



VERFÜGUNG

vom 30. März 1999

Thalwil. Privater Gestaltungsplan "Zehntenhof", Revision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 17. September 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Thalwil der Revision des privaten Gestaltungsplans "Zehntenhof" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Dezember 1998 und des Bezirksrates Horgen vom 28. Oktober 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Dezember 1998 ersucht der Gemeinderat Thalwil um Genehmigung der Vorlage. Die vollständigen Unterlagen liegen mit Schreiben vom 11. Februar 1999 vor.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans "Zehntenhof", dem die Gemeindeversammlung Thalwil am 17. September 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Weidmann Management AG, Seestr. 97, 8800 Thalwil)

Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	472.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziff. II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

- IV. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Thalwil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 30. März 1999
990329/Owü/Zst

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

A. Zimmerhald



Kreisplaner ARV

Privater Gestaltungsplan „Zehntenhof“ Revision

Bestimmungen

Anhörung und öffentliche Auflage vom 3. April bis 3. Juni 1998

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 7. Juli 1998

Namens des Gemeinderates:

Gemeindepräsidentin:

Gemeindeschreiber:

C. Buser

A. Müller

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 17. Sep. 1998

Gemeindepräsidentin:

Gemeindeschreiber:

C. Buser

A. Müller

Von der Baudirektion
genehmigt am: 30. März 1999

BDV-Nr. 377/99

Für die Baudirektion:

A. Zimmermann

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan „Zehntenhof“, Thalwil

1. Fassadengestaltung

- a) Die Länge der einzelnen Fassadenteile darf in der Geraden gemessen 15 m nicht übersteigen, Versetzungen bei längerer Gesamtfassade müssen wenigstens 1,20 m breit sein.
- b) Zulässig sind verputztes Mauerwerk oder Holz. Abweichungen sind nur bei untergeordneten Teilen zulässig, jedoch unter Ausschluss reflektierender Materialien.
- c) Fenster haben in der Regel rechteckige Formen aufzuweisen.
- d) Reines Weiss und grelle Farben sind nicht gestattet.

2. Geschosszahl

Neben einem Dachgeschoss unter Schrägdach sind zwei Vollgeschosse zulässig. Sichtbare Untergeschosse gelten als Vollgeschosse.

3. Dachgestaltung

- a) Die Dächer sind als Steildächer (Sattel- und Walmdächer) in herkömmlicher Weise auszubilden. Terrassen sind zulässig.
- b) Die Lichtmasse von Dachflächenfenstern dürfen Richtung See nicht grösser als 0,50 m² und Richtung Hang nicht grösser als 1,20 m² sein.
- c) Als Bedachungsmaterial sind nur braunrote Ziegel oder Dachschieferplatten zugelassen.

4. Nutzungsart

In erster Linie dient die Bebauung Wohnzwecken. Wo die gewerbliche Nutzung der Gebäude vorgesehen ist, sind mässig störende Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, gestattet.

5. Terraingestaltung und Mauern

- a) Terrainveränderungen müssen sich an die Geländeverhältnisse im speziellen bei angrenzenden Liegenschaften schonend anpassen.
- b) Die Erstellung von Mauern ist, wo notwendig, gestattet. Diese müssen zu einem gestalterisch befriedigenden Ergebnis führen und dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.
- c) Mauern sind nötigenfalls horizontal und vertikal angemessen zu gliedern und zu bepflanzen.

6. Umgebungsgestaltung

- a) Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes dürfen die Freiräume nicht durch Gartenzäune unterteilt werden; bei den Gartensitzplätzen ist die Erstellung eines Sichtschutzes bis auf eine Tiefe von 6,00 m gestattet.
- b) Die Freiräume sind durchwegs zu begrünen. Der vorhandene Baumbestand ist möglichst zu wahren und durch eine reiche Durchsetzung der Siedlung mit Pflanzen und Bäumen zu ergänzen.
- c) Alle Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- d) Eingeschossige Wintergärten, die dem Energiesparen oder dem Lärmschutz dienen, dürfen bis zu 10 % der anrechenbaren zugeordneten Geschossflächen die Mantellinie der äusseren Abmessungen auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge durchstossen und höchstens 2 m in den Abstandsreich hineinragen.

7. Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung sind in erster Linie Gas oder Elektrizität zu verwenden. Cheminéeanlagen sind in der Regel mit Wärmerückgewinnung auszustatten. Einzelölf Feuerungen sind nicht gestattet.

8. Aussenantennen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind keine Aussenantennen gestattet.

9. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- a) Solange der Gestaltungsplan in Kraft steht, finden keine andern kommunalen Bau- und Zonenvorschriften Anwendung, ausgenommen diejenigen über die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze.
- b) Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die Bestimmungen der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan und diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



Kreisplaner ARV

Privater Gestaltungsplan „Zehntenhof“ Revision

Situationsplan 1 : 500

Anhörung und öffentliche Auflage vom 3. April bis 3. Juni 1998

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 7. Juli 1998

Namens des Gemeinderates:
Gemeindepräsidentin: Gemeindegemeinderatsschreiber:

C. Bueger *H. Müller*

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 17. Sep. 1998

Gemeindepräsidentin: Gemeindegemeinderatsschreiber:

C. Bueger *H. Müller*

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. März 1999

BDV-Nr. 377/99

Für die Baudirektion:

Ch. Stimmerhald



ZUSATZLEGENDE GV 17. Sept. 1998

- AUFGEHOBENE STRASSEN UND WEGE
- NEUE ZUFahrTSSTRASSE
HÄUSER ZEHNTENHOFSTRASSE 5+7
- ZUSÄTZLICHER BAUGESTALTUNGSBEREICH

- #### LEGENDE:
- | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------------------|--|---------------|--|-------------------------|
| | BEGRENZUNG GESTALTUNGSPLAN | | BAUKÖRPER KONZEPTPLAN | | BEST. GEBÄUDE | | WOHNEN |
| | BAUGESTALTUNGS-LINIE | | EINSTELLHALLE | | ZUGANGSWEGE | | GEWERBE |
| | WALDABSTANDS-LINIE | | ZU ERHALTENDE BEST. GEBÄUDE | | | | BRIEFKÄSTEN / KONTAINER |
| | | | | | | | KINDERSPIELPLATZ |
| | | | | | | | ENERGIEZENTRALE |
| | | | | | | | FREIZEIT / GEMEINSCHAFT |

PRIMOBÄU AG	GESTALTUNGSPLAN	PLAN NR. 9446 / 104
	GRUEBSCHI	MST. 1: 500
SEESTRASSE 500		DATUM OKT 97