.

2. Perimeter

Der Perimeter des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

3.1 Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti massgebend.

3.2 Schutzobjekt

Das Gebäude Vers. Nr. 1174 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG. Die Schutzanordnungen gemäss Schutzvertrag gehen den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes vor.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

4.1 Baubereiche für Hauptgebäude

Die Lage und maximalen äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Dachvorsprünge dürfen maximal 60 cm über diese Baubereiche hinausragen.

In den Baubereichen A bis F sind je ein Hauptgebäude zulässig.

4.2 Höhenkoten der
Baubereiche

Für alle Baubereiche sind im Plan je eine Höhenkote festgelegt, die vorbehaltlich technisch bedingter Aufbauten wie Kamine, Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren etc. von keinem Gebäudeteil überschritten werden dürfen. Die zulässigen technisch bedingten Aufbauten dürfen diese Koten um höchstens 1.5m überragen.

Das oberste Geschoss der Bauten in den Baubereichen A, B und C muss auf der Südseite um mindestens zwei Drittel der Fassadenlänge um mindestens 2.5m gegenüber der Fassade zurückversetzt sein.

4.3 Bauliche Dichte

Die zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	maximal zulässige Geschossfläche
A	900 m ²
B	900 m ²
C	900 m ²
D	850 m ²
E	1000 m ²
F	750 m ²
Villa	440 m ²

Als Geschossfläche anrechenbar gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Unter-, Voll- und Dachgeschossen, unter Einbezug der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume, samt inneren Trennwänden, ohne Aussenwandquerschnitte.

4.5 Baubereich
Tiefgarage

Für die Lage der oberirdischen Teile der Tiefgaragen ist der Baubereich für die Tiefgaragen massgebend.

4.6 Besondere
Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind im Baubereich für Besondere Gebäude sowie bis zu einer maximalen Grundfläche von je 5m² auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

4.7 Gebäude Assek.
Nr. 1092

Das Gebäude Assek. Nr. 1092 kann in den heutigen Ausmassen und mit der heutigen Nutzung bestehen bleiben.

5. Nutzweise

- 5.1 Grundsatz In den Baubereichen A, B und C sind Wohnen und höchstens nicht störende Betriebe zulässig; in den Baubereichen D, E und F sind Wohnen und mässig störende Betriebe gestattet.

6. Gestaltung

- 6.1 Grundsatz Bauten, Anlagen und Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestaltet und ausgerüstet sein. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 6.2 Freihaltebereich Der im Plan bezeichnete Freihaltebereich ist als begrünter Freiraum zu erhalten und naturnah zu gestalten.
- 6.3 Flachdächer Neubauten haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen und dürfen nicht als Terrasse benutzt werden.
- 6.4 Baumschutz Einerseits sind die im Plan bezeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Andererseits sind die im Plan vorgesehenen neuen Bäume zu pflanzen.

7. Erschliessung

- 7.1 Fusswegverbindungen Längs der Spitalstrasse wird anstelle eines Trottoirs ein frei geführter mindestens 2.0m breiter Fussweg erstellt, der durch ein öffentliches Fusswegrecht dauernd öffentlich zugänglich ist.
- Zwischen dem Parkplatz Altes Gemeindehaus und dem Schanzhüsli ist durch die Grundeigentümer ein mindestens 1.8m breiter Fussweg zu erstellen, der durch ein öffentliches Fusswegrecht dauernd öffentlich zugänglich ist.
- Die beiden Rechte sind zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rüti als Personaldienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Unterhaltungspflicht obliegt der Öffentlichkeit.
- 7.2 Zufahrt/Parkierung Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Rüti. Die Abstellplätze für die Baubereiche B bis F sind in einer gemeinsamen Tiefgarage zusammengefasst, mit Zu- und Wegfahrt über Kat.Nr. 5881. Für den Baubereich A sind Abstellplätze in einer separaten Tiefgarage vorzusehen mit direkter Erschliessung ab der

Spitalstrasse.

Allgemein zugängliche Besucherabstellplätze sind im vorderen Teil der Tiefgaragen anzuordnen. Für Besucher der Villa und von Betrieben des Baubereiches A sind Parkplätze im heutigen Umfang mit rückwärtiger Erschliessung zulässig.

An gut zugänglicher Lage sind witterungsgeschützte Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.

8. Lärmschutz

- 8.1 Empfindlichkeitsstufen In den Baubereichen A, B und C gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Für die Baubereiche D, E und F ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend.
- 8.2 Lärmschutzzone/Massnahmen In der speziell bezeichneten Lärmschutzzone längs der Spitalstrasse und an den Gebäuden ist der Lärmschutz vor allem mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen sicherzustellen. Gebäudeteile, die dem Lärmschutz dienen, dürfen über die Baubereiche D, E und F hinausragen.
Die Lärmschutzmassnahmen müssen sich gut in das Ortsbild und das bauliche Konzept einfügen.
- 8.3 Lärmschutznachweis Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie für lärmempfindliche Räume die Immissionsgrenzwerte der ES II respektive der ES III eingehalten werden können.

9. Spielplätze

- Verzicht Auf die Erstellung von Spielplätzen gemäss Art. 54 der Bau- und Zonenordnung kann verzichtet werden.

10. Energie

- Minergie Neubauten sind energetisch und bauökologisch mindestens nach dem Baustandard Minergie zu erstellen.

Zwei Etappen

11. Etappierung

Entsprechend den beiden Grundstücken darf die Überbauung in höchstens zwei Etappen realisiert werden.

Inkrafttreten

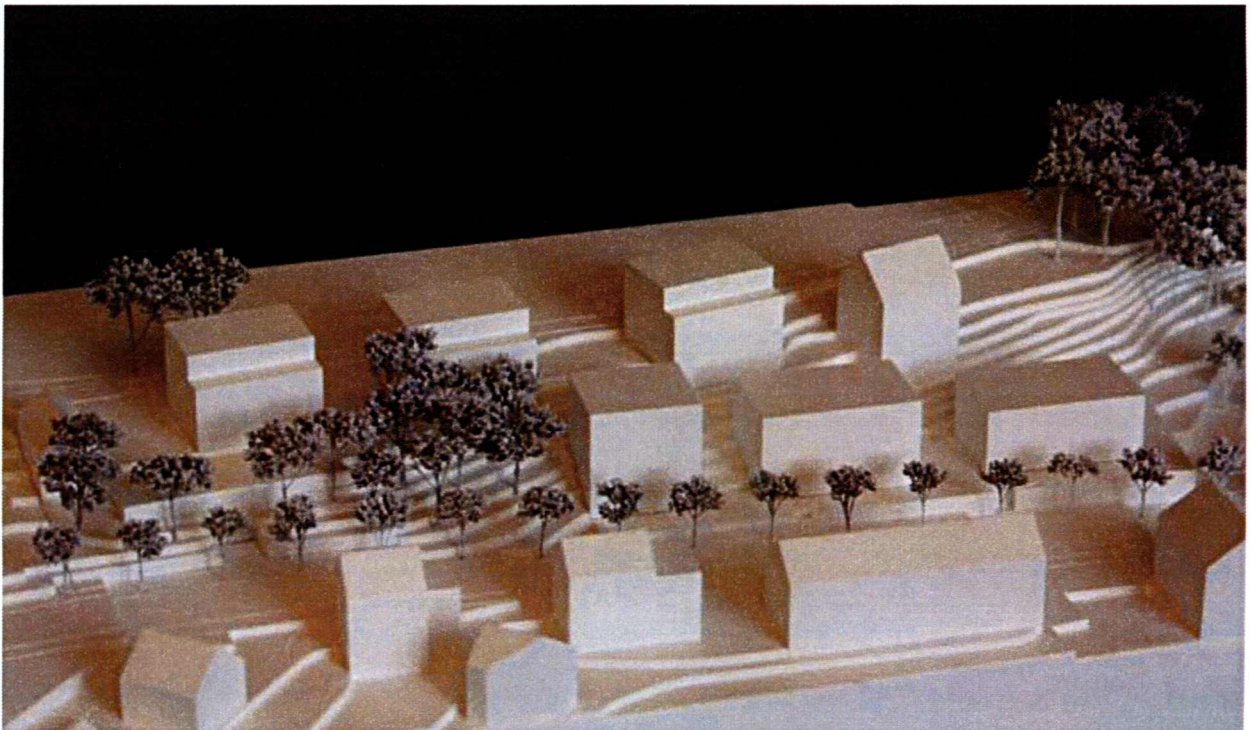
12. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan „Schanz“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Schanz

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Bebauungskonzept	4
	3. Erläuterungen der Vorschriften und des Plans	8
	3.1 Zweck und Geltungsbereich	8
	3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften	8
	3.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude	9
	3.4 Nutzweise	10
	3.5 Gestaltung	10
	3.6 Erschliessung	10
	3.7 Lärmschutz	11
	3.8 Spielplätze	11
	3.9 Energie	11
	3.10 Etappierung	11
	4. Verfahrensablauf	12

1. Einleitung

Ausgangslage

Das Areal des Privaten Gestaltungsplanes Schanz liegt an der Spitalstrasse in der Kernzone II. Es umfasst die Parzelle Kat. Nr. 7099 und 6768.

Die heutige lockere Bebauung soll durch eine dem Standort angemessene Neubebauung ersetzt werden, welche die Einfahrt in den Dorfkern baulich fasst.

Der Private Gestaltungsplan Schanz bezweckt

- eine gute städtebauliche Einordnung der Neubauten,
- eine hohe Aussenraumqualität,
- die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Spitalstrasse,
- den Schutz des Gebäudes Vers. Nr. 1174 mit Umgebung,
- sowie eine energieeffiziente Überbauung.

Zonenplanausschnitt

Legende

Z = Zone

ES = Empfindlichkeitsstufe
gemäss Lärmschutz-Verordnung

	Z	ES
 Kernzone I	K I	III
 Kernzone II	K II	III
 2-geschossige Wohnzone, dicht	W2b	II
 3-geschossige Wohnzone	W3	II
 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG 2	III
 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG 3	III
 Gewerbezone	G	III
 Zone für öffentliche Bauten	Oe	II



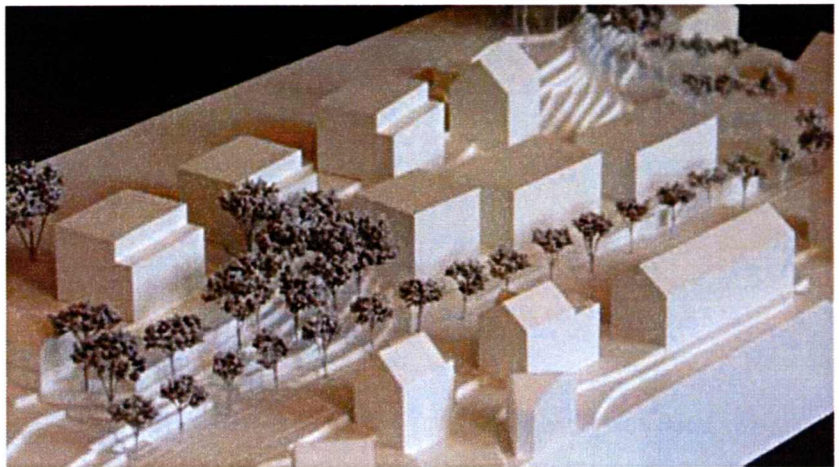
Grundlage

Für das Areal liegt ein Bebauungskonzept des Architekturbüros Beat Ernst Architekt FH/SIA/SWB vor, das als Grundlage für den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan dient.

Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Da der Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht eingehalten wird, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2. Bebauungskonzept



Grundideen

Das Bebauungskonzept sieht vor

- die bestehende Villa (Assek. Nr. 1174) mit einem angemessenen Umschwung zu erhalten,
- mit einer Gebäudezeile von drei unterschiedlich langen und unterschiedlich hohen Mehrfamilienhäusern längs der Spitalstrasse den Strassenraum dieser Einfahrt in den Dorfkern baulich neu zu fassen,
- mit drei Punktbauten an der Kretenlage der Schanz ein attraktives Wohnangebot zu schaffen.

Ortsbild

Weil die Bebauung sowohl gemäss ISOS Inventar als auch gemäss kantonalem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung ortsbaulich überzeugen muss, wurde bereits im Konzeptstadium die Kantonale Natur- und Heimatkommission zugezogen. Deren Kritik und Empfehlungen sind in die nun vorliegende Konzeption eingeflossen.

Erschliessung und Lärmschutz

Die Baubereiche B - F sollen über den Parkplatz beim Alten Gemeindehaus erschlossen werden. Der Baubereich A wird direkt ab der Spitalstrasse erschlossen.

Die Tiefgaragen dürfen gemäss Vorentscheid der kant. Volkswirtschaftsdirektion (VIS) die Baulinie überstellen. In der neu geschaffenen Lärmschutzzone sind vor allem mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen der Lärmschutz sicherzustellen. Die Massnahmen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen.

Das Trottoir an der Spitalstrasse soll durch einen Fussweg ersetzt werden, der durch eine Baumreihe von der Fahrbahn abgegrenzt wird.

Architektur

Vorgesehen sind schlichte, schnörkellose Baukörper mit eingezogenen Balkonen.

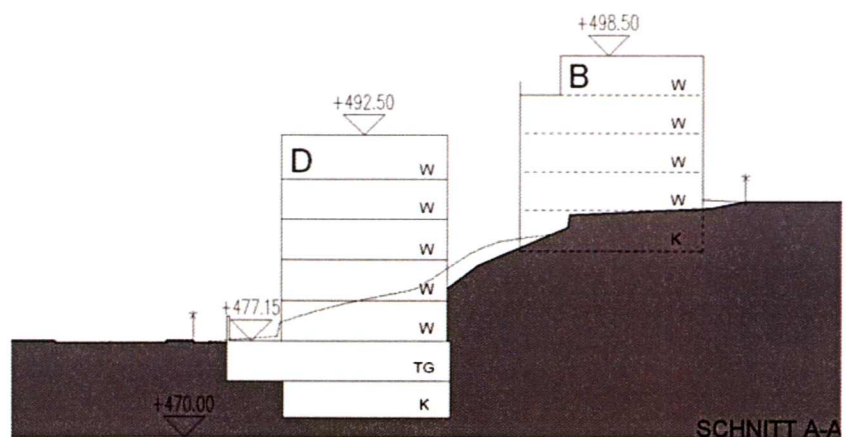
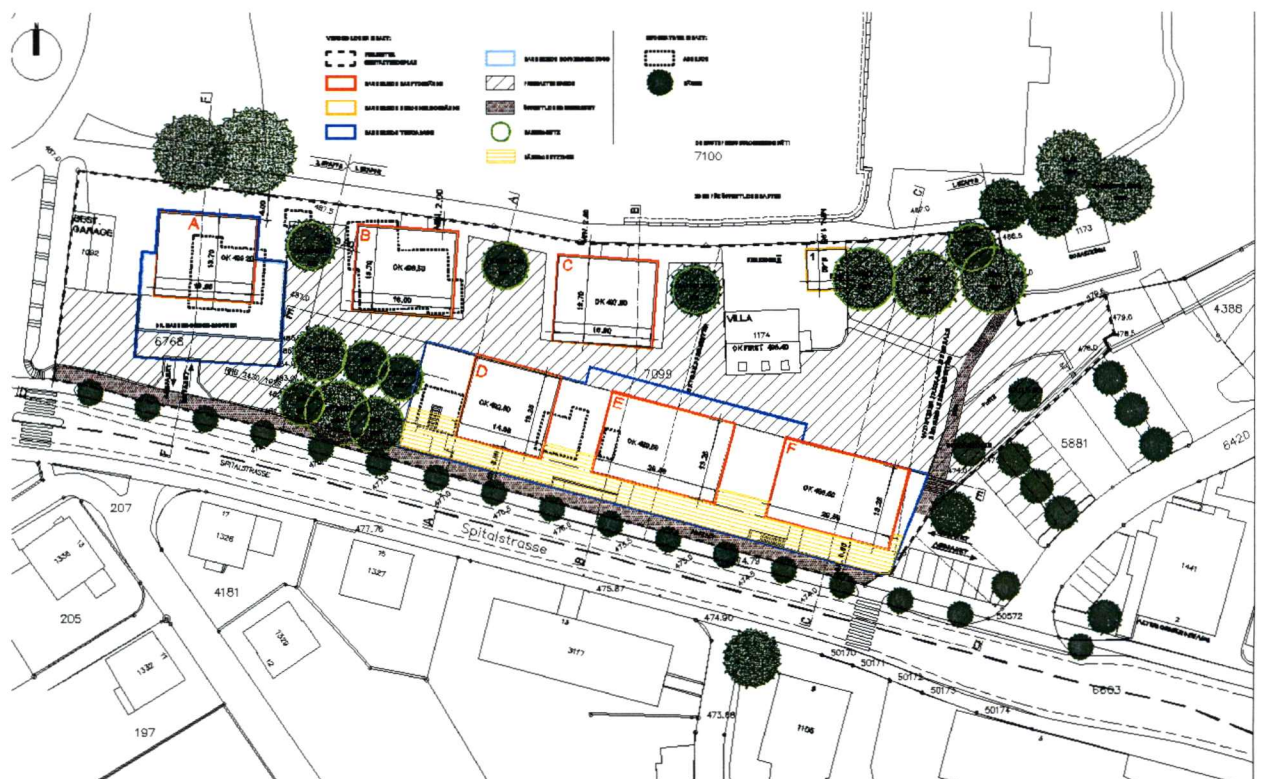
Energie

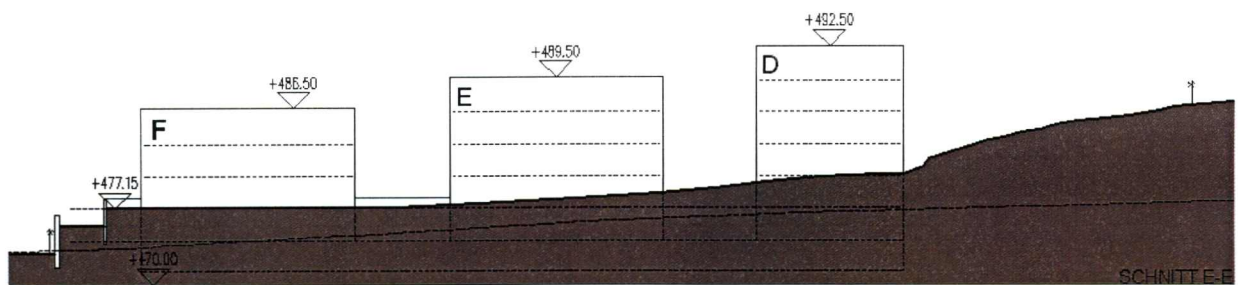
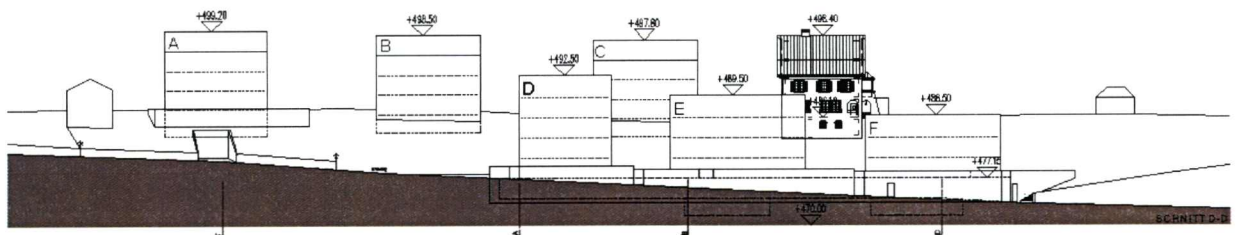
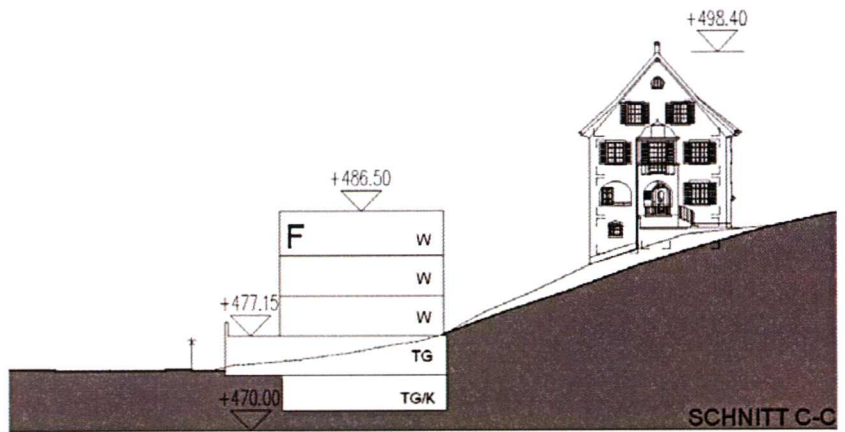
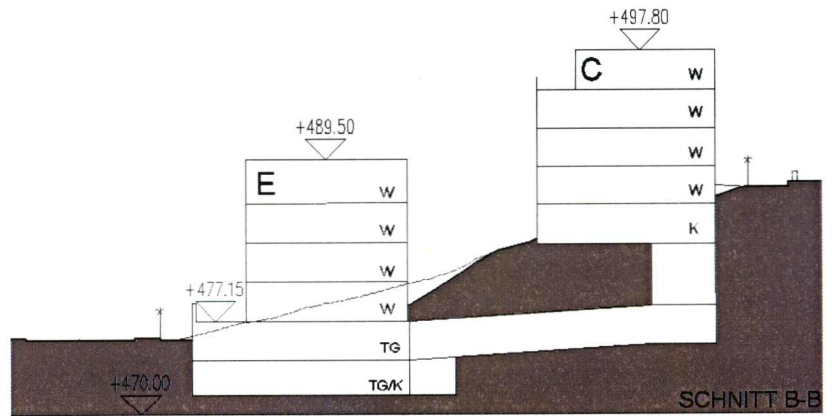
Die Bauten werden mindestens gemäss Minergie-Standard erstellt.

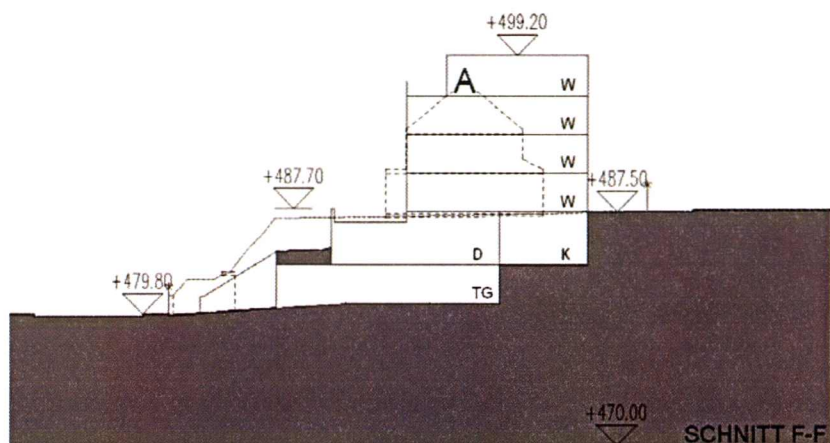
Freiraum

Zwischen den Gebäuden ist eine naturnah zu gestaltende Freifläche vorgesehen, die nicht individuell genutzt werden soll.

Richtprojekt







Mengengerüst

Gemäss aktuellem Projektierungsstand sind rund 39 Wohneinheiten vorgesehen.

Erforderlich sind dadurch rund 90 Abstellplätze für Bewohner und Besucher.

3. Erläuterungen der Vorschriften und des Plans

3.1 Zweck und Geltungsbereich

Zweck	Der Private Gestaltungsplan Schanz bezweckt die Sicherstellung einer hohen gestalterischen und architektonischen Qualität der ganzen Überbauung und der einzelnen Gebäude sowie für deren besonders gute Einordnung in die Ortsbauliche Struktur. Zusätzlich ist zu gewährleisten, dass der Umschwung der Villa frei gehalten wird und eine energieeffiziente Überbauung realisiert wird.
Rechtsverbindlichkeit	Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, Schnittplan und den Vorschriften. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Parzellen Kat. Nr. 7099 und 6768. Eigentümer der Parzellen sind Romeo Marinoni, Arthur Schmed, Beat Ernst und Dr. med Hannes Geiges-Roduner. Die Arealfläche beträgt ca. 6906 m ² .

3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

Bau- und Zonenordnung	Der Gestaltungsplan weicht vom Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti ab. Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes zulässt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.
Schutzvertrag	Um den Schutz der Villa zu regeln wird ein Schutzvertrag abgeschlossen. Dessen Anordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

3.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude

Baubereiche	<p>Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig, welche durch vermasste Mantellinien definiert sind. Die Baubereichsgrenzen sind mit Abstandslinien vergleichbar.</p> <p>Bedeutsam ist, dass mit diesen Baubereichen der Strassenabstand der Tiefgaragen gegenüber der Spitalstrasse und der Wegabstand gegenüber dem Weg auf der Schanz unterschritten werden dürfen.</p> <p>Allen Baubereichen bzw. den Bauten ist eine Höhenkote zugeordnet. Diese Koten dürfen nur von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden. Innerhalb der festgelegten Koten ist die Anzahl Unter-, Voll- oder Dachgeschosse frei.</p>
Anzahl oberirdische Hauptgebäude	<p>Vorgesehen sind sechs Baukörper: Je ein Bau in den Baubereichen A bis F.</p>
Geschossfläche	<p>Gestützt auf das Bebauungskonzept wurden die zulässigen Geschossflächen ermittelt. Diese sind etwas kleiner als dies unter voller Ausschöpfung der Baubereiche möglich wäre, was einen angemessenen Projektierungsspielraum schafft und die vorgesehenen laubenartigen privaten Aussenräume erleichtert.</p> <p>Bezogen auf die Arealgrösse ergeben die zugelassenen Geschossflächen, einschliesslich der Nutzfläche in der Villa, eine Geschossflächenziffer von ca. 89%.</p>
Tiefgarage	<p>Weil die geplanten Tiefgaragen teilweise die Baulinie an der Spitalstrasse überstellen, wird ein eigener Baubereich bezeichnet.</p>
Besondere Gebäude	<p>Für die Villa ist eine eigenständige Garage vorgesehen. Für dieses Besondere Gebäude ist ein spezieller Baubereich festgelegt. Andere Besondere Gebäude für Veloabstellplätze, Kleintierställe oder Holzlager usw. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wobei ihre Grundfläche jeweils maximal 5m² betragen darf.</p>
Gebäude Assek. Nr. 1092	<p>Das Gebäude Assek. Nr. 1092 kann in den heutigen Ausmassen und mit der heutigen Nutzung bestehen bleiben.</p>

3.4 Nutzweise

Wohnen
Mässig störende Betriebe

Die Bauordnung lässt für das gesamte Areal neben Wohnen auch mässig störende Betriebe zu. Gemäss den Vorschriften werden solche mässig störende Betriebe im Interesse der Wohnqualität nur in der Gebäudezeile längs der Spitalstrasse (Baubereiche D, E und F) vorgesehen.

3.5 Gestaltung

Gestaltung

Die Überbauung soll besonders gut gestaltet sein. Daher wird auf § 71 PBG verwiesen, der die Beurteilungskriterien umschreibt.

Freiraum
Begrünung

Die sechs Bauten und die Villa stehen in einem gemeinsamen Freiraum. Eine individuelle Nutzung widerspricht diesem Grundprinzip und wird daher - ausser bei der Villa – ausgeschlossen.

Besonders prägend sind die markanten Bäume. Ein Teil davon soll erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Die Realisierung der Baumreihe längs der Spitalstrasse muss mit dem Kanton vertraglich geregelt werden. Diese Baumreihe ist sowohl als Merkmal im Strassenraum als auch als psychologischer Beitrag zur Wohnqualität erwünscht.

3.6 Erschliessung

Fahrverkehr

Hauptqualität der Erschliessung der Neubauten ist, dass sie gesamthaft ab der Spitalstrasse erfolgt und damit den Weg auf der Schanz nicht belastet.

Parkierung

Die genaue Parkplatzzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Fusswege

Bedeutsam ist das Fusswegnetz. Vorgesehen sind eine attraktive Fusswegführung längs der Spitalstrasse verbunden mit einer strassenbegleitenden Baumreihe und eine Fusswegverbindung zum Schanzhüsli.

Empfindlichkeitsstufe
Lärmschutzmassnahmen

3.7 Lärmschutz

Um eine gute Wohnqualität zu erreichen wird für die Baubereiche A, B und C die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt. In Übereinstimmung mit der gültigen Kernzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III für die Baubereiche D, E und F. Alle Wohnungen werden eine ruhige, strassenabgewandte Seite aufweisen, sodass die Einhaltung der Lärmgrenzwerte in erster Linie an den Gebäuden, resp. in der Lärmschutzzone gelöst werden können. Der Lärmschutz soll ortsbildverträglich in die Baustruktur integriert werden. Der geforderte mindest Minergiestandard mit Komfortlüftung unterstützt diese Bestrebungen.

Verzicht

3.8 Spielplätze

Mit Rücksicht auf die Topografie sind grössere Spielplätze kaum realisierbar. Demzufolge soll auf die Pflicht, Spielplätze erstellen zu müssen, verzichtet werden.

Minergie

3.9 Energie

Entsprechend dem aktuellen Stand der Technik und im Hinblick auf den Lärmschutz wird mindestens der Minergie-Standard vorgeschrieben.

Zwei Etappen

3.10 Etappierung

Weil die Überbauung zwei Grundstücke umfasst, wird eine entsprechende Etappierung ermöglicht.

4. Verfahrensablauf

Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan durch die
Grundeigentümer an die Gemeinde Rüti

1. Lesung in der Baukommission
Gutachten Natur- und Heimatschutzkommission

Anpassen der Planvorlage

2. Lesung in der Baukommission
Verabschiedung zuhanden des Gemeinderates

Beratung im Gemeinderat
Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung
und öffentliche Auflage

Publikation öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Anpassen der Planvorlage aufgrund Vorprüfung und von
berücksichtigten Einwendungen

Einreichen des überarbeiteten, aufgestellten Gestaltungsplanes
an den Gemeinderat zuhanden der formellen Zustimmung

Abschliessende Beratung durch die Baukommission

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Publikation der Zustimmung

Rekursfrist

Rechtskraftbescheinigung

Genehmigung durch Baudirektion

Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)