

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung
Umsetzung Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

BAU- UND ZONENORDNUNG (SYNOPSIS)

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

2. ZONENVORSCHRIFTEN	4
2.3 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	4
Art. 18 Nutzweise, Wohnanteil	4
Art. 19 Abstände für eingeschossige Bauten und Vordächer	5
2.6 Gestaltungsplanverpflichtung	5
Art. 24 Besondere Bestimmungen	5

Links: BZO vom 4. März 2010 (Gültige Fassung vor Festsetzung des öffentlichen GP Bahnhofstrasse)	Mitte: Gültige BZO vom 15. April 2015	Recht: Beantragte neue BZO Rot= Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO Durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	<i>Bemerkungen / Anpassung</i>
---	--	---	--------------------------------

Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel, Cédric Arnold

Fassung vom 4. März 2010 (vor öff. GP)	Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung
2. ZONENVORSCHRIFTEN 2.3 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 18 Nutzweise, Wohnanteil ¹ In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe zulässig. ² Mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) müssen zu Wohnzwecken genutzt werden.	2. ZONENVORSCHRIFTEN 2.3 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 18 Nutzweise, Wohnanteil ¹ In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. ² Als mässig störend gelten herkömmliche Betriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind. ³ Mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) müssen zu Wohnzwecken genutzt werden.	2. ZONENVORSCHRIFTEN 2.3 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 18 Nutzweise, Wohnanteil ¹ In allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. ² Als mässig störend gelten herkömmliche Betriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind. ³ Mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) müssen zu Wohnzwecken genutzt werden. ⁴ Entlang der Bahnhofstrasse, zwischen den Einmündungen Dorfstrasse und Drusbergstrasse sind in den Erdgeschossen, in einer Gebäudetiefe von 10 m, nur publikumsbezogene Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Kulturangebote und öffentliche Einrichtungen zulässig. Davon ausgenommen sind schützenswerte oder geschützte Objekte.	<i>Entspricht inhaltlich Ziff. 5 Abs. 2 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse</i>

Fassung vom 4. März 2010 (vor öff. GP)	Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung
Art. 19 Abstände für eingeschossige Gewerbebauten Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 5.0 m Gebäudehöhe aufweisen, entweder ein Flachdach oder ein Giebeldach haben, dessen Firsthöhe 1.5 m nicht übersteigt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag	Art. 19 Abstände für eingeschossige Bauten Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 5.0 m Gebäudehöhe aufweisen, entweder ein Flachdach oder ein Giebeldach haben, dessen Firsthöhe 1.5 m nicht übersteigt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag.	Art. 19 Abstände für eingeschossige Bauten ¹ Für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss von max. 5.0 m Gebäudehöhe aufweisen, entweder ein Flachdach oder ein Giebeldach haben, dessen Firsthöhe 1.5 m nicht übersteigt, gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag.	
2.6 Gestaltungsplan, Gestaltungsplanverpflichtung Art. 24 Turmgut, Allmend, Stalden, Bahnhof In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten die folgenden besonderen Bestimmungen: ¹ Im Teilgebiet Turmgut gilt der Gestaltungsplan Turmgut vom 2. Juli 1986. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. ² Für die Teilgebiete Allmend und Stalden gilt zum Zweck einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II. ³ Für das Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB-Bahnhof Erlenbach gilt zum Zweck der guten Einordnung in das Orts- und Strassenbild sowie zur Wahrung öffentlicher Nutzungsansprüche eine Gestaltungsplanverpflichtung. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden.	2.6 Gestaltungsplanverpflichtung Art. 24 Besondere Bestimmungen In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten die folgenden besonderen Bestimmungen: ¹ Für das Teilgebiet Turmgut gilt zum Zweck einer zonenkonformen Nutzweise und einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II. ² Für die Teilgebiete Allmend und Stalden gilt zum Zweck einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II.	2.6 Gestaltungsplanverpflichtung Art. 24 Besondere Bestimmungen In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten die folgenden besonderen Bestimmungen: ¹ Für das Teilgebiet Turmgut gilt zum Zweck einer zonenkonformen Nutzweise und einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II. ² Für die Teilgebiete Allmend und Stalden gilt zum Zweck einer guten Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild eine Gestaltungsplanverpflichtung mit der Empfindlichkeitsstufe II. ³ Für das Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB-Bahnhof Erlenbach gilt zum Zweck der guten Einordnung in das Orts- und Strassenbild sowie zur Wahrung öffentlicher Nutzungsansprüche eine Gestaltungsplanverpflichtung. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die Planungswerte der Empfind-	<i>Wiedereinführung der Gestaltungsplanverpflichtung für das Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB gemäss Ziffer 2.b) der Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher GP Bahnhofstrasse sowie weitere</i>

Fassung vom 4. März 2010 (vor öff. GP)	Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung
		lichkeitsstufe III eingehalten werden. Folgende zusätzlichen Anforderungen sind zu erfüllen: - Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung - Rücksichtnahme auf schutzwürdige Einzelobjekte - Attraktive Platz- und Grünflächen im öffentlichen Raum - Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze - gezielte Nutzungsdurchmischung - Förderung von Gewerbe an geeigneten Standorten - Sicherstellung des Hochwasserschutzes	<i>Ergänzungen gemäss Nachbepre- sprechung mit den Initianten.</i>
	³Für das Teilgebiet Sigst gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: - Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung - Sichern von öffentlich zugänglichen Freiräumen, Platzbereichen und Fusswegen - Rationelle Erschliessung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze und minimaler Mehrbelastung der Bahnhofstrasse - Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie	³Für das Teilgebiet Sigst gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: — Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung — Sichern von öffentlich zugänglichen Freiräumen, Platzbereichen und Fusswegen — Rationelle Erschliessung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze und minimaler Mehrbelastung der Bahnhofstrasse — Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie	<i>Zusatzanforderung ARE</i> <i>Aufhebung der Gestaltungsplanverpflichtung Sigst gemäss Ziffer 2.b) der Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher GP Bahnhofstrasse</i>
	⁴Für das Teilgebiet P+R Nord gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: - Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung - Einhaltung der Planungswerte der ES III - Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze - Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie	⁴Für das Teilgebiet P+R Nord gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: — Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung — Einhaltung der Planungswerte der ES III — Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze — Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie	<i>Aufhebung der Gestaltungsplanverpflichtung P+R Nord gemäss Ziffer 2.b) der Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher GP Bahnhofstrasse</i>

Fassung vom 4. März 2010 (vor öff. GP)	Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung
	⁵Für das Teilgebiet Widen gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: - Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung - Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze - Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie	⁵Für das Teilgebiet Widen gilt zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung mit folgenden Zielen: — Hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung — Rationelle Erschliessung und Parkierung mit einem Anteil öffentlicher Parkplätze — Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie	<i>Aufhebung der Gestaltungsplanverpflichtung Widen gemäss Ziffer 2.b) der Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher GP Bahnhofstrasse</i>