

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

Sitzung vom 26. Februar 1997

396. Privater Gestaltungsplan Wassberg, Maur

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Maur wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2469/1994 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet des Gasthofs Wassberg ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem stimmte die Gemeindeversammlung Maur mit Beschluss vom 9. Dezember 1996 zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 6. Februar 1997 sowie der Kanzlei Baurekurskommissionen vom 13. Januar 1997 blieb dieser Beschluss unanfechtet. Der Gemeinderat Maur ersucht mit Schreiben vom 22. Januar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für den Landgasthof Wassberg eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit ermöglicht werden. Das Betriebsareal liegt ausserhalb der Bauzonen, jedoch im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Wassberg, dem die Gemeindeversammlung Maur mit Beschluss vom 9. Dezember 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Maur, 8124 Maur (unter Rücksendung von fünf mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



Legende

- Gestaltungsplanperimeter
 - Baubereichsgrenze
 - Baubereich A1 (Altbau)
 - Baubereich A2 (Anbau)
 - Baubereich B (Nebentrakt)
 - Baubereich C1 (Vorplatz)
 - Baubereich C2 (Aussenanlagen Haupttrakt)
 - Baubereich C3 (Aussenanlagen Betrieb und Nebentrakt)
 - Freihaltebereich F
 - Grundstückszufahrten (Lage schematisch)
 - Anschlusspunkte der öffentlichen Fusswegverbindung (Lage schematisch)
 - Küchen-Erweiterung (Lage schematisch)
 - Wintergarten (Lage schematisch)
 - Untere Terrasse UT (Lage schematisch)
 - Obere Terrasse OT (Lage schematisch)
 - Nebenterrasse NT (Lage schematisch)
 - Kinderspielplatz (Lage schematisch)
 - Bezeichnete Bäume
- Information**
- Aussichtspunkt von kantonaler Bedeutung (Kantonaler Richtplan)

Privater Gestaltungsplan "Wassberg"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1:500

Mit Zustimmung der Grundeigentümerin vom: 17.1.97
Landgasthof Hotel Wassberg AG Tras

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 1996.

Der Präsident [Signature]
Der Gemeindegeschreiber [Signature]

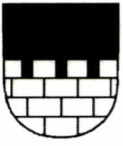
26. Feb. 1997

Vom Regierungsrat am mit Beschluss-Nr. 396 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat, der Staatsschreiber [Signature]



	Planpartner AG Raumplanung Städtebau Gestaltung Klausstr. 26 Postfach 8034 Zürich Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01	Luzius R. Huber Helmut Reiner Walter Gottschall Urs Meier	Datum 16.01.97	Plan Nr. 01	Auftr. Nr. 14992/05	Archiv Nr.
	Gez. diz	Format 30x84	Ebenen 01/03-04/06/08-15			



Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan "Wassberg"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Mit Zustimmung der Grundeigentümerin vom:

12.1.97
.....
.....

Landgasthof Hotel Wassberg AG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 1996.

Der Präsident

.....

Der Gemeindeschreiber

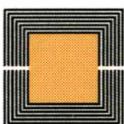
.....

26. Feb. 1997

Vom Regierungsrat am mit Beschluss-Nr. 396 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate, der Staatsschreiber

.....



Planpartner AG
Raumplanung Städtebau Gestaltung
Klausstr. 26 Postfach 8034 Zürich
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius R. Huber
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Datum 16.01.97	Plan Nr.	Auftr. Nr. 14992/05	Archiv Nr.
Gez. diz	Format A4	Ebenen 03	

Privater Gestaltungsplan "Wassberg"

Vorschriften

9. Dezember 1996

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt:

- die Sicherstellung der Aussichtslage und eine der Aussichtslage entsprechende architektonische und landschaftsgestalterische Lösung,
- eine zweckmässige Nutzung des Areals sowie die Sicherstellung des Gasthofes,
- eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Plan 1:500 zusammen.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan 1:500 bezeichnete Grundstück Kat.-Nr. 3869.
- 3 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der Kernzone A der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV massgeblich.

Art. 4 Bereiche

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Bereiche eingeteilt:
 - Baubereich A (Haupttrakt):
 - A1 (Altbau)
 - A2 (Anbau)

- Baubereich B (Nebentrakt)
 - Baubereich C (Aussen- und Umgebungsanlagen, Nebenbauten):
 - C1 (Vorplatz)
 - C2 (Aussenanlagen Haupttrakt)
 - C3 (Aussenanlagen Betrieb und Nebentrakt)
 - Freihaltebereich F (Aussichtsbereich)
- 2 Flächengleiche, geringfügige Anpassungen sind zwischen den Teilbereichen von C (Aussenanlagen) sowie zwischen dem Baubereich C und dem Freihaltebereich F zulässig.
- 3 Bauten und Anlagen sind nur in den dafür bestimmten Baubereichen zulässig.

Art. 5 Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen, Geschosszahl

1 In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Gesamtnutzfläche GNF (1)	Gebäudehöhe	Firsthöhe
Baubereich A	max. 1'100m ²		
- Baubereich A1		best. Gebäude	best. Gebäude
- Baubereich A2		max. 6.0m (3)	max. 4.5m (3)
Baubereich B	max. 200m ²	max. 6.0m (3)	max. 4.5m (3)
Baubereich C1	max. 0m ²		
Baubereich C2+C3	max. 50m ² (2)	max. 3.5m	max. 1.5m

- (1) Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossen.
- (2) In den Baubereichen C2 und C3 sind max. 25m² für einen Wintergarten (WG) und 25m² für eine Küchen-Erweiterung (KE) gemäss Art. 5 Abs. 3 zulässig.
- (3) Max. Kote von 705.00 m.ü.M. (gemäss Art. 5 Abs. 2)

2 Die Gebäudeabmessungen werden durch die im Plan 1:500 bezeichneten Baubereiche (Länge, Breite) und die Gebäudemantellinien gemäss Abs. 1 (Gebäude- und Firsthöhe) bestimmt. Die Kote von 705.00 m.ü.M. darf in den Baubereichen A2 und B nicht überschritten werden.

3 Zusätzlich zu den gemäss Absatz 2 zulässigen Bauten sind zwischen den Baubereichen A2 und B eine max. 25m² grosse Küchen-Erweiterung (KE) und ein max. 25m² grosser Wintergarten (WG) zulässig. Dies darf nicht zu einem Zusammenbau der Baubereiche A2 und B führen und für die Feuerwehr ist angemessen Raum sicherzustellen. Der Bereich zwischen A2 und B darf unterkellert werden.

- 4 Einzelne oberirdische Vorsprünge, ein Aussichtsbalkon längs der Ostfassade von A2 sowie Beschattungs- und Fluchtbalkon-Konstruktionen der Baubereiche A und B dürfen die Baubereiche und Gebäudemantellinien um höchstens 2.5m überragen.
- 5 In den Baubereichen A1 (Altbau) und A2 (Anbau) sind geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie der kubischen Gestaltung zulässig.
- 6 Der Baubereich B (Nebentrakt) darf über Terrain auf höchstens 3/4 der Baubereichsfläche überbaut werden, wobei mit Gebäudestellung und Firstrichtung das orthogonale System des Haupttraktes zu übernehmen ist.
- 7 Im Baubereich C sind neben Bauten gemäss Absatz 3 sowie neben Aus- und Umgebungsanlagen besondere Gebäude auf höchstens 5% der Fläche des Baubereichs zulässig.
- 8 Die Zahl der Voll- und Dachgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudeabmessungen frei. Im Baubereich C sind mit Ausnahme des Bereichs zwischen A2 und B keine Unterkellerungen zulässig. In allen übrigen Baubereichen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 6 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Im Baubereich B sind auch Pultdächer zulässig.
- 2 Im Baubereich A1 sind geringfügige Änderungen der Dachaufbauten zulässig.

Art. 7 Abbrüche, Ersatzbau, Neubau

- 1 Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus oder des Neubaus gesichert ist.
- 2 In den Baubereichen A1 und A2 ist der Ersatzbau, im Baubereich B der Ersatz- oder Neubau zulässig.

Art. 8 Nutzweise

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für folgende Nutzungen bestimmt:
 - Gastronomie und Beherbergung,
 - Ausbildung und Kongress,
 - Erholung und Freizeit,

- betriebszugehörige Wohnnutzungen.
- 2 Im Baubereich B sind keine Besucher- und Kundenräume zulässig.
- 3 Die im Plan 1:500 bezeichneten Terrassen UT, OT und NT dürfen wie folgt genutzt werden:
 - Untere Terrasse UT für den Gasthof mit einer Fläche von mindestens 225m² und höchstens 350m²,
 - Obere Terrasse OT für den Gasthof oder private Nutzungen mit einer Fläche von höchstens 150m²,
 - Nebenterrasse NT für einzelne Anlässe (Sonderanlässe und Spitzentage) mit einer Fläche von höchstens 225m².

Art. 9 Gestaltung, Umgebungsgestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute architektonische und landschaftsgestalterische Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Die im Plan 1:500 bezeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3 Im Baubereich C2 ist ein Kinderspielplatz KS mit einer Fläche von mindestens 30m² (Ist-Zustand) vorzusehen.
- 4 An der zentralen Aussichtslage ist in Absprache mit der Gemeinde eine Ruhebänk vorzusehen.
- 5 Allfällige Bepflanzungen dürfen die Aussichtslage nicht beeinträchtigen und sind entsprechend unter Schnitt zu halten.

Art. 10 Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 11 Fussgängererschliessung

- 1 Die öffentliche Fusswegverbindung ist so anzulegen, dass die Aussicht gewährleistet ist.
- 2 Der Fussweg ist spätestens zusammen mit der Um- oder Neunutzung des Baubereichs B zu realisieren.

Art. 12 Abstellplätze

- 1 Die Fahrerschliessung erfolgt von der Wassbergstrasse.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet dürfen maximal 40 Parkplätze für Besucher im Bereich C1 und 5 Parkplätze für den Betrieb und die Beschäftigten in den Bereichen B und C3 erstellt werden.
- 3 Es sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas sowie für Pferde bereitzustellen.

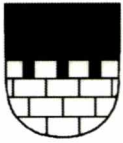
Art. 13 Abfallbewirtschaftung

- 1 Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit der Baubewilligung zu regeln.
- 2 Im Bereich C3 ist ein Containerstandort vorzusehen.

D. Schlussbestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan "Wassberg"

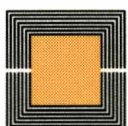
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Planungsbericht

Die Grundeigentümerin:

Landgasthof Hotel Wassberg AG

17.1.97
.....
..... / rags



Planpartner AG

Raumplanung Städtebau Gestaltung
Klausstr. 26 Postfach 8034 Zürich
Tel. 01-383 28 28 Fax 01-383 92 01

Luzius R. Huber
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Datum
16.01.97

Gez.
diz

Plan Nr.

Format
A4

Auftr. Nr.
14992/05

Ebenen
03

Archiv Nr.

Privater Gestaltungsplan "Wassberg"

Planungsbericht

(erläuternder Bericht im Sinne § 26 RPV)

9. Dezember 1996

(14992/05/61209/4Pla.-Ber.)

1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1.1 Siedlungsplanerische Ziele

Der bestehende Betrieb 'Landgasthof Hotel Wassberg AG' liegt an einer attraktiven Aussichtslage über dem Greifensee. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die Aussichtslage und der Gasthof mit der Aussichtsterrasse erhalten bleiben und der Gebäudebestand im Übergangsbereich zwischen der Siedlung und der Landschaft insgesamt sinnvoll genutzt werden kann.

1.2 Übergeordnetes Recht

Das Areal Wassberg liegt ausserhalb der rechtskräftigen Bauzonen im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebietes des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan vom 31. Januar 1995 bezeichnet zudem einen Aussichtspunkt. Laut Entwurf zum regionalen Richtplan (öffentliche Auflage, Stand vom 27. September 1995) liegt das Areal im Randbereich eines Landschafts-Förderungsgebietes.

Die Möglichkeiten von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 24 RPG wurden in den vergangenen Jahren ausgeschöpft, weshalb es für weitere bauliche Veränderungen eine Sondernutzungsplanung oder eine BZO-Revision bedarf.

1.3 Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Maur

Das Areal liegt an der Wassbergstrasse (kommunale Strasse) im Übergangsbereich zwischen der offenen Landschaft (Zone Lü) und der talseitigen Wohnzone W1. Die kommunale Planung bezeichnet den Aussichtspunkt (Objekt Nr. 102 der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz 1990/91) und nimmt mit den Bestimmungen der Zone W1 darauf Rücksicht.

1.4 Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die gültige Landwirtschaftszone erlaubt keine bedarfsgerechte Sicherstellung und Entwicklung des Gesamtbetriebes. Aus diesem Grund soll mit einem privaten Gestaltungsplan für das Areal Kat.-Nr. 3869 eine zweckmässige Nutzungsordnung unter Wahrung der schützenswerten Anliegen (Aussichtspunkt, Orts- und Landschaftsbild) geschaffen werden.

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Kernzone A der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur. Diese Festlegung erlaubt zweckmässig einfache Vorschriften.

Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

2. KONZEPT

2.1 Gesamtkonzept

Entsprechend der Bedeutung des Aussichtspunktes ist eine grosszügige Gesamtwirkung anzustreben. Die gewachsene Gesamtkonzeption mit einem Haupttrakt (Altbau und Anbau) und einem Nebentrakt sowie grosszügigen Aussenanlagen längs der Aussichtslage soll beibehalten werden:

- Der Altbau¹ wird im Gestaltungsplan ähnlich einem bezeichneten Gebäude definiert (Art. 4 - 7). Er soll als dominanter Baukörper erkennbar bleiben. Damit der bestehende First von ca. 706 m.ü.M. der höchste Punkt bleibt, dürfen die Bauten in den Baubereichen A2 und B die Kote von 705 m.ü.M. nicht überschreiten.
- Der bestehende Anbau kann massvoll ergänzt werden (z.B. mittels Balkon auf der Aussichtsseite). Der Gestaltungsplan (Art. 4 - 7) erlaubt ein ungefähr zweigeschossiges Gebäude mit gegenüber dem PBG reduzierten Gebäude- und Firsthöhen. Allfällige untergeordnete Ergänzungen (Küchen-Erweiterung, Wintergarten) zwischen den Baubereichen A2 und B dürfen nicht zu einem Zusammenbau führen.
- Der bestehende Nebentrakt ist weder bautechnisch noch kulturhistorisch erhaltenswert. Der Gestaltungsplan (Art. 4 - 7) erlaubt ein ungefähr zweigeschossiges Gebäude mit gegenüber dem PBG reduzierten Gebäude- und Firsthöhen. Innerhalb eines Anordnungsspielraumes ist die Erstellung eines Neu- oder Ersatzbaus zulässig. Der Nebentrakt soll als Nebengebäude erkennbar bleiben und mit Gebäudestellung und Firstrichtung das orthogonale System des Haupttraktes übernehmen.
- Die bestehenden Aussenanlagen (Parkierung, Untere Terrasse, Spielplatz, Nebenterrasse, Betriebshof) können grundsätzlich beibehalten werden. Sie werden mit der Möglichkeit einer Oberen Terrasse ergänzt.

2.2 Bestand und Überbauungsnachweis

Im Anhang dieses Berichts sind die heutige Gesamtüberbauung (siehe Beilage 1) sowie ein Überbauungsnachweis einer möglichen baulichen Entwicklung (siehe Beilage 2a und 2b) dargestellt. Der Überbauungsnachweis ist als Materialie für die Beurteilung des Gestaltungsplanes zu betrachten. Im Rahmen der Vorschriften sind grundsätzlich auch andere Projekte zulässig.

¹ Beim bestehenden 'Altbau' handelt es sich mehrheitlich um einen Ersatzbau mit einzelnen historischen Bauteilen.

3. NUTZUNG / ERSCHLIESSUNG

3.1 Bauliche Dichte / Gebäudemantellinien

Die Landfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt 5'246m². Die zulässige Gesamtnutzfläche (GNF) in Voll-, Dach- und Untergeschossen von maximal 1'360m² (gemäss Art. 5 Abs. 1) ergibt eine Brutto-Ausnutzungsziffer von circa 26%:¹

- Der Haupttrakt (Baubereich A) weist heute eine Gesamtnutzfläche von ca. 1'000m² auf. Die zulässige Nutzung von 1'100m² GNF erlaubt primär eine bessere Nutzung des bestehenden Haupttraktes.
- Der Nebentrakt (Baubereich B) enthält heute keine anrechenbaren Nutzflächen. Innerhalb des bestehenden Volumens sind ungefähr 175m² GNF realisierbar. Der Gestaltungsplan erlaubt max. 200m² GNF.
- Die 50m² GNF in den Baubereichen C2 + C3 dienen der Möglichkeit einer Küchen-Erweiterung von max. 25m² GNF und einer verglasten Terrasse (Wintergarten) im Bereich der Obereren Terrasse von max. 25m² GNF.
- Ein Transfer von Nutzflächen zwischen den Baubereichen A, B und C ist nicht zulässig.

Die Gebäudemantellinien (Baubereichsflächen, Höhen) erlauben einen angemessenen Anordnungsspielraum für die Bauvolumen und die zulässigen Nutzflächen unter Berücksichtigung der angestrebten gestalterischen Ordnung. Die Geschosszahl wird durch die Gebäudemantellinie hinreichend definiert; d.h. die Geschosszahl ist innerhalb des zulässigen Gebäudemantels frei.

Die maximalen Gebäudelängen und -breiten sind mit den Baubereichen definiert. In und zwischen den Baubereichen sind die Abstände unter Vorbehalt der Wohnhygiene und der Feuerpolizei frei. Gegenüber der Wassbergstrasse (keine Baulinien) haben Neubauten einen Abstand von 6m einzuhalten. Im Baubereich C (Aussen-, Umgebungsanlagen, Küchen-Erweiterung, Wintergarten, besondere Gebäude) sind gegenüber Nachbarn die Abstände laut PBG einzuhalten. Im Gebiet des Gestaltungsplanes ist das Zusammen- und Näherbauen zulässig.

3.2 Nutzweise und Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan soll eine zweckmässige und ausreichend flexible Nutzung des Areals sowie die Sicherstellung des Gasthofes erlauben (Art. 1 und Art. 8):

- Im Haupttrakt (Baubereich A) sind Nutzungen für Gastronomie und Beherbergung, Ausbildung und Kongress, Erholung und Freizeit sowie betriebszugehörige Wohnnutzungen zulässig.

¹ Die Brutto-Ausnutzung von ca. 26% entspricht unter Abzug der Nutzungen im Dach- und Untergeschoss laut BZO/PBG einer Ausnutzungsziffer von circa 16 - 22%.

- Der Nebentrakt (Baubereich B) soll als solcher auch in der Nutzweise ablesbar sein und deshalb keine Besucher- und Kundenräume aufweisen. Betriebszugehörige Wohnnutzungen und Betriebsräume ohne Besucher- und Publikum (z.B. Betriebsbüro, Lager) sind zulässig.
- Die Aussenanlagen sind mit Maximalflächen und Nutzweisen definiert. Weil der Betrieb eines Gasthofes mit Aussichtsterrasse im öffentlichen Interesse ist, wurde die Untere Terrasse (bestehende Aussichtsterrasse) zudem mit einer Mindestfläche definiert. Die Flächenoberwerte der Unteren Terrasse (UT, max. 350m²), der Nebenterrasse (NT, max. 225m²) und des Kinderspielfeldes (30m²) entsprechen den bestehenden Anlagen. Eine Reorganisation dieser Anlagen ist zulässig, aber nicht notwendig. Die Nebenterrasse soll nur für einzelne Anlässe (Sonderanlässe und Spitzentage) genutzt werden. Die zusätzliche Obere Terrasse (max. 150m²) erlaubt ein differenziertes Angebot von Aussichtsplätzen entsprechend dem jeweiligen Nutzungskonzept.

Die Anlagen und der Umschwung sollen entsprechend der bedeutenden Aussichtslage besonders gut gestaltet werden:

- Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- An der zentralen Aussichtslage ist in Absprache mit der Gemeinde eine Ruhebänk vorzusehen. Diese Ruhebänk soll mit der vorgesehenen Fusswegverbindung kombiniert werden. Der Freihaltbereich F dient der Sicherstellung der Aussichtslage.
- Der Anteil an nicht versiegelten Flächen ist hoch, weil ausserhalb der Baubereiche A, B und C2/C3 (kleine Teilfläche) keine Unterkellerungen zulässig sind.

3.3 Erschliessung

Das Areal Wassberg ist voll erschlossen (Verkehr, Ver- und Entsorgung). Leitungsanschlüsse bestehender und neuer Gebäude- oder Gebäudeteile sind innerhalb des Areals möglich und erfordern keine zusätzlichen Festlegungen im Gestaltungsplan.

Verkehrliche Erschliessung:

- Die Fahrerschliessung erfolgt von der Wassbergstrasse. Die Strassen- und Knotenkapazitäten der Wassbergstrasse und der übergeordneten Strassen sind ausreichend und erfordern keine Anpassungen. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten vom Areal legt die Baubewilligung fest.
- Die Haltestelle Forch der Forchbahn ist ungefähr 1km entfernt und kann über einen direkten Wanderweg erreicht werden. Eine wesentlich verbesserte Erschliessung mit Orts- oder Regionalbussen kann wegen der peripheren Lage des Wassbergs nicht erwartet werden.

Parkierung:

- Die Parkierung richtet sich nach dem Normalbedarf. Es wird bewusst darauf verzichtet, für die einzelnen Spitzentage Parkplätze zu verlangen. An Spitzentagen ist es erwünscht, dass möglichst viele Besucher zu Fuss, mit dem Velo oder dem Pferd kommen. Dafür soll ein ausreichendes Angebot an Plätzen für Velos/Mofas/Pferde bereitgestellt werden. Zudem ist es zweckmässig, an Spitzentagen wie bisher eine gewisse Parkierung längs der Wassbergstrasse zu tolerieren.

Heute hat es ca. 30 Besucherparkplätze auf dem Vorplatz (Baubereich C1) und ca. 4 Beschäftigtenparkplätze im Betriebshof (Baubereich C3). Neu sind max. 40 Besucher- und 5 Betriebsparkplätze zulässig, was mit einer besseren Organisation der Parkfelder auf dem Vorplatz bzw. im Betriebshof möglich ist:

- Bei einem Vollausbau (1'350m² Gesamtnutzfläche und max. 45 Parkplätze) würde 1 Parkplatz pro 30m² GNF resultieren.
- Das Total der relevanten Sitz- bzw. Bettenplätze beträgt ca. 240¹. An Normaltagen ist mit einer Auslastung von 1/2 bis 2/3 zu rechnen, was bei 30 - 40 Besucherparkplätzen 1 Parkplatz pro 4 Plätze ergibt. An Spitzentagen mit Vollaustattung wäre 1 Parkplatz pro 6 Plätze vorhanden.

Fusswegverbindung:

- Der Gestaltungsplan sichert eine Fusswegverbindung von der Wassbergstrasse über das Areal zum bestehenden Weg im Gebiet Schürwies. Dieser Fussweg ist so anzulegen, dass die Aussicht gewährleistet ist. Er soll spätestens zusammen mit einer Um- oder Neunutzung des Baubereichs B erstellt werden. Für die Erstellung bedarf es vorgängiger Absprachen mit der Gemeinde (genaue Lage, Finanzierung, Unterhalt).

4. UMWELT

4.1 Lärmschutz

Das Gebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet, weil es sich bei den zulässigen Nutzungen um mässig störende Betriebe (z.B. Gasthof) handelt. Gegenüber dem Wohnquartier gilt es die dort rechtskräftige ES II einzuhalten, wobei im Konfliktfall auch die Anliegen des Aussichtsschutzes gehörend mitzuberücksichtigen wären.

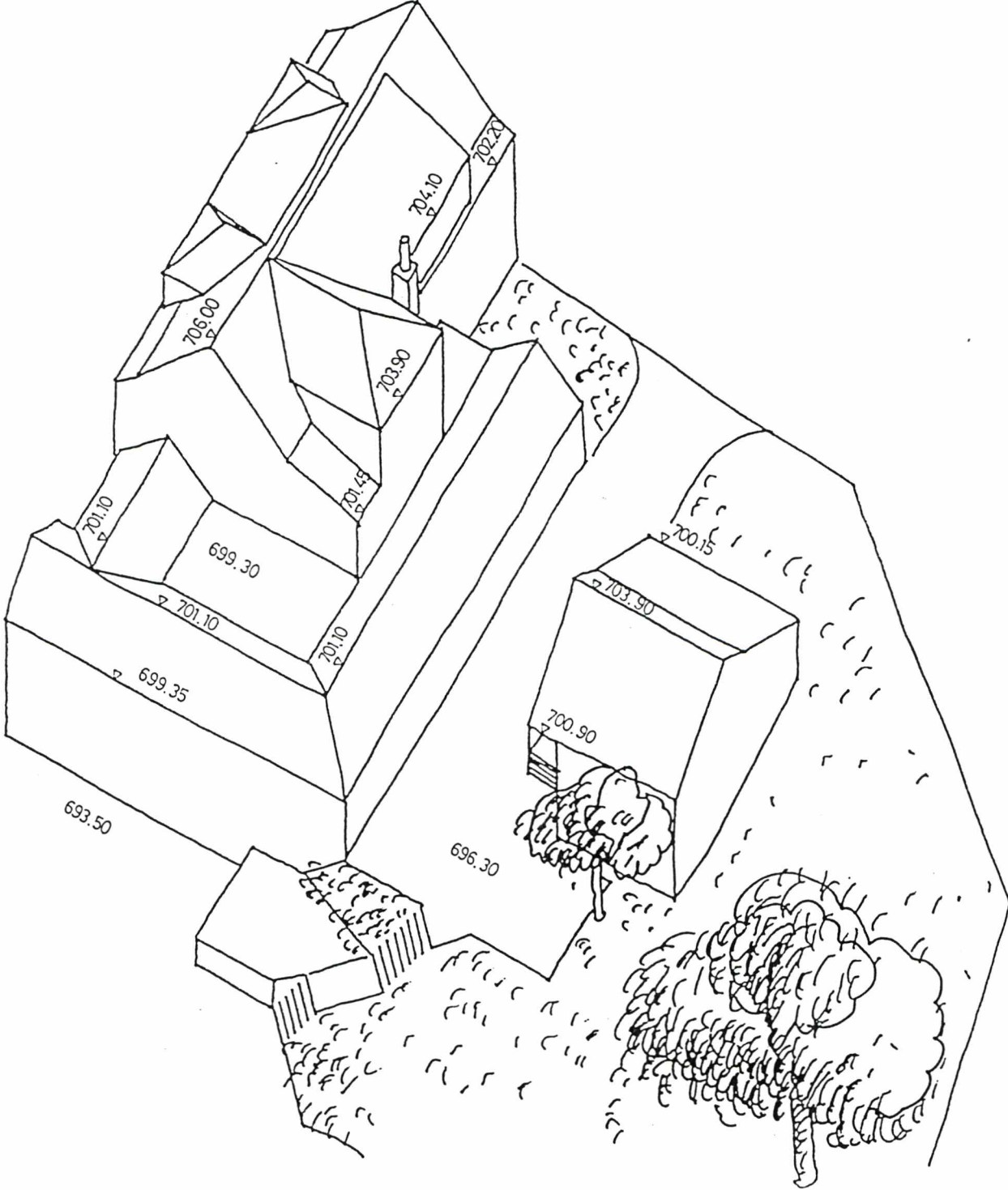
4.2 Abfall

Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit der Baubewilligung zu regeln. Im Bereich C3 ist ein Containerstandort vorzusehen.

¹ z.B: ca. 80 Sitzplätze im Gasthof, ca. 120 Sitzplätze auf den Terrassen und ca. 40 Plätze für Seminar- und Hotelzimmer = 240 Plätze

ANHANG

Beilage 1: Bestehende Gebäude

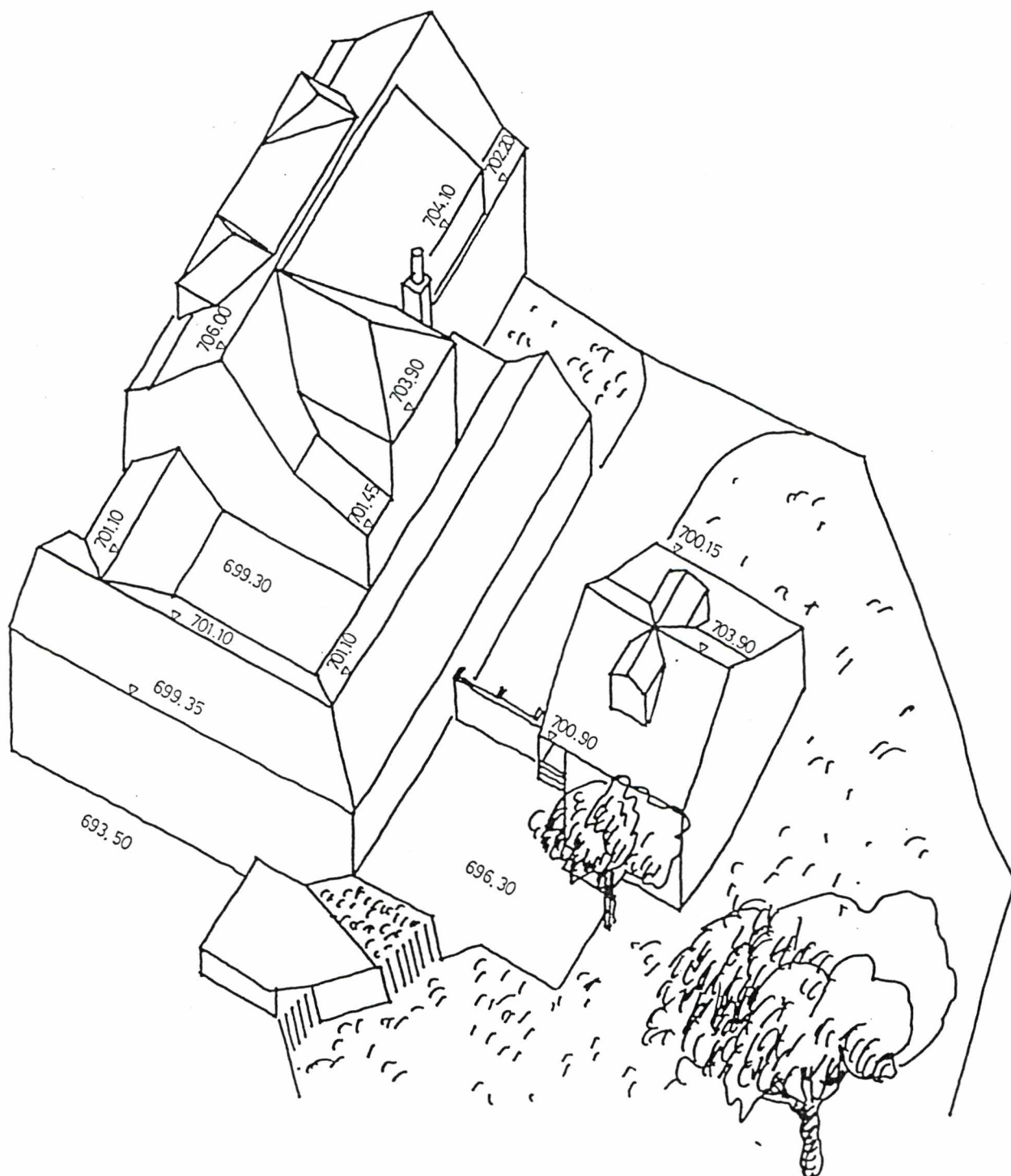


ANHANG

Beilage 2a: Überbauungsnachweis A

Beispiel einer möglichen Überbauung mit:

- neuer Oberer Terrasse,
- Umbau des Nebentraktes,
- unverändertem Hauptbauvolumen.



ANHANG

Beilage 2b: Überbauungsnachweis B

Beispiel einer möglichen Überbauung mit:

- Aussichtsbalkon längs östlicher Gasthoffassade,
- neuer Oberer Terrasse,
- neuem Nebentrakt,
- unverändertem Hauptbauvolumen.

