



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan «Heerenrainli»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Vorschriften

Grundeigentümer: Unterzeichnet am

.....

Kat. Nr. HL1514 und HL1632,
Rietpark Immobilien AG

.....

Kat. Nr. HL1583 und HL3010
Erben der Verena Barbara Heck-Rieter

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber

.....

Theo Leuthold

.....

Felix Oberhänsli

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 17. September 2019



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 Gestaltungsplan «Heerenrainli» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität abgestimmt auf die Hanglage und in Bezug auf die bauliche Umgebung. Ebenso wird die verkehrstechnische Erschliessung geregelt.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Masstab 1:500.
- 2 Die Vorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Perimeter der die Parzellen Kat. Nrn. HL1'514, HL1'583, HL1'632 und HL3'010 umfasst.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss den Anhängen des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹ der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II), Stand 28.02.2017.
- 2 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 85 ff gemäss Planungs- und Baugesetz.
- 3 Kantonale Abstände gemäss § 260 PBG und § 265 PBG kommen nicht zur Anwendung.
- 4 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) keine Anwendung.
- 5 Das Richtprojekt Bebauung ist für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Volumetrie, Stellung, Gliederung und Staffellung, Dachgestaltung sowie die daraus resultierenden Proportionen und Massstäblichkeit der Bauten wegleitend. Wesentliche Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.
- 6 Das Richtprojekt Freiraum ist für die Terraingestaltung, Nutzung der Aussenräume und Bepflanzung wegleitend. Wesentliche

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1



Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

Art. 4 Nutzweise

- 1 Im Geltungsbereich sind Wohnnutzungen und höchstens nicht störende Betriebe gestattet. Im Baubereich 13 sind keine dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume zulässig.
- 2 Der Anteil gewerblich genutzter Flächen darf höchstens ein Drittel der Gesamtnutzfläche betragen.
- 3 Der im Plan bezeichnete allgemeine Freiraum dient der Umgebungsgestaltung, der Anordnung von siedlungsinternen Spiel- und Ruheflächen sowie der Gebäudeerschliessung. Private Freiraumnutzungen sind nur im gemäss Plan dargestellten Bereich „privater Freiraum“ zulässig.

Art. 5 Baubereiche, Höhenkoten, Profillinie

- 1 Die maximal zulässige Ausdehnung der Hauptgebäude wird durch die im Plan festgelegten Baubereiche und die in der nachstehenden Tabelle und im Plan definierten Profillinien bestimmt. Die Baubereiche und die durch diese Koten gebildeten Profillinien dürfen nicht überschritten werden. Vorbehalten bleiben Art. 7 und 9.

Baubereich	Kote maximal talseitig (m.ü.M)	Kote maximal bergseitig (m.ü.M)	Firstkote max. (m.ü.M)
1	714,00	714,00	-
2	709,50	711,50	716,50
3	711,00	713,00	717,00
4	711,00	713,30	717,50
5	712,70	711,50	717,50
6	715,00	717,50	721,00
7	716,50	719,00	723,00
8	718,30	717,50	723,00
9	703,00	705,70	707,70
10	705,50	708,50	710,50
11	708,00	711,00	713,00
12	711,00	714,00	716,00
13	704,50	704,50	705,50

- 2 Der minimale Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb und innerhalb des GP-Perimeters ergibt sich aufgrund der im Situationsplan definierten Baubereiche. Die kantonalen Abstandsvorschriften finden keine Anwendung. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dgl. dürfen nicht in den minimalen Gebäudeabstand hineinragen. Der Abstand gegenüber der Dorfstrasse wird durch den Baubereich definiert. Gegenüber der neuen Erschliessungsstrasse sind keine Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Verkehrssicherheit. Die Sammelgarage ist in dem Plan dargestellten Bereich anzuordnen. In diesem Bereich ist der Unterbau von Strassen und Wegen zulässig.
- 3 Besondere Gebäude (§ 273 PBG) haben gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Perimeters einen Grenzabstand/Gebäudeabstand von min. 2,5 m einzuhalten.
- 4 Die Bestimmungen zum Aussichtsschutz „Kirchrain“² sind einzuhalten. Von den im Aussichtsschutzplan bezeichneten Lagen und Sichtbereichen darf die Aussicht weder durch Gebäude, noch Mauern, Wände, Einfriedungen, Bäume und Hecken oder dergleichen beeinträchtigt werden. Kleine Bauteile oder Kamine und dergleichen dürfen die Aussichtsebene durchstossen, sofern sie nicht störend wirken. Davon ausgenommen sind die Kamine der Häuser in den Baubereichen 9 bis 12.
- 5 Die Geschosshöhe innerhalb der Baubereiche ist frei.
- 6 Die Gebäudelängen- und -breiten innerhalb der Baubereiche sind frei.
- 7 Die Gebäude innerhalb der Baubereiche sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.

² Genehmigt mit Verfügung der Baudirektion Nr. 44 am 22. März 2006



Art. 6 Überbaubare Fläche

- 1 Die Baubereiche dürfen im Sinne von § 256 PBG auf folgender Fläche überbaut werden:

Baubereich	Überbaubare Fläche (m ²)
1	205
2	200
3	295
4	300
5	300
6	200
7	300
8	300
9	145
10	145
11	145
12	145
13	80
Total	2760

- 2 Durch einen Transfer der überbaubaren Flächen für Hauptgebäude darf das zulässige Maximum gemäss Art. 6 Abs. 1 des jeweiligen Baubereichs um höchstens 10% erhöht werden. Insgesamt darf im GP-Perimeter eine maximale Fläche von 2'760 m² mit Hauptgebäuden überbaut (§ 256 PBG) werden.
- 3 Ausserhalb der Baubereiche darf eine Fläche von insgesamt maximal 100 m² mit besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) überbaut werden. Die maximale Grundfläche je besonderem Gebäude ausserhalb der Baubereiche beträgt 25 m². Teile der Sammelgarage sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche nicht an die überbaubare Fläche anzurechnen.

Art. 7 Abweichungen von der Profillinie und der Baubereiche

- 1 Ausserhalb der Baubereiche sind Balkone (auch abgestützte) nur bis zu der im Plan bezeichneten Balkonlinie zulässig. Balkone am Gebäude in Baubereich 1 dürfen höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge in den Abstandsbereich zu Nachbargrundstücken hineinragen.
- 2 Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 1,0 m überragen.

- 3 Ausserhalb der Baubereiche sind betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge zur Sammelgarage etc. zulässig.

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 erreicht wird. Dies gilt es auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten. Das Ortsbild ist qualitativ weiter zu entwickeln.
- 2 Kernzonentypische Merkmale wie die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden und Dächer in den Baubereichen 1 bis 8 sind in einer zeitgenössischen architektonischen Sprache umzusetzen.
- 3 Die Hauptgebäude sind je Baubereich mit einem durchgehenden First auszugestalten. Die Firstrichtung ist entsprechend der Darstellung im Plan anzuordnen.
- 4 Bauten, Anlagen und Umschwung in der Nachbarschaft des Schutzobjektes Vers.-Nr. 5393 haben mit ihrer Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung Rücksicht auf das Schutzobjekt zu nehmen.
- 5 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erd- oder Untergeschoss anzubringen; Fremdreklamen sind nicht zulässig.



Art. 9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- 1 Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technische Aufbauten, sind bis zu folgenden Gesamtbreiten zulässig. Beim Gebäude in Baubereich 1 wird die Liftüberfahrt nicht an die Gesamtlänge angerechnet. Die Breite der Dachaufbauten ist an der jeweiligen Frontfassade der zu messen:

Baubereich	bergseitig	talseitig
1	5,5 m	7,0 m
2	5,0 m	6,5 m
3	8,0 m	9,0 m
4	8,0 m	9,0 m
5	8,0 m	9,0 m
6	5,0 m	6,5 m
7	8,0 m	9,0 m
8	8,0 m	9,0 m
9	keine	keine
10	keine	keine
11	keine	keine
12	keine	keine
13	keine	keine

- 2 Dachaufbauten in den Baubereichen 2 bis 8 sind nur in Form von Schleppgauben zulässig. Dächer dieser Schleppgauben müssen mindestens eine Neigung von 12° alter Teilung aufweisen und dürfen höchstens bis 1,0 m unter die Firstlinie reichen, in der Neigung der Dachfläche gemessen. Die Ausbildung der Kamine in den Baubereichen 9 bis 12 gemäss Richtprojekt Bebauung ist zulässig. Dacheinschnitte sind in allen Baubereichen nicht gestattet.

Art. 10 Dachgestaltung

- 1 Im Baubereich 1 sind stehende Dachflächenfenster vereinzelt in der Grösse von maximal 0,5 m² Glasfläche zulässig. In den Baubereichen 2 bis 8 sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von je maximal 1,5 m² zulässig. In den Baubereichen 9 bis 12 sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von je maximal 3,5 m² zulässig.

- 2 Die Dächer in den Baubereichen 1 bis 8 sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden.
- 3 Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zulässig. Auf besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG ist die Dachform frei.
- 4 Die Dachneigung in den Baubereichen 1 bis 8 hat eine Neigung von minimal 40° und maximal 50° alter Teilung aufzuweisen.
- 5 Auf trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge kann verzichtet werden. Die Trauflinien des Hauptdachs dürfen bei Dachaufbauten unterbrochen werden.

Art. 11 Freiraum

- 1 Der im Plan bezeichnete Freiraum Hügelkuppe ist von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.
- 2 Es sind min. 1'100 m² als Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) zu realisieren. Die Spiel- und Ruheflächen sind an gut geeigneten und verkehrssicheren Lagen anzuordnen sowie zweckmässig auszustatten und dauernd zu erhalten.
- 3 Die im Plan bezeichnete Linde ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4 Im Geltungsbereich sind 30 grosskronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen.
5. Die ländliche Prägung des Freiraums ist zu erhalten.

Art. 12 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig, in den Baubereichen 3, 8 und 12 maximal bis 2,0 m. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Auf- und Abgänge sowie die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage.
- 2 Dabei dürfen Geschosse gegenüber dem gewachsenen Boden höchstens auf einer Fläche von 50% der Länge des Gebäudeumfangs mal 1,5 m freigelegt werden, im Baubereich 12 maximal 75% der Länge des Gebäudeumfangs.

- 3 Aufschüttungen sind gestützt auf das Richtprojekt Freiraum zulässig. Die Sammelgarage muss ausserhalb des Baubereichs 13 mit einer pflanzengerechten Überdeckung ausgeführt werden:
 - für grosskronige Bäume min. 1,50 m,
 - für mittelkronige Bäume min. 1,20 m,
 - für kleinkronige Bäume min. 1,00 m.
- 4 Stützmauern sind ausserhalb der Baubereiche ausschliesslich im Zusammenhang mit Bauwerken der Verkehrserschliessung zulässig. Stützmauern dürfen höchstens mit einer Höhe von 0,9 m ab dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die verkehrstechnische Arealerschliessung erfolgt an der im Plan bezeichneten Lage.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Sammelgarage ist an der Lage gemäss Plan anzuordnen.

Art. 14 Fuss- und Radwegverbindung

- 1 An schematisch bezeichneter Lage sind öffentliche Fusswege anzulegen.
- 2 Zugunsten der internen Erschliessung ist ein attraktives Fusswegnetz zu erstellen. Die im Geltungsbereich bezeichneten Fusswege dienen auch als Hauszufahrt für Fahrräder.

Art. 15 Parkierung

- 1 Für Bewohner ist bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche kleiner 80 m² 1 Personenwagen-Abstellplatz (PP) pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser 80 m² 1,5 PP pro Wohnung. Für Besucher ist pro 6 Wohnungen 1 Parkplatz zu erstellen.
- 2 Für die übrigen Nutzungen bemisst sich die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997, wobei kein Maximalwert zu beachten ist.
- 3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen.

- 4 An den im Plan bezeichneten Stellen sind maximal 10 oberirdische Besucherparkplätze zulässig.
- 5 Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder bemisst sich aufgrund der VSS Norm SN 640 065-2011.
- 6 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

Art. 16 Lärmschutzbestimmungen

Dem Geltungsbereich wird die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 17 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. 18 Beleuchtung, Entsorgung

- 1 Die Umgebungsbeleuchtung ist gemäss SIA Norm 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu planen.
- 2 An den im Plan bezeichneten Lagen sind Standorte für die Entsorgung der im Perimeter anfallenden Abfälle einzurichten. Container für Hauskehricht sind im Unterflursystem zu realisieren.

Art. 19 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig. Die Gebäude in den Baubereichen 2 bis 8 sind in einer Etappe zu realisieren. Sie setzt jedoch den Nachweis einer baulich, architektonisch und aussenräumlich besonders gut gestalteten Teiletappe sowie eine genügende Erschliessung voraus.



Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.