

## VERFÜGUNG

vom 15. Februar 1999

### **Schönenberg.** Öffentlicher Gestaltungsplan Vorder-Schönenberg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 25. Juni 1998 setzte die Gemeindeversammlung Schönenberg den öffentlichen Gestaltungsplan Vorder-Schönenberg fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Dezember 1998 und des Bezirksrates Horgen vom 13. August 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. August 1998 ersucht der Gemeinderat Schönenberg um Genehmigung der Vorlage.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

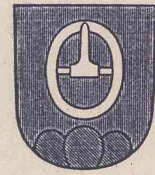
- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Vorder-Schönenberg, den die Gemeindeversammlung Schönenberg am 25. Juni 1998 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Schönenberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Schönenberg (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Februar 1999  
981545/Owü/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





# Öffentlicher Gestaltungsplan Vorder-Schönenberg

Mst. 1: 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 25. Juni 1998

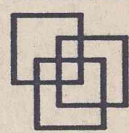
Namens des Gemeinderates,  
Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am 15. Feb. 1999

BDV Nr. 1831/99

Für die Baudirektion



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

(01) 362 46 47

Sachbearbeiter:	LO	Pfandatum:	25. 1. 93	Änderungen:	4. 2. 93, 21. 5. 93, 28. 10. 93,	Auftrags Nr.	3.1743
Gezeichnet:	PS	Pfandgrösse:	30/84		25. 9. 95, 15. 1. 96, 14. 10. 96, 21. 11. 96	Abgabedatum:	
Geprüft:		SCHÖEGP/TIB6.GEM			1. 7. 97, 19. 3. 98, 3. 8. 98		



## Legende

- Gestaltungsplan- Perimeter
- Bestehende Bauten
- Neubauten, Baubereiche
- Bestehende Bauten, die durch Neubauten ersetzt werden dürfen
- Äussere Baubegrenzungslinie
- Baubegrenzungslinie Kernzone
- Firstrichtung
- Maximales Gebäudevolumen pro Gebäude oder Gebäudeteil
- Vollgeschosszahl
- Umgebungsbereich
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Containerabstellplatz
- Naturschutzobjekt von kommunaler Bedeutung

PI H-Z/SCHOE/QP/LEG2.GEM

Gemeinde Schönenberg

Kanton Zürich

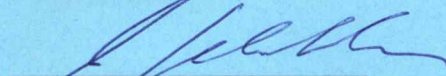
# Öffentlicher Gestaltungsplan Vorder-Schönenberg

## Bauvorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 1998

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:



Marianne Schönbachler

Der Gemeindeschreiber:

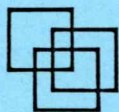
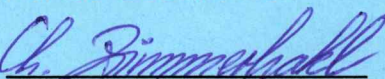


Werner Bürgler

Von der Baudirektion  
genehmigt am 15. Feb. 1999

BDV Nr. 183 199

Für die Baudirektion



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

3. August 1998  
Reto Lorenzi  
WW98LO\31743BVH

# 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	Firstrichtung der Neubauten	5
8	Gestaltung der Neubauten	5
9	Dachform bei Anbauten	5
10	Alternative Energiegewinnungsanlagen	6
11	Fahrzeugparkierung	6
12	Umgebungsbereich	6
13	Natur- und Landschaftsschutz	7
14	Erschliessung	7
15	Inkrafttreten	7

# 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 Vorderschönenberg.

## 2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Vorderschönenberg werden für den im Kernzonenplan festgesetzten Bereich Gestaltungsgrundsätze festgelegt. Sie sollen eine angemessene, gegenüber den bestehenden Bauten rücksichtsvolle Überbauung der noch unüberbauten Flächen sicherstellen. Diese Rücksichtnahme bezieht sich auf das tragbare Bauvolumen, die architektonische Gestaltung der Bauten und die Umgebungsgestaltung.

## 3 Geltungsbereich, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan, Mst. 1:500, vom 15. Januar 1996 abgegrenzte Areal.
- 2 Es gelten die Festlegungen dieser Bauvorschriften sowie des zugehörigen Planes Mst. 1:500 (nachfolgend als "Plan" bezeichnet).
- 3 Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schönenberg (BZO), insbesondere die Vorschriften der Kernzone Kl.
- 4 Wird der Gestaltungsplan Vorderschönenberg aufgehoben, gelten die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

## 4 Bestehende Bauten

- 1 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.
- 2 Die bestehenden Bauten, welche durch Neubauten ersetzt werden können, sind im Plan dargestellt.

## 5 Neubauten, Hauptbauten

- 1 Neue Hauptbauten dürfen nur in den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen erstellt werden.
- 2 Die grösstmögliche Gebäudegrundfläche der Hauptbauten ist durch die Baugrenzungslinien (im Plan strichpunktiert) festgelegt.
- 3 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge, dürfen in keinem Punkt den Baubereich überstellen oder überkragen.
- 4 Hauptbauten haben die im Plan eingetragenen Vollgeschosse aufzuweisen. Gebäude mit zwei Vollgeschossen haben eine Gebäudehöhe von min. 5.50 m und max. 7.80 m; solche mit drei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von min. 8.20 m und max. 10.50 m einzuhalten.
- 5 Beträgt der Höhenunterschied des gewachsenen Bodens innerhalb eines Baubereiches mehr als 2.30 m, entfällt die minimale Gebäudehöhe.
- 6 Die Firsthöhe darf die Höhenkote von 737,7 m ü.M. nicht überragen.

## 6 Volumen von Neubauten

- 1 Das maximal zulässige Gebäudevolumen ( $m^3$ ) über dem gewachsenen Boden ist pro Baubereich im Plan eingetragen. Nutzungsumlagerungen von Baubereich zu Baubereich sind nicht gestattet.
- 2 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 Firstrichtung der Neubauten

Die Firstrichtung des Hauptdaches von Neubauten ist durch die Festlegung im Plan (gestrichelt, fett) bestimmt.

## 8 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.

## 9 Dachform bei Anbauten

Bei Anbauten mit einer Grundfläche von max.  $20.00 m^2$  sind neben Satteldächer auch Pultdächer erlaubt.

## 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 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind pro Wohnung je 1,5, bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern 2 Abstellplätze oder Garagen zu erstellen.
- 2 Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.
- 3 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.
- 4 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind 2/3 der Parkierung in Gebäuden zu lösen.

## 12 Umgebungsbereich

- 1 Der Umgebungsbereich ist vorwiegend als Garten- und Grünfläche zu gestalten.
- 2 Die offene oberirdische Parkierung, Abstellplätze für das Abfuhrgut, Fahrradabstellplätze, Hauszugänge, Zufahrten und dergleichen können im Umgebungsbereich erstellt werden.

- 3 Nebenbauten, besondere Gebäude im Sinne des PBG, dürfen im Umgebungsbereich oder auch innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, über 40 m<sup>2</sup> nur, sofern 5% der Parzellenfläche nicht überschritten ist. Es gelten die Abstandsvorschriften des PBG.
- 4 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

## **13 Natur- und Landschaftsschutz**

Die inventarisierte Baumgruppe ist Bestandteil der kommunalen Schutzverordnung vom 18. Februar 1986 über Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Es gelten die Vorschriften dieser Verordnung.

## **14 Erschliessung**

Die erschliessungstechnischen Belange - wie Strassen, Wege, Ver- und Entsorgungsanlagen, usw. - werden durch das gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan Vorderschönenberg laufende Quartierplanverfahren Vorderschönenberg geregelt.

## **15 Inkrafttreten**

Der öffentliche Gestaltungsplan Vorderschönenberg tritt nach der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.