

Kanton Zürich
Gemeinde Richterswil

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "Mülenen"

VORSCHRIFTEN

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung

Zustimmung Gemeindeversammlung am 30. November 2016

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

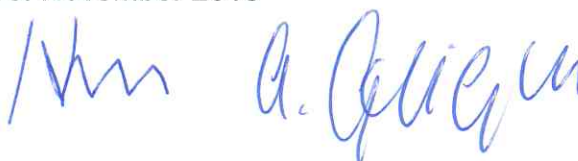
BDV Nr.:

Publiziert am

In Kraft getreten am

Die Eigentümer Peter Kleb, Grütrain 7, 8805 Richterswil
Andreas Geiger, Gulmenstrasse 1, 8820 Wädenswil

Richterswil, den 30. November 2016



A. Allgemeine Bestimmungen

I. Grundregeln

Art. 1 Zweck

¹Der Gestaltungsplan Mülmen erfüllt die in der allgemeinen Bau- und Zonenordnung festgesetzte Gestaltungsplanpflicht. Er bezweckt insbesondere die Erhaltung der historischen Gebäudegruppe Mülmen mit ihrer überkommenen Erschliessung, der Seeuferlandschaft in ihrer Umgebung und vor der Villa Stapfer, der Zugänge zum See sowie in ihrem Geltungsbereich des Seeuferwegs. Er sorgt ferner dafür, dass der Mülmenbach ausgedolt werden kann und dass mit einem allfälligen Ausbau der ARA keine Konflikte entstehen werden.

²Bauten und Anlagen sind so zu situieren, kubisch zu gliedern und architektonisch zu gestalten, dass die charakteristische Bebauungsstruktur mit den ortstypischen ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen als eine für sich stehende historische Gebäudegruppe erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. Eine bauliche Erweiterung mit einem neuen Wohngebäude wird deshalb nur im Bereich des bestehenden offenen Parkplatzes an der Seestrasse erlaubt.

Art. 2 Art, Aufbau und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

¹Der Gestaltungsplan Mülmen ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 PBG.

²Er setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften, dem Situationsplan vom 19. August 2016, dem Ziergartenplan vom 22. August 2016 und begleitend aus der Bebauungsstudie von Diener & Diener vom April 2013/ März 2015 zusammen.

³Der Situationsplan bestimmt massgenau das Bezugsgebiet des Gestaltungsplans, die Baubereiche für ober- und unterirdische Bauten und die Höhenlage der Eckpunkte des oberirdischen Baubereichs für Wohngebäude. Sinngemäss Gleiches gilt für die vermassten Festlegungen im Ziergartenplan. Die übrigen örtlichen Anordnungen sind Gebietsbezeichnungen mit einem durch die Zwecksetzung des Gestaltungsplans begrenzten Anordnungsspielraum.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Sofern der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, gelten die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Verhältnis zu weiteren Anordnungen des Natur- und Heimatschutzes

Anordnungen des Natur- und Heimatschutzes, mit welchen die Schutzmassnahmen des Gestaltungsplans ergänzt werden, bleiben vorbehalten.

II. Nutzweise und Empfindlichkeitsstufen

Art. 5 Nutzweise

Es sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe erlaubt.

Art. 6 Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

III. Einordnung und Gestaltung

Art. 7 Allgemeine Anforderung

Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen die Anforderungen von Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

IV. Abstellplätze

Art. 8 Zahl der Pflichtparkplätze

Für die Zahl der Pflichtparkplätze ist die kommunale Parkplatzverordnung massgeblich.

B. Besondere Bestimmungen über die Bau- und Nutzweise sowie Erschliessung

I. Schutz des Ziergartens

Art. 9 Ziergarten

¹In Ergänzung zur bereits geschützten Gebäudegruppe ist der in den Ziergartenplan aufgenommene Ziergarten in seiner Ausgestaltung und mit seiner Bepflanzung zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen.

²Gartengestaltungen und Ersatz- oder Neubepflanzungen, die vom Plan abweichen, sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

II. Baulich begrenzte Erweiterung der historischen Gebäudegruppe Mülönen

1. Grundsatz

Art. 10 Neubauten

Ober- und unterirdische Gebäude sind unter Vorbehalt von Art. 19 nur in den im Situationsplan festgesetzten Baubereichen zulässig.

2. Baubereiche für Wohngebäude und unterirdische Bauten

Art. 11 Zulässige Gebäude und Gebäudeteile

¹Im Baubereich für Wohngebäude ist ein aufgeständertes neues Gebäude zulässig.

²Im Baubereich unterirdische Bauten sind nur Gebäudeteile des Wohngebäudes gestattet, die unter dem gewachsenen oder gestalteten Terrain liegen.

³Ausserhalb der Baubereiche sind Ausstattungen und Ausrüstungen für das Wohngebäude erlaubt, sofern sie auf einen solchen Standort angewiesen sind und soweit sie auf das unbedingt Notwendige beschränkt werden.

Art. 12 Ausnützung und Bauweise

¹Es gelten die nachstehenden Massvorschriften:

Obergeschosse	4
Offenes Erdgeschoss	1
Anrechenbare Untergeschosse	1
Gebäudehöhe	max. 17.80 m
Gebäudelänge	max. 45.00 m
Gebäudebreite	max. 13.50 m

²Die Obergeschosse dürfen uneingeschränkt zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecken genutzt werden; das anrechenbare Untergeschoss unter Vorbehalt der Wohn- und Arbeitshygiene.

³Im offenen Erdgeschoss sind ausschliesslich der Hauseingang mit Treppenhaus und Lift sowie die Briefkastenanlage gestattet. Im übrigen ist es freizuhalten.

Art. 13 Dachaufbauten und Untergeschosse

¹Als Dachaufbauten sind nur kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt, wie Kamine, Lüftungsanlagen, Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr, auf das Notwendige beschränkte Liftüberfahren und dergleichen.

²Zulässig ist ferner ein die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitender Dachabschluss zum Fassadenschutz.

³Untergeschosse müssen vollständig unter dem gewachsenen oder dem gestalteten Erdboden liegen und dürfen nicht freigelegt werden.

Art. 14 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

Als Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände gelten die mit den Begrenzungslinien des Baubereichs zugelassenen Abstände.

Art. 15 Gebäudevorsprünge und Balkone

¹Als Gebäudevorsprünge sind ausschliesslich Dachvorsprünge zum Fassadenschutz erlaubt; sie dürfen die Begrenzungslinien des Baubereichs überragen.

²Balkone und Terrassen sind nur inneliegend gestattet.

Art. 16 Kubatur und architektonischer Ausdruck

Die Bebauungsstudie der Diener & Diener Architekten vom April 2013, rev. März 2015, ist für das Überbauungsprojekt begleitend.

Art. 17 Parkplätze

Oberirdisch dürfen nur Besucherparkplätze an dem im Situationsplan ausgeschiedenen Ort angelegt werden.

3. Baubereich mit Schopf

Art. 18 Zulässige Bau- und Nutzweise

¹Der im Situationsplan bezeichnete Baubereich mit Schopf dient als überdeckter Fahrzeugabstellplatz für bestehende Bauten und Anlagen. Offene Parkierungen sind untersagt.

²Der bestehende Schopf kann zu diesem Zweck verwendet, erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden.

³Als Grundmasse gelten:

- a) die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes für besondere Gebäude;
- b) Gebäudelänge max. 22 m;
- c) überdachte Fläche max. 330 m².

⁴Die Leichtigkeit und Filigranität des heutigen Schopfes ist fortzuführen oder zu übernehmen.

4. Besondere Gebäude

Art. 19 Zulässigkeit

¹Ausserhalb der ausgeschiedenen Baubereiche sind insgesamt maximal fünf besondere Gebäude gestattet, die ausschliesslich notwendigen Ausrüstungen des Neubaus oder der Bewerbung oder Bewirtschaftung der Freifläche dienen.

²Sie sind in ihrer Zahl und Kubatur auf das für die Zweckerfüllung erforderliche Mass zu beschränken.

III. Erschliessung

Art. 20 Historische und neue Erschliessungsanlagen

¹Die im Situationsplan punktiert dargestellte historische Erschliessungsstrasse sowie der ausgeschiedene Seeuferweg sind zu erhalten und der Öffentlichkeit als Fussweg offen zu halten.

²Die Zufahrt zur historischen Gebäudegruppe und zum Baubereich mit Schopf erfolgt über die im Situationsplan ausgeschiedene Erschliessungsstrasse.

³Der Neubau wird unmittelbar von der Seestrasse erschlossen; die Zufahrt mit allfälligem Warteraum zur Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen erfolgt von der Erschliessungsstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

C. Besondere Bestimmungen über die Gestaltung der Freiflächen

Art. 21 Seeuferlandschaft

¹Die Freiflächen sind mit einheimischen sowie standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen und zu bewirtschaften. Sie sind so zu gestalten, dass sie als zusammenhängende Landschaftskammer in Erscheinung treten sowie die historische Gebäudegruppe Mülener und die Villa Stapfer entsprechend ihrem denkmalpflegerischen Wert von allen Seiten zur Wirkung bringen.

²Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten und dürfen nur mit Bewilligung der Baubehörde gefällt werden.

Art. 22 Mülenerbach

Das für eine Ausdolung des Mülenerbachs mit angemessener Bachbestockung erforderliche Land ist vor Überbauungen freizuhalten; vorbehalten bleibt der Fortbestand der historischen Gebäudegruppe.

D. Schlussbestimmung

Art. 23 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	2
I. Grundregeln.....	2
II. Nutzweise und Empfindlichkeitsstufen	3
III. Einordnung und Gestaltung	4
IV. Abstellplätze	4
B. Besondere Bestimmungen über die Bau- und Nutzweise sowie Erschliessung	4
I. Schutz des Ziergartens.....	4
II. Baulich begrenzte Erweiterung der historischen Gebäudegruppe Mülönen	5
1. Grundsatz.....	5
2. Baubereiche für Wohngebäude und unterirdische Bauten	5
3. Baubereich mit Schopf.....	7
4. Besondere Gebäude	8
III. Erschliessung	8
C. Besondere Bestimmungen über die Gestaltung der Freiflächen	9
D. Schlussbestimmung	9