



VERFÜGUNG

vom 20. März 2009

**Hirzel. Bau- und Zonenordnung (Änderung)
Öffentlicher Gestaltungsplan Spyrigarten (Änderung)
Öffentlicher Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1713/1994 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Hirzel genehmigt. Mit RRB Nr. 3706/1993 wurde der öffentliche Gestaltungsplan Spyrigarten genehmigt. Am 1. Oktober 2008 beschloss die Gemeindeversammlung Hirzel eine Änderung der Bau- und Zonenordnung, eine Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten sowie die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Wohngruppe Spyrigarten. Gegen diese Beschlüsse wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Januar 2009 und des Bezirksrates Horgen vom 11. November 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Januar 2009 ersucht der Gemeinderat Hirzel um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal Spyrigarten liegt im Perimeter des Ortsbildes Hirzel/Vordere Höhe und ist gemäss Inventar als von regionaler Bedeutung klassiert (BDV Nr. 25/2002). Die Vorlage beinhaltet betreffend die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Umzonung einer Fläche von 1428 m² von der Freihaltezone in die Kernzone 2B mit Gestaltungsplanpflicht. Sie beinhaltet im Weiteren die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Wohngruppe Spyrigarten und betreffend die Alterssiedlung die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Spyrigarten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Hirzel am 1. Oktober 2008 festgesetzten Änderungen der Bau- und Zonenordnung und des öffentlichen Gestaltungsplans

Spyrigarten sowie die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Wohngruppe Spyrigarten werden genehmigt.

- II. Die Gemeinde Hirzel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung der Bau- und Zonenordnung nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hirzel (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an die Osterwalder Lehmann Ingenieure und Geometer AG, Bahnhofstrasse 41, Postfach 624, 8803 Rüschlikon, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 20. März 2009
090091/Owü/Zst

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



Öffentlicher Gestaltungsplan
Wohngruppe Spyrigarten

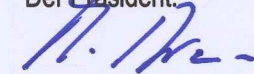
Situation

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:

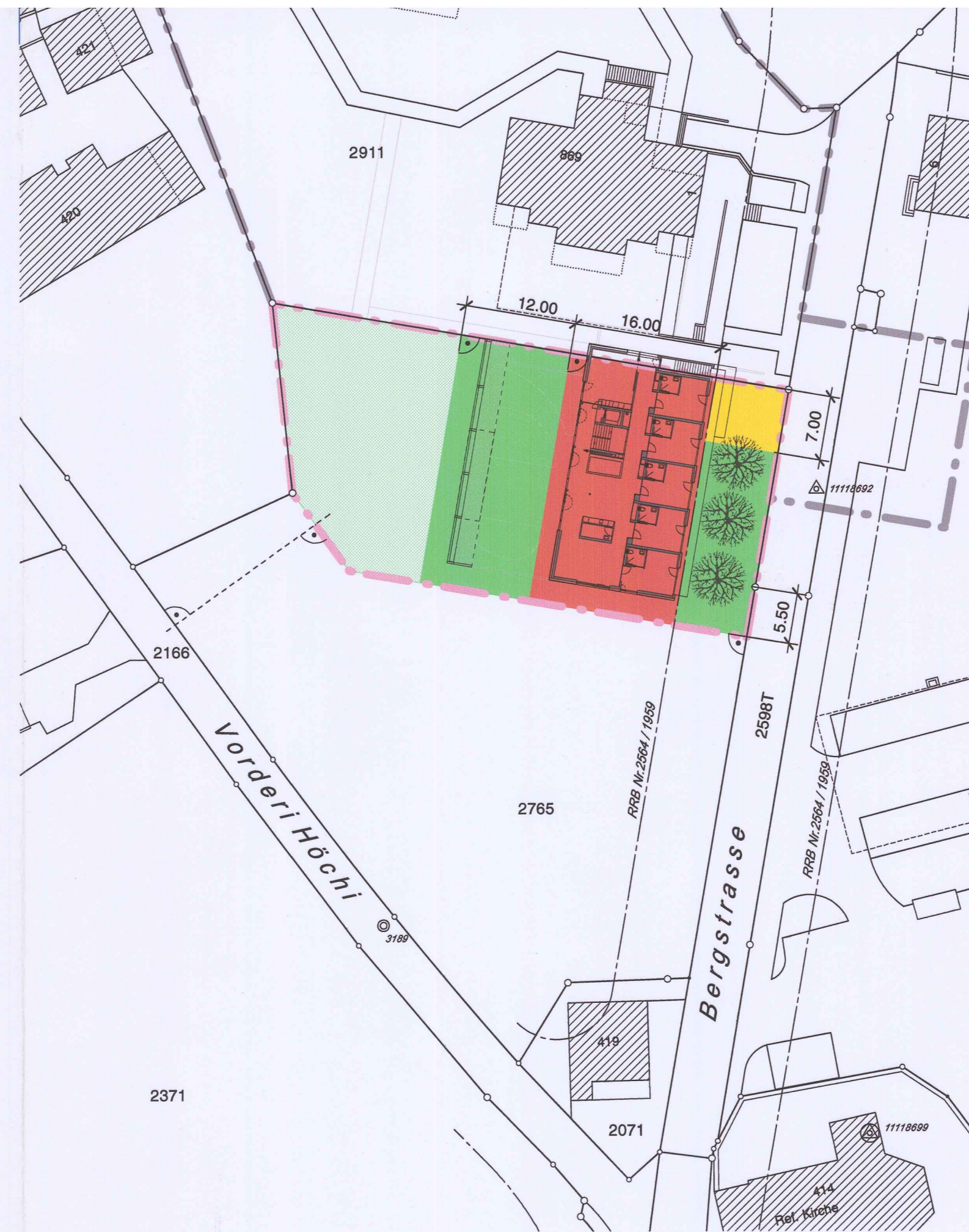


Von der Baudirektion genehmigt am 20. März 2009

Für die Baudirektion



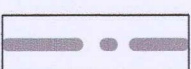
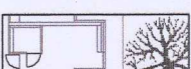
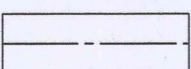
BDV Nr. 33109

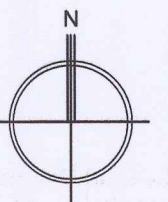
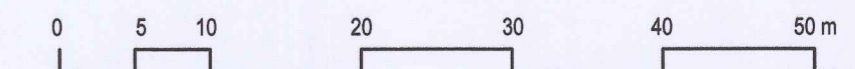


Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich (Ziff. 2)
-  Baubereich (Ziff. 4)
-  Umgebungsbereich (Ziff. 7)
-  Wiese (Ziff. 7)
-  Vorfahrt (Ziff. 8)

Information

-  Geltungsbereich Öffentlicher Gestaltungsplan Spyrigarten
-  Richtprojekt
-  Rechtskräftige Baulinie



Öffentlicher Gestaltungsplan
Wohngruppe Spyrigarten

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **20. März 2009**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. *33109*

Bestimmungen

Baurechtliche Voraussetzungen für Alters-Wohngruppe

1. Zweck

Der Öffentliche Gestaltungsplan Wohngruppe Spyrigarten bezweckt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Alters-Wohngruppe,
- die Sicherstellung einer sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Überbauung mit ansprechender architektonischer Qualität,
- die Sicherstellung einer attraktiven Umgebungsgestaltung.

Massgebende Dokumente

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Öffentlichen Gestaltungsplanes Wohngruppe Spyrigarten ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan nichts bestimmt, gelten die Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

4. Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Mass der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches erstellt werden. Ausgenommen davon sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG: diese dürfen auch innerhalb des im Plan bezeichneten Umgebungsbereiches erstellt werden.

² Innerhalb des Baubereiches gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	0
Gebäudehöhe	max.	9.50 m
Firsthöhe	max.	2.00 m
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max.	30.00 m
Überbauungsziffer Hauptgebäude	max.	30%

Grenz- und Strassenabstände

³ Die zulässigen Grenz- und Strassenabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplans ergeben sich durch den festgelegten Baubereich.

⁴ Besondere Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden.

Baulinienbereich

⁵ Vordächer, Balkone udgl. dürfen bis max. 2.00 m in den Baulinienbereich hineinragen.

Verbindung mit Nachbarbauten

⁶ Unter- und oberirdische Bauten und Anlagen dürfen mit Bauten und Anlagen, die sich auf der Parzelle Kat.-Nr. 2764 befinden, verbunden werden.

5. Nutzweise

Wohnen, Praxisräume, Spitex udgl.

Es sind Wohnungen für das betreute Alterswohnen inkl. der dafür notwendigen Betriebseinrichtungen wie Büros, Praxisräume udgl. sowie Einrichtungen der Spitex und weiteren Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Aufgaben zulässig.

Gute Gesamtgestaltung

6. Gestaltung der Bauten und Anlagen

- ¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
- ² Das aus dem Studienauftrag „Wohngruppe Spyrigarten“ siegreich hervorgegangene Projekt hat für die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung wegleitenden Charakter.
- ³ Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung bis max. 15 Grad alter Teilung zulässig, wobei die Ausrichtung eines Hauptfirstes nicht notwendig ist. Von der Schrägdachpflicht ausgenommen sind Besondere Gebäude; hier sind auch andere Dachformen zulässig.
- ⁴ Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben udgl. sind nicht gestattet.
- ⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsröhre udgl. sind auf das betrieblich notwendige Mass zu beschränken. Die Liftüberfahrt darf die Dachhaut nicht durchstossen.
- ⁶ Für die Dacheindeckung sind Materialien wie Ton, Faserzement, Metall u. dgl zulässig, sofern diese flächig verarbeitet werden. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Ansprechende Gestaltung

7. Umgebungsgestaltung

- ¹ Die im Plan als Umgebungsbereich bezeichnete Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Freifläche sind Sitz- und Ruheflächen, Wiesen, Wege, Besondere Gebäude, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Freifläche stehen wie Geräteschuppen, Witterungsschutz udgl. sowie Treppen, Rampen und Stützmauern zulässig.
- ² Die im Plan gezeigte Gestaltung des Umgebungsbereiches ist wegweisend für die Aussenraumgestaltung.
- ³ Die im Plan als Wiese bezeichnete Fläche ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und extensiv zu bewirtschaften. Zur Abgrenzung dieser Fläche sind Drahtzäune udgl. bis zu einer Höhe von max. 1.20 m zulässig.

	<h2>8. Erschliessung und Parkierung</h2>
Zu- und Wegfahrt	¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Neubau erfolgt über die Bergstrasse an der im Plan als Vorfahrt bezeichneten Stelle.
Parkierung	² Beim Haupteingang zur Wohngruppe ist ein überdachter Behinderten-Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen. ³ Es sind keine Pflichtparkplätze vorzusehen.
	<h2>9. Ver- und Entsorgung</h2>
Wasser, Abwasser, Strom	Die Liegenschaft ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist vollständig grundstückintern versickern zu lassen.
	<h2>10. Energie</h2>
Minergie-Standard®	Neubauten müssen den Minergie-Standard® erfüllen.
	<h2>11. Lärmschutz</h2>
ES II	Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
	<h2>12. Inkraftsetzung</h2>
Genehmigung	Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.