

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 24. Juni 1992

1906. Privater Gestaltungsplan Unter-Schnasberg, Elsau

Am 4. Juni 1991 stimmte die Gemeindeversammlung Elsau dem privaten Gestaltungsplan Unter-Schnasberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Mai 1992 ersucht der Gemeinderat um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt am Rande des Weilers Unter-Schnasberg. Mit der Vorlage soll die Erweiterung eines bestehenden Reitbetriebes ermöglicht werden. Das heute in der Landwirtschaftszone gelegene Areal wird damit einer Sondernutzungszone zugewiesen.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

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 Unter-Schnasberg, dem die Gemeindeversammlung Elsau am 4. Juni 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

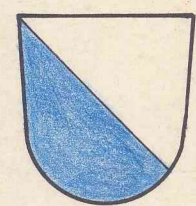
II. Mitteilung an den Gemeinderat Elsau, 8352 Rätterschen (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 24. Juni 1992

Vor dem Regierungsrat

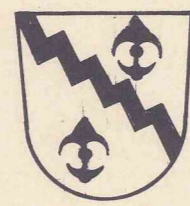
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE ELSAU



AMTES FÜR RAUMPLANUNG
UNTER - SCHNASBERG
8352 RÄTERSCHEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
IN DER GEMEINDE ELSAU

PLAN 1
PERIMETER
BEBAUUNG / NUTZUNG
MST. 1: 500

DER GRUNDEIGENTÜMER:
MARCEL SOMMER, UNTERSCHNASBERG, RÄTERSCHEN

Sommer Marcel

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM:

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:
DER PRÄSIDENT

DER SCHREIBER:

[Signature]

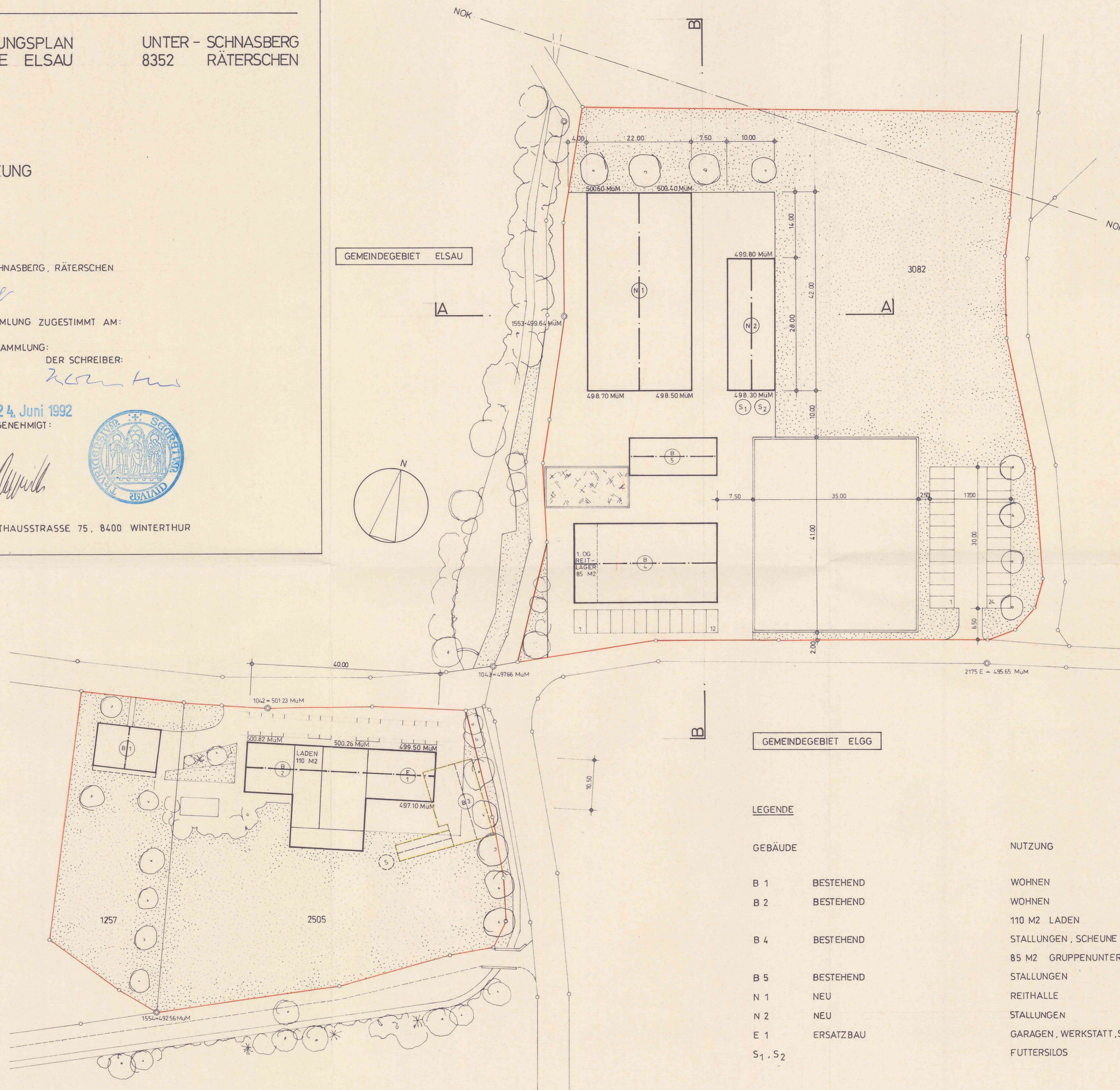
VOM REGIERUNGSRAT AM 24. Juni 1992
MIT BESCHLUSS NR. 1906 GENEHMIGT:



VOR DEM REGIERUNGSRATE
DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]

DER VERFASSER:
ZEHNDRER UND KUHN, STADTHAUSSTRASSE 75, 8400 WINTERTHUR



GEMEINDEGEBIET ELGG

LEGENDE

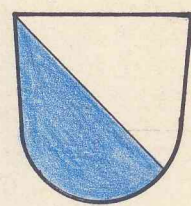
GEBÄUDE

- B 1 BESTEHEND
- B 2 BESTEHEND
- B 4 BESTEHEND
- B 5 BESTEHEND
- N 1 NEU
- N 2 NEU
- E 1 ERSATZBAU
- S₁, S₂

NUTZUNG

- WOHNEN
- WOHNEN
- 110 M² LADEN
- STALLUNGEN, SCHEUNE
- 85 M² GRUPPENUNTERKUNFT IM 1. OG
- STALLUNGEN
- REITHALLE
- STALLUNGEN
- GARAGEN, WERKSTATT, SCHEUNE
- FUTTERSILOS

- PERIMETER
- ABBRUCH
- MAXIMALE GEBÄUDEBEGRENZUNG
- FIRSTRICHTUNG



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE ELSAU



Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
IN DER GEMEINDE ELSAU

UNTER - SCHNASBERG
8352 RÄTERSCHEN

PLAN 2
ERSCHLIESSUNG
UMGEBUNG
MST. 1:500

DER GRUNDEIGENTÜMER:
MARCEL SOMMER, UNTERSCHNASBERG, RÄTERSCHEN

Marcel Sommer

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM:

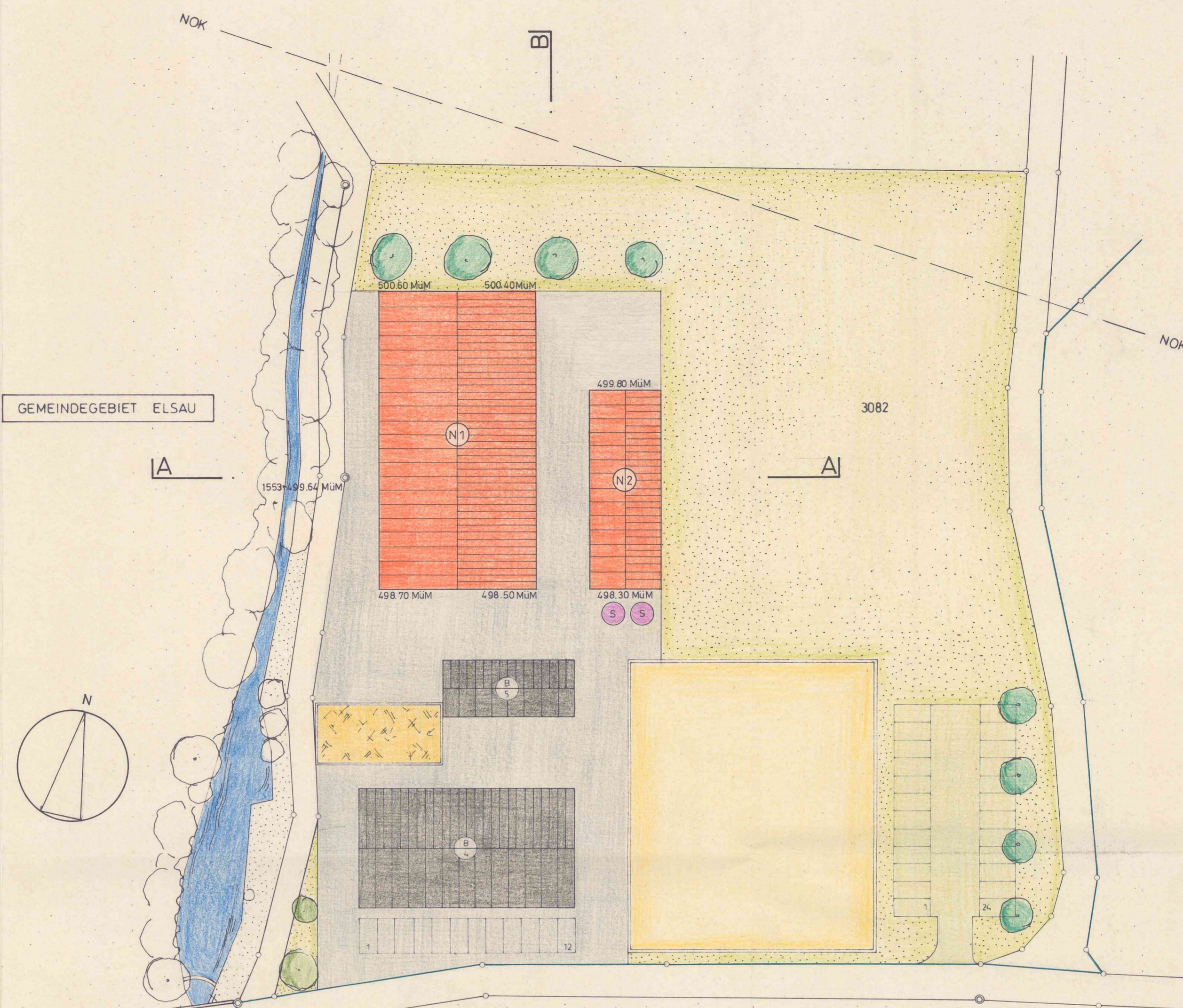
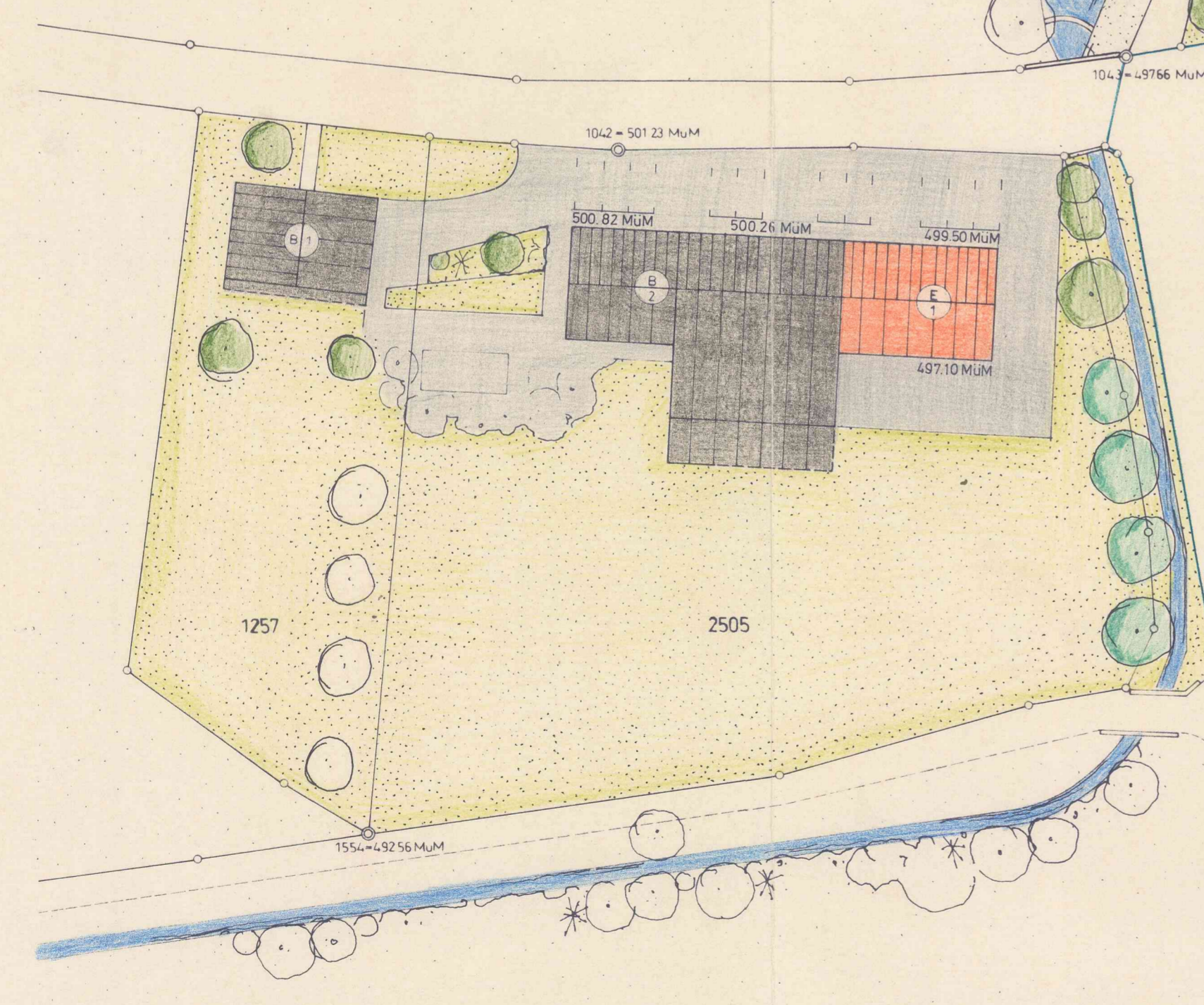
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER:

VOM REGIERUNGSRAT AM **24. Juni 1992**
MIT BESCHLUSS NR. 1906 GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE
DER STAATSSCHREIBER:

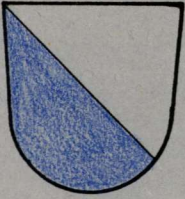
DER VERFASSER:
ZEHNDER UND KUHN, STADTHAUSSTRASSE 75, 8400 WINTERTHUR



GEMEINDEGEBIET ELGG

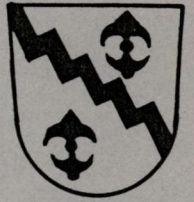
LEGENDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- NEUE GEBÄUDE
- FUTTERSILOS
- MISTSTOCK
- GEMEINDEGRENZE
- ÖFFENTLICHE STRASSEN U. WEGE
- PRIVATE WEGE U. PLÄTZE
- WIESE OD. WEIDELAND
- SAND - VIERECK
- NEUE HOCHSTÄMMIGE BÄUME
- BEST. HOCHSTÄMMIGE BÄUME
- BACH
- BESUCHERPAKPLÄTZE BEGRÜNT



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE ELSAU



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
IN DER GEMEINDE ELSAU

UNTER - SCHNASBERG
8352 RÄTERSCHEN

VORSCHRIFTEN
GEBÄUDEPROFILE
MST. 1 : 200

DER GRUNDEIGENTÜMER:
MARCEL SOMMER, UNTERSCHNASBERG, RÄTERSCHEN

Marcel Sommer

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM:

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER SCHREIBER:

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT AM **24. Juni 1992**
MIT BESCHLUSS NR. **1906** GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE
DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



DER VERFASSER:
ZEHNDER UND KUHN, STADTHAUSSTRASSE 75, 8400 WINTERTHUR

Die Gemeinde Elsau stimmt, gestützt auf PBG § 86, dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan Unter-Schnasberg zu.

- Geltungsbereich: Art. 1 Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet innerhalb des Perimeter gemäss Plan 1, Mst. 1:500
- Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Plan 1 1:500 Perimeter
Bebauung
Nutzung
 - Plan 2 1:500 Erschliessung
Umgebung
 - Gebäudeprofile Mst. 1:200
- Zweck: Art. 2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung und bauliche Weiterentwicklung des Pferdesportbetriebes in Unter-Schnasberg.
- Bestimmung: Art. 3 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz und die kommunale Bau- und Zonenordnung.
- Bebauung: Art. 4 Zahl, Lage und horizontale, äussere Abmessungen der Bauten haben den Festlegungen in Plan 1 zu entsprechen. Die maximale Gebäudebegrenzung darf nicht überstellt werden. Es besteht keine Minimalvorschrift. Innerhalb der einzelnen maximalen Gebäudebegrenzungen ist nur ein Gebäude zulässig.

- Nutzung: Art. 5 Zulässig sind die Nutzweisen gemäss den Festlegungen im Plan 1 Mst. 1:500. Für die Nutzungsanteile Laden, Reiterstube und Reitlager gelten die maximalen Bruttogeschossflächen gemäss Plan 1.
- Gebäudeprofile: Art. 6 Die maximale Höhe des Firstes und der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche darf die entsprechenden Werte in den Plänen der Gebäudeprofile im Mst. 1:200 nicht überschreiten.
- Dächer: Art. 7 Die Firstrichtung hat den Festlegungen im Plan 1 zu entsprechen. Als Hauptdächer sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung muss mindestens den Angaben in den Plänen der max. Gebäudeprofile 1:200 entsprechen und darf nicht mehr als 5° a.T. über diesem Wert liegen.
- Zur Dacheindeckung sind für die Gebäude B1, B2 und E1 Ziegel, für alle übrigen Gebäude Ziegel, brauner Welleternit oder ähnlich wirkende Materialien zu verwenden.
- Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.
- Dachaufbauten,
Dachfenster: Art. 8 Dachaufbauten sind bei den Gebäuden B1, B2 und E1 in Form von Lukarnen und Schleppegauben zulässig, sofern
- die Höhe maximal 1.30 m beträgt
 - die Länge insgesamt maximal 1/4 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.00 m beträgt.

Bei den übrigen Gebäuden sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern

- sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden,
- sie maximal eine Glasfläche von 0,27 m² pro Fenster aufweisen.

Fassaden:

Art. 9

Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.

Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.

Für die Gebäude B4, B5, N1 und N2 ist auch brauner Welleternit oder ähnlich wirkendes Material zugelassen.

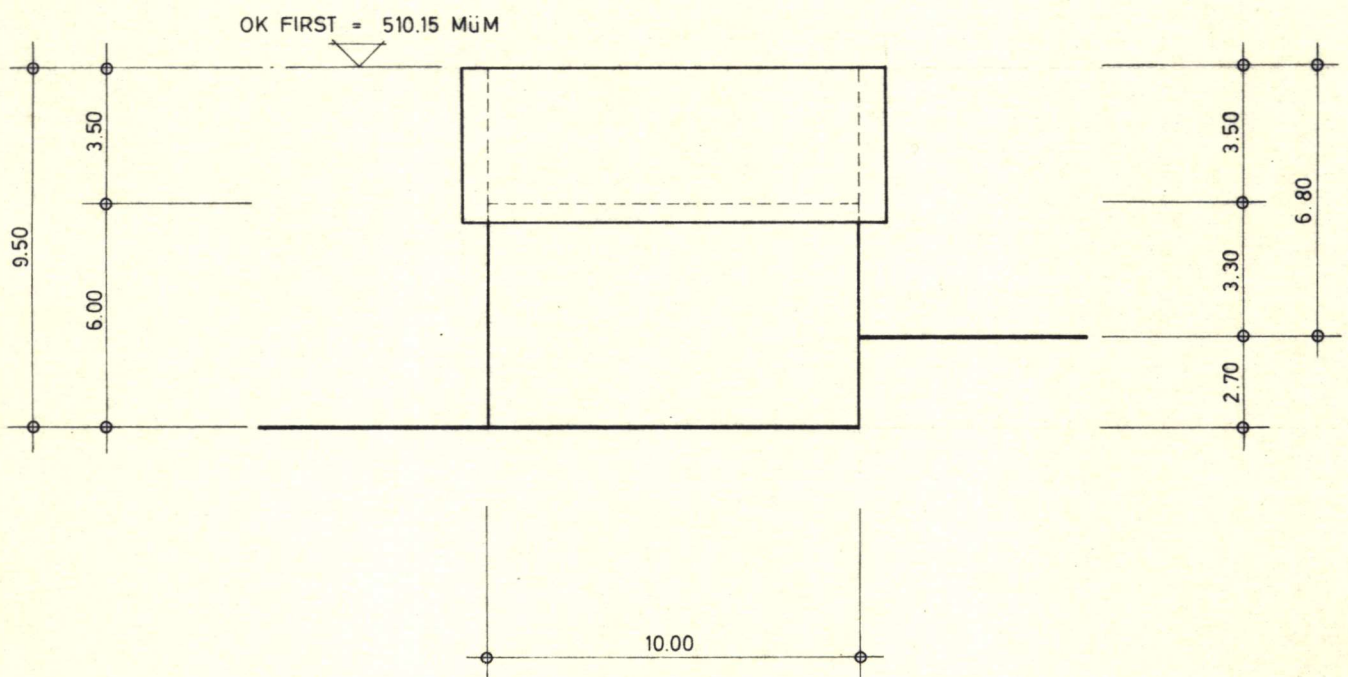
In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit Holzrahmen und aussenliegenden Sprossen zu wählen.

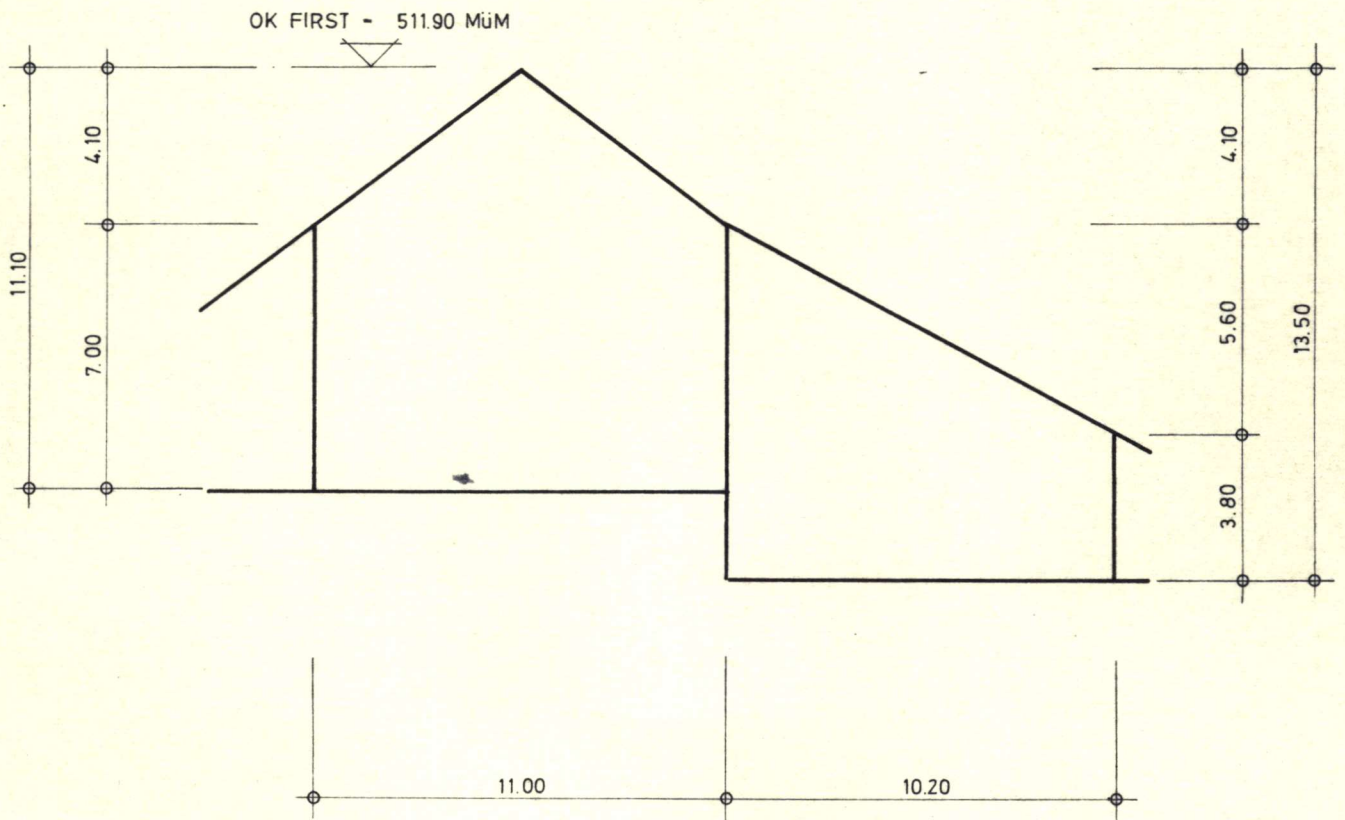
Aussentüren und Tore sind in Holz auszuführen.

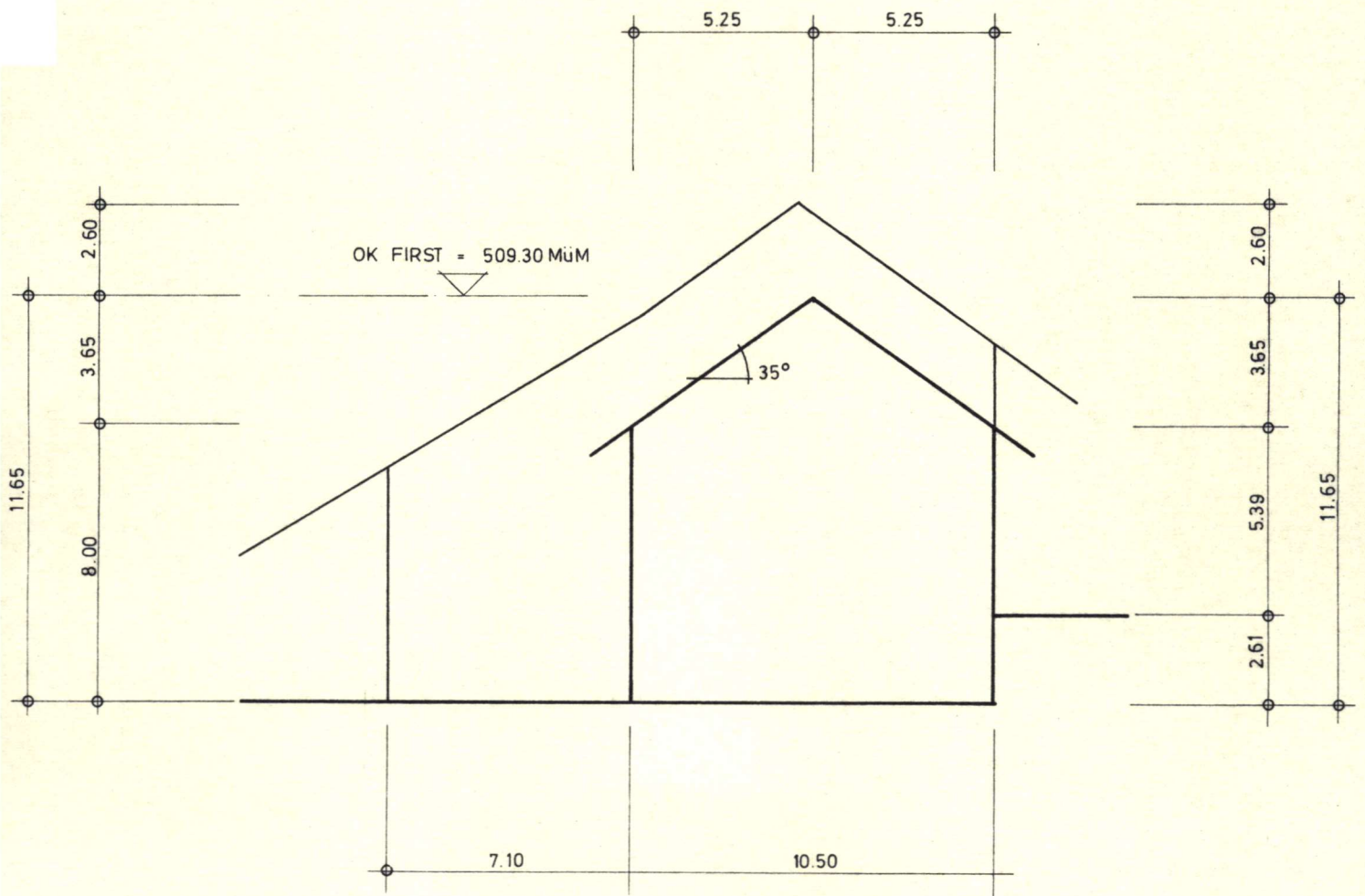
Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.

Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.

- Autoabstellplätze: Art. 10 Bei der Realisierung von Wohnraum ist pro 80 m² anrechenbarer Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstellplatz im westlichen Perimeter teil zu erstellen.
- Die Anzahl und Anordnung der übrigen Abstellplätze ist im Plan 2 festgehalten.
- Mit der Erstellung der Reithalle N1 ist die Parkierungsanlage auf der Ostseite des Perimeters zu erstellen.
- Die Fläche der Parkierungsanlage auf der Ostseite ist mit einem durchlässigen Belag zu versehen und zu begrünen.
- Bepflanzung: Art. 11 Bei der Realisierung der einzelnen Bauten und Anlagen sind die im Plan 2 bezeichneten hochstämmigen Laubbäume zu pflanzen. Bei Abgehen derselben und der im Plan bezeichneten bestehenden Bäume hat der Grundeigentümer für eine angemessene Nach- und Ersatzpflanzung zu sorgen.
- Inkrafttreten: Art. 12 Dieser private Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.





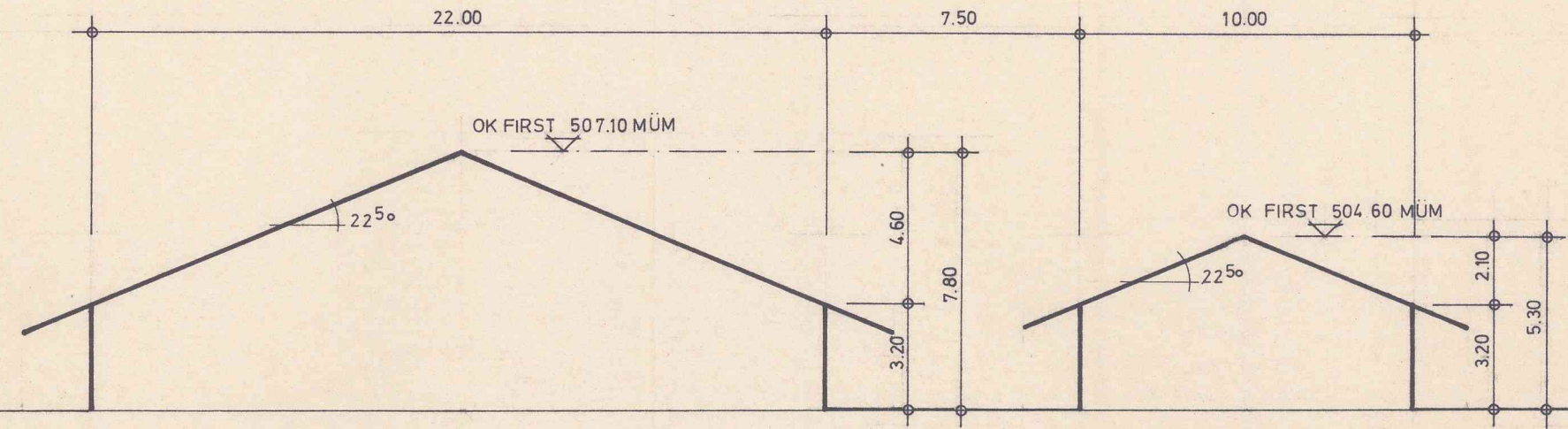
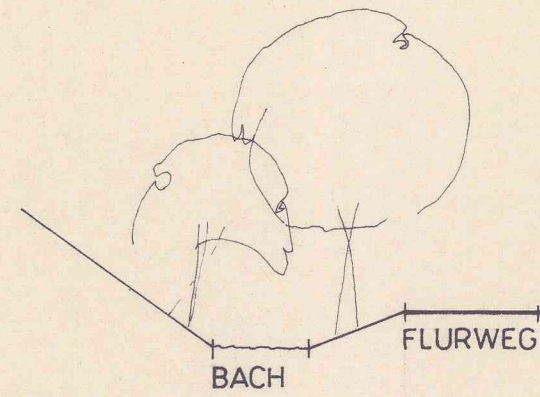


GEBÄUDEPROFILE

MST. 1:200

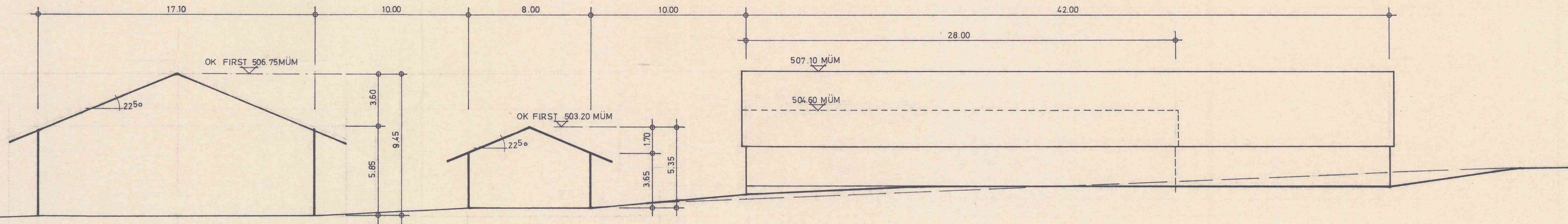
(NÖRDLICH DER STRASSE)

- B 4 OEKONOMIEGEBÄUDE / STALLUNGEN / REITLAGER (BESTEHEND)
- B 5 FREILAUFSTALL (BESTEHEND)
- N 1 FREILAUFHALLE (NEU)
- N 2 STALLUNGEN (NEU)



FREILAUFHALLE N1
SCHNITT A - A

STALLUNGEN N2



STRASSE

OEKONOMIEGEBÄUDE / STALLUNGEN B 4
SCHNITT B - B

FREILAUFSTALL B 5

FREILAUFHALLE N1 UND STALLUNGEN N2