

Privater Gestaltungsplan "Park im Grüene Teil West"

Besondere Bestimmungen 1995

Inhalt

- Art. 1. Rechtsgrundlage, Bestandteile
- Art. 2. Geltungsbereich
- Art. 3. Erschliessung, Parkierung
- Art. 4. Baubereiche Hotel ("H") und Restaurant ("R")
- Art. 5. Bereich Tierpark ("T")
- Art. 6. Umgebungsgestaltung
- Art. 7. Weitere Vorschriften
- Art. 8. Etappierung, Realisierung
- Art. 9. Inkrafttreten

Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Park im Grüene Teil West"

Besondere Bestimmungen 2007

Inhalt

- Art. 1. Rechtsgrundlage, Bestandteile
- Art. 2. Geltungsbereich
- Art. 3. Erschliessung, Parkierung
- Art. 4. Baubereiche ("G") und Restaurant ("R")
- Art. 5. Bereich Tierpark ("T")
- Art. 6. Umgebungsgestaltung
- Art. 7. Weitere Vorschriften
- Art. 8. Etappierung, Realisierung
- Art. 9. Inkrafttreten

Die Änderungen der Besonderen Bestimmungen sind farbig hinterlegt.

Art. 1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Gestützt auf § 85 PBG wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt, und als allgemeinverbindlich erklärt.
- 1.2 Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen für das bezeichnete Gebiet die Zonenfestlegungen des Zonenplanes der Gemeinde Rüschiikon. Soweit dieser Gestaltungsplan nicht anderes festlegt, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO) 1993 der Gemeinde Rüschiikon.
- 1.3 Massgebliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Der Situationsplan 1:500 vom 3. April 1995
 - Diese "besonderen Bestimmungen"

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 4320, 4394, 4650, 4651, 4653, 4654, 4655, 4981, 4982, 4983, 4984, 4986, 4987, 4990, 4991, 4993 sowie Teile der Grundstücke 4960, 4985, 5178, 5179 und 5227.

Art. 1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Gestützt auf § 85 PBG wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt, und als allgemeinverbindlich erklärt.
- 1.2 Dieser Gestaltungsplan und die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen für das bezeichnete Gebiet die Zonenfestlegungen des Zonenplanes der Gemeinde Rüschiikon. Soweit dieser Gestaltungsplan nicht anderes festlegt, gilt die Bau- und Zonenordnung **2000** (BZO) der Gemeinde Rüschiikon.
- 1.3 Massgebliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Der Situationsplan 1:500 vom **4. Februar 2005 mit Rev.-Datum 7. Mai 2007**
 - Diese "besonderen Bestimmungen"

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 4320, 4394, 4650, 4651, 4653, 4654, 4655, 4981, 4982, 4983, 4984, 4986, 4987, 4990, 4991, 4993 sowie Teile der Grundstücke 4960, 4985, 5178, 5179 und 5227.

Der Bereich der Teilrevision ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet. Die Teilrevision umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 5535 (alt Kat. Nr. 4650), 4651, 4653, 4654 und 4655.

Art. 3 Erschliessung, Parkierung

- 3.1 Die Langhaldenstrasse wird in einer neuen Linienführung mit einem Kreisels an die Zürcherstrasse angeschlossen. Der Eintrag im Situationsplan ist eine generelle Festlegung, die im Rahmen des Ausführungsprojektes nach Absprache mit dem Gemeinderat und dem kant. Tiefbauamt optimiert werden kann. Wenn die Langhaldenstrasse verlegt ist, gelten die Baulinien für den verlegten Teil als aufgehoben. Die Zufahrt nach Rüslikon bleibt weiterhin via Eggstrasse signalisiert.
- 3.2 Die Zufahrt zum Hotel erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan mit einer neuen Zufahrt ab der Langtannenstrasse.
- 3.3 Die Anlieferung des Restaurants erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan ab der bestehenden Einmündung der Langhaldenstrasse in die Zürcherstrasse. Diese Einmündung ist entsprechend der geringeren Verkehrsbedeutung neu zu gestalten.
- 3.4 Der bestehende Parkplatz (ca. 170 Plätze) auf dem Grundstück Kat. Nr. 4993 wird verlegt und im "Bereich für Parkierung" (PP) neu erstellt. Die Zahl der allenfalls zusätzlich erforderlichen Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Nach Bedarf kann ein unterirdisches Parkgeschoss erstellt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich über die neue Hotelzufahrt. Der Parkplatz ist gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern und soweit als möglich zu begrünen.

Art. 3 Erschliessung, Parkierung

- 3.1 Die Langhaldenstrasse wird in einer neuen Linienführung mit einem Kreisels an die Zürcherstrasse angeschlossen. Der Eintrag im Situationsplan ist eine generelle Festlegung, die im Rahmen des Ausführungsprojektes nach Absprache mit dem Gemeinderat und dem kant. Tiefbauamt optimiert werden kann. Wenn die Langhaldenstrasse verlegt ist, gelten die Baulinien für den verlegten Teil als aufgehoben. Die Zufahrt nach Rüslikon bleibt weiterhin via Eggstrasse signalisiert.
- 3.2 Die Zufahrt zum **Baubereich "G"** erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan mit einer neuen Zufahrt ab der Langtannenstrasse.
- 3.3 Die Anlieferung **des Baubereiches "R"** erfolgt gemäss generellem Eintrag im Situationsplan ab der bestehenden Einmündung der Langhaldenstrasse in die Zürcherstrasse. Diese Einmündung ist entsprechend der geringeren Verkehrsbedeutung neu zu gestalten.
- 3.4 Der bestehende Parkplatz (ca. 170 Plätze) auf dem Grundstück Kat. Nr. **4986 (alt Kat. Nr. 4993)** wird verlegt und im "Bereich für Parkierung" (PP) neu erstellt. Die Zahl der allenfalls zusätzlich erforderlichen Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Nach Bedarf kann ein unterirdisches Parkgeschoss erstellt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich über die neue **Zufahrt zum Baubereich "G"**. Der Parkplatz ist gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern und soweit als möglich zu begrünen.

3.5 Die im Situationsplan dargestellten Rad- und Fusswegverbindungen sind eine generelle Festlegung von wichtigen Verbindungen, welche für Fussgänger und Radfahrer sicherzustellen sind. Die genaue Linienführung und die Detailgestaltung der Wege werden im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Die beiden bestehenden Unterführungen unter der Zürcherstrasse sind baulich zu verbessern und einladend und fussgängerfreundlich zu gestalten.

3.6 Wo dies im Situationsplan vermerkt ist, sind ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen. Die erforderliche Zahl und die Gestaltung werden im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

3.7 Die im Situationsplan dargestellten Bushaltestellen sind als genereller Hinweis zu betrachten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Hotelbau sind Haltestellen und Wendeschleife für einen künftig erweiterten öffentlichen Verkehr darzustellen.

Art. 4. Baubereiche Hotel ("H") und Restaurant ("R")

4.1 Der Baubereich "H" ist für die Erstellung eines Hotels mit Konferenzräumen sowie den notwendigen Ergänzungs- und Nebenräumen bestimmt, wobei folgende Bauvorschriften gelten:

- Gebäudehöhe:
 - für den Zimmertrakt: max. 23 m
 - für konstruktiv und technisch bedingte Aufbauten (Hotelhalle): max. 24 m
- Baumassenziffer: max. 2,3 m³/m²
- Überbauungsziffer: max. 15 %

3.5 Die im Situationsplan dargestellten Rad- und Fusswegverbindungen sind eine generelle Festlegung von wichtigen Verbindungen, welche für Fussgänger und Radfahrer sicherzustellen sind. Die genaue Linienführung und die Detailgestaltung der Wege werden im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Die beiden bestehenden Unterführungen unter der Zürcherstrasse sind baulich zu verbessern und einladend und fussgängerfreundlich zu gestalten.

3.6 Wo dies im Situationsplan vermerkt ist, sind ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen. Die erforderliche Zahl und die Gestaltung werden im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

3.7 Artikel 3.7 wird gestrichen.

Art. 4. Baubereiche ("G") und Restaurant ("R")

4.1 Der Baubereich "G" ist für die Erstellung eines Gebäudes mit Dienstleistungen und Verkauf bestimmt, wobei folgende Bauvorschriften gelten:

- Gesamthöhe maximale Kote: 520,00 m.ü.M.
Ausgenommen kleinere, technisch bedingte Aufbauten
- Baumassenziffer: max. 1,8 m³/m²
- Grenzabstand: 6,0 m
- Gebäudelänge: unbeschränkt

Für die Berechnung der Baumassen- und der Überbauungsziffer des Hotels gilt das Areal, begrenzt durch die N3, die Zürcherstrasse und die Langtannenstrasse (Zone G2 gemäss Zonenplan vom 28.9.1993, insgesamt 24'236 m²) als massgebliche Grundfläche.

4.2 Im Baubereich "R" ist ein Restaurant mit den notwendigen Nebenräumen für die Gäste des Parks im Grüene zulässig. Das bestehende Restaurant darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für einen Neubau sind folgende Bauvorschriften einzuhalten:

- Gebäudehöhe: max. 8,50 m
- Baumassenziffer: max. 1,5 m³/m²
- Überbauungsziffer: max. 25 %

Für die Berechnung der Baumassen- und der Überbauungsziffer des Restaurants gilt der Baubereich "R" gemäss Gestaltungsplan (6'000 m²) als massgebliche Grundfläche.

4.3 Neben dem Hotel sind im "Baubereich H" auch die für den Hotelbetrieb erforderlichen Parkplätze zulässig. Deren Anzahl, Lage und Gestaltung wird im Zusammenhang mit dem Bauprojekt festgelegt.

Im Baubereich "R" dürfen, ausser für Gehbehinderte, keine Parkplätze für Besucher und Kunden erstellt werden. Für Personal kann im Rahmen der Baubewilligung eine beschränkte Anzahl Parkplätze bewilligt werden.

4.4 Das Vorprojekt der Architekten Bächtold & Baumgartner zeigt als informative Richtlinie die geplante Grösse und Gestaltung des Hotels und des Restaurants.

Es ist eine Verkaufsfläche gemäss § 3 Abs. 3 der besonderen Bauverordnung II von maximal 2'400 m² zulässig.

Für die Berechnung der Baumassenziffer gilt das Areal begrenzt durch die Nationalstrasse N3, die Zürcherstrasse und die Langtannenstrasse (Zone G2 gemäss BZO) als massgebliche Grundfläche.

4.2 Im Baubereich "R" ist ein Restaurant mit den notwendigen Nebenräumen für die Gäste des Parks im Grüene zulässig. Das bestehende Restaurant darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für einen Neubau sind folgende Bauvorschriften einzuhalten:

- Gebäudehöhe: max. 8,50 m
- Baumassenziffer: max. 1,5 m³/m²
- Überbauungsziffer: max. 25 %

Für die Berechnung der Baumassen- und der Überbauungsziffer des Restaurants gilt der Baubereich "R" gemäss Gestaltungsplan (6'000 m²) als massgebliche Grundfläche.

4.3 Im Baubereich "G" sind auch die für dessen Nutzung erforderlichen Parkplätze zulässig. Deren Anzahl, Lage und Gestaltung wird im Zusammenhang mit dem Bauprojekt (gemäss BZO) festgelegt.

Im Baubereich "R" dürfen, ausser für Gehbehinderte, keine Parkplätze für Besucher und Kunden erstellt werden. Für Personal kann im Rahmen der Baubewilligung eine beschränkte Anzahl Parkplätze bewilligt werden.

4.4 Artikel 4.4 wird gestrichen.

4.5 Für die Messweise (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Gebäudehöhe etc.) sind die entsprechenden Bestimmungen des PBG und der ABV sinngemäss anwendbar.

Art. 5 Bereich Tierpark

Der Bereich "T" wird als Parkanlage gestaltet, wobei eine Nutzung als Tierpark vorgesehen ist. Bauten und Anlagen (Ställe, Einzäunungen, Futterkrippen etc.) sind zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

6.1 Der ganze, innerhalb des Perimeters liegende und nicht von Bauten und Erschliessungsanlagen beanspruchte Bereich ist, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 4990, als Erweiterung des Parks im Grüene zu gestalten. Die Detailgestaltung wird im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Besondere Gebäude für die Nutzung und den Unterhalt der Parkanlage sind zulässig.

6.2 Im Nahbereich des Hotels kann ein Teilgebiet als nicht allgemein zugänglicher Hotelgarten abgetrennt werden.

6.3 Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung dürfen sie entfernt werden, wobei im Rahmen der Umgebungsgestaltung des Gesamtprojektes eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

6.4 Auf der Zürcherstrasse ist in Absprache mit dem kant. Tiefbauamt zwischen Kreisel und Einmündung Langtannenstrasse ein begrünter Mittelstreifen zu erstellen.

4.4 Für die Messweise (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Gebäudehöhe etc.) sind die entsprechenden Bestimmungen des PBG und der ABV sinngemäss anwendbar.

Art. 5 Bereich Tierpark

Der Bereich "T" wird als Parkanlage gestaltet, wobei eine Nutzung als Tierpark vorgesehen ist. Bauten und Anlagen (Ställe, Einzäunungen, Futterkrippen etc.) sind zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

6.1 Der ganze, innerhalb des Perimeters liegende und nicht von Bauten und Erschliessungsanlagen beanspruchte Bereich ist, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 5465 (alt Kat. Nr. 4990), als Erweiterung des Parks im Grüene zu gestalten. Die Detailgestaltung wird im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Besondere Gebäude für die Nutzung und den Unterhalt der Parkanlage sind zulässig.

6.2 Artikel 6.2 wird gestrichen.

6.2 Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung dürfen sie entfernt werden, wobei im Rahmen der Umgebungsgestaltung des Gesamtprojektes eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

6.3 Auf der Zürcherstrasse ist in Absprache mit dem kant. Tiefbauamt zwischen Kreisel und Einmündung Langtannenstrasse ein begrünter Mittelstreifen zu erstellen.

6.5 Das eingedohlte öffentliche Gewässer (Moosbach) im Bereich der Parzellen Kat. Nr. 4650, 4654 und 4655 kann im Rahmen der Umgebungsgestaltung offen geführt werden, wobei eine neue Linienführung zulässig ist.

Art. 7 Weitere Vorschriften

7.1 Für das Grundstück Kat. Nr. 4990 gelten die Bestimmungen der Zone W2B (zweigeschossige Wohnzone) der Bau- und Zonenordnung Rüschlikon vom 28.9.1993.

7.2 Für die Baubereiche "H" und "R" gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 8 Etappierung, Realisierung

Die Realisierung kann in einzelnen Etappen erfolgen, wobei folgende Voraussetzungen zu beachten sind:

- Für den Bau des Hotels muss die Zufahrt ab der Langtannenstrasse erstellt sein.
- Für den Neubau eines Restaurants im Bereich von Langhaldenstrasse und Kat. Nr. 4982 muss die neue Linienführung der Langhaldenstrasse mit Anschluss an die Zürcherstrasse erstellt sein.
- Die Umwandlung des Grundstückes Kat. Nr. 4993 in einen Parkbereich (Tierpark) ist erst zulässig, wenn für mindestens die bestehende Anzahl Parkplätze ein Ersatz auf der Parzelle Nr. 4986 erstellt ist.

6.4 Das eingedohlte öffentliche Gewässer (Moosbach) im Bereich der Parzellen Kat. Nr. 4650, 4654 und 4655 kann im Rahmen der Umgebungsgestaltung offen geführt werden, wobei eine neue Linienführung zulässig ist.

Art. 7 Weitere Vorschriften

7.1 Für das Grundstück Kat. Nr. 5465 (alt Kat. Nr. 4990) gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2B gemäss BZO.

7.2 Für die Baubereiche "G" und "R" gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 8 Etappierung, Realisierung

Die Realisierung kann in einzelnen Etappen erfolgen, wobei folgende Voraussetzungen zu beachten sind:

- Für die Überbauung des Baubereiches "G" muss die Zufahrt ab der Langtannenstrasse erstellt sein.
- Für den Neubau eines Restaurants im Bereich von Langhaldenstrasse und Kat. Nr. 4982 muss die neue Linienführung der Langhaldenstrasse mit Anschluss an die Zürcherstrasse erstellt sein.
- Die Umwandlung des Grundstückes Kat. Nr. 4993 in einen Parkbereich (Tierpark) ist erst zulässig, wenn für mindestens die bestehende Anzahl Parkplätze ein Ersatz auf der Parzelle Nr. 4986 erstellt ist.

Art. 9 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach dem Erlass durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 9 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach dem Erlass durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.