

Kanton Zürich
Gemeinde Hirzel



Revision Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen

Bauvorschriften

Beschluss des Gemeinderates vom 15. Juli 2009
zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung

Zustimmung Gemeindeversammlung am 26. November 2009

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:



Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr. 24 / 9.3.2010

Für die Baudirektion

Vorschriften für den privaten Gestaltungsplan Spitzen mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 + 86 PBG

Zustimmung Gemeindeversammlung am 26. November 2009

Art.1 Geltungsbereich / Bestandteile

- 1.1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter.
- 1.2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan Situation Mst. 1:500 und Schnitte Mst. 1:200 und diesen Vorschriften.

Art. 2 Inhalt des Gestaltungsplanes

- 2.1 Die zulässige Überbauung wird durch die im Plan enthaltenen Eintragungen: anrechenbare Geschosse, Gebäudehöhen, Gesamthöhen und Gebäudeflächen der Hochbauten innerhalb der Baubegrenzungslinien sowie Freiflächen, Unterniveaugarage und Zivilschutzräume festgelegt. Der Gestaltungsplan legt auch den Bereich der Wendeschleife des Busses sowie die oberirdische Parkierung fest.
- 2.2 Abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sind innerhalb der äusseren Baubegrenzungslinien (entlang der Strassen) gestattet. Ausser der Unterniveaugarage können Pflicht-Zivilschutzräume und ein Sanitätshilfsposten errichtet werden. Die privatrechtliche Vertragsregelung bleibt vorbehalten.

Art. 3 Nutzweise / Bauweise/ Ausnützung

- 3.1 Es ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 3.2 Für die Häuser 1a und 1b ist bis zu den im Plan festgelegten maximalen Längen- und Breitenmassen geschlossene Bauweise gestattet. Für die Häuser 2-4 sowie die Trafostation gilt offene Bauweise.
- 3.3 Die Überbauungsziffer über das Gesamtareal darf maximal 25% betragen.
- 3.4 Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie um maximal 1,5 m überragen.
- 3.5 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.
Das 2. Dachgeschoss ist grundsätzlich von den Stirnseiten her zu belichten und belüften.
In den Dachflächen sind Ochsenaugen sowie stehende Dachflächenfenster vereinzelt in der Grösse von maximal 0.50 m² Lichtmass zulässig.

Art. 4 Geschossezahlen, Gebäude- und Gesamthöhen

- 4.1 Die Zahl der anrechenbaren Geschosse regeln sich gemäss den Gebäudequerschnitten im Plan.
- 4.2 Entsprechend den Gebäudequerschnitten sind die Gebäudehöhenkoten sowie die Gebäude- und Gesamthöhen auf die nachstehenden Maximalmasse beschränkt:

	Gebäudehöhenkoten m.ü.M.	Gebäudehöhen m	Gesamthöhe m
Haus 1a	662.20 / 663.00	7,5 / 8,5	12,9
Haus 1b	663.75 / 663.00	8,5 / 7,0	12,7
Haus 2	662.40 / 662.60	7.0 / 7,0	12,0
Haus 3	660.10 / 660.40	6,5 / 6.0	11,5
Haus 4	660.60 / 660.80	7,0 / 6,5	11,9
Trafostation/FW	657.00 / 656.50	3,5 / 3,0	5,5

Bei kleineren Terraindifferenzen ist die Limitierung durch die Gebäudehöhenkoten massgeblich.

Art. 5 Architektonische und Umgebungs-Gestaltung

- 5.1 Die architektonische Gestaltung sowie die Material und Farbwahl hat einer dörflichen Erscheinungsform zu entsprechen. Die Gebäude sollen zur Ergänzung der Bebauung im Ortskern Spitzen beitragen. Sie sind zusammen mit ihrem Umschwung so zu gestalten, dass sie sich ins Ortsbild einfügen und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 5.2 Die Firstrichtung muss in Richtung der Längsfassaden der Gebäude verlaufen. Die Dächer sind mit braunen Tonziegeln einzudecken.
- 5.3 Die Balkone dürfen die Dachvorsprünge um höchstens 50 cm überragen. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gesamtfassadenlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten.. Die maximal zulässige Länge ist in einzelne Dachaufbauten zu gliedern.
- 5.4 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Spielplätzen und Ruheflächen auszugestalten und durch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bereichern. Insbesondere ist die platzartige Ausweitung bei der Einmündung der Sprümüli-Strasse in die Schönenbergstrasse durch einen markanten Baum oder eine Baumgruppe zu betonen.
- 5.5 Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Gartengestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Terraingestaltung, Lage und Grösse der Spielplätze und Ruheflächen sowie Art und Anzahl der neuen Bepflanzung ausweisen.

Art. 6 Verkehrserschliessung, Parkierung

- 6.1 Auf dem Areal räumen die Grundeigentümer gemäss im Plan eingetragenen Bereich für die Öffentlichkeit Platz für eine Busschleife ein. Die Abtretung oder Dienstbarkeit wird vertraglich geregelt.
- 6.2 Die Zu- und Wegfahrt zur Unterniveaugarage hat an der im Plan enthaltenen Stelle zu erfolgen.
- 6.3 Die den Wohnungen zugehörigen Pflichtparkplätze sind gemäss BZO-Anforderungen zu erstellen. Oberirdisch sind die erforderlichen Besucherparkplätze anzulegen und für diesen Zweck zu reservieren.
- 6.4 Für die interne Erschliessung der Überbauung sind im Bauprojekt Fussgängerverbindungen auszuweisen. Die allfälligen Zugänge zu den Pflicht-Zivilschutzräumen und zum Sanitätshilfsposten sind als öffentliche Wege sicherzustellen.
- 6.5 Die Ausgestaltung der Busschleife und der Trottoirs hat gemäss separatem Tiefbauprojekt zu erfolgen.

Art. 7 Inkrafttreten

Der revidierte private Gestaltungsplan tritt mit der Veröffentlichung der Genehmigung der kantonalen Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Hirzel

Kernüberbauung Spitzen

Privater Gestaltungsplan

Mst. 1 : 500

Die Grundeigentümer : C. Trüb, Horgen
E. Häny, Rapperswil
Erben Hegetschweiler, Horgen

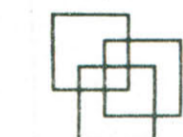
Zustimmung der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1986



Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident : Der Schreiber :

Vom Regierungsrat am 24.09.1986
mit Beschluss Nr. 377 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber :



THEO STIERLI + PARTNER AG
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG TELEPHON
8033 ZÜRICH, POSTFACH 01 362 46 47

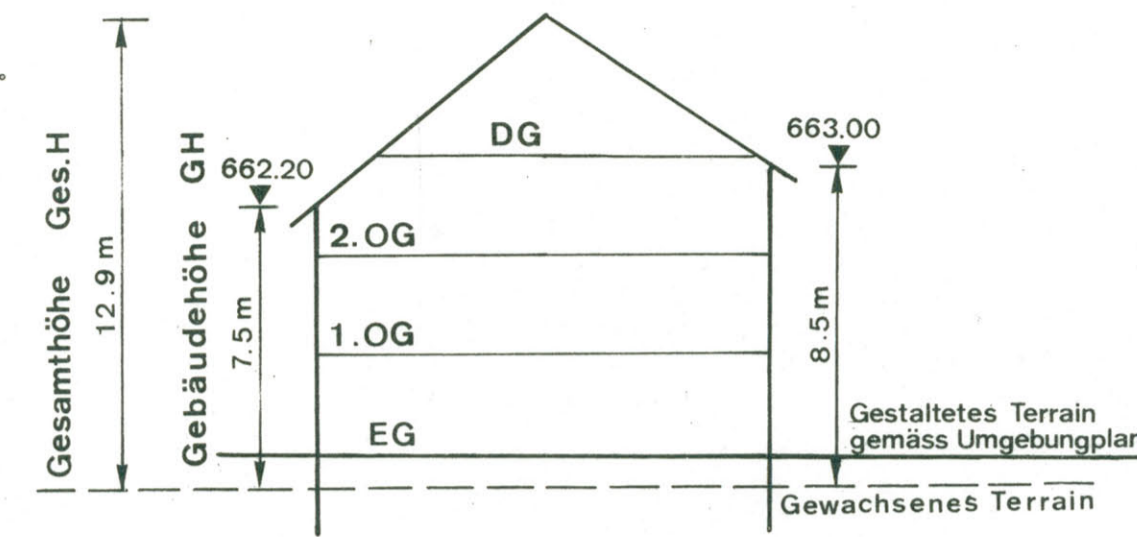
Sachbearbeiter: TS	Plandatum: 10.1.1985	Anderungen: 14.2.86, 18.3.86	Auftrags Nr. 1476
Gezeichnet: Sch/IH	Plangrösse: 44x84	23.5.86, 3.6.86	Abgabe-Datum:
Geprüft:			

LEGENDE

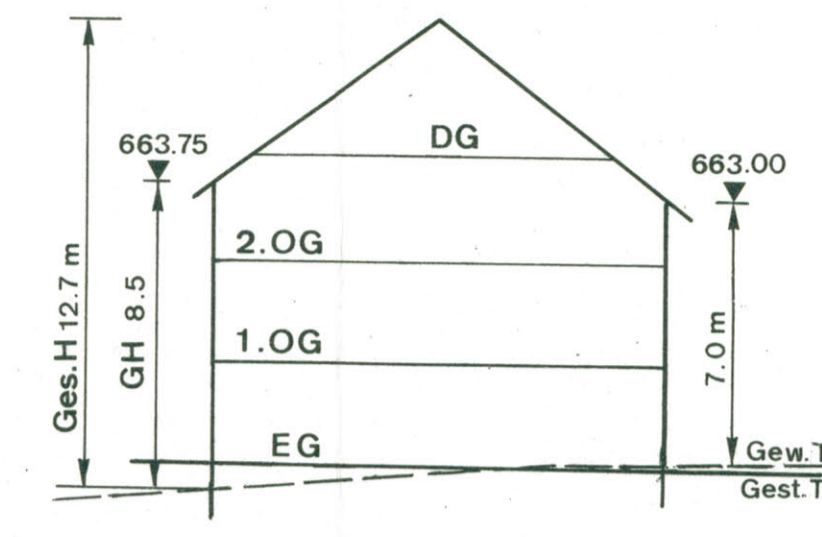
- Gestaltungsplan - Perimeter
- Baubegrenzungslinie entlang Strassen
- Baubegrenzungslinie für Hochbauten Innenhof
- EG/OG/DG Geschosse
- Aeusserster Umfang der Gebäudeflächen der Hochbauten
- Freifläche
- Interne Verkehrsfläche Parkierung
- Oeffentliche Verkehrsfläche (inkl. Busschleife)



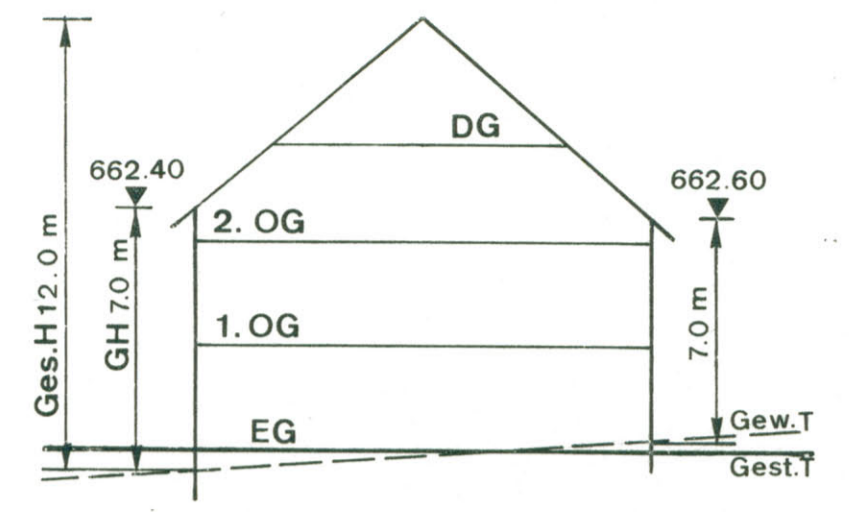
Schnitte 1:200 Haus 1a



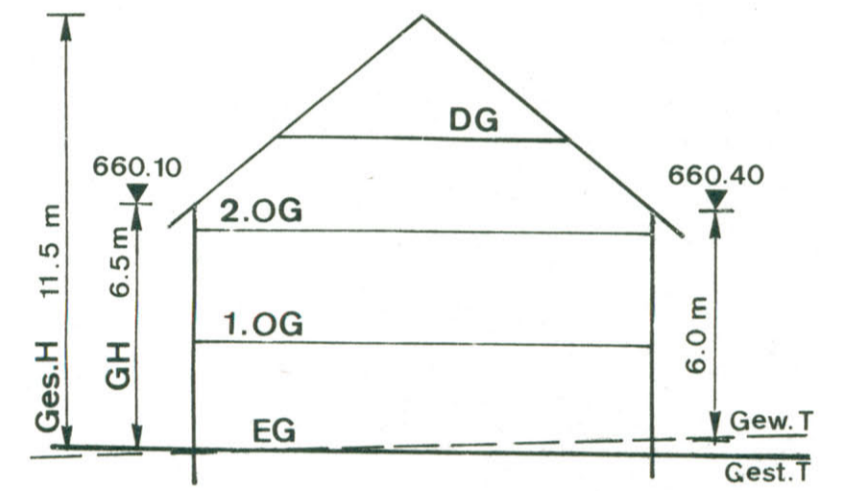
Haus 1b



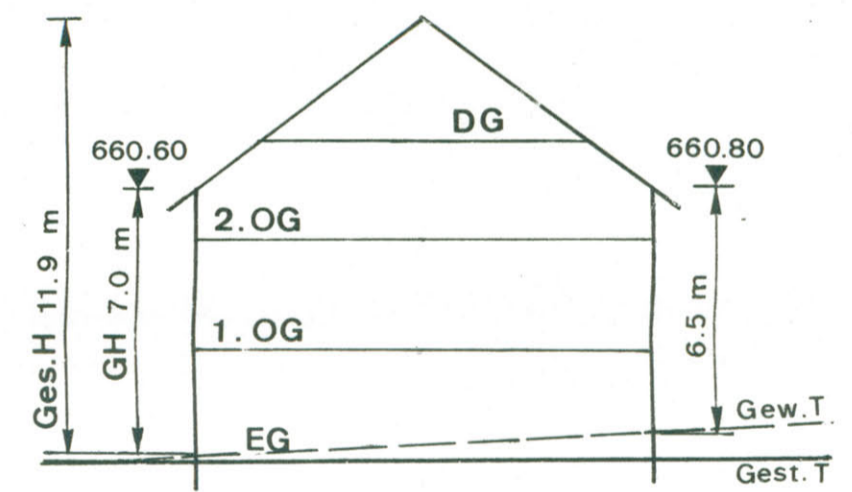
Haus 2



Haus 3



Haus 4



Trafo

