



VERFÜGUNG

vom 24. September 2007

Oberrieden. Privater Gestaltungsplan Seehalde

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 28. Juni 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Oberrieden dem privaten Gestaltungsplan Seehalde zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. August 2007 und des Bezirksrates Horgen vom 9. August 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. August 2007 ersucht der Gemeinderat Oberrieden um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2788/1996 ist die kommunale Nutzungsplanung genehmigt worden. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke in der Gewerbezone G3, zulässig sind Handels- und Dienstleistungsgewerbe. Im regionalen Richtplan Zimmerberg (RRB Nr. 2258/1998) liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet, überlagert mit Mischgebiet. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Grundlagen einerseits für die Zulassung der Wohnnutzung und andererseits für entsprechende Lärmschutzmassnahmen.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Seehalde, dem die Gemeindeversammlung Oberrieden am 28. Juni 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: KGP Kyncl Architekten GmbH, Clausiusstrasse 67, 8006 Zürich

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

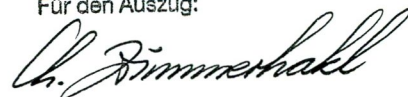
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 744.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Oberrieden wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Oberrieden (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin 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 24. September 2007
070862/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Oberrieden

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Seehalde

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1 : 500

Die Grundeigentümer:

Peter A. Kyncl, Zürich:

E. H. Feldmann AG, Oberrieden:

Gemeinde Oberrieden:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28. Juni 2007

Names der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Von der Baudirektion genehmigt am:

24. Sep. 2007

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 129 / 07

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 20355_05B_70814_GP_Plan.mcd
Grundlage: 20355_28E_61114_Grundlage.mcd

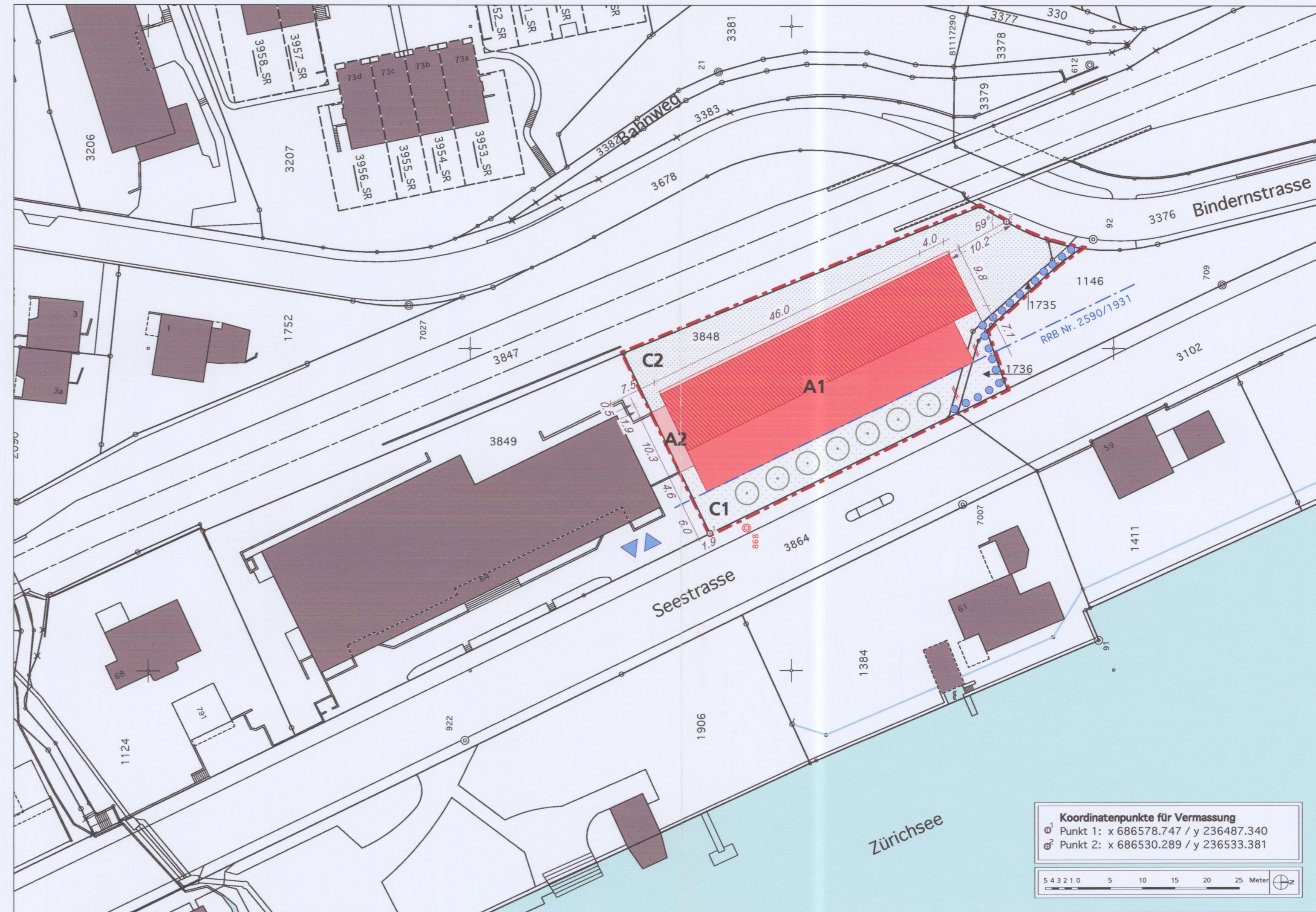
LEGENDE

Festlegungen

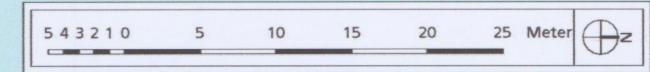
- Perimeter Gestaltungsplan
- A1 Baubereich A1 für Hauptgebäude
- Bereich für Atrien zur Belichtung und Belüftung im Hauptgebäude
- A2 Baubereich A2 für Sockelbauten
- Bereich für Lärmschutzwand
- Freihaltebereich C1: Befestigter Belag
- Freihaltebereich C2: Unbefestigter Belag
- Hochstammbaum (Lage schematisch)
- Zufahrtbereich Einstellhalle (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)

Informationen

- Aufzuhebende Parzellengrenze
- Rechtskräftige Kantonale Baulinie
- Bestehende Bauten
- Gewässer
- Koordinatenpunkte für die Vermessung (Vermessung ist auf 0.1 m gerundet)
- Fixpunkt 408.43 m.ü.M. (Ausgangspunkt für Gesamthöhe)



Koordinatenpunkte für Vermessung
 Punkt 1: x 686578.747 / y 236487.340
 Punkt 2: x 686530.289 / y 236533.381





Privater Gestaltungsplan Seehalde

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Die Grundeigentümer

Peter A. Kyncl, Zürich:

E. H. Feldmann AG, Oberrieden:

Gemeinde Oberrieden:

.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28. Juni 2007

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

24. Sep. 2007

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 129107



Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Zweck.....	3
	Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich	3
B.	Planungs- und Baubestimmungen	3
	Art. 3 Mass der Nutzung	3
	Art. 4 Nutzweise	4
	Art. 5 Gestaltung der Bauten	4
	Art. 6 Gestaltung des Freiraumes	4
C.	Erschliessung / Umwelt	5
	Art. 7 Parkierung.....	5
	Art. 8 Zufahrt.....	5
	Art. 9 Öffentlicher Fussweg	5
	Art. 10 Lärmschutz	5
D	Schlussbestimmungen	6
	Art. 11 Inkrafttreten	6

Auftraggeber:

KGP - Kyncl Architekten GmbH

Clausiusstrasse 67, 8006 Zürich

Auftragnehmer:

Planpartner AG

Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich

Bearbeitung:

– Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA/FSU

– Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Zweck

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt, in Ergänzung zum bestehenden Gewerbebau auf Parzelle Kat.-Nr. 3849, einen gut gestalteten Neubau mit Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf der Parzelle Kat.-Nr. 3848 zwischen Bahnlinie und Seestrasse.
- ² Die Wohnnutzung erfordert einen erhöhten Lärmschutz. Um eine gute Wohnqualität zu erreichen, werden die entsprechenden Anforderungen im vorliegenden Gestaltungsplan geregelt.
- ³ Der Neubau erfordert die Verlegung des öffentlichen Fussweges auf Parzelle Kat.-Nr. 1735. Der neue Verlauf wird unter Einbezug der Parzelle Kat.-Nr. 1736 im vorliegenden Gestaltungsplan geregelt.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

Bestandteile,
Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan 1: 500.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter mit den Parzellen Kat.-Nrn. 3848, 1735 und 1736.
- ³ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberrieden. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Mass der Nutzung

Mass der Nutzung

- ¹ Der zulässige Gebäudemantel wird bestimmt durch die Baubereiche A1 und A2 gemäss Eintrag im Plan und den Bestimmungen gemäss Abs. 3 und Art. 4.
- ² Gebäudeteile gemäss PBG § 292 dürfen in der Höhe den Gebäudemantel überragen. Vorsprünge, Balkone, Erker u. dgl. dürfen bis auf 1/3 der Fassadenlänge den Baubereich A1 um bis zu 2.00 m, die Kantonale Baulinie um bis zu 1.50 m überragen.
- ³ Innerhalb des Baubereiches A1 ist die Erstellung eines Hauptgebäudes zulässig. Es gelten folgende Bestimmungen:

-->

Volumen über gewachsenem Terrain	max. 5'100 m ³
Gesamthöhe gemessen ab Fixpunkt Nr. 868 (408.43 m.ü.M.); Lage siehe Plan	max. 13.00 m
Anzahl anrechenbare Vollgeschosse	max. 2
Anzahl nicht anrechenbare Untergeschosse	max. 1
Anzahl anrechenbares Attikageschosse	max. 1

Art. 4 Nutzweise

Nutzweise

- ¹ Innerhalb des Baubereiches A1 sind in den Voll- und Attikageschossen Wohnnutzungen und mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Wohn- und Gewerbeanteil ist frei.
- ² Im Erdgeschoss ist ausschliesslich Gewerbe zulässig, im 1. Obergeschoss und im Attikageschoss Wohnen und Gewerbe.
- ³ Innerhalb des schraffierten Bereiches in Baubereich A1 sind Atrien für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Vollgeschosse zu erstellen.
- ⁴ Innerhalb der Baubereiche A2 sind Sockelbauten für die Einstellhalle zulässig.
- ⁵ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches entlang der Bahnlinie sind Lärmschutzwände zu erstellen.

Art. 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung der Bauten

In den Baubereichen A1 und A2 sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

Art. 6 Gestaltung des Freiraumes

Gestaltung des Freiraumes

- ¹ Die Oberfläche des Freihaltebereiches C1 kann befestigt werden.
- ² Der Freihaltebereich C2 ist als unbefestigte Fläche auszugestalten. Die Flächen sind nach Möglichkeit zu begrünen und zu bepflanzen.
- ³ An der im Plan bezeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellte Anzahl und Lage sind schematisch.

C. Erschliessung / Umwelt

Art. 7 Parkierung

Parkierung

¹ Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten, inkl. erforderlicher Besucherparkplätze, sind im Untergeschoss innerhalb der Baufelder A1 und A2 anzuordnen.

² Nicht-Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge sind auch in Freihaltebereich C1 zulässig. Sie sind mit baulich festen Massnahmen von der Staatsstrasse zu trennen.

³ Die Anzahl zu erstellender Pflichtparkplätze richtet sich nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberrieden.

Art. 8 Zufahrt

Zufahrt

¹ Die Zu- und Ausfahrt für alle ober- und unterirdischen Parkplätze für Motorfahrzeuge erfolgt über die bestehende Einfahrt auf der Parzelle Kat.-Nr. 3849 an der im Plan bezeichneten Stelle.

² Die Sicherung der ausserhalb des Perimeters liegenden Zu- und Ausfahrt über die Parzelle Kat.-Nr. 3849 erfolgt privatrechtlich.

Art. 9 Öffentlicher Fussweg

Öffentlicher Fussweg

¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist Ersatz für den aufgehobenen öffentlichen Fussweg zu erstellen. Der Verlauf des neuen Fussweges im Plan ist generell dargestellt. Der Fussweg ist stufenlos, befahrbar und in befestigten Materialien auszugestalten.

² Die definitive Lage und Gestaltung ist mit der Gemeinde Oberrieden zu koordinieren und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Das Projekt bedarf der Bewilligung durch die dafür zuständige Werkkommission.

Art. 10 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

D Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.