



VERFÜGUNG

vom 6. Juli 2007

Horgen. Privater Gestaltungsplan Seestrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. April 2007 stimmte der Gemeinderat Horgen dem privaten Gestaltungsplan Seestrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Juni 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Juni 2007 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Die Grundstücke befinden sich gemäss der Bau- und Zonenordnung (BDV Nr. 1158/2004) in der Wohnzone W 2.7 mit Gestaltungsplanpflicht. Für das Areal ist die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung festgelegt. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtliche Voraussetzung auf den betroffenen Grundstücken eine städtebaulich gute Bebauung mit hoher Aussenraumqualität und den entsprechenden Massnahmen für den Lärmschutz zu realisieren.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Seestrasse, dem der Gemeinderat Horgen am 16. April 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Dem Grundeigentümer wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Mobimo Verwaltungs AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht

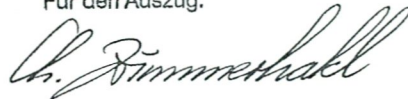
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 968.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Horgen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Horgen (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 6. Juli 2007
070609/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Situation

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 24.2.2007

MORIM AG LUZERN
c/o MORIM VERWALTUNGS AG
Seestrasse 59
8700 Küsnacht

Vom Gemeinderat zugestimmt am 16. April 2007 (GRS-Nr. 178)

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Gemeinderat Horgen
Der Schreiber: Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am - 6. Juli 2007

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 104/07

H. Zimmerhall

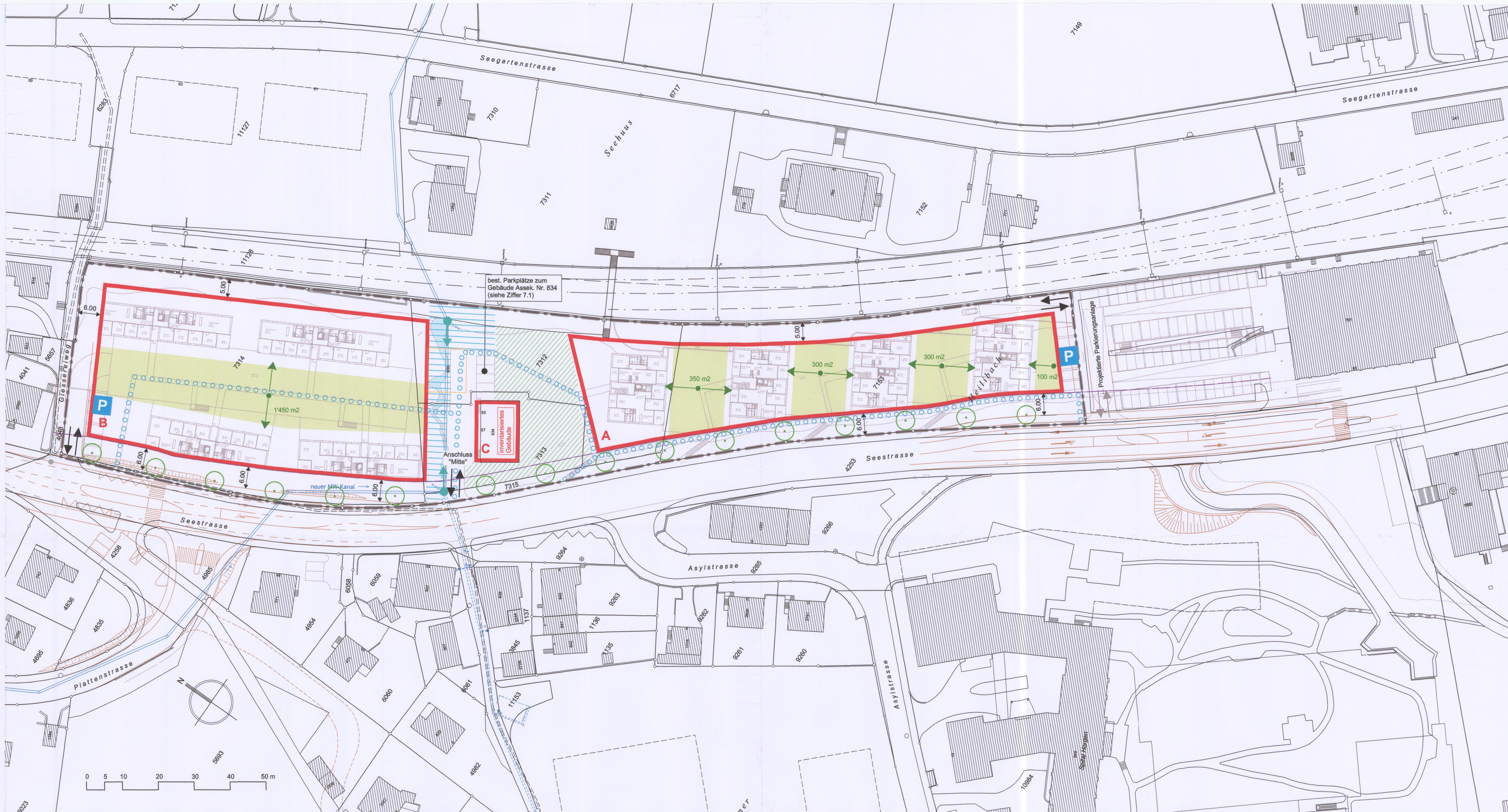
Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32361 - 22.3.2007

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- Baubereiche (Ziff. 4)
- Freihaltebereiche (Ziff. 6.2)
- Spiel- und Begegnungsbereiche mit Anordnungsraum (Ziff. 6.3)
- Strassenraumbepflanzung (Ziff. 6.5) (Lage und Anzahl schematisch)
- Bereich für Revitalisierung Holzbach mit Anschlüssen an best. Leitung (Ziff. 6.6)
- Zu- / Wegfahrten (Ziff. 7.1)
- Oberirdische PP (Ziff. 7.3)
- Fusswege (Ziff. 7.4) (Lage schematisch)

Informativer Inhalt

- Richtprojekt
- Strassenprojekt
- Abzubrechende Bauten
- Geplante Zu- / Wegfahrt ausserhalb GP-Perimeter
- Projektierte Baulinien
- Mögliche naturnahe Gestaltung Holzbach
- Best. Meteor-Kanal
- Neuer Meteor-Kanal
- Best. Schmutzwasser-Kanal





Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan Seestrasse

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am

2.4. 2007

MOBIMO AG, LUZERN
c/o MOBIMO VERWALTUNGS AG
Seestrasse 59
8700 Küsnacht

Vom Gemeinderat zugestimmt am

16. April 2007 (GRB Nr. 178)

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Gemeinderat Horgen

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am - 6. Juli 2007

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

104/07

H. Dimmerhall

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Seestrasse bezweckt im Sinne von Ziffer 1.2.3 der Bauordnung:

- eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten,
- eine hohe Aussenraumqualität,
- die Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie und der Seestrasse
- sowie den Schutz des Gebäudes Ass. Nr. 834 mit Umgebung

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

3.1 Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen massgebend.

3.2 Schutzverfügung

Das Gebäude Assek. Nr. 834 ist ein inventarisiertes Objekt. Die Anordnungen in einer Schutzverfügung oder in einem Schutzvertrag gehen den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes vor.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

4.1 Bebauung

Die Lage und äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen A bis C.

Das Richtprojekt vom 20. Oktober 2006 ist bezüglich Stellung, Lage und Anzahl der oberirdischen Hauptgebäude wegleitend.

4.2 Gebäudeabstand

Innerhalb des Baubereiches B ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7m einzuhalten.

4.3 Bauliche Dichte

Werden die Anforderungen einer Arealüberbauung erfüllt, kann ein Ausnützungszuschlag von 1/10 der zonengemässen Ausnützung beansprucht werden. Die zulässigen Baumassen für Hauptgebäude werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Max. zulässige Baumasse Regelbauweise	Max. zulässige Baumasse Arealüberbauung
A	15'698 m ³	17'398 m ³
B	16'000 m ³	17'700 m ³
C	2'300 m ³	2'300 m ³
Total	33'998 m ³	37'398 m ³

Verlagerungen von Baumassen sind zwischen den Baubereichen möglich, sofern die Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und die Summe der Baumassen nicht überschritten wird.

4.4 Besondere Gebäude

Im Freihaltebereich sowie in einem Abstand von 5m zur Parzellengrenze Kat. Nr. 11128 dürfen keine Besonderen Gebäude erstellt werden.

5. Nutzweise

Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.

6. Gestaltung

6.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

6.2 Freihaltebereich

Der im Plan bezeichnete Freihaltebereich ist als begrünter Freiraum zu erhalten und in Abstimmung auf das inventarisierte Gebäude zu gestalten.

- 6.3 Spiel- und Begegnungsbereiche Die im Plan speziell bezeichneten Flächen sind als aufenthaltsfreundliche und nutzungsneutrale Spiel- und Begegnungsbereiche auszugestalten und mehrheitlich zu begrünen. Die minimale Grösse ergibt sich aus den Festlegungen im Plan. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Für die im Plan bezeichneten Flächen gilt ein Anordnungsspielraum von 3.0 m.
- 6.4 Flachdächer Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.
- 6.5 Strassenraum bepflanzung Längs der Seestrasse sind Hochstammbäume zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden, bei Abgang zu ersetzen und unter der Schere zu halten.
- 6.6 Revitalisierung Holzbach Die Niederwassermenge des Holzbaches ist im bezeichneten Bereich in einem offenen, naturnah gestalteten Bachgerinne abzuleiten. Die Hochwassersicherheit ist mit einem eingedolten Entlastungskanal zu gewährleisten.

7. Erschliessung

- 7.1 Zu- und Wegfahrten Es sind höchstens drei Anschlüsse an die Seestrasse zulässig. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen. Über den Anschluss "Mitte" dürfen nur das inventarisierte Gebäude Assek. Nr. 834 sowie die dazugehörigen Pflichtparkplätze erschlossen werden. Für die Zu- und Wegfahrt über das Grundstück Kat. Nr. 761 ist im Baubewilligungsverfahren ein Fahrwegrecht zugunsten der Grundstücke im Baubereich A nachzuweisen.
- 7.2 Licht-Emissionen Die Licht-Emissionen von Fahrzeugen, die von der Seestrasse zur Tiefgarage im Baubereich A fahren oder in den geplanten Tiefgaragen manövrieren, sind auf ein für die Grundstücke Kat. Nrn. 7311 und 7152 verträgliches Mass zu beschränken. Im Baubewilligungsverfahren können entsprechende Massnahmen verlangt werden.

- 7.3 Parkierung
- Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Horgen.
- Oberirdische Parkplätze, namentlich für Besucher und Kunden, dürfen nur in den bezeichneten Bereichen erstellt werden.
- Die übrigen Parkplätze für die Überbauung sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen.
- An gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge sind Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.

- 7.4 Fusswege
- Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen.

8. Lärmschutz

- 8.1 Empfindlichkeitsstufen
- Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 8.2 Massnahmen an den Gebäuden
- Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig. Der Lärmschutz ist mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.
- 8.3 Lärmschutz-nachweis
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie für lärmempfindliche Räume der Gebäude in den Baubereichen A bis C die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können.

9. Energie

- 9.1 Mingerie-Standard
- Neubauten sind gemäss Minergie-Standard zu bauen.
- 9.2 ARA-Abwärme
- Neubauten in den Baubereichen A und B sind an das kalte Fernwärmenetz ab der ARA anzuschliessen.

10. Schlussbestimmung

- Inkrafttreten
- Der private Gestaltungsplan „Seestrasse Horgen“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.