



VERFÜGUNG

vom 28. November 2001

Thalwil. Nutzungsplanung, Festsetzung Sonderbauvorschriften

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. Juni 2001 beschloss die Gemeindeversammlung Thalwil die Sonderbauvorschriften für das Grundstück Kat.-Nr. 9033, Bahnhofstrasse 16, „Thalwilerhof“. Der einzige gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde rechtskräftig mit BRKE II Nr. 0251/2001 durch Rückzug abgeschrieben. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Horgen vom 30. Juli 2001 wurde dort kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2001 ersucht der Gemeinderat Thalwil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet in der Kernzone Unterdorf für das Grundstück Kat.-Nr. 9033, Bahnhofstrasse 16, Sonderbauvorschriften für den Bau eines Hotels mit Restaurant.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Thalwil am 20. Juni 2001 festgesetzten Sonderbauvorschriften für das Grundstück Kat.-Nr. 9033, Bahnhofstrasse 16, „Thalwilerhof“, werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Thalwil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Thalwil (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. November 2001
012133/Owü/Zwe

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



Kernzone Unterdorf

Sonderbauvorschriften für Parzelle Kat.-Nr. 9033, Bahnhofstrasse 16

Anhörung und öffentliche Auflage vom 9. Februar bis 10. April 2001

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 24. April 2001

Namens des Gemeinderates:

Gemeindepräsidentin:

Handwritten signature of C. Burger in black ink.

Gemeindeschreiber:

Handwritten signature of H. Müller in black ink.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 20. Juni 2001

Gemeindepräsidentin:

Handwritten signature of C. Burger in black ink.

Gemeindeschreiber:

Handwritten signature of H. Müller in black ink.

Von der Baudirektion
genehmigt am: **28. Nov. 2001**

BDV-Nr. 1351/01

Für die Baudirektion:

Handwritten signature of Ch. Zimmerhald in black ink.

**Zonenplan
Kernzone „Unterdorf“
Sonderbauvorschriften
für Parzelle Kat.-Nr. 9033, Bahnhofstrasse 16**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Grundsatz

Das Grundstück Kat.-Nr. 9033, Bahnhofstrasse 16, kann alternativ zu den Bestimmungen der Kernzone nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden:

Art. 2

Erleichterungen
Voraussetzungen

Die Erleichterungen gegenüber der allgemeinen Bau- und Zonenordnung hinsichtlich Ausnützung, Nutzweise und Bauweise gelten ausschliesslich für den Bau und den Betrieb eines Hotels mit Restaurant. Für alle anderen Bauten, Anlagen und Nutzweisen gelten die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

Art. 3

Bauvorschriften
1. Geschosse

Es sind vier Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und zwei anrechenbare Untergeschosse zulässig. Es gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Massvorschriften gemäss PBG.

2. Geschosshöhe

Die Bruttogeschosshöhe darf im Erdgeschoss max. 4.00 m, in den übrigen Geschossen max. 3.30 m betragen.

3. Abstände

Gegenüber den angrenzenden Grundstücken gelten folgende Abstände:

- Für die Bahnhofstrasse und den Parkweg sind die Verkehrsbaulinien massgebend.
- Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist:
 - für das anrechenbare Garagengeschoss die Grenzbaulinie zulässig.
 - für das nutzbare anrechenbare Untergeschoss ein min. Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.
 - für die Vollgeschosse ein Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
 - für Balkone und Erker ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten.
- Zur südöstlichen Grundstücksgrenze gilt für das Erdge-

schoss bis auf eine Tiefe von 20.00 m die Grenzbauweise und für die Obergeschosse ein Gebäudeabstand von 7.00 m.

Art. 4

Nutzweise

In den Vollgeschossen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die einem öffentlich zugänglichen Hotelbetrieb mit Restaurant dienen. In den anrechenbaren Untergeschossen ist die Nutzung für Dienstleistungsbetriebe frei.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Art. 5

Besondere Anforderungen
Einordnung

Der Neubau ist so zu gestalten, dass er sich besonders gut in die Häuserzeile an der Bahnhofstrasse einfügt und diese als markanter Eckbau mit grossem Eigenwert abschliesst.

Art. 6

Erschliessung
und Parkierung

Für die Bestimmung der notwendigen Parkplätze gelten die SN-Norm 641'400 und die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 7

Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.