

## Privater Gestaltungsplan Sigst Süd

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am  
(Liste siehe nächste Seite)

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Kat. Nr.	Grundeigentümer
105, 4190	Erbengemeinschaft Riethmann: Lisabeth Riethmann  Lotti Pieper-Riethmann
134, 142	Hermann Aeberli
138	Verena Brumm-Aeberli
2390	Max Weber
4187, 4188, 4189	Politische Gemeinde Erlenbach
4191	Viktor Brunner  Elisabetha Brunner-Tschirky
4192	Beat Meier
141	Gesamteigentümer Flurweggemeinschaft: Hermann Aeberli  Dr. Enrico Steinbrüchel  Max Weber

---

## 1. Zweck

**Ziel** Der private Gestaltungsplan Sigst Süd bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Erfüllung der Detailgestaltungsplanpflicht gemäss Art. 24 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) und Art. 3 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse.

## 2. Allgemeines

**Bestandteile** <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan mit Schemaschnitt 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

**Geltungsbereich** <sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

**Ergänzendes Recht** <sup>3</sup> Wo der private Gestaltungsplan Sigst Süd nichts anders regelt, sind die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse, der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts massgebend. Der Gestaltungsplan geht auch allfälligen abweichenden Baulinien vor.

## 3. Gestaltung

**Anforderungen** <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung 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 Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung, für die Materialien und Farben sowie für die Siedlungsökologie. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

**Tiefgaragenrampen** <sup>2</sup> Rampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

**Richtprojekt Freiraum** <sup>3</sup> Das Richtprojekt "Il giardino della villa" von antón & ghiggi landschaft architektur, datiert vom 21. März 2016, mit Ergänzung vom 7. November 2016, ist für die Gestaltung des Freiraums wegleitend. Für Kat. Nr. 134 ist das Richtprojekt nur in Bezug auf den Bepflanzungssaum auf dem nicht zur Überbauung vorgesehenen Landstreifen entlang der östlichen Grenze wegleitend. Weitergehende Beanspruchungen dieser Parzelle sind ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers ausgeschlossen.

## 4. Bebauung

Schutzobjekt	<sup>1</sup> Das bezeichnete Gebäude Vers. Nr. 438 im Teilgebiet 1 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG. Es gelten die Festlegungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 28. Oktober 2005, genehmigt durch den Gemeinderat am 24. Januar 2006.
Baubereiche	<sup>2</sup> Die Anzahl, die Lagen und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Für unterirdische Gebäude sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.
Baubereich mit Höhenbeschränkung	<sup>3</sup> Im entsprechend bezeichneten Teil des Baubereiches A2 ist die zulässige Gebäude- und Gesamthöhe auf 4.80 m beschränkt. Davon ausgenommen ist der Anbau einer neuen Vertikalerschliessung an das Schutzobjekt, insbesondere im Sinne von § 19a BBV II.
Bestehendes Gebäude Vers. Nr. 306	<sup>4</sup> Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 306 auf Kat. Nr. 134 darf erhalten, zonenkonform umgenutzt oder unter Wahrung seiner Lage und seiner äusseren Abmessungen ersetzt werden.
Vorsprünge	<sup>5</sup> Oberirdische, nicht abgestützte Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um maximal 2.00 m über den Baubereich hinausragen.
Grenzbaurecht	<sup>6</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Stellen kann ein Grenzbaurecht beansprucht werden. Die erforderliche nachbarliche Zustimmung gemäss Art. 30 Abs. 2 BZO gilt als eingeräumt.
Näherbaurecht	<sup>7</sup> In den speziell bezeichneten Bereichen kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG oder der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden. In allen anderen Fällen ist der Näherbau vorbehältlich Abs. 5 ausgeschlossen.
Beanspruchung Freiraum durch Baubereich	<sup>8</sup> Innerhalb des Baubereiches D dürfen Bauten die Hofraumlinien überschreiten. Dabei ist die effektiv beanspruchte Freiraumfläche innerhalb des Teilgebiets 4 flächengleich und zusammenhängend zu kompensieren.

Beanspruchung Freiraum  
durch Rampe

<sup>9</sup> Bauten im Baubereich B dürfen die Hofraumlinien über die Baubereichsbegrenzung hinaus bis an die östliche Grundstücksgrenze zu den Kat. Nrn. 4188 und 4189 überstellen, allerdings nur auf einer totalen Länge von maximal 10 m. Die effektiv beanspruchte Freiraumfläche ist innerhalb des Teilgebiets 2 flächengleich und zusammenhängend zu kompensieren. Die erforderliche nachbarliche Zustimmung gemäss Art. 30 Abs. 2 BZO für den Grenzbau und das Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG gilt gegenüber den Grundstücken Kat. Nrn. 4188 und 4189 als eingeräumt.

<sup>10</sup> Die Hofraumlinien dürfen im bezeichneten Bereich zur Anordnung und Überdachung einer Tiefgaragenrampe überschritten werden, wobei die maximale Höhenlage der Dachfläche auf 420.50 m ü. M. begrenzt ist. Die beanspruchte Freiraumfläche ist durch eine begehbare und begrünte Dachfläche zu kompensieren.

Ausnützung

## 5. Nutzung

<sup>1</sup> Die zulässige Ausnützung wird für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgelegt:

Teilgebiet	Baubereich	Massgebliche Grundfläche (§ 259 PBG)	Anrechenbare Geschossfläche max. (§ 255 PBG)	Zulässige Gesamtnutzfläche max. (Art. 27 BZO)
1	A1 / A2	425 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>
2	B	1'812 m <sup>2</sup>	1'993 m <sup>2</sup>	2'342 m <sup>2</sup>
3	C1	1'318 m <sup>2</sup>	1'450 m <sup>2</sup>	1'703 m <sup>2</sup>
4	C2 / D	1'496 m <sup>2</sup>	1'645 m <sup>2</sup>	1'932 m <sup>2</sup>
5	E1	178 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
	E2	203 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>

Nutzflächenverteilung

<sup>2</sup> Innerhalb eines Teilgebietes kann die zulässige Gesamtnutzfläche im Rahmen der im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Grundmasse frei auf die zugehörigen Baubereiche verteilt werden.

Ausnutzungsübertragungen

<sup>3</sup> Ausnutzungsübertragungen zwischen benachbarten Teilgebieten sind zulässig, sofern die Erhöhung und die Reduktion in beiden Teilgebieten 10 % der jeweils zulässigen Gesamtnutzfläche nicht übersteigt.

## 6. Freiraum

Spiel und Aufenthalt

<sup>1</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum ist in einen aufenthaltsfreundlich und verkehrsfrei auszugestaltenden, öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsbereich und einen umlaufenden Bepflanzungssaum ohne Publikumsverkehr zu gliedern.

Umgebungsplan

<sup>2</sup> Für die Teilgebiete 2–4 ist, zusammen mit dem Baugesuch, ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die sinngemässe Interpretation des Richtprojektes "Il giardino della villa" macht. Aufzuzeigen sind insbesondere der Umgang mit der Topografie, die Ausbildung der Randbereiche, der Umfang der Spiel- und Ruheflächen, die Lage der Fusswege sowie die Art der Beläge und der Bepflanzung.

## 7. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrten

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen haben an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Der Pfeil bezeichnet die anzustrebende Lage, die blaue Linie den Anordnungsspielraum.

Erschliessung Baubereiche

<sup>2</sup> Die Baubereiche A1/A2 und B sind ab Bahnhofstrasse (via Sigststrasse unten) und die Baubereiche C1/C2 und E1/E2 ab Lerchenbergstrasse (via Sigststrasse oben) zu erschliessen. Für den Baubereich D ist eine separate Erschliessung ab Dorfstrasse über das Erschliessungsgrundstück Kat. Nr. 4195 zulässig.

Verknüpfung Tiefgaragen

<sup>3</sup> Die Verknüpfung der Tiefgarage im Teilgebiet 2 mit der Tiefgarage der Teilgebiete 3 und 4 bedarf der Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer und ist nur zulässig, wenn die Erschliessung ausschliesslich über die Lerchenbergstrasse (via Sigststrasse oben) erfolgt.

Einschränkung Sigststrasse

<sup>4</sup> Frühestens mit der Inbetriebnahme eines strassenübergreifenden öffentlichen Freiraums sind die strassenrechtlichen Vorkehrungen zu treffen, um die Durchfahrt auf der Sigststrasse für den Motorfahrzeugverkehr einzuschränken oder zu unterbinden. Die Notzufahrt zu den anstossenden Grundstücken ist jederzeit zu gewährleisten.

Anzahl Abstellplätze

<sup>5</sup> Die nach Art. 41 Abs. 1 BZO errechneten Minimalwerte für die Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze können in Abstimmung auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes auf folgende Anteile reduziert werden:

	minimal	maximal
Bewohner	70 %	keine Beschränkung
Beschäftigte	60 %	keine Beschränkung
Besucher	40 %	keine Beschränkung
Kunden	25 %	keine Beschränkung

Lage Abstellplätze

<sup>6</sup> Oberirdische Motorfahrzeug-Abstellplätze sind nur in Ausnahmefällen und ausschliesslich für Besucher zulässig. Der Freiraum darf dafür nicht beansprucht werden.

Öffentliche Parkplätze

<sup>7</sup> Bei einer Neuüberbauung des Baubereiches C1 sind im Baubewilligungsverfahren zusätzlich fünf öffentliche Parkplätze in Sammelgaragen rechtlich zu sichern. Dabei ist eine Verlagerung in das Gebiet nördlich der Sigststrasse zulässig.

Öffentliche Fussweg-  
verbindung

<sup>8</sup> In Ergänzung zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist entsprechend den im Situationsplan festgelegten Richtungspfeilen eine zusätzliche öffentliche Fusswegverbindung auf der Sigststrasse zu gewährleisten.

## 8. Versorgung und Entsorgung

Wärmebedarf

Der Heizwärmebedarf darf höchstens 90 % des maximal zulässigen Grenzwertes der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

## 9. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.