



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan «Ebnet»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Vorschriften

Grundeigentümer:

(Kat. Nr. 10'004, Erbengemeinschaft Müller)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindepräsident:

.....

Theo Leuthold

Gemeindeschreiber

.....

Felix Oberhänsli

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 28. August 2018



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH – 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Ebnet» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität und einer Erschliessung, welche einen zurückhaltenden Eingriff in die Gesamtsituation ermöglicht.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- 2 Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- 3 Das Richtprojekt Bebauung ist für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Volumetrie, Stellung, Gliederung und Staffelung, Dachgestaltung sowie der daraus resultierenden Proportionen und Massstäblichkeit der Bauten wegleitend. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.
- 4 Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung gilt als wegleitende Vorgabe für die Realisierung. Abweichungen sind nur zulässig, sofern sich damit bezüglich der Anforderungen von Art. 8 Abs. 1 eine mindestens gleich gute oder bessere Lösung ergibt.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28.02.2017.
- 2 Soweit dieser Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) in der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Fassung.

Art. 4 Nutzweise

- 1 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen A bis D sind Wohnnutzungen und nicht störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzung zulässig. Im Baubereich E sind öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Kindertagesstätte, Gemeinschafts-



saal oder andere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter zulässig.

- 2 In den Baubereichen B1 bis B2, C1 und C3 bis C5 und D1 bis D3 sind begehbare Dachterrassen bis zu einer Tiefe von 5.0 m gemessen jeweils ab der Aussenkante der Fassade des betroffenen Stockwerks und einer maximalen Fläche von 40.0 m² zulässig.
- 3 Der im Plan bezeichnete Freiraum Obstwiese dient der Freiraumgestaltung, der Anordnung der erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen sowie der Feinerschliessung. An Gebäude anstossende Flächen dürfen auf einer Tiefe von 4.0 m, ab der Fassade gemessen, privat genutzt werden. Ansonsten ist der Freiraum Obstwiese für die Überbauung zugänglich auszugestalten.

Art. 5 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen sind folgende Höhen und Baumassen einzuhalten:

Baubereich	maximale Höhenkoten (m.ü.M)	Baumasse (m ³)
A1	545.3	33'500
A2	544.3	
A3	543.5	
A4	542.5	
A5	541.4	
A6	540.3	
A7	539.3	
B1	531.0	
B2	534.0	
B3	537.0	
C1	525.1	
C2	528.0	
C3	530.3	
C4	533.2	
C5	536.1	
C6	539.0	
D1	527.2	
D2	530.1	
D3	533.0	
D4	536.0	
E	525.6	1'600
F1	523.0	-
F2	527.5	-

- 2 Die Gebäude der Ein- und Ausfahrten zu den Sammelgaragen der Baubereiche A bis D sind in den Baubereichen F1 und F2 anzuordnen.
- 3 Ausserhalb der Baubereiche darf eine Fläche von insgesamt maximal 150 m² mit besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) überbaut werden. Es sind maximal 7 besondere Gebäude zulässig. Sie dürfen dabei eine Gebäudegrundfläche von maximal 30 m² nicht überschreiten. Über dem gewachsenen Boden liegende Teile der Sammelgaragen sind nicht an die Baumasse anzurechnen. Die Grundfläche der Sammelgarage ist innerhalb des Bereichs für unterirdische Gebäude nicht beschränkt.
- 4 Die Gebäude- und Gesamtlänge sowie die Gebäudebreite sind innerhalb der Baubereiche frei.
- 5 Der minimale Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb und innerhalb des GP-Perimeters ergibt sich aufgrund der im Situationsplan definierten Baubereiche. Die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften finden keine Anwendung.

Art. 6 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Über dem gewachsenen Boden in Erscheinung tretende Hauptgebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche erstellt werden.
- 2 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichsgrenzen sowie den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 5 Abs. 1.

Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 2 darf von folgenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden: Kamine, kleinere technisch bedingte Aufbauten, offene Absturzsicherungen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- 2 Ausserhalb der Baubereiche sind betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. zulässig.
- 3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie über dem gewachsenen Boden liegende Teile der Sammelgaragen sind in

den gemäss Plan bestimmten unterirdischen Baubereichen zulässig. Dabei dürfen talseitige Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

- 4 Mit Ausnahme bei den Baubereichsgrenzen zwischen den Baubereichen A2/A3 und A4/A5 dürfen einzelne Balkone und Vordächer um maximal 1,5 m über die jeweiligen Baubereichsgrenzen hinausragen. In den Baubereichen B1 bis B2, C1 und C3 bis C5 und D1 bis D3 darf der Gebäudemantel talseitig durch Witterungs- und Sonnenschutzelemente um maximal 3,0 m überschritten werden. Solche Bauteile sind von der Flucht der darunterliegenden Aussenfassade um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Art. 8 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die Dachfläche, die Farbgebung und Materialisierung und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
- 2 Die Hauptgebäude sind mit Flachdächern auszugestalten.
- 3 Einrichtungen zum Witterungs- und Sonnenschutz auf Dachterrassen sind je Gebäudegruppe in den Baubereichen B1 bis B3, C1 und C2, C3 bis C6, und D1 bis D4 einheitlich zu gestalten.
- 4 Gebäude in den Baubereichen A1 und A2, A3 und A4, A5 und A6, B1 bis B3, C1 und C2, C3 bis C6 sowie D1 bis D4 sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.

Art. 9 Freiraum

- 1 Der Freiraum Obstwiese ist gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten. Es sind mindestens 90% der Bäume (Lage schematisch) gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung zu pflanzen.
- 2 Bis zur Erstellung eines Gebäudes im Baubereich E ist der öffentliche Freiraum öffentlich zugänglich auszugestalten.
- 3 Der Übergang zum öffentlichen Raum ist gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung zu gestalten und grossmehrheitlich zu begrünen. Einfriedungen und Hecken dürfen maximal 0,8 m hoch sein.

- 4 Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Gebäudeteile sowie Teile der Sammelgarage mindestens auf 2/3 deren Fläche mit einer Überdeckung von mindestens 1,2 m auszugestalten.
- 5 An den im Plan bezeichneten Lagen sind Spiel- und Ruheflächen im Sinne von § 248 PBG einzurichten.
- 6 Stützmauern sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und dürfen höchstens mit einer Höhe von 1,0 m ab dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten in Einzel- und Sammelgaragen sowie Hauszugänge.
- 7 An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind Standorte für die Entsorgung der im Perimeter anfallenden Abfälle einzurichten. Im Regelfall sind diese im Unterflursystem zu realisieren.

Art. 10 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Sammelgaragen sind an dem im Plan bezeichneten Lagen anzuordnen.
- 2 Besucherparkplätze dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit von der Ebnet- und Kummrütistrasse her direkt erschlossen werden.
- 3 Weitere untergeordnete Ein- und Ausfahrten für Notzufahrten sind zulässig.

Art. 11 Fusswegverbindung

- 1 Die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Eintrag im Plan sind zu realisieren und zu gewährleisten.
- 2 Mit der ersten Bauetappe ist gemäss dem Eintrag im Plan das Trottoir entlang der Kummrütistrasse auf mindestens 2,0 m Breite zu ergänzen.
- 3 Mit der ersten Bauetappe ist gemäss dem Eintrag im Plan entlang der Ebnetstrasse ein öffentlicher Fussweg in Form eines Trottoirs mit einer minimalen Breite von 2,0 m zu erstellen.
- 4 Gemäss schematischem Planeintrag ist ein attraktives Fusswegnetz zu erstellen.

Art. 12 Abstellplätze

- 1 Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich aufgrund der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO).
- 2 Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnern und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen.
- 3 An den im Plan bezeichneten Lagen sind maximal 14 oberirdische Abstellplätze für Personenwagen von Besuchern und Kunden zulässig.
- 4 An der im Plan bezeichneten Lage ist eine Kurzzeitparkierung zugunsten einer öffentlichen Nutzung zulässig.
- 5 Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder bemisst sich aufgrund der VSS Norm SN 640 065-2011.

Art. 13 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.
- 3 Zufahrten zu Parkierungsanlagen sind gemäss Art. 7 Lärmschutzverordnung, LSV zu optimieren.
4. Die Zufahrten zu den Sammelgaragen sind bis zur jeweiligen Baulinie einzuhausen.

Art. 14 Beleuchtung, Behindertengerechtigkeit

- 1 Die Umgebungsbeleuchtung ist gemäss SIA Norm 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu planen.
- 2 Die Anforderungen gemäss der Behindertengesetzgebung (BehiG) sind unabhängig der Anzahl Wohnungen zu erfüllen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich zulässig.

Art. 15 Energie

Es gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Sollte ein alternatives Energiekonzept in Betracht gezogen werden,



sind im Baubewilligungsverfahren energetische Messgrössen verbindlich festzulegen und nachzuweisen. Die Bewilligungsbehörde kann das vorgeschlagene Energiekonzept im Baubewilligungsverfahren ablehnen und den zertifizierten Minergie®-Standard einfordern. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

Art. 16 Etappierung

1. Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Die Abfolge der Etappen ist nicht vorgegeben. Die Etappen umfassen folgende Baubereiche:

Etappe	Baubereiche
Etappe A	<i>A1 bis A7</i>
Etappe B	<i>B1 bis B3, C1 und C2, C3 bis C6, D1 bis D4</i>
Etappe C	<i>E</i>

2. Mit dem ersten Baugesuch ist auf der Basis des Richtprojektes Umgebungsgestaltung ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen, der für die etappenweise Umsetzung verbindlich ist.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.