



## **Privater Gestaltungsplan Kiesgrube, Jonenbachstrasse & Steinhaus in 8911 Rifferswil/Kanton Zürich**

Parzellen Nummern 1576 // 1578 // 1579 in 8911 Rifferswil

### **Gestaltungsplanvorschriften**

**Grundeigentümerin 1576**

Romana Schiller

**Grundeigentümerin 1578//1579**

Claudia Schiller

Zustimmung des Gemeinderates vom:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinderin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Die Baudirektion:

## **Besondere Bestimmungen**

Privater Gestaltungsplan Kiesgrube, Jonenbachstrasse & Steinhaus

1. Allgemeines	Seite 3
2. Gestaltung gesamthaft	Seite 4
3. Teilgebiet Kiesgrube	Seite 4
4. Teilgebiet Jonenbachstrasse	Seite 4
5. Teilgebiet Steinhaus	Seite 5
6. Umgebung	Seite 5
7. Erschliessung	Seite 5
8. Energieversorgung	Seite 6
9. Schlussbestimmungen	Seite 6

# 1. Allgemeines

## 1.1 Bestandteile

Gestützt auf §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 3 Abs. 1, 2, 5 und 7 der neu revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rifferswil (gültige Fassung vom 15.12.2010 mit Ergänzungen und Änderungen 13.02.2019), wird für das in Ziffer 1.3 bezeichnete Gebiet ein privater Gestaltungsplan erstellt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- Nachfolgende Gestaltungsplanvorschriften
- Situationsplan 1:500 Plannr. GP-01

Weitere Unterlagen dienen der ergänzenden Information und sind nicht rechtsverbindlich wie:

- Erläuterungsbericht
- Freiraumgestaltung 1:200, Plannr. 1163.-04.-24
- Richtprojekt Situation 1:500, Plannr. 2.2
- Richtprojekt Situation / Schnitte / Modellaufnahmen 1:500, Plannr. 2.3
- Richtprojekt Gartengeschoss 1:500, Plannr. 2.4
- Richtprojekt Parkgeschoss 1:500, Plannr. 2.5
- Richtprojekt Ebene 0 / 1 1:500, Plannr. 2.6
- Richtprojekt Ebene 2 / 3 1:500, Plannr. 2.7
- Richtprojekt Ebene 4 / 5 1:500, Plannr. 2.8
- Richtprojekt Ebene 6 / 7 / 8 1:500, Plannr. 2.9
- Modell 1:500
- Lärmgutachten Tiefgaragenlärm von Visplanum

## 1.2 Zweck und Zielsetzung

Der Gestaltungsplan strebt folgende Ziele an:

- Massvolle Entwicklung des Areals mit hoher ortstypischer und architektonischer Qualität
- Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale des Ortsbildes von Rifferswil
- Besonders gut gestaltete Neubauten
- Zweckmässige und wirtschaftliche Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
- Grosszügig gestaltete Aussenräume
- Rücksicht auf das im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung befindende Häuserensemble (Steinhaus und Riegelhaus im Norden der Parzelle Katasternummer 1567)

## 1.3 Gestaltungsbereich

Der Gestaltungsbereich erstreckt sich über den im Situationsplan bezeichneten Perimeter der Parzellen Katasternummer 1576, 1578 und 1579 (Parzelle 1579 nur der Bereich, der in der Kernzone liegt).

## 1.4 Massgebendes Recht

Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rifferswil, sowie übergeordnetes kantonales Recht (u.a. die rechtsgültigen und zur BZO Rifferswil übereinstimmenden PBG, ABV und BBV II) und eidgenössisches Recht.

## 1.5 Teilgebiete

Der private Gestaltungsplan beinhaltet folgende Teilgebiete:

- Teilgebiet Kiesgrube
- Teilgebiet Jonenbachstrasse
- Teilgebiet Steinhaus

## **2. Gestaltung gesamthaft**

### **2.1 Grundsatz**

Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und im Zusammenhang mit der herkömmlichen baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Zur Qualitätssicherung kann gemäss BZO Art. 1 Abs. 5 die Gemeinde bei Bedarf Fachgutachten einholen.

Der Gestaltungsplan, bzw. die künftige Überbauung, kann die Privilegien der Arealüberbauung gemäss Art. 21 Abs. 2 BZO (Erhöhung von Gebäudelänge und Breite. Verminderung des Gebäudeabstands innerhalb des Areals auf 7 m unter Vorbehalt ortsverträglicher Verdichtung) in Anspruch nehmen.

### **2.2 Richtprojekt**

Das Richtprojekt hat wegweisenden Charakter. Es konkretisiert die Festsetzungen im Situationsplan.

Die Vermassung des Richtprojektes in den Baufeldern dürfen nur unwesentlich verändert werden. Die Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach der gültigen BZO.

**2.32 Materialisierung Fassade** Die Materialisierung der Fassaden soll dem Stil der ortstypischen Gestaltung entsprechen. Im Teilgebiet Steinhaus muss dieser Punkt mit ausgesprochener Sorgfalt behandelt werden.  
Materialisierung erfolgt gemäss BZO.

### **2.4 Anordnung der Hauptbauten**

Die Hauptbauten dürfen nicht in der gleichen Flucht, und nicht senkrecht zueinanderstehen.

## **3. Teilgebiet Kiesgrube**

### **3.1 Neubauten**

Innerhalb der zwei bezeichneten Baubereich BB5/BB6 kann maximal je einen Neubau für Wohnen und nicht störendes Gewerbe erstellt werden.

Die Neubauten sind mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu planen.

Das Gebäude im Baubereich 6 ist in dunkler, dezenter Farbe und in ruhiger und klarer Volumetrie zu gestalten.

## **4. Teilgebiet Jonenbachstrasse**

### **4.1 Neubauten**

Innerhalb der drei bezeichneten Baufelder BB2/BB3/BB4 können maximal je einen Neubau für Wohnen und nicht störendes Gewerbe erstellt werden.

Die Neubauten sind ähnlich zu gestalten und mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu planen.

### **4.2 Etappierung**

Die Überbauung des Teilgebietes Jonenbachstrasse kann in einer oder mehreren Etappen erfolgen, um eine flexible Realisierung zu ermöglichen. Jede Etappierung muss für sich funktionsfähig sein und den Anforderungen der Aussenraumgestaltung genügen.

## **5. Teilgebiet Steinhaus**

### **5.1 Nutzung Bestand**

Die beiden bestehenden Bauten (Gebäude Nrn. 206 und 207) werden weiterhin zu Wohnzwecken oder nicht störendem Gewerbe genutzt und können innerhalb der BZO und der Schutzvereinbarung umgebaut werden.

### **5.2 Neubauten**

Innerhalb des bezeichneten Baubereich BB 1 kann maximal ein Neubau erstellt werden. Der Neubau ist mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu planen. Die Firstrichtung verläuft parallel zu der des Riegelhauses (Geb. Nr. 207). Der bestehende Carport wird demontiert.

## **6. Umgebung**

### **6.1 Richtprojekt Umgebung**

Das Richtprojekt Umgebung hat wegweisenden Charakter. Es konkretisiert die Festsetzungen im Situationsplan. Die im Plan dargestellten Konzeptinhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimension vom Plan unwesentlich abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

Das Richtprojekt Umgebung ist durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro in einem verbindlichen Umgebungs- und Bepflanzungsplan zu konkretisieren und mit dem Baubewilligungsverfahren der angrenzenden Bauten zu bewilligen und umzusetzen.

Im Bereich des Baubereich 6 sind Stützmauern und ähnliches unzulässig und es ist eine erhöhte Bepflanzung gegenüber dem Sportplatz vorzusehen.

### **6.2 Naturnahe Böschung**

Entlang dem Bereich des Teilgebiets Jonenbachstrasse und Kiesgrube ist ein 4 Meter breiter Streifen (Projektion) nicht zu humusieren und mit einheimischen, standortgerechtem Trockensaatgut zu begrünen und regelmässig zu pflegen.

## **7. Erschliessung**

### **7.1 Zufahrtsbereiche**

Die Verkehrserschliessung der Teilgebiete Kiesgrube und Jonenbachstrasse erfolgt gemäss vorliegendem Situationsplan in den Bereichen TE von der Jonenbachstrasse her.

Im Teilgebiet Steinhaus werden die zwei Liegenschaften (Stein- und Riegelhaus) von der bestehenden Zufahrt über die Jonenbachstrasse erschlossen.

### **7.2 Private Erschliessungsbereiche**

Innerhalb der Teilgebiete sind zur Feinerschliessung der zugehörigen Bauten private Fuss- und Velowege sowie Vorplätze vorgesehen, asphaltierte Flächen sind zu vermeiden.

<b>7.3 Parkierung</b>	Die Anzahl der bereitzustellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Rifferswil. Private Abstellplätze sind unterirdisch in gemeinschaftlichen Tiefgaragen anzuordnen. Abstellplätze für Besucher sind in den Tiefgaragen zu integrieren. Im Teilgebiet Steinhaus ist die gesamte Parkierung oberirdisch zu halten, wobei sie gedeckt sein darf.
<b>7.4 Velo</b>	Die Veloparkplätze befinden sich hauptsächlich in der Tiefgarage. Einzelne Veloabstellplätze (Velobügel) vor den einzelnen Bauten sind zulässig. Die Anzahl Veloplätze richtet sich nach der gültigen BZO.
<b>7.5 Besondere Gebäude</b>	Kleinbauten sind weder in den Baubereichen noch im restlichen Gestaltungsplangebiet erlaubt

## **8. Energieversorgung**

Neubauten sind mit einer effizienten und ökologisch ausgerichteten Energieversorgung auszustatten. Dazu werden folgende Massnahmen festgelegt:

- Neubauten müssen in einem neusten MINERGIE gleichwertigen Standard erstellt werden.
- Die Heizung ist an das bestehende Holzwärmenetz anzuschliessen. Abweichungen von der kommunalen Energieplanung von Rifferswil können begründet bewilligt werden.
- Die Dächer der Wohnhäuser sind vollständig mit integrierten Photovoltaikerelementen und/oder Sonnenkollektoren einzudecken.

## **9. Schlussbestimmungen**

<b>Abweichungen</b>	Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben, diese geringfügig sind, sich aufgrund von Detailstudien begründen lassen, das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht schmälern. Diese Punkte entsprechen heute dem heutigültigen PBG § 220.
<b>Inkrafttreten</b>	Der Gestaltungsplan Kiesgrube, Jonenbachstrasse & Steinhaus in Rifferswil tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und der Publikation des Genehmigungsbeschlusses in Kraft.

rs 7.12.22/31.5.23/30.6.23/25.11.24