

Teilrevision Privater Gestaltungsplan Sigst Süd

BESTIMMUNGEN

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
(Liste siehe nächste Seite)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Kat. Nr.	Grundeigentümer
6071	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 Verena Brumm-Aeberli Dr. Enrico Steinbrüchel Max Weber

Inhalt

1. ZWECK	4
2. ALLGEMEINES	4
3. GESTALTUNG	5
4. BEBAUUNG	5
5. NUTZUNG	7
6. FREIRAUM	8
7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
8. UMWELT VERSORGUNG UND ENTSORGUNG	9
9. SCHLUSSBESTIMMUNG	10

1. ZWECK

Ziele

[vgl. Art. 1 öff. GP]

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~~, folgender Ziele:

- nachhaltige Weiterentwicklung im Gebiet Sigst Süd;
- hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung;
- Rücksichtnahme auf schutzwürdige Einzelobjekte sowie auf die Kernzone Dorf;
- attraktive Freiflächen im öffentlichen Raum;
- zweckmässige Organisation des Fahrverkehrs.

2. ALLGEMEINES

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan mit Schema-schnitt 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situa-tionsplan festgehalten.

Begriffe und Messweisen

³ Da die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Erlenbach noch nicht der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisie-rung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden ist, stützt sich der pri-vate Gestaltungsplan Sigst Süd hinsichtlich der Baubegriffe und Defi-nitionen sowie der Mess- und Berechnungsweisen auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) in den bis 28. Februar 2017 gültigen Fassungen ab.

Ergänzendes Recht

⁴ Wo der private Gestaltungsplan Sigst Süd nichts anders regelt, sind die Bestimmungen ~~des öffentlichen Gestaltungsplans Bahn-hofstrasse~~, der ~~jeweils gültigen~~ Bau- und Zonenordnung vom 24. No-vember 2014 sowie des übergeordneten kantonalen und eidgenössi-schen Rechts massgebend. Der Gestaltungsplan geht auch allfälligen abweichenden Baulinien vor.

Nutzungsrecht

[vgl. Art. 3 Abs. 6 öff. GP]

⁵ Zugunsten der Gemeinde ist für öffentliche Fusswege, Parkplätze und Freiräume ein unentgeltliches Nutzungsrecht im Grundbuch ein-zutragen.

3. GESTALTUNG

Anforderungen

¹ 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

² Rampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

Richtprojekt Freiraum

³ 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.

Sichtschutz [vgl. Art. 7 Abs. 3 öff. GP]

⁴ Der Freiraum ist offen und durchlässig auszugestalten. Ein allfälliger Sichtschutz zwischen privaten Gartenbereichen und öffentlichen Freiräumen ist auf diese Vorgabe auszurichten.

4. BEBAUUNG

Schutzobjekt

¹ 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 [vgl. Art. 4 Abs. 6 öff. GP]

² 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, wenn die natürliche Bepflanzung der Freiräume gewährleistet ist.

Grundmasse [vgl. Art. 4 Abs. 1 öff. GP]

³ Im Übrigen gelten folgende Grundmasse:

- Ausnützungsziffer (max.) 110 %
- Freiflächenziffer (min.) 15 %
- Vollgeschosse (max.) 4

- Dachgeschosse (max.) 1
- Nutzbare Untergeschosse (max.) 1
- Gebäudelänge (max.) 50.0 m
- Gebäudehöhe (max.) 14.7 m
- Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe (max.) 35 °
- grosser Grundabstand (min.) 9.0 m
- kleiner Grundabstand (min.) 4.0 m

Mehrlängenzuschlag
[vgl. Art. 4 Abs. 2 öff. GP]

⁴ Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu berücksichtigen.

Baubereich mit Höhenbeschränkung

⁵ Im entsprechend bezeichneten Teil des Baubereiches A2 ist die zulässige Gebäude- und Gesamthöhe auf 4.8 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

⁶ 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

⁷ 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 2.0 m über den Baubereich hinausragen.

Grenzbaurecht

⁸ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen kann ein Grenzbau-recht beansprucht werden. Die erforderliche nachbarliche Zustimmung gemäss Art. 30 Abs. 2 BZO gilt als eingeräumt.

Näherbaurecht

⁹ 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. 7 ausgeschlossen.

Hofraumlinien
[vgl. Art. 4 Abs. 5 öff. GP]

¹⁰ Die Hofraumlinien dürfen von Hauptgebäuden unabhängig vom Grenzabstand um max. 5.0 m überstellt werden, wenn die beanspruchten Freiräume flächengleich und zusammenhängend kompensiert werden.

Beanspruchung Freiraum durch Baubereiche

¹¹ Innerhalb des Baubereiches D dürfen Bauten die Hofraumlinien überschreiten. Dabei ist die effektiv beanspruchte Freiraumfläche innerhalb des Teilgebiets 4 flächengleich und zusammenhängend zu kompensieren.

¹² 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.

Beanspruchung Freiraum durch Rampe

¹³ 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.

5. NUTZUNG

Nutzweise
[vgl. Art. 5 Abs. 1 öff. GP]

¹ Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen.

Grossläden
[vgl. Art. 5 Abs. 1 öff. GP]

² Verkaufsgeschäfte dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m² aufweisen. Grossläden, Fachmärkte und Einkaufszentren sind ausgeschlossen.

Ausnützung

³ 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 ²	467 m ²	549 m ²
2	B	1'812 m ²	1'993 m ²	2'342 m ²
3	C1	1'318 m ²	1'450 m ²	1'703 m ²
4	C2 / D	1'496 m ²	1'645 m ²	1'932 m ²
5	E1	178 m ²	196 m ²	230 m ²
	E2	203 m ²	223 m ²	262 m ²

Nutzflächenverteilung

⁴ Innerhalb eines Teilgebietes kann die zulässige Gesamtnutzfläche ~~im Rahmen der im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Grundmasse~~ frei auf die zugehörigen Baubereiche verteilt werden.

Ausnutzungsübertragungen

⁵ Ausnutzungsübertragungen zwischen benachbarten Teilgebieten sind zulässig, sofern die Erhöhung und die Reduktion in beiden Teilgebieten 10 % der jeweils zulässigen Gesamtnutzfläche nicht übersteigt.

Freiflächenübertragungen [vgl. Art. 4 Abs. 7 öff. GP]

⁶ Freiflächenübertragungen zwischen benachbarten Teilgebieten sind zulässig, sofern die Erhöhung und die Reduktion in beiden Teilgebieten 10 % der jeweiligen Teilgebietsfläche nicht übersteigt.

6. FREIRAUM

Spiel und Aufenthalt

¹ 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.

Anrechenbarkeit des Freiraumes [vgl. Art. 7 Abs. 2 öff. GP]

² Für alle Baubereiche sind die Spiel- und Ruheflächen nach Art. 44 BZO zur Hälfte an die Fläche von 1'050 m² des bezeichneten Freiraumes anrechenbar.

Umgebungsplan

³ 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. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrten

¹ 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

² 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

³ 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~~

~~⁴ 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

⁴ 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

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

Öffentliche Parkplätze

⁷ 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 Fusswegverbindung~~

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

8. UMWELT ~~VERSORGUNG UND ENTSORGUNG~~

Wärmebedarf

¹ Der Heizwärmebedarf darf höchstens 90 % des maximal zulässigen Grenzwertes der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Lärmschutz
[vgl. Art. 8 Abs. 1 öff. GP]

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ~~Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte.~~

Inkrafttreten

9. SCHLUSSBESTIMMUNG

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