



VERFÜGUNG

vom 13. September 2006

Schönenberg. Öffentlicher Gestaltungsplan „Flurweg Nr. 65“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. Juni 2001 beschloss die Gemeindeversammlung Schönenberg den öffentlichen Gestaltungsplan „Flurweg Nr. 65“. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Dezember 2001 und des Bezirksrates Horgen vom 29. August 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juli 2006 ersucht der Gemeinderat Schönenberg um Genehmigung der Vorlage.

Das Gebiet „Flurweg Nr. 65“ liegt gemäss Zonenplan (RRB Nr. 2254/1997) im Grenzbereich der Kernzonen K I und K III. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbe- und Wohnbau mit entsprechender Infrastruktur, verbunden mit der angestrebten Aufwertung des Ortsbildes.

Der Quartierplan „Flurweg Nr. 65“ umfasst ein grösseres Gebiet in Vorder-Schönenberg als der öffentlichen Gestaltungsplan „Flurweg Nr. 65“. Er liegt gleichzeitig mit dem öffentlichen Gestaltungsplan „Flurweg Nr. 65“ zur Genehmigung vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

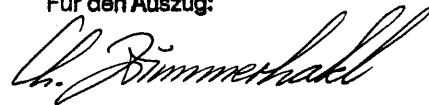
- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Flurweg Nr. 65“, welcher die Gemeindeversammlung Schönenberg am 21. Juni 2001 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Schönenberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Schönenberg (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 13. September 2006
060675/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan "Flurweg Nr. 65"

Mst. 1: 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am 21. Juni 2001

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

Marianne Schönbächler

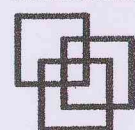
Der Gemeindegemeinder:

Werner Bürgler

Von der Baudirektion
genehmigt am 13. Sep. 2006

BDV Nr. 132 06

Für die Baudirektion



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM- UND UMWELTPLANUNG
Rötelstrasse 84 8057 Zürich

(01) 362 46 47

Sachbearbeiter: po	Plandatum: 9. 3. 2000	Aenderungen: 20. 11. 00, 29. 5. 01	Auftrags Nr. 1.5523
Gezeichnet: pm	Plangrösse: 30/63		Abgabedatum:
Geprüft:	SCHOE\GP\TIB7.GEM		



Legende

- Gestaltungsplan- Perimeter
- Bestehende Bauten
- Neubauten, Baubereiche
- Baubegrenzungslinie Gewerbebau
- Baubegrenzungslinie Wohnbau
- Baubegrenzungslinie Kernzone
- Firstrichtung
- Maximales Gebäudevolumen pro Gebäude oder Gebäudeteil
- Vollgeschosszahl
- Umgebungsbereich
- Containerabstellplatz
- Ausstellungsfläche für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge (Fläche chaussiert)
- Erschliessung Ausstellungsfläche
- Parkplätze, gedeckt durch darüberliegende Ausstellungsfläche
- Zufahrt Areal für motorisierten Verkehr
- Laubbaum


Öffentlicher Gestaltungsplan "Flurweg Nr. 65"

Bauvorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Juni 2001

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:


Marianne Schönbächler

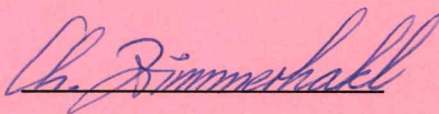
Der Gemeindeschreiber:

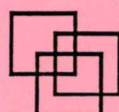

Werner Bürgler

Von der Baudirektion
genehmigt am 13. Sep. 2006

BDV Nr. 132 106

Für die Baudirektion





Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlage, Erlass	3
2	Zweck	3
3	Geltungsbereich, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	3
4	Bestehende Bauten	4
5	Neubauten, Hauptbauten	4
6	Volumen von Neubauten	5
7	Dachform	5
8	Firstrichtung der Neubauten	5
9	Gestaltung der Neubauten	6
10	Alternative Energiegewinnungsanlagen	6
11	Fahrzeugparkierung	6
12	Erschliessung	7
13	Umgebungsbereich	7
14	Inkrafttreten	8

1 Rechtsgrundlage, Erlass

Gestützt auf die §§ 83 - 89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) erlässt die Gemeindeversammlung den nachstehenden Gestaltungsplan "Flurweg Nr. 65".

2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan "Flurweg Nr. 65" werden für den im Kernzonenplan festgesetzten Bereich Gestaltungsgrundsätze festgelegt. Sie sollen eine angemessene, gegenüber den bestehenden Bauten rücksichtsvolle Überbauung, der nördlich des Tirggelweges noch unüberbauten Teilflächen, sicherstellen. Diese Rücksichtnahme bezieht sich auf das tragbare Bauvolumen, dessen architektonische Gestaltung, der Verkehrserschliessung, sowie der Umgebungsgestaltung.

3 Geltungsbereich, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 1 Es gelten die Festlegungen dieser Bauvorschriften, sowie des zugehörigen Planes Mst. 1:500 (nachfolgend als "Plan" bezeichnet).
- 2 Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schönenberg (BZO), insbesondere die Vorschriften der Kernzone KI und KIII.
- 3 Wird der Gestaltungsplan Flurweg Nr. 65 aufgehoben, gelten die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

4 Bestehende Bauten

Bestehende Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, typischem Charakter der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder des Ortsbildschutzes liegt.

5 Neubauten, Hauptbauten

- 1 Die Neubauten im Plan gliedern sich in einen eingeschossigen Baukörper für gewerbliche Zwecke (Lastfahrzeug-Einstellhalle) und einen darüberliegenden Baukörper für Wohnzwecke.
- 2 Neue Hauptbauten dürfen nur in den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen erstellt werden.
- 3 Die grösstmögliche Gebäudegrundfläche der Hauptbauten ist durch die Baugrenzungslinien (im Plan strichpunktiert) festgelegt.
- 4 Gebäudevorsprünge, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Baukonstruktionen für Hauszugänge, dürfen in keinem Punkt den Baubereich überstellen oder überkragen.
- 5 Der gewerblich genutzte Baukörper (Einstellhalle) hat eine maximale Gebäudehöhe von max. 5.30 m einzuhalten (Ab Höhenquote 709.70 m.ü.M. bis OK Fertig Decke). Das darüberliegende Wohngebäude (Grundrissfläche 11.00 x 12.00 m) darf ab OK Decke der Einstellgarage, ein weiteres Vollgeschoss aufweisen. Seine Gebäudehöhe hat max. 8.30 m, seine Firsthöhe max. 12.55 m zu betragen (Ab Höhenquote 709.70 m.ü.M.).
- 6 Baukörper, welche näher als 4.0 m zur Bauzonengrenze zu stehen kommen (Parzellengrenze zu Kat.-Nr. 2999), bedingen ein Näher- bzw. Grenzbaurecht.

6 Volumen von Neubauten

- 1 Die maximal zulässigen Gebäudevolumen (m^3) über dem gewachsenen Boden sind im Plan eingetragen.
- 2 Die Massangabe von $1900 m^3$ bezeichnet das Volumen des über dem ganzen Erdgeschoss zu stehen kommenden, eingeschossigen Baukörpers der Einstellhalle für Lastfahrzeuge. Die zweite Massangabe von $680 m^3$ bezeichnet das Bauvolumen des Wohnbaus, über der Einstellhalle.
- 3 Als anrechenbar gilt der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen. Ausser Ansatz fallen Räume, die sich innerhalb des Witterungsbereiches unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.

7 Dachform

- 1 Der Dachabschluss des eingeschossigen Baukörpers (Einstellhalle) ist als Flachdach zu gestalten.
- 2 Der Dachabschluss des darüberliegenden Wohngebäudes ist als Satteldach gemäss den Vorschriften der BZO zu gestalten.

8 Firstrichtung der Neubauten

Die Firstrichtung des Satteldaches des Wohngebäudes ist durch die Festlegung im Plan (gestrichelt, fett) bestimmt.

9 Gestaltung der Neubauten

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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

10 Alternative Energiegewinnungsanlagen

- 1 Für alternative Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen sind die Vorschriften der BZO für die Kernzone massgebend.
- 2 An den Fassaden und im Umgebungsbereich sind alternative Energiegewinnungsanlagen gestattet, sofern eine gute architektonische Gesamtwirkung erzielt wird und dadurch die Erscheinung der Neuüberbauung und insbesondere des gewachsenen Dorfkerns nicht beeinträchtigt wird.

11 Fahrzeugparkierung

- 1 Für das Wohngebäude und eingreifenden Umbauten bei bestehenden Wohnungen, sind pro Wohnung je 1,5, bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern je 2 Abstellplätze oder Garagen zu erstellen.
- 2 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.
- 3 Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.
- 4 Entlang der Haslaubstrasse ist eine Fläche zur Ausstellung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen bestimmt. Sie ist zu chaussieren und offen zu halten, d.h. es werden keine Bedachungen zugelassen. Die Fläche ist mit baulichen Massnahmen (z.B. Mauerbrüstung) vom Trottoir zu trennen.

- 5 Die Ausstellungsfläche darf nicht als Parkierungsfläche genutzt werden.
- 6 Die Ausstellungsfläche ist ab dem Tirggelweg zu erschliessen (siehe Plan).

12 Erschliessung

- 1 Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung über den Tirggelweg auf den südlich der Neubauten gelegenen Vorplatz mit den Parkierungsmöglichkeiten unter der Ausstellungsfläche.
- 2 Das Wohngebäude über der eingeschossigen Einstellhalle hat mindestens einen Zugang für Fussgänger vom südlich gelegenen Vorplatz aufzuweisen.

13 Umgebungsbereich

- 1 Der Umgebungsbereich ist vorwiegend als Garten- und Grünfläche zu gestalten.
- 2 Fahrradabstellplätze, sowie Treppen oder Rampen für die Erschliessung von Hauszugängen können im Umgebungsbereich erstellt werden.
- 3 Nebenbauten, besondere Gebäude im Sinne des PBG, sind im Umgebungsbereich nicht gestattet.
- 4 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.
- 5 Auf der Grünfläche direkt bei der Einmündung Haslaubstrasse/Tirggelweg ist ein Laubbaum vorzusehen.

14 Inkrafttreten

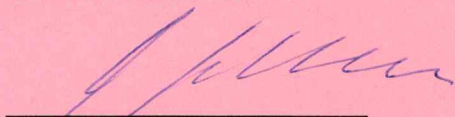
Der öffentliche Gestaltungsplan "Flurweg Nr. 65" tritt nach der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Flurweg Nr. 65"

Bericht zum Gestaltungsplan


Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

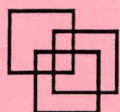


Marianne Schönbächler

Der Gemeindeschreiber:



Werner Bürgler



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Begründung	3
2 Perimeter	3
3 Erläuterungen	4

1 Begründung

Bei der Bearbeitung und Beratung der Nutzungsplanung (Zonenplan) der Gemeinde im Verlauf der Jahre 1982/83 wurden, entsprechend der vorhandenen Bausubstanz bzw. der Entwicklungsabsichten, drei Arten von Kernzonen ausgedehnt. Das nach kommunalem Gesamtplan (Siedlungs- und Landschaftsplan) 1981 festgesetzte zusammenhängende „Schutzwürdige Ortsbild“ von Vorder- und Hinter-Schönenberg wurde gemäss der Schutzwürdigkeit der Bauten und Baugruppen sowie der Strassen- und Freiräume differenziert. Die eigentlichen Dorfkerne von Vorder- und Hinter-Schönenberg wurden der Kernzone I mit den strengsten Nutzungs- und Bauvorschriften, das „Verbindungsgebiet“ entlang der Hüttnerstrasse zwischen Vorder- und Hinter-Schönenberg der Kernzone II zugewiesen. Die Kernzone III südwestlich von Vorder-Schönenberg wurde unter anderem für Gewerbeaussiedlung, aber mit einer dem schutzwürdigen Ortskern angepassten Bauweise geschaffen.

Das Gebiet des Gestaltungsplanes „Flurweg Nr. 65“ liegt im Grenzgebiet zweier Kernzonen, der Kernzone I und II von Vorder-Schönenberg.

Wie das „Einstweilige Inventar der Gebäude“ aus dem Jahre 1999 belegt, befinden sich in der näheren Umgebung des Gestaltungplangebietes eine beachtliche Anzahl von Schutzobjekten.

Im vorliegenden Fall besteht für die Gemeinde ein erhebliches Interesse für eine überzeugende architektonische Gestaltung eines gewerblichen Betriebes innerhalb der Kernzone I und II. Der öffentliche Gestaltungsplan soll eine angemessene, gegenüber den Schutzobjekten rücksichtsvolle Überbauung des noch unüberbauten Grundstücks sicherstellen. Die Rücksichtnahme bezieht sich auf das tragbare Bauvolumen, die architektonische Gestaltung der Bauten sowie die Erschliessungsmassnahmen und die Umgebungsgestaltung.

2 Perimeter

Gemäss Quartierplankommissions-Entscheid vom 8. Dezember 1998 umfasst der Gestaltungsplan die Parzellen Kat.-Nr. 876, 2879, 2939 und 3000 nach alter Teilung.

3 Erläuterungen

- 1 Als Ausgangslage für den Gestaltungsplan „Flurweg Nr. 65“ dienen die vorgesehenen Nutzungsansprüche der Bauherrschaft für das noch unüberbaute Gebiet. Diese sehen einen Baukörper für die Einstellung von Lastfahrzeugen, sowie einen weiteren Baukörper für Wohnzwecke vor.
- 2 Aufgrund der zu erwartenden Lärm-Emmissionen von manövrierenden Lastfahrzeugen im Bereich des Tirggelweges, sowie aufgrund den Nutzungsansprüchen der Bauherrschaft, ist der Baukörper der eingeschossigen Einstellhalle an die bestehenden Baukörper entlang der Haslaubstrasse ohne Zwischenraum angegliedert, um so das vom Gestaltungsplan-Areal nördlich gelegene Wohngebiet (mit ihren inventarisierten Bauten) vor grösseren Lärmeinflüssen zu schützen. Eine Überschreitung der maximal erlaubten Gebäudelänge gemäss BZO ist deshalb, im Rahmen eines Gestaltungsplanes, zweckmässig und begründet.
- 3 Um den eingeschossigen Gewerbebau in seinem Ausmass zu mildern, wird der Wohnungsbau, aufgrund von Fassadenrücksprüngen gegenüber dem Gewerbebau, akzentuiert. Somit entsteht für den Betrachter der Eindruck, dass der Wohnungsbau vor dem Gewerbebau Bestand hatte, d.h. dass der eingeschossige Gewerbebau erst nachträglich an ein bestehendes Wohnhaus angebaut wurde.
- 4 Die Gebäude- bzw. Firstausrichtung des Wohnungsbaus nehmen Rücksicht auf die Umgebung. Infolge der nach Westen ausgerichteten und vorstehenden Giebelfassade des Wohnungsbaus, wird der Garagentrakt in seinen Dimensionen gebrochen. Ebenso erhält dadurch das Wohngebäude eine optimale Belichtung der Hauptwohnseite.
Zusätzlich wird durch die gewählte Gebäudeausrichtung des Wohnbaus, der nach Süden gelegene Vorplatz, im Zusammenspiel mit den bestehenden Bauten, eingefasst. Somit ist die Identität des Vorplatzes als Gewerbehof innerhalb der Kernzone klar erkennbar.