



VERFÜGUNG

vom 14. Februar 2013

Herrliberg. Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Rütihof»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 656/1992 den privaten Gestaltungsplan «Rütihof» genehmigt. Die Gemeindeversammlung Herrliberg hat am 21. November 2012 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Meilen und der Kanzlei des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 11. Januar 2013 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 16. Januar 2013 ersucht die Gemeinde Herrliberg um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Reitbetrieb Rütihof, welcher von der Reitsport Rütihof AG betrieben wird. Der Perimeter liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone und grenzt an eine Kernzone (Weiler Rütihof). Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Landwirtschaftsgebiet und im Landschaftsförderungsgebiet Nr. 6 «Küsnacht-Pfannenstil West». Die zunehmende Anzahl von Maschinen und Fahrzeugen kann nicht mehr in den vorhandenen Gebäuden untergebracht werden. Neu wird deshalb ein Baubereich für eine Erweiterung Lager / Remise ausgeschieden. Zudem werden die Bestimmungen betreffend das Wohnhaus, den Umgang mit Boden und den Schutz von Hochwasser angepasst bzw. ergänzt.

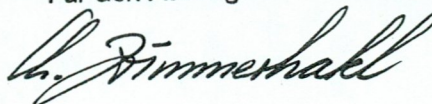
Die Akten, bestehend aus dem revidierten Plan Situation Mst. 1:500, der Änderung der bestehenden Vorschriften und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. dem Bericht zu den Einwendungen), sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Rütihof», der die Gemeindeversammlung Herrliberg am 21. November 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Herrliberg wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Herrliberg (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Corrodi Geomatik AG, Hädelistrasse 7, 8712 Stäfa, (Nachführungsstelle), sowie an die Reitsport Rütihof AG, Werner Oberholzer, Wolfsgruebweg 16, 8704 Herrliberg (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 14. Februar 2013
130087/THA/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 4. März 1992

656. Privater Gestaltungsplan Rütihof (Herrliberg)

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Herrliberg ist mit RRB Nr. 965/1986 genehmigt worden.

Für das gemäss Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet der Grundstücke Kat.-Nrn. 3968, 3969 und 4482 hat der Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan aufgestellt. Am 27. November 1991 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Herrliberg zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 17. Februar 1992 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Januar 1992 sind dort keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Herrliberg ersucht mit Schreiben vom 6. Februar 1992 um die Genehmigung der Vorlage.

Die Grundeigentümerin betreibt auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3968, 3969 und 4482 seit Jahren einen Reitsportbetrieb. Die Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone, unmittelbar angrenzend an den Weiler Rütihof, für den der Erlass einer Kernzone vorgesehen ist. Mit dem Gestaltungsplan soll eine massvolle Erweiterung dieses Betriebs ermöglicht werden.

Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Rütihof mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Herrliberg vom 27. November 1991 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Herrliberg, 8704 Herrliberg (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümerin), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 4. März 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi

Teilrevision privater Gestaltungsplan Rütihof

Situation

1: 500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am
Namen des Grundeigentümers

Urs E. Schwarzenbach
i.V. 23.10.2012
Oberholzer + Brüschi
Architekten AG
Kohlstr. 7, 8700 Küsnacht
Tel. 044 915 50 60 Fax 044 910 82 48

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 21. Nov. 2012

Namen der Gemeindeversammlung

Präsident:

Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Feb. 2013

Baudirektion:

BDV-Nr. 26/13

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 32480 - 25.9.2012

Legende:

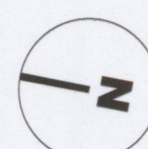
Unveränderte Planinhalte

- Perimeter Gestaltungsplan
- Bauperimeter
- Übriges Gebiet
- Mantellinie Neubauten / Erweiterung
- Baubereich Neubauten / Erweiterung
- Baubereich Anbauten / Garagesockel
- Bestehende Bauten
- Linienführung Zufahrtswege
- Parkplatzbereich
- Standorte hochstämmiger Bäume

Revisionsinhalte

- Neue Mantellinie Neubau / Erweiterung
- Neuer Baubereich Erweiterung Lager / Remise

0 10 20 30 40 50 m



Teilrevision privater Gestaltungsplan Rütihof

Änderung der bestehenden Vorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am

Namen des Grundeigentümers

1. V. 23.10.2012

Urs E. Schwarzenbach

[Signature]
Oberholzer + Brüscheiler
Architekten AG
Kohlrainstr. 7, 8700 Küsnacht
Tel. 044 913 60 80, Fax 044 910 82 48

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

21. Nov. 2012

Namen der Gemeindeversammlung

Präsident:

Schreiber:

[Signature]

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am

14. Feb. 2013

Baudirektion:

BDV-Nr. **26/13**

[Signature]

Hinweis

Die Änderungen gegenüber den Gestaltungsplanvorschriften vom 27. November 1991 sind jeweils **fett** hervorgehoben. Durchgestrichene Textstellen werden aufgehoben.

10.11.2013
Suter • von Känel • Wild • AG

30.11.2013

Für den privaten Gestaltungsplan Rütihof, aufgestellt vom Grundeigentümer gestützt auf § 84 ff PBG, gelten unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes die folgenden Vorschriften:

1. Gestaltungsplan

Art. 1
Zweck

Der Gestaltungsplan und die dazugehörenden Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erweiterung der Reitschule Rütihof.

Art. 2
Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Massstab 1:500 umgrenzte Gebiet des Rütihofs.

Art. 3
Inhalt

Der Gestaltungsplan bezeichnet

- a) einen Bauperimeter,
- b) bestehende Bauten,
- c) Standorte für Neu- bzw. Erweiterungsbauten,
- d) die Linienführung der internen Zufahrtswege,
- e) die Standorte der Abstellplätze für Motorfahrzeuge,
- f) die Anordnung hochstämmiger Bäume zur Begrünung der Anlage und
- g) übriges Gebiet

2. Bauvorschriften

Art. 4 bestehende Bauten

Die bestehenden Bauten A und B gemäss Plan sind Betriebsgebäude mit Stall, Futter- und Strohlager sowie Geräte- und Abstellräume, das Gebäude C ist die bestehende Reithalle.

Sie dürfen zum Zweck der selben Nutzung unter Beibehaltung von Umriss, kubischer Gestaltung, Fassaden-, Dach- und Materialgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Änderungen, die zu einer gestalterischen Verbesserung beitragen, können bewilligt werden.

Art. 5 Neubauten

Es dürfen folgende Neubauten innerhalb der im Gestaltungsplan dargestellten Mantellinie erstellt werden:

- a) Doppel Einfamilienhaus mit Garage,
- b) Erweiterung der Reithalle,
- c) Betriebsgebäude,
- d) überdeckter Longeplatz
- e) **Erweiterung Lager / Remise**

Doppel Einfamilienhaus

Das Doppel Einfamilienhaus ist gemäss den **folgenden** Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Herrliberg für die Zone E2e zu errichten:

- **Es dürfen maximal ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Dachgeschoss erstellt werden.**

Zudem

- sind zwei in Höhe und Tiefe gestaffelte Gebäudeteile vorzusehen,
- ist ein Giebeldach mit **mindestens 15° und maximal 35° Dachneigung** vorzusehen, dessen Firstrichtung parallel zu jener der Reithalle verläuft, und
- sind die Garagen im Untergeschoss talseits anzubringen und dürfen die Sockel-Mantellinie gemäss Gestaltungsplan nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Grundmasse der W2/25 der Bau- und Zonenordnung Herrliberg vom 21. Juni 1995 mit Änderungen vom 9. September 1997.

Erweiterung Reithalle

Der Erweiterungsbau der Reithalle hat deren Gebäude- und Firshöhe sowie Firstrichtung zu übernehmen.

Neues Betriebsgebäude	Das neue Betriebsgebäude darf mit dem Haupttrakt die Gebäudehöhe von 713.50 m ü. M. und die Firsthöhe von 716.50 m ü. M., der talseitige Anbau die Gebäudehöhe von 710.00 m ü. M. nicht übersteigen. Es ist ein Giebeldach vorzusehen, dessen Firstrichtung parallel zu jener der Reithalle verläuft.
Gedeckter Longeplatz	Die Überdeckung des Longeplatzes darf eine Gebäudehöhe von 5.50 m und eine Firsthöhe von 9.00 m nicht übersteigen. Das Dach ist als Zelt- oder Runddach auszubilden, dessen Neigung innerhalb von 15 - 20° a. T. zu liegen hat.
Erweiterung Lager / Remise	Im speziell bezeichneten Bereich ist der Bau einer eingeschossigen Lagerhalle / Remise zulässig. Die Lagerhalle / Remise ist gut in den Geländeverlauf zu integrieren. Mindestens 2/3 des Flachdachs sind zu begrünen.
Architektonische Gestaltung	Mit der architektonischen Gestaltung der Neu- und Anbauten ist eine gute Gesamtwirkung der Anlage zu erreichen. Dies gilt insbesondere bezüglich Strukturierung der Fassaden, Material- und Farbwahl der Erweiterung der Reithalle, des neuen Betriebsgebäudes und des gedeckten Longeplatzes im Verhältnis zur bestehenden Reithalle.
Abstellplätze	Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze richtet sich nach den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung Herrliberg.
Art. 6 Übriges Gebiet	Das übrige vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet dient der Aufnahme des Springgartens, der Rundbahn, des Dressur- und Longeplatzes sowie als Weideland. Terrainveränderungen und Einfriedungen sind zulässig, sofern sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen.
Art. 7 Umgebungsgestaltung	Mit den Baugesuchen für die einzelnen Bauvorhaben ist der Baubehörde ein Plan über die Gestaltung der Umgebung, insbesondere über die Art und das Ausmass der Begrünung zur Bewilligung einzureichen. Es dürfen dabei nur ortstypische Pflanzen verwendet werden.
Art. 8 Lärmschutz	Das Gebiet des Gestaltungsplanes Rütihof wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 9
Boden**

Ausgehobener Boden ist zu verwerten. Dies kann im Anlagebereich oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden erfolgen. Im Bewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

**Art. 10
Schutz vor Oberflächen-
wasser**

In den Bereichen, die durch einen gerinneunabhängigen Oberflächenabfluss gefährdet sind, ist der Grundeigentümer eigenverantwortlich verpflichtet, Schutzmassnahmen zu treffen.

~~Art. 9~~ Art. 11

3. Inkrafttreten

Diese Vorschriften und der dazugehörige Gestaltungsplan treten mit der Bekanntmachung der ~~regierungsrätlichen~~ **kantonalen** Genehmigung in Kraft.