



VERFÜGUNG

vom 12. Oktober 1998

Schönenberg. Privater Gestaltungsplan Clubgebäude Golfplatz Schönenberg (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der private Gestaltungsplan Clubgebäude Golfplatz Schönenberg wurde mit RRB Nr. 1332/1984 genehmigt. Am 25. Juni 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Schönenberg einer Änderung dieses Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Oktober 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 Änderung ermöglicht die Anpassung des Clubhauses an veränderte Anforderungen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Clubhaus Golfclub Schönenberg, dem die Gemeindeversammlung Schönenberg am 25. Juni 1998 zugestimmt 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 (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers), 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 12. Oktober 1998
981543/Owü/Zwe

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

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

Sitzung vom 4. April 1984

1332. Privater Gestaltungsplan Clubgebäude Golfplatz Schönenberg (Genehmigung). Am 14. Dezember 1983 stimmte die Gemeindeversammlung Schönenberg dem privaten Gestaltungsplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für einen Teil des Golfplatzes zu. Der Beschluss wurde am 13. Januar 1984 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Der Gestaltungsplan lag gemäss § 88 PBG zur Einsichtnahme auf. Laut Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Horgen vom 7. Februar 1984 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Februar 1984 ist gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kein Rechtsmittel eingelegt worden.

1981 genehmigte der Regierungsrat den Gemeindeversammlungsbeschluss Schönenberg vom 12. Dezember 1980 betreffend die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Clubgebäude Golfplatz. Das vorgesehene Clubhaus wurde jedoch nicht verwirklicht, sondern an dessen Stelle ein reduziertes Projekt ausgearbeitet. Für die Realisierung des neuen Bauvorhabens mussten die Rechtsgrundlagen entsprechend angepasst werden. Der vorliegende Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 ff PBG ersetzt denjenigen aus dem Jahre 1981.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Schönenberg vom 14. Dezember 1983 betreffend die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Clubgebäude Golfplatz im Sinne von §§ 85/86 PBG wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Schönenberg wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Schönenberg, 8821 Schönenberg (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans sowie der dazugehörigen Vorschriften), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 4. April 1984

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
D e r S t a a t s s c h r e i b e r :

Roggwiller

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

Sitzung vom 17. Juni 1981

2222. Privater Gestaltungsplan Clubgebäude Golfplatz, Schönenberg (Genehmigung). Am 12. Dezember 1980 stimmte die Gemeindeversammlung Schönenberg dem privaten Gestaltungsplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für einen Teil des Golfplatzareals zu. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Golfplatz Schönenberg AG, die den Gestaltungsplan hat aufstellen lassen. Im Hinblick auf die untergeordnete Belastung weiterer Grundstücke mit Sichtfreihalteflächen hat die Gemeindeversammlung den Plan für allgemeinverbindlich erklärt. Der Beschluss wurde am 6. Februar 1981 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Der Gestaltungsplan lag gemäss § 88 Abs. 2 PBG zur Einsichtnahme auf. Laut Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Horgen und der Kanzlei der Baurekurskommissionen ist gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Gemäss § 85 PBG können private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Sie dürfen keine öffentlichen Interessen verletzen und wie Sonderbauvorschriften von der Bau- und Zonenordnung abweichen. Wenn die Abweichungen das bei Arealüberbauungen zulässige Mass überschreiten, bedürfen sie der Zustimmung des nach der Gemeindeordnung für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§§ 84 und 86 PBG).

Das Areal des Golfplatzes liegt gemäss Zonenplan vom 6. Januar 1972 im Uebrigen Gemeindegebiet. Der Entwurf des regionalen Gesamtplans sieht die Festlegung eines besonderen Erholungsgebietes (lit. C: Sportplatz und dergleichen) vor. — Der vorliegende private Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen für die Realisierung des neuen Klubhauses. Er ersetzt während seiner Geltungsdauer für seinen Anwendungsbereich die allgemeine Bau- und Zonenordnung. Der Situationsplan im Massstab 1:500 regelt die Lage und die Grösse des geplanten Gebäudes sowie die Erschliessung und die Parkierung. In den dazugehörigen Vorschriften sind die Nutzweise der bestehenden und des neuen Gebäudes sowie die Höhe des Neubaus geregelt. Ferner sind Vorschriften über die Begrünung sowie über die Gestaltung der Zufahrtsstrasse und der Parkplätze vorhanden.

In der vorprüfenden Stellungnahme des Amtes für Raumplanung wurde darauf hingewiesen, dass allen Gestaltungsplänen, die im Sinne von §§ 83—89 PBG erlassen und genehmigt werden, öffentlich-rechtliche Wirkung zukomme und dass deshalb der entsprechende Hinweis im Titel zum Gestaltungsplan weggelassen werden könne. Im übrigen steht der Beschluss der Gemeindeversammlung Schönenberg vom 12. Dezember 1980 mit dem kantonalen Recht und mit dem Entwurf zum regionalen Gesamtplan nicht in Widerspruch.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Schönenberg vom 12. Dezember 1980 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Clubgebäude Golfplatz im Sinne von §§ 85/86 PBG wird genehmigt.

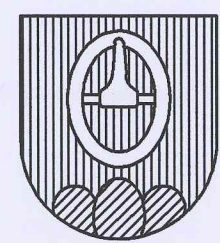
II. Der Gemeinderat Schönenberg wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Schönenberg, 8821 Schönenberg (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans sowie der dazugehörigen Vorschriften), den Bezirksrat Horgen, 8810 Horgen, sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 17. Juni 1981

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Kanton Zürich
Gemeinde Schönenberg

Clubgebäude Golfplatz

Privater Gestaltungsplan
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG : 85

1 : 500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident : Der Schreiber :

am : 25. Juni 1998

Von der Baudirektion
genehmigt am : 12. Okt. 1998

BDV Nr. 11951/98

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

T. Bieri und Th. Kibbe Architekten und Planer BGP

Saagerstr. 15, 8008 Zürich Tel. 01-368 39 90 Fax 01-368 39 02

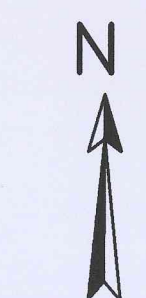
| | | | |
|----------|---------------|-------------------|-----------|
| Plan No. | Datum | Planänderung/Dat. | Plangröße |
| | 20. März 1998 | | 60 x 120 |



- Legende**
- Gestaltungsbereich
 - Ⓐ/Ⓑ/Ⓒ Bestehende Gebäude
 - Ⓓ Baubereich eingeschossige Bauten
 - Ⓔ Baubereich bestehendes offenes Gebäude
 - Ⓕ Baubereich unterirdische Bauten
 - Ⓖ Bereiche für Gartengestaltung, Pergola, gedeckte offene Bauten
 - Ⓗ Bereiche für Vorfahrten, Kehrplätze, Anlieferungen, Werkplätze
 - Ⓙ Bereich für oberirdische Parkierung
 - ↔ Hauptfirstrichtung
 - Zufahrtstrasse
 - Öffentliche Wege
 - Wasserleitungen bestehend
 - Kanalleitung bestehend
 - Ⓜ Grünflächen, Bepflanzung

GESTALTUNGSPLAN - VORSCHRIFTEN

- Der private Gestaltungsplan > Clubgebäude Golfplatz < stützt sich auf 83 - 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- Art. 1 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan Mst. 1 : 500 bezeichnete Gebiet.
- Art. 2 Zweck
Der Gestaltungsplan regelt das mögliche Ausmass, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung der für den Golfbetrieb notwendigen baulichen Massnahmen.
- Art. 3 Bereiche und ihre zugelassenen Nutzungen
- 3.1 Gebäude
- Gebäude Assekuranz Nr. 212
 - * Bereich A
Einrichtungen für den Betriebsunterhalt der Golfanlage, Werkstatt, Einstell- und Nebenräume, Caddyräume
 - Gebäude Assekuranz Nr. 213
 - * Bereich B
Administration, Shop, Aufenthalt Golferher, Caddy-Einstellräume, Kleinwerkstatt für Caddyunterhalt, Lager, Garderoben und Toiletten/Duschen, Räume für techn. Einrichtungen
 - * Bereich E
Gedeckte, offene Spieler- und Caddy-Servicezone
 - Gebäude Assekuranz Nr. 214
 - * Bereich C
Restaurant, Bar, Aufenthaltsbereich inkl. dazugehörige Betriebs- und Nebenräume, Mitglieder-, Angestellten Garderoben mit Toiletten/Duschen, Caddy-Einstellräume, Räume für techn. Einrichtungen
 - * Bereich D
Eingeschossige Bauten mit Betriebsunterhaltsräumen, Restaurations- und Aufenthaltsräumen
 - * Bereich F
Unterirdische Bauten mit Caddy-, Lager- und techn. Räumen
- 3.2 Umgebung
- * Bereiche G
Garten- und Terrassenanlagen mit teilweisen Pergolas und Überdachungen
 - * Bereiche H
Vorfahrten, Anlieferungen, Kehr- und Aussenplätze
 - * Bereiche J
Oberirdische Parkierung
- Art. 4 Bauvorschriften
- 4.1 Gebäude- und Firsthöhen/Geschosszahl
- * Bereiche A/B/E
Die Gebäude sind in ihrer äusseren Abmessung zu belassen. Innerhalb des Bauvolumens ist die Voll-, Dach- und Untergeschosszahl frei.
 - * Bereich C
Das bestehende Gebäude kann unter Beibehaltung der Dachneigungen in der Vertikale ausgedehnt werden. Die maximale Firsthöhe beträgt 686,00 m.ü.M. Innerhalb des zugelassenen Bauvolumens ist die Voll-, Dach und Untergeschosszahl frei.
Die Gebäudehöhe ab dem best. Erdgeschossboden = 674,50 m.ü.M. beträgt
- süd- und westseitig (Fassade = Aussenhaut Pfostenreihe) max. 8,00 m
- nordseitig max. 6,60 m
- ostseitig max. 7,00 m
 - * Bereich D
Die max. Höhe beträgt 5,80 m über dem Erdgeschossboden = 674,50 m.ü.M. im Gebäude Bereich C und die Gebäudehöhe traufseitig max. 3,50 m. Zugelassen ist ein Vollgeschoss.
 - * Bereich E
Die Baute der, ausser in den Zugangsbereichen, nicht in Erscheinung treten.
- 4.2 Dachform / Dachgestaltung / Dachfenster
- Bei den Gebäuden Bereiche A/B/C sind die Dachformen, die Dachneigungen und Tonziegeldeckungen beizubehalten. Auf der Südseite des Daches im Bereich C können im Dach integrierte Sonnenkollektoren platziert werden. Dachflächenfenster (max. 0,35 m² Glasfläche pro Element) sind bei einer guten Anordnung, ausser im Bereich der Giebelfassaden, zugelassen. Sie dürfen max. 2 % der entsprechenden Dachfläche betragen.
- Im eingeschossigen Bereich D sind Dachformen und Materialien wie z.B. Putzdächer mit flacher Dachneigung und Blechdeckung zugelassen.
- Im Bereich F ist auf dem Dach der unterirdisch zugelassenen Baute die Begrünung und Bepflanzung im Sinne des heutigen Bestandes wiederherzustellen.
- 4.3 Fassadengestaltung
- In den Bereichen C und D sind im Erdgeschoss-Gästebereich Glasfassaden zugelassen.
- 4.4 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen
- * Bereich G
Zugelassen sind gärtnerische Anlagen wie Pflanzbecken, Brunnen, Pergolas, Überdachungen zum Schutz von Aussenplätzen- und Ruheplätzen.
 - * Bereich J
Die Autoabstellplätze sind mit Rasengittersteinen zu versehen. Zum Schutz der Landschaft sind die Randzonen und im Inneren, wo sinnvoll, Hecken, Büsche und Bäume vorzusehen.
 - * Terrainveränderungen
Das bestehende Terrain kann um max. 1,00 m verändert werden. Im südlichen Bereich D sind in Anschluss an Bauteile Terrainanpassungen bis auf 674,50 m.ü.M. (Erdgeschoss best. Baute) auch innerhalb des entsprechenden Teiles des Bereiches G zugelassen.
- 4.5 Verkehrs- und Fussgängererschliessung
- Zufahrtstrasse :
Als Zufahrt zu den Gebäuden und dem Parkplatz dient die Flurstrasse Nr. 2035 resp. der verbreiterte Flurweg Nr. 443. Im Einmündungsbereich in die Hirzelstrasse müssen sich zwei Personenwege kreuzen können. Die Zufahrtstrasse weist zur Hirzelstrasse hin eine selbständige Entwässerung auf.
- Bestehende Wege :
Die auch als Fusswege benützten Flurwege Nr. 2035, als Fortsetzung obiger Zufahrtstrasse, und Nr. 443 sind zu erhalten.
- Art. 5 Schlussbestimmungen
- Durch die vorliegende Änderung wird der Gestaltungsplan vom 12. Dezember 1980 mit Änderung vom 14. Dezember 1983 ersetzt.
- Der vorliegende, revidierte private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



GOLFPLATZ SCHOENENBERG AG
8821 SCHOENENBERG

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

C L U B G E B Ä U D E G O L F P L A T Z

P R I V A T E R G E S T A L T U N G S P L A N

Aenderung der Vorschriften vom 12. Dezember 1980

Die Grundeigentümerin:

Ant. Manby

Von der Gemeindeversammlung allgemein verbindlich erklärt
und genehmigt am 14. Dezember 1983.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

P. Stepp

Hein

Vom Regierungsrat am **4. April 1984**
mit Beschluss Nr. *1332* genehmigt.

Vor dem Regierungsrate
Der Staatsschreiber:

Ragwitz



1 RECHTSGRUNGLAGE

Gestützt auf die §§ 83-89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) wird für das nachbezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan aufgestellt, für den die Festlegungen im beigehefteten Plan 1:500 und die folgenden Vorschriften gelten.

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die allgemeinen Zonen- und Bauvorschriften für dieses Gebiet.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan 1:500 abgegrenzte Areal.

3 BESTEHENDE BAUTEN

Das Clubhaus mit Assekuranz Nr. 213, das Geräte- und Werkgebäude mit Assekuranz Nr. 212 bleiben bestehen und werden weiterhin als solches genutzt.

4 NEUBAUTEN

Für den Neubau des Clubgebäudes gelten nachfolgende Bestimmungen:

4.1 Lage, äussere Abmessung

Die Lage und die maximalen äusseren Bauflichten der Fassaden und der offenen Gebäudeteile werden durch die Baubegrenzungslinien festgelegt. Vordächer und einzelne Flügelmauern dürfen die äusseren Baubegrenzungslinien um max. 2,00 m überragen.

4.2 Nutzweise

Das Gebäude dient als Clubhaus des Golfclubs. Ausgeschlossen sind industrielle oder gewerbliche Nutzungen sowie Wohnungen.

Es sind geschossweise folgende Nutzungen zulässig:

- Erdgeschoss: Restaurant mit Küche, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum und Einstellräume für Golfwägeli sowie Nebenräume
- Obergeschoss/Dachgeschoss: Eingangshalle, Raum für technische Installationen und Nebenräume.

4.3 Geschosse

Zulässig sind ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss unter dem Dach. Die Dachfläche darf mit Ausnahme von maximal zwei Dachlukarnen und Verbindungsdach zum Altbau sowie von technisch bedingten Gebäudeteilen nicht überbaut werden.

4.4 Dachform, Firstrichtung, Firsthöhe, Bedachungsmaterial

Auf den Neubauten sind Satteldächer mit einer Neigung von 30°-35° alter Teilung zu erstellen.

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.

Die Firste der Neubauten haben in ihrer Höhenlage unter dem First des bestehenden Gebäudes Assek.Nr. 213 zu bleiben.

Die Dächer sind mit dunklen Tonziegeln einzudecken.

5 UMGEBUNG

5.1 Zufahrtsstrasse

Als Zufahrt zu den Gebäuden und dem Parkplatz dient die Flurstrasse Nr. 2035. Im Einmündungsbereich in die Hirzelstrasse müssen sich zwei Personenwagen kreuzen können. Bei der Einmündung in die Hirzelstrasse ist die Verkehrssicherheit nach Möglichkeit zu verbessern.

Der Gemeinderat unterstützt Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei der Einmündung in die Hirzelstrasse.

Die Zufahrtsstrasse weist zur Hirzelstrasse hin eine selbständige Entwässerung auf.

5.2 Bestehende Wege

Die auch als Fusswege benützten Flurwege Nr. 2035, als Fortsetzung obiger Zufahrtsstrasse, und Nr. 443 sind zu erhalten.

5.3 Fahrzeugparkierung

Der westlich des Clubhauses liegende Teil des Grundstückes Nr. 2070 ist für die oberirdische Parkierung von ca. 100 Personenautos bestimmt.

Im Interesse einer ansprechenden Erscheinung in der empfindlichen Landschaft ist die Parkfläche mit Büschen und Bäumen zweckmässig zu bepflanzen.

5.4 Bepflanzung, Gestaltung

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Gartengestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser beinhaltet die vorgesehene Terraingestaltung sowie Art und Anzahl der Bepflanzung.

5.5 Orientierung

Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Öffentlichkeit an Hand von Plänen und Modellen zu orientieren. Einwendungen sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

6 Durch die vorliegende Aenderung wird der Gestaltungsplan vom 12. Dezember 1980 ersetzt.