



## **VERFÜGUNG**

**vom 4. Mai 2007**

### **Horgen. Privater Gestaltungsplan Dammstrasse 12**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 15. Januar 2007 stimmte der Gemeinderat Horgen dem privaten Gestaltungsplan Dammstrasse 12 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. März 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Februar 2007 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan werden im Sinne der Sonderbauvorschriften für die Industriezone I 7 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnnutzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9359 geschaffen. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Bestimmung von Ziffer 6.6.2 der Bau- und Zonenordnung im Interesse der Wohnqualität nur in Anbetracht der auf 5.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> reduzierten Baumassenziffer eingehalten werden kann, und dass die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der zulässigen hohen Baumasse besondere Beachtung erfordert.

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 Dammstrasse 12, dem der Gemeinderat Horgen am 15. Januar 2007 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

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

Zustelladresse: Elcotherm AG, Herr Th. Wild, Dammstrasse 12, 8810 Horgen

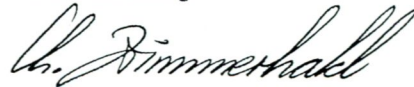
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 744.00 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 fünf 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 4. Mai 2007  
070311/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





## Privater Gestaltungsplan Dammstrasse 12

# Situation

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 15. Dezember 2006

Vom Gemeinderat zugestimmt am 15. Januar 2007 (C.R.B.-N.35)

Namens des Gemeinderates

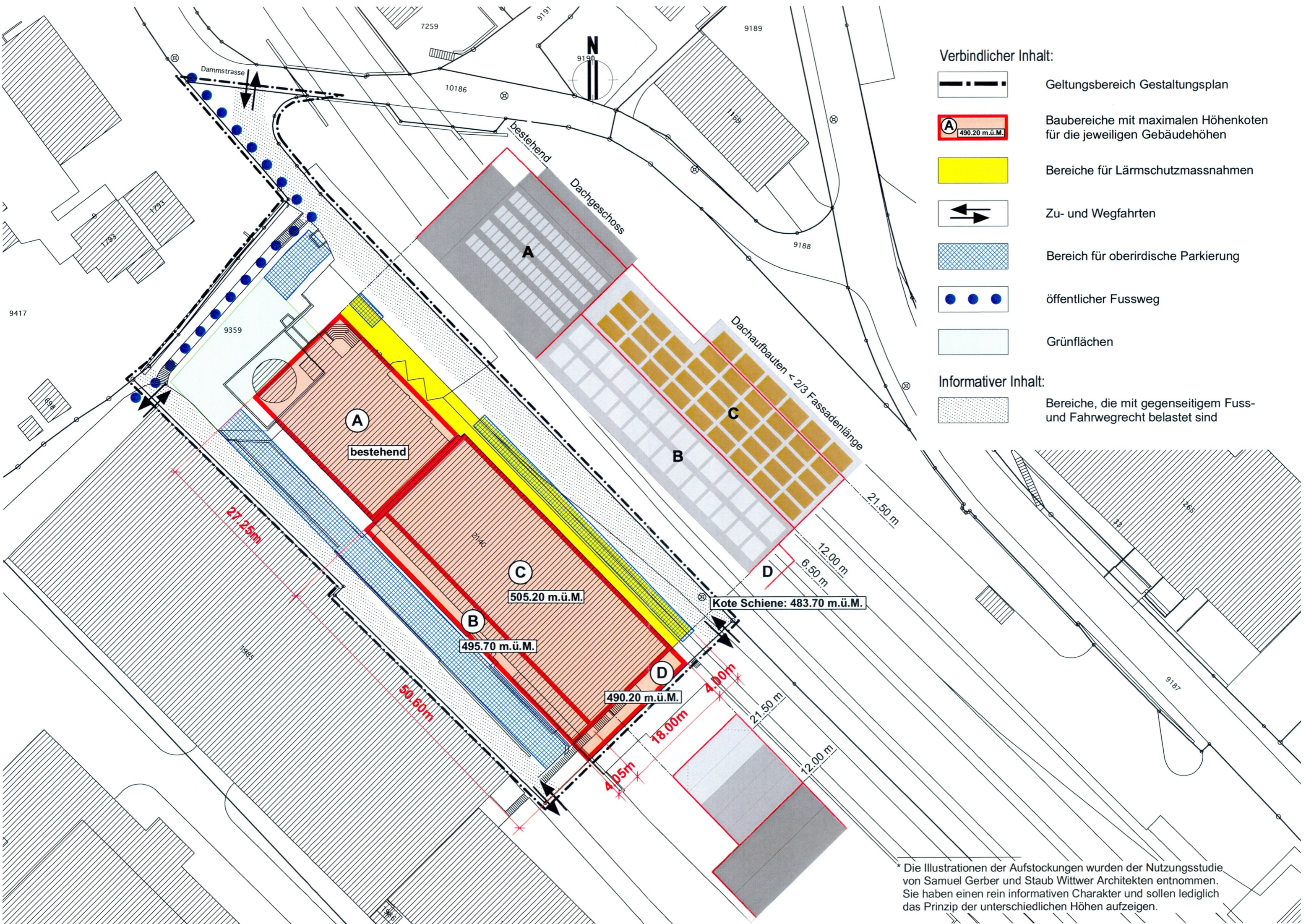
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am - 4. Mai 2007

Für die Baudirektion


BDV Nr. 65/07



**Verbindlicher Inhalt:**

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Baubereiche mit maximalen Höhenkoten für die jeweiligen Gebäudehöhen
-  Bereiche für Lärmschutzmassnahmen
-  Zu- und Wegfahrten
-  Bereich für oberirdische Parkierung
-  öffentlicher Fussweg
-  Grünflächen

**Informativer Inhalt:**

-  Bereiche, die mit gegenseitigem Fuss- und Fahrwegrecht belastet sind

9417

Dammstrasse



7259

9191

9189

10186

9190

bestehend

Dachgeschoss

9188

Dachaufbauten < 2/3 Fassadenlänge

A

bestehend

C

505.20 m.ü.M.

B

495.70 m.ü.M.

D

490.20 m.ü.M.

Kote Schiene: 483.70 m.ü.M.

27.25m

50.60m

4.05m

18.00m

4.00m

21.50m

12.00m

21.50m

12.00m

6.50m

26.5

3.3

9187

\* Die Illustrationen der Aufstöckungen wurden der Nutzungsstudie von Samuel Gerber und Staub Wittwer Architekten entnommen. Sie haben einen rein informativen Charakter und sollen lediglich das Prinzip der unterschiedlichen Höhen aufzeigen.



Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

---

Privater Gestaltungsplan Dammstrasse 12

## Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 15. Dezember 2006

Vom Gemeinderat zugestimmt am 15. Januar 2007 (C.R.B.-D. 35)

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am - 4. Mai 2007

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

65/07

1. Zweck  
Der Private Gestaltungsplan Dammstrasse soll im Rahmen der Sonderbauvorschriften für die Industriezone die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung schaffen.
2. Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung  
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen massgebend.
4. Bebauung
  - 4.1 Äussere Abmessungen der Bauten  
Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Dabei dürfen die Gebäudehöhen die im Plan festgehaltenen Höhenkoten (m.ü.M.) nicht überschreiten.
  - 4.2 Lärmvorbauten  
Im Interesse des Lärmschutzes dürfen auf der Seeseite die Baubereiche mit Bauteilen, die dem Lärmschutz dienen, um höchstens 4.0 m überschritten werden. Dabei ist eine Durchfahrtshöhe von 5.0 m einzuhalten.
  - 4.3 Baumasse  
Die zulässige Baumasse über gewachsenem Terrain beträgt für Hauptgebäude 21'784 m<sup>3</sup>. Diese Baumasse kann um diejenige Baumasse erhöht werden, welche dauernd für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.
5. Nutzweise  
Mässig störende Betriebe sind zulässig. Wohnungen sind höchstens bis zur Hälfte des jeweiligen Bauvolumens über gewachsenem Terrain zulässig.  
  
Unzulässig sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie z.B. Fachmärkte, Einkaufszentren, Lebensmittelgeschäfte usw. und publikumsintensive Unterhaltungsnutzungen.

6. Erschliessung
  - 6.1 Zu- und Wegfahrten  
Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
  - 6.2 Parkierung  
Die erforderliche Parkplatzzahl ergibt sich auf Grund der Bau- und Zonenordnung Horgen. Oberirdische Parkplätze dürfen nur in den festgelegten Bereichen erstellt werden. Unterirdische Parkplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, soweit sie die Grenzabstände einhalten.  
An gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge sind Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.
  - 6.3 Fussweg  
Der bestehende, im Plan bezeichnete Fussweg muss eine Breite von mindestens 1.5 m aufweisen und dauernd öffentlich benutzbar sein.
7. Umgebung  
Die bezeichnete Grünfläche ist als Spiel und Ruhefläche gärtnerisch ansprechend zu gestalten.
8. Umwelt  
Bezüglich der Umweltthemen wie Entwässerung, Altlasten, Energie, Lufthygiene usw. können im Baubewilligungsverfahren die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Anordnungen getroffen werden, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.
9. Lärmschutz  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für lärmempfindliche Räume ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
10. Inkrafttreten  
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.