



VERFÜGUNG

vom 18. November 2005

Hombrechtikon. Privater Gestaltungsplan Niederfeld

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 22. Juni 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Hombrechtikon dem privaten Gestaltungsplan Niederfeld zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. September 2005 und des Bezirksrates Meilen vom 29. Juli 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2005 ersucht der Gemeinderat Hombrechtikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines Pferdegestüts und dessen angemessener Erweiterung, indem für das Grundstück in der Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht die Baubereiche A und B, die Umgebungsbereiche, der Gewässerbereich, die zu pflanzenden hochstämmigen Bäume, der Grüngürtel und die Zu- und Wegfahrten mit entsprechenden Bestimmungen ausgeschieden werden. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass den Bestimmungen von Ziffer 6.2 betreffend die schematisch bezeichneten hochstämmigen Bäume im Zeitpunkt der ersten Baufreigabe gemäss Gestaltungsplan Nachachtung verschafft werden muss.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Niederfeld dem die Gemeindeversammlung Hombrechtikon am 22. Juni 2005 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: Bruno Rusterholz, Lächlerstrasse 44, 8634 Hombrechtikon)

(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).

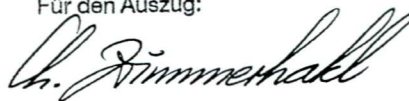
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 Hombrechtikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hombrechtikon (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 18. November 2005
051752/Owü/Zst

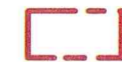

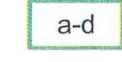




**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Genehmigungsinhalt

-  Geltungsbereich
-  Baubereiche
-  Umgebungsbereiche
-  Hochstämmige Bäume (schematisch)
-  Grüngürtel
-  Gewässerbereich/Gewässerabstand
-  Zu- und Wegfahrten

Informationsinhalt

-  Wald
-  Bach



0 5 10 20 50m

Privater Gestaltungsplan Niederfeld

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 20. März 2005

B. Püsch

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 22. Juni 2005

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

H. Daut

Der Schreiber:

H. Suter

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Nov. 2005

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 1333/05

1. Bestimmungen

1. Zweck
Der Private Gestaltungsplan Niederfeld bezweckt den Betrieb eines Pferdegestüts für höchstens 100 Pferde, dessen angemessene Erweiterung sowie die Sicherstellung einer guten Einordnung in die landschaftliche Umgebung.
2. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgelegt. Er umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 4467 und 4468 an der Lächlerstrasse in Hombrechtikon soweit es sich nicht um Wald handelt.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Wo der Gestaltungsplan nicht etwas Besonderes regelt gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hombrechtikon.
4. Gliederung in Teilbereiche
Im Situationsplan zum Gestaltungsplan werden folgende Teilbereiche unterschieden:
- Baubereiche A1, A2, A3, B1 und B2
 - Umgebungsbereiche a, b, c und d
- Für diese Teilbereiche gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- 4.1 Baubereiche A1 und A2
Das Gebäude Assek. Nr. 645 ist im Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgeführt und bildet zusammen mit dem Gebäude Assek. Nr. 647 eine reizvolle Gebäudegruppe, welche in ihrem Charakter erhalten bleiben soll. Untergeordnete Anbauten sind zulässig soweit sie das Gesamtbild nicht stören.
- Das Gebäude Assek. Nr. 645 darf innerhalb des bestehenden Volumens um- und ausgebaut werden. Dabei ist für die Belichtung des Dachgeschosses auf der Südseite auf Dachdurchbrüche zu verzichten.
- Als Nutzweise zulässig sind
- A1 Wohnungen für die Gestütbetreiber, deren Angestellten und für die Beherbergung von Feriengästen.
 - A2 Gewerbeflächen, Stallungen und Lager, welche betrieblich notwendig sind.
- 4.2 Baubereich A3
Zulässig ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.5 m.
- Als Nutzweise sind Massenlager für die Beherbergung von in der Regel jugendlichen Feriengästen bis zu einer Geschossfläche von 100 m² zulässig.

4.3 Baubereich B 1

Zulässig ist ein Ökonomiegebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7.5 m. Die bestehende Firstrichtung ist beizubehalten.

Das Gebäude hat der Unterbringung von Pferden, Futter, Geräten, Material, Maschinen und Fahrzeugen zu dienen. Zulässig sind überdies auch Sanitärräume für Gäste und Kunden.

4.4 Baubereich B 2

Zulässig ist ein Mehrzweckgebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 6.0 m und einer Gesamthöhe von maximal 9.0 m.

Das Mehrzweckgebäude darf eine Pferdereithalle, welche ein Reitviereck von 20 x 40 m überdeckt, Stallungen sowie Lager-raum für Futter, Geräte, Material, Maschinen und Fahrzeuge beherbergen.

Innerhalb des Baubereiches B2 ist überdies ein Longenzirkel zulässig, der mit einem Wetterschutz versehen werden darf.

4.5 Umgebungsbereich a

Der Umgebungsbereich a umfasst offene Flächen, die als Pferdeauslauf dienen und entsprechend gestaltet und eingezäunt sind. In der Nähe von Stallungen sind Mistplatten zulässig.

Zulässig sind zudem Unterstände für die Gruppenhaltung mit einer Gebäudehöhe von maximal 5 m. Ihre Gebäudegrundflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 1'000 m² betragen.

Das Vorgartengebiet entlang der Lächlerstrasse muss bis auf eine Tiefe der Gebäude A1, B1 und der Pferdeovalbahn mit hochstämmigen Bäumen als Grüngürtel gestaltet sein. In diesem Bereich sind keine Bauten zulässig.

Entlang der Lächlerstrasse ist ein durchgehender Reitweg zu erstellen.

4.6 Umgebungsbereich b

Im Umgebungsbereich b darf ein Kinderspielplatz mit den üblichen Spielgeräten sowie eine Grillstelle mit Tischen und Bänken erstellt werden.

4.7 Umgebungsbereich c

Der Umgebungsbereich c dient dem Betrieb einer Ovalbahn für Pferdeveranstaltungen und Pferdetraining einschliesslich einer Passbahn sowie der Pferdeausbildung. Eine Flutlichtanlage, deren Licht die Nachbarschaft nicht stört ist zulässig. Die Benützung der Flutlichtanlage ist in einem Reglement zu umschreiben.

Für Veranstaltungen und Wettkämpfe bedarf es einer speziellen Bewilligung der Gemeindebehörde. Das Gesuch ist rechtzeitig, mindestens drei Wochen vor dem entsprechenden Anlass, dem Sicherheitsvorstand einzureichen. Im Gesuch ist darzulegen, wie die Parkierung erfolgt und die Nachbarschaft vor Immissionen geschützt wird (u.a. Lärm, Licht usw.).

- 4.8 Umgebungsbereich d Der Umgebungsbereich d umfasst offene Freiflächen, welche als Weide dienen dürfen. Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen.
5. Einordnung Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
Die Einzäunungen müssen einheitlich gestaltet sein. Auf Maschendrahtzäune ist zu verzichten.
6. Begrünung Die Anlage ist mit standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.
Die im Plan schematisch bezeichneten hochstämmigen Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der durch das Areal verlaufende Bach ist naturnah zu gestalten. Der Platzbedarf für die naturnahe Gestaltung dürfte 6 m betragen. Gegenüber diesem Bachbereich ist für Bauten (Unterstände gemäss Ziffer 4.5) ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der Gewässerbereich und der Abstandsbereich sind im Plan dargestellt.
7. Erschliessung - Parkierung Die Zu- und Wegfahrt ab der Lächlerstrasse hat an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen, dabei gilt die östliche Zu- und Wegfahrt als Hapterschliessung und die westliche darf nur als Erschliessung des Wohnhauses dienen.
Die internen Fusswegverbindungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Zwischen den Baubereichen A1, A2, B1 und Lächlerstrasse dürfen maximal 4 Autoabstellplätze für Bewohner und Angestellte, maximal 10 Autoabstellplätze für Besucher und Feriengäste sowie maximal 5 Plätze für Pferdetransportanhänger erstellt werden.
8. Empfindlichkeitsstufe Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
9. Realisierung Bauten und Anlagen, welche den Festlegungen des Gestaltungsplanes widersprechen, sind innert zwei Jahren ab Inkrafttreten zu beseitigen.
10. Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.