



BESTIMMUNGEN

Festsetzung durch den Grundeigentümer am

- Kanton Zürich

Zustimmung durch den Pächter am

- Seeclub Richterswil

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Der Gemeinde Richterswil erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen privaten Gestaltungsplan mit nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1**1. ZIELE**

¹ Der private Gestaltungsplan „Wassersportzentrum Richterswil“ hat zum Zweck, die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Bootshauses des Seeclubs Richterswil zu schaffen bzw. den Betrieb der Shedhalle samt zugehöriger Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sicherzustellen.

Insbesondere bezweckt der private Gestaltungsplan Wassersportzentrum Richterswil:

- die gute Einordnung des Erweiterungsbaus sowie der Umgebungsgestaltung in den baulichen und landschaftlichen Kontext
- die Gewährleistung der Umsetzbarkeit einer über den Gestaltungsplanperimeter führenden öffentlichen Wegverbindung im Sinne einer im kantonalen Richtplan vorgesehenen Ergänzung des Seeuferweges
- die Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der im Perimeter befindlichen Freiräume als gewässernaher Erholungsraum mit hoher Qualität und somit die Generierung eines Mehrwerts für die Bevölkerung

² Für die Erweiterung des Bootshauses und die Umgebungsgestaltung mit zugehörigen Erschliessungsanlagen ist das Richtprojekt vom 19.09.2017 richtungsweisend.

Art. 2**2. GELTUNGSBEREICH, BESTANDTEILE**

¹ Die folgenden Vorschriften betreffen den im Situationsplan festgelegten Geltungsbereich. Er umfasst Teile der Parzelle Kat.-Nr. 6262 auf einer Fläche von 5'576 m².

² Der private Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan im Massstab 1:500 (verbindliche Inhalte)
- Bestimmungen zum Gestaltungsplan

Die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans werden durch die folgenden richtungsweisenden Bestandteile ergänzt:

- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Richtprojekt Plan Erweiterung Bootshaus, EG 1:200
- Richtprojekt Plan Erweiterung Bootshaus, OG 1:500

- Richtprojekt Plan Umgebung, 1:500
- Situationsplan im Massstab 1:500 (richtungsweisende Inhalte)

Art. 3**3. GELTENDES RECHT**

¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 85 PBG.

² Im Gestaltungsplanperimeter gelten die nachfolgenden Bestimmungen. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

³ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Bestimmungen formuliert, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil.

Art. 4**4. BAUBEREICHE**

¹ Anzahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen und Baulinien.

² Im Baubereich 1a ist das Gebäude in seinen bestehenden Abmessungen zu erhalten. Betrieblich bedingte oder für den Gebäudeunterhalt notwendige bauliche Veränderungen sind im Rahmen von § 253a und § 357 PBG möglich. Auf dem Dach befindliche Bauten und Erschliessungsanlagen (Treppenabgang, Hornstrasse mit Trottoir) können baulich angepasst werden, sind aber in ihrer Funktion zu gewährleisten.

³ Der Erweiterungsbau im Baubereich 1b darf die Gesamthöhe von 10 Metern (exklusive allfälliger Abluftaufbauten und Ausstattungselemente) und die überbaute Fläche von 200 m² nicht überschreiten. Auf dem Dach des Gebäudes sind zusätzlich Aufbauten für Bepflanzungen mit integrierten Sitzgelegenheiten bis zu einer Höhe von einem Meter gestattet. Die zum See orientierte Fassade darf eine Länge von 20 Metern nicht überschreiten. Unter Voraussetzung der Erwirkung eines Näherbaurechts (Unterschreitung des Grenzabstandes zu Nachbargrundstücken im Sinne § 270 Abs. 3 PBG, Fassung bis 28.2.2017) zu lasten der Parzellen 6799 und 1746 gilt als äussere Begrenzung der Gebäudeerweiterung die im Situationsplan dargestellte Baulinie. Sollten die erforderlichen Näherbaurechte nicht erwirkt werden, gelten die Grenzabstände gemäss Art. 25 Ziff. 5 BZO, Fassung vom 29.9.2016.

⁴ Das bestehende Gebäude im Baubereich 2 ist grundsätzlich in seinen bisherigen äusseren Abmessungen zu erhalten oder durch einen vergleichbaren Ersatzneubau zu ersetzen. Im bestehenden Gebäude sind betrieblich bedingte oder für den Gebäudeunterhalt notwendige bauliche Veränderungen im Rahmen von § 253a und § 357 PBG möglich.

⁵ Im Baubereich 3 darf das bestehende Terrain bis auf das Niveau der Bootshalle abgetragen werden, um einen ebenen Übergang in Richtung See zu erreichen. Dabei ist seitlich auf eine gestalterisch gute Integration der Übergangsbereiche durch begrünte Böschungen oder Mauern mit einer maximalen Höhe von einem Meter zu achten. Ebenso darf ein befestigter Vorbereich angelegt werden, der

eine Fläche von 250 m² nicht überschreitet.

⁶ Anlagen (z. B. Bootsplätze), Ausstattungen (z. B. Stützmauern, Treppen, Stege) und Ausrüstungen (z. B. Duschen) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. In der Nähe der im Situationsplan als Seezugang bezeichneten Steganlagen sind betrieblich begründbare Nebenanlagen möglich. Innerhalb des Gewässerraums sind solche Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Art. 4

4. NUTZUNG

¹ Innerhalb des Baubereichs 1a und 1b sind sämtliche Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhalt des Bootshauses stehen. Hierzu gehören unter anderem nichtkommerzielle gastronomische Einrichtungen, Versammlungsmöglichkeiten für Vereins- und Festaktivitäten, Fitnessräume, Büro-, Sanitär-, Technik und Abstellräume sowie Sanitäreinrichtungen. Auf dem Dach des Gebäudes ist die Anlage eines Aufenthaltsbereichs mit Pflanzelementen und Sitzgelegenheiten gestattet.

² Innerhalb des Baubereichs 2 sind Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit den in der Shedhalle untergebrachten Sportvereinen in Verbindung stehen. Hierzu gehören unter anderem nichtkommerzielle gastronomische Einrichtungen, Versammlungsmöglichkeiten für Vereins- und Festaktivitäten, Materiallager, Büro-, Sanitär-, Fitness-, Technik und Abstellräume sowie Sanitäreinrichtungen.

³ Im Baubereich 3, dem Vorbereich des Bootshauses, sind mit dem Betrieb des Seeclubs notwendige Aussenraumnutzungen (z.B. Vorbereitungs- und Unterhaltsarbeiten an Booten, Festaktivitäten, Aufenthalt) zulässig.

⁴ Freizeit-, Sport und Erholungsnutzungen und sämtliche für diesen Zweck benötigten Betriebseinrichtungen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter ausserhalb des Gewässerraums gestattet. Innerhalb der Gewässerraums sind solche Nutzungen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Art. 5

5. GESTALTUNG

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftsräumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für die Material- und Farbwahl.

Art. 6

6. GEBÄUDEMANTEL, LAGE DER BAUTEN, AUSNÜTZUNG

¹ Der Gebäudemantel für die Gebäude der Baubereiche 1a, 1b und 2 wird durch die im Situationsplan eingetragenen Baubereiche und folgende Grundmasse bestimmt:

Baubereich	1a	1b	2
Gebäudehöhe	b.G.	10 m	b.G. +1 m
Firsthöhe	b.G.	keine	b.G. +1 m
Dachgeschosse	b.G.	keine	b.G.
Vollgeschosse	b.G.	2	b.G.
Untergeschosse	b.G.	keine	b.G.

b.G. = bestehendes Gebäude

² Innerhalb des Gebäudemantels sind die Gebäudelängen und Gebäudetiefen frei.

³ Im Baubereich 2 ist ein möglicher Ersatzbau in seiner Erscheinung mit den Vorgaben des Inventars für schützenswerte Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung abzustimmen.

Art. 7

7. ABWEICHUNGEN VOM GEBÄUDEMANTEL

Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Artikel 6 dürfen folgende Gebäudeteile erstellt werden:

- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oberlichter, Vordächer und dergleichen
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien mit einer maximalen Höhe von 1,5 m im Baubereich 1b
- Sammelstellen des Abfuhrwesens

Art. 8

8. DACHGESTALTUNG

¹ Im Baubereich 1a ist die bestehende Dachform unverändert beizubehalten.

² Der Erweiterungsbau im Baubereich 1b ist als Flachdach mit einer maximalen Neigung von 6 % auszubilden.

³ Im Baubereich 2 ist die Dachform von Ersatzbauten mit den Vorgaben des Inventars für schützenswerte Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung abzustimmen.

Art. 9

9. FREIRAUMGESTALTUNG

¹ Die Übergangsbereiche zum Seeufer sind behutsam und naturnah zu gestalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Sämtliche Freiräume sind für die Allgemeinheit zugänglich zu gestalten. Die Anlage baulicher oder pflanzliche Elemente (Mauern, Zäune oder Hecken) zur Abtrennung einzelner Bereiche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind

nicht gestattet.

³ Ausser im Baubereich 1a und 1b ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Bestehende versiegelte Flächen können in ihrem Ausmass erhalten bzw. erneuert werden. Neu angelegte Bodenbeläge im Baubereichen 3 und den übrigen Freiflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

⁴ In den im Situationsplan als Erschliessungsflächen bezeichneten Bereichen sind Wege und Plätze zulässig.

⁵ Der durch die Angleichung des Terrains entstehende Niveauversatz zwischen den Baubereichen 2 und 3 kann als Sitzelement mit vorgelagerter Hartbelagsfläche ausgebildet werden. Die maximale Fläche des Hartbelags darf 80 m² nicht überschreiten.

Art. 10

10. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

¹ In Richtung der Parzellen Kat.-Nr. 1746 und 6799 ist der durch die Angleichung des Terrains im Baubereich 3 entstehende Niveauunterschied als begrünte Böschung auszubilden und mit Gruppen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

² Werden auf dem Dach des Baubereichs 1b Pflanzelemente geplant, so sind diese mit den Abstandsvorschriften der SBB abzustimmen.

³ Die im Situationsplan eingetragenen, bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

⁴ Die im Situationsplan als bestehende Grünflächen vermerkten Bereiche sind in ihrer jetzigen Form zu erhalten und zu pflegen.

⁵ Die Grünfläche im Baubereich 3 ist als Schotterrasen auszubilden.

Art. 11

11. LÄRMSCHUTZ

¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 12

12. ERSCHLIESSUNG

¹ Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Die Erreichbarkeit der Shedhalle mit Bootsanhängern ist weiterhin über die heute bestehende Einfahrt an der Westfassade des Gebäudes zu gewährleisten.

³ Die Erschliessung des Bootshauses erfolgt über die bestehende Treppenanlage im Baubereich 1a. Die Treppenanlage ist zudem für den öffentlichen Fussgängerverkehr freizuhalten und so eine durchgehende Verbindung in Richtung

Seeufer zu gewährleisten.

⁴ Zusätzlich zu den im Situationsplan flächig dargestellten Erschliessungsanlagen ist die Ergänzung des Seeuferweges durch den Gestaltungsplanperimeter im Sinne des kantonalen Richtplans freizuhalten. Die Lage der entsprechenden Anlagen richtet sich nach dem Projekt des Kantons. Bei Neuanlage besonderer Gebäude gemäss § 273 PGB innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind diese im Rahmen der Baubewilligung in ihrer Lage auf den aktuellen Planungsstand des Seeuferweges abzustimmen und dürfen dessen Realisierung nicht beeinträchtigen.

⁵ Von der Einstellhalle Horn aus sind behindertengerechte Zugänge zu den Gebäuden zu erstellen.

Art. 13**13. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

¹ Die Erschliessung und Parkierung für Motorfahrzeuge von Besuchern des Wassersportzentrums ist weiterhin über die Hornstrasse bzw. in der Einstellhalle Horn vorgesehen.

² Es gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Parkplatzverordnung über Pflichtparkplätze der Gemeinde Richterswil.

Art. 14**14. ENTWÄSSERUNG**

Mit der Erweiterung des Bootshauses und der damit verbundenen Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen.

Art. 15**15. KONZESSIONSLAND**

Die im Situationsplan eingetragene Konzessionslinie zeigt den ursprünglichen Verlauf des Ufers im Gestaltungsplanperimeter auf. Flächen, die über diese Linie hinausgehen sind künstlichen Ursprungs und Landanlagen im Sinne der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz (WWG). Sämtliche bauliche Veränderungen erfordern eine Bewilligung der Baudirektion.

Art. 16**16. ABFALLBEWIRTSCHAFTUNG**

Die Abfallbewirtschaftung ist zusammen mit der Baubewilligung zu regeln.

Art. 17**17. WEITERE BESTIMMUNGEN**

Geplante Bauarbeiten entlang der Bahnlinie sind der zuständigen Stelle (Infrastruktur und Überwachung) der SBB mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf aufzuzeigen und mit dieser hinsichtlich der geltenden Sicherheitsbestimmungen für Bauarbeiten die an Bahnareale grenzen (Art. 18m EBG) abzustimmen.

Art. 18

18. INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan Wassersportzentrum Richterswil tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

