



## **VERFÜGUNG**

**vom 30. August 2001**

### **Kyburg. Privater Gestaltungsplan Gold-Träff Seemerrüti**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 18. Juni 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Kyburg dem privaten Gestaltungsplan Gold-Träff Seemerrüti zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. August 2001 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 25. Juli 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. August 2001 ersucht der Gemeinderat Kyburg um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan hat den Zweck, für das am regionalen Tösstal-Radweg gelegene, im familiären Rahmen betriebene Erholungs- und Erfrischungslokal den erforderlichen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gold-Träff Seemerrüti, dem die Gemeindeversammlung Kyburg am 18. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Werner Renggli, 8483 Kollbrunn)

Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
<hr/>		
Total	Fr.	512.00


(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

- 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 Kyburg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Kyburg (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekursionskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 30. August 2001  
011680/Obl/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich  
Gemeinde Kyburg

Privater Gestaltungsplan Gold-Träff Seemerrüti

# Bestimmungen

## Plan 1: 500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am:

*29.05.01*

Der Grundeigentümer:

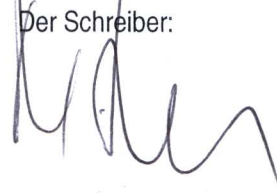


Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

*18.6.2001*

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am:

**30. Aug. 2001**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. *10381 01*



# Bestimmungen

1. Zweck
- Der Private Gestaltungsplan Gold-Träff Seemerrüti schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erholungseinrichtung am Tösstalradweg.
2. Bestandteile und Geltungsbereich
- Der Private Gestaltungsplan Gold-Träff Seemerrüti setzt sich zusammen aus diesen Bestimmungen und dem Plan Mst. 1:500, in welchem auch der Geltungsbereich festgehalten ist.
3. Ergänzendes Recht
- Wo dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung Kyburg sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
4. Bauweise und Nutzung
- Das Gestaltungsplangebiet wird in folgende Teilbereiche unterteilt:
1. Bereich für Umschwung des Hauptgebäudes (Zufahrten, Parkierung), Hauptgebäude und Mantellinie für Anbauten
  2. Bereich für Erholungseinrichtungen im Freien
  3. Bereich für die Strassenverlegung
  4. Bereich für eine naturnahe Freiraumgestaltung
  5. Bereich für Wiesen und Weiden
- Für die einzelnen Bereiche gelten folgende Bestimmungen:
- 4.1 Bereich für Umschwung des Hauptgebäudes (Zufahrten, Parkierung), Hauptgebäude und Mantellinie für Anbauten
- Im Bereich für Hauptgebäude mit Mantellinie für Anbauten ist ein Gebäude zulässig, welches höchstens eine Geschossfläche von 520 m<sup>2</sup> aufweisen darf. Davon darf höchstens eine Geschossfläche von 270 m<sup>2</sup> als Wohnnutzung, 150 m<sup>2</sup> als Gewerbenutzung im Zusammenhang mit Gold-Träff und 100 m<sup>2</sup> als Abstellräume, Lager, Nebenräume dienen.
- Die Gebäudehöhe beträgt max. 7.5 m.
- Es sind Satteldächer vorzusehen. Eingeschossige Gebäudeteile dürfen als begehbare Terrassen ausgebildet sein. Auf der Tösseite ist ein Vordach zulässig, welches höchstens 3 m in den Bereich für Erholungseinrichtungen auskragen darf.
- Zulässig ist die Wohnnutzung sowie die Nutzung als Treffpunkt, Restauration, Galerie, Atelier, Kreativwerkstätte, Räume im Zusammenhang mit Goldwaschen. Der Betrieb darf höchstens mässig störend sein.

4.2 Bereich für Erholungseinrichtungen im Freien

Im Bereich für Erholungseinrichtungen im Freien sind insbesondere zulässig: nicht überdeckte Gartenwirtschaft, Feuerstelle, Kleintierställe, Kinderspielgeräte, Goldwaschstelle usw. Dazu sind auch besondere Gebäude und Tierstallungen zulässig soweit deren Grundfläche gesamthaft 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Garagen sind unzulässig.

Es sind hinreichend Abstellflächen für Fahrräder zu bezeichnen. Pro zwei Sitzplätze einer Gaststätte ist ein Fahrradabstellplatz zu schaffen.

4.3 Bereich für die Strassenverlegung

Im Bereich für die Strassenverlegung ist die heutige Seemerrütistrasse zu verlegen.

Sie muss den Anforderungen an eine Gemeindestrasse entsprechen und durch rollstuhlgängige Rampen mit dem Tössuferweg verbunden sein.

Die Bedürfnisse der Benutzer des regionalen Radweges sind bei der Anordnung der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Der seitliche Zutritt vom Gestaltungsplangebiet auf die Seemerrütistrasse ist in geeigneter Weise zu sichern. Auf der südlichen Strassenseite ist ein Zaun vorzusehen.

4.4 Bereich für eine naturnahe Freiraumgestaltung

Im Bereich für eine naturnahe Freiraumgestaltung (schaffen eines Feuchtbiotopes) ist eine Neugestaltung des Geländes vorzusehen, welche den speziellen örtlichen Gegebenheiten Rechnung trägt.

In diesem Bereich sind keine Bauten zulässig.

4.5 Bereich für Wiesen und Weiden

Im Bereich für Wiesen und Weiden gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

5. Umgebung

Für die Bepflanzung der Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Die im Plan schematisch dargestellten Bäume und Hecken sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der verlegten Seemerrütistrasse.

Abstellplätze sind nur für Bewohner und Beschäftigte zugelassen. Im Gestaltungsplangebiet dürfen maximal 7 Fahrzeugabstellplätze erstellt werden. Für die Gaststätte dürfen keine Fahrzeugabstellplätze erstellt werden.

7. Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## 8. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.








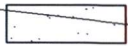





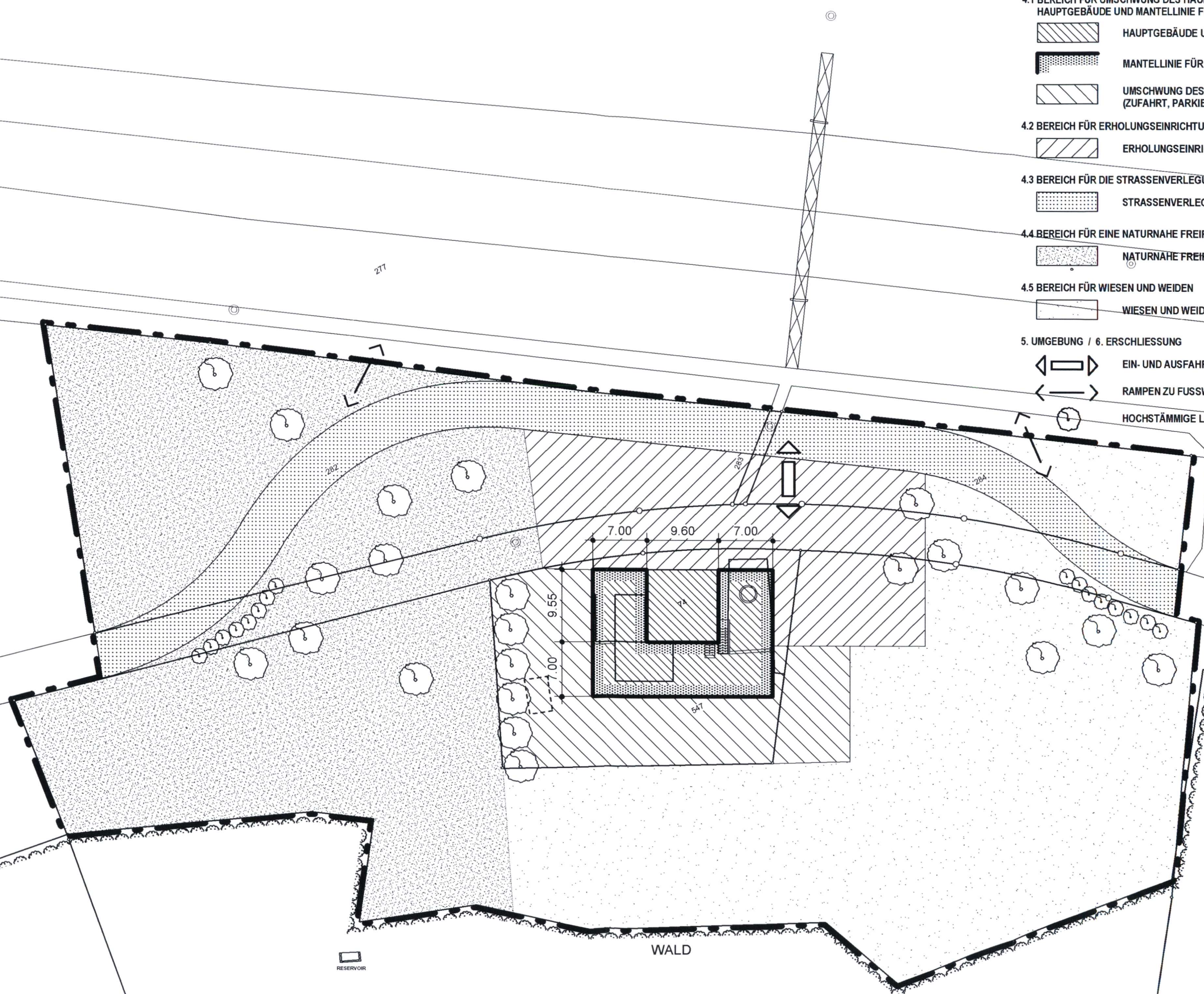


# GESTALTUNGSPLAN Gold-Träff SEEMERRÜTI

## PLAN 1:500

09.10.2000 FG

-  GELTUNGSBEREICH
- 4.1 BEREICH FÜR UMSCHWUNG DES HAUPTGEBÄUDES (ZUFAHRT, PARKIERUNG)**
  -  HAUPTGEBÄUDE UND ANBAUTEN
  -  MANTELLINIE FÜR ANBAUTEN
  -  UMSCHWUNG DES HAUPTGEBÄUDES (ZUFAHRT, PARKIERUNG)
- 4.2 BEREICH FÜR ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN IM FREIEN**
  -  ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN IM FREIEN
- 4.3 BEREICH FÜR DIE STRASSENVERLEGUNG**
  -  STRASSENVERLEGUNG
- 4.4 BEREICH FÜR EINE NATURNAHE FREIRAUMGESTALTUNG**
  -  NATURNAHE FREIRAUMGESTALTUNG
- 4.5 BEREICH FÜR WIESEN UND WEIDEN**
  -  WIESEN UND WEIDEN
- 5. UMGEBUNG / 6. ERSCHLIESSUNG**
  -  EIN- UND AUSFAHRT AB SEEMERRÜTISTRASSE
  -  RAMPEN ZU FUSSWEG / SEEMERRÜTISTRASSE
  -  HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME, HECKEN



RESERVOIR

WALD

548

Kanton Zürich  
Gemeinde Kyburg

---

Privater Gestaltungsplan Gold-Träff Seemerrüti

## Erläuterungen



**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

32264 - 9.10.2000

Ausgangslage

## 1. Einleitung

Die Familie Renggli betreibt am Tösstal-Radweg ein familiäres Erholungs-Lokal mit Mehrfachnutzung.

Während anfänglich die Kinder der Familie im kleinen Rahmen Eistee feilgeboten haben, ist in der Zwischenzeit unter dem Namen Gold-Träff ein attraktives, multifunktionales Lokal entstanden.

Ausgelöst durch ein Baugesuch wurde deutlich, dass ein derartiger Betrieb in der Landwirtschaftszone nicht statthaft ist.

Ziele

Ziel des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das bereits bestehende Lokal und dessen angemessene Erweiterung.

Privater Gestaltungsplan

## 2. Formelles

Gemäss den Vorabsprachen mit dem ARV und der Gemeinde Kyburg soll die planungs- und baurechtliche Ordnung durch einen Privaten Gestaltungsplan geschaffen werden.

Verfahren

Festgesetzt wird ein Privater Gestaltungsplan durch den Grundeigentümer. Vor dieser Festsetzung muss der Gestaltungsplan während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während dieser Auflagefrist kann jedermann Einwendungen vorbringen.

Weil dieser Private Gestaltungsplan von der Grundordnung gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung abweicht, muss die Gemeindeversammlung Kyburg diesem Gestaltungsplan zustimmen.

Um rechtskräftig zu werden, muss der Private Gestaltungsplan schliesslich von der Baudirektion genehmigt werden.

Erholungszone

Sollte es für die vorgesehene Nutzung erforderlich sein eine Erholungszone auszuscheiden, so wäre diese Ergänzung der Bau- und Zonenordnung im gleichen Verfahren vorzunehmen.

## Unterschiedliche Teilbereiche

Bereich für Umschwung des Hauptgebäudes (Zufahrten, Parkierung), Hauptgebäude und Mantellinie für Anbauten

Bereich für Erholungseinrichtungen im Freien

### 3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Das Gestaltungsplangebiet wird in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten eingeteilt.

Der Bereich für Umschwung des Hauptgebäudes, Hauptgebäude und Mantellinie für Anbauten umfasst das bestehende Hauptgebäude und schafft Spielraum für Anbauten.

Das bestehende Hauptgebäude wird heute von der Familie Renggli bewohnt und ist im Geschoss auf Höhe Seemerüti-strasse als multifunktionales Lokal eingerichtet.

Dieses Gebäude soll im Geschoss auf Niveau Strasse insbesondere hangseits vergrössert werden können. Im darüber liegenden Geschoss (Erdgeschoss) und im Dachgeschoss sollen zusätzliche Wohnräume erstellt werden können.

Im Gestaltungsplan wird der Teilbereich für Hauptgebäude und Mantellinie für Anbauten etwas grösser festgelegt als dies für die Realisierung von maximal 520 m<sup>2</sup> Geschossfläche erforderlich wäre. Dadurch kann für die kommende Detailprojektierung der nötige Spielraum offen gehalten werden. Die Geschossfläche entspricht einem Nutzungszuwachs von 30% gegenüber dem heutigen Zustand, unterteilt in Wohnnutzung, Gewerbenutzung und Allgemeinnutzung. Denkbar ist die Nutzung als Treffpunkt, Restauration, Galerie, Atelier, Kreativwerkstätte, Räume im Zusammenhang mit Goldwaschen udgl.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf 7.5m beschränkt, was einer zweigeschossigen Bauweise entspricht..

Das Hauptdach muss als Satteldach ausgebildet werden, eingeschossige Anbauten können auch begehbare Terrassen aufweisen.

Auf der Tössseite sollen in Verbindung mit den Restaurationsräumen Aussenanlagen realisierbar sein, welche neben einer nicht überdeckten Gartenwirtschaft auch weitere Erholungseinrichtungen umfassen, wie sie im beiliegenden, erläuternden Plan dargestellt sind.

Bereich für die Strassenverlegung

Heute durchschneidet die bestehende Seemerrütistrasse den Gold-Träff und stellt eine erhebliche Gefahr für dessen Besucher dar. Es ist daher vorgesehen die Strasse auf Land der Familie Renggli Richtung Töss zu verlegen. Der Bereich für die Strassenverlegung zeigt die ungefähre Lage dieser neuen Strassenführung.

Die Kosten dieser Strassenverlegung sind grundsätzlich von den Grundeigentümern der beteiligten Grundstücke zu übernehmen. Beiträge Dritter sind dabei zu verhandeln.

Bereich für eine naturnahe Freiraumgestaltung

Im Sinne einer ökologischen Ausgleichsfläche wird neben dem Bereich der relativ intensiven Erholungseinrichtungen ein Bereich ausgeschieden, der bewusst naturnah gestaltet werden soll. Eine erste Gestaltungsidee ist ebenfalls im beigefügten Plan festgehalten.

Bereich für Wiesen und Weiden

Im Bereich für Wiesen und Weiden bleibt die heutige Nutzung erhalten. Es wird daher auf die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone verwiesen.

Stellenwert des beiliegenden Planes 1:200

Der beiliegende Plan 1:200 dient der Erläuterung und ist für die Familie Renggli ein Machbarkeitsnachweis. Er zeigt wie eine Neunutzung gemäss Gestaltungsplan aussehen könnte, ist jedoch nicht rechtlich verbindlich. Verbindlich ist ausschliesslich der Situationsplan des Gestaltungsplanes 1:500.

Umgebung

Die Erholungsanlage bildet in der Landwirtschaftszone eine Insel, diesem Umstand ist mit einer angemessenen standortgerechten Bepflanzung Rechnung zu tragen, sodass sich die ganze Anlage gut in die Umgebung einordnet.

Die Darstellung der hochstämmigen Bäume und der Hecke ist schematisch und muss im Baubewilligungsverfahren präzisiert werden.

Erschliessung

Die Erschliessung ist gegeben und erfolgt wie heute ab der Seemerrütistrasse. Die Ein- und Ausfahrten zur Erschliessung des Hauptgebäudes sind im Plan bezeichnet.

Wichtig ist, dass keine Besucherparkplätze vorgesehen werden, wird doch angestrebt, dass die Besucher per Velo oder zu Fuss kommen.

Empfindlichkeitsstufe

Auf Grund der Nutzweise ergibt sich die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Sie lässt mässig störende Betriebe und wohnen zu.

**Beilage:**  
**Erläuternder Plan 1 : 200** (ohne Rechtsverbindlichkeit)