

# richterswil

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Burgmoos

## BESTIMMUNGEN

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

26/8/2020

Kat. Nrn. 8504/8505:

Politische Gemeinde Richterswil

Baurechtsnehmer:

Tennisclub Burgmoos, Richterswil

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 02. DEZ. 2020

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 13. April 2021

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

0154/21

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Ziele**

## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Burgmoos bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 25 Abs. 1 und 2 der Bau- und Zonenordnung:

- die Realisierung einer funktionalen und besonders gut gestalteten und landschaftsverträglichen Sportanlage
- die Gewährleistung der Nutzungsansprüche für den Tennis- und Fussballsport,
- die Schaffung von naturnahen Freiräumen mit ansprechender Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung mit einer effizienten Parkierung
- den Ersatz der bestehenden Traglufthalle durch ein energetisch zeitgemässes Gebäude.

**Bestandteile**

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Burgmoos besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

**Geltungsbereich**

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Burgmoos ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

**Verhältnis zum übrigen Baurecht**

## 3. Ergänzendes Recht

Wo der private Gestaltungsplan Burgmoos nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO in der Fassung vom 29.9.2016) der Gemeinde Richterswil massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht geht den übrigen Festlegungen vor. Hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

**Anforderungen**

## 4. Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie sich im Sinne von Art. 25 Abs. 4 BZO besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

**Richtprojekt**

<sup>2</sup> Das Richtprojekt der Hatt Architekten & Partner AG, Richterswil vom 17. September 2019 ist für die Nutzweise, die volumetrische Ausdehnung und Setzung der Tennishalle inklusive Clubgebäude sowie deren Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung richtungsweisend.

<sup>3</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans Burgmoos sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

## 5. Bebauung

**Rückbau zulässig**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

**Baubereiche**

<sup>2</sup> Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche A und B ist jeweils ein Hauptgebäude zulässig. Die Hauptgebäude der beiden Baubereiche sind zusammenzubauen. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen und Höhenkoten.

<sup>3</sup> Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Mantellinien der Baubereiche gestellt werden. Die Mantellinien der Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

**Besondere Gebäude**

<sup>4</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO entsprechen.

**Bauliche Dichte**

<sup>5</sup> Die bauliche Dichte ist unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäudegrundfläche frei.

**Geschosszahl**

<sup>6</sup> Die Anzahl der Geschosse ist unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

**Gebäudehöhe/Firsthöhe**

<sup>7</sup> Die zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Firsthöhe beträgt pro Baubereich (Höhenkote in m ü. M.):

	Gebäudehöhe	Firsthöhe
Baubereich A	532.50 m ü. M.	536.50 m ü. M.
Baubereich B	532.50 m ü. M.	532.50 m ü. M.

**Technische Aufbauten**

<sup>8</sup> Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler sowie weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

**Gebäudelänge**

<sup>9</sup> Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

**Dachbegrünung**

<sup>10</sup> Flachdächer innerhalb der Baubereiche A und B sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Für die Begrünung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

## 6. Nutzung

**Nutzweise**

<sup>1</sup> Zulässig sind gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten.

<sup>2</sup> Im Baubereich A ist eine Tennishalle für drei Tennisplätze zulässig.

<sup>3</sup> Im Baubereich B sind folgende Nutzungen zulässig:

- Clubraum
- Lager- und Materialräume
- Theorieräume (beheizt)
- Sanitäre Anlagen inkl. WC/Garderobe/Dusche/Putzraum
- Club-Restaurant inkl. Küche (bestehend)
- Terrasse
- Technikräume

## 7. Freiraum

**Grundsatz**

<sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung der funktionalen Ansprüche des Tennis- und Fussballsports einerseits eine ansprechende Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

**Freiraumkonzept**

<sup>2</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung des Freiraums macht. Zu thematisieren sind insbesondere die Fusswege, die Parkierung, die Bepflanzung mit Bäumen, die extensiv genutzten Grünflächen, die Regenwasserretention, die Aussenbeleuchtung sowie allfällige vorsorgliche Lärmschutzmassnahmen bei den offenen Tennisplätzen.

<b>Tennisplätze</b>	<sup>3</sup> Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs dürfen Tennisplätze und Trainingsanlagen für den Tennissport errichtet werden. Die Tennisplätze dürfen nicht überdacht werden. Eine Beleuchtung und Einzäunung ist erlaubt.
<b>Spielwiese/Trainingsplatz</b>	<sup>4</sup> Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs darf eine offene Spielwiese errichtet werden. Eine Beleuchtung und Einzäunung ist erlaubt.
<b>Grünflächen</b>	<sup>5</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als Grünflächen auszugestalten. Innerhalb der Grünflächen sind einzelne befestigte Fusswege und Plätze zulässig. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nicht gestattet.
<b>Bepflanzung</b>	<sup>6</sup> In den im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichen sind die bestehenden einheimischen Bäume und Hecken möglichst zu erhalten. Bei allfällig notwendigem Ersatz ist eine Bepflanzung mit Bäumen oder Hecken vorzusehen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische und weitgehend wildförmige Pflanzenarten einzusetzen.

## **8. Verkehrserschliessung und Parkierung**

<b>Zu- und Wegfahrt</b>	<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Abstellplätzen hat ab der Sennhüttenstrasse innerhalb des im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.
<b>Fusswege</b>	<sup>2</sup> Die einzelnen Sportanlagen und Gebäude sind durch möglichst direkt geführte Fusswege zu erschliessen.
<b>Finnenbahn</b>	<sup>3</sup> Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten ist die Erstellung einer Finnenbahn zulässig.
<b>Abstellplätze</b>	<sup>4</sup> Für die Bemessung der minimalen Anzahl Abstellplätze für Autos ist die jeweils gültige Parkplatzverordnung anzuwenden. <sup>5</sup> Für die Bemessung der minimalen Anzahl Abstellplätze für Velos ist die Vorgabe der Norm SN 604 065 anzuwenden. <sup>6</sup> Oberirdische Abstellplätze für Autos sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig. <sup>7</sup> Alle Abstellplätze für Autos und Velos sind öffentlich zugänglich zu halten.

## 9. Umwelt

### Energie

<sup>1</sup> Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen.

<sup>2</sup> Der Energiebedarf von Neubauten darf ausschliesslich durch fossilfreie Energieträger gedeckt werden.

### Lärm

<sup>3</sup> Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

### Licht

<sup>4</sup> Die Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtimmissionen vermieden werden.

### Bodenschutz

<sup>5</sup> Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.

<sup>6</sup> Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

<sup>7</sup> Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

<sup>8</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

## 10. Etappierung

### Bauten und Anlagen

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

## 11. Schlussbestimmungen

### Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Burgmoos wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Richterswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.