



Kanton Zürich
Stadt Uster

Revision privater Gestaltungsplan
Fohlenhof, Wermatswil

BESTIMMUNGEN

Fassung für die öffentliche Auflage

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Ernst Wettstein
Kat. Nrn. H2012, H2159

Meliorationsgenossenschaft Uster
Kat. Nr. H2011

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32678 – 11.9.2023

1 Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil bezweckt:

- die Erhaltung und Erweiterung einer qualitativ hochwertigen und gut gestalteten Pferdesportanlage, welche sich verträglich in das Landschaftsbild einfügt;
- die Gewährleistung sämtlicher Nutzungsansprüche für den Reitsport;
- die Zurverfügungstellung der Infrastruktur für Trainings der Nachwuchsförderung, regionaler Verbände sowie des nationalen Kaders;
- die Schaffung von funktionalen Freiräumen mit guter Gestaltung und ansprechender Aufenthaltsqualität;
- die Sicherung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung und effizienten Parkierung.

2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

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

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster in der Fassung zum Zeitpunkt der Festsetzung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Es gelten das PBG sowie die Begriffe und Messweisen gemäss Anhang PBG in der Fassung vor dem 1. März 2017.

4 Gestaltung

Einordnung

¹ 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 eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

² Für Neubauten sind nur Schrägdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Neubauten anstelle der bestehenden östlichen Anbauten im Baubereich C3. Diese Gebäude haben zwingend ein Flachdach aufzuweisen.

Richtkonzept

³ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern gestattet. Solche Anlagen sind bei Neubauten bündig in die Dächer zu integrieren.

⁴ Das Richtkonzept der Suter von Känel Wild AG, Zürich vom 13. Mai 2022 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung) richtungsweisend.

⁵ Vom Richtkonzept darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

5 Bebauung

**Farb- und
Materialisierungskonzept**

¹ Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.

Rückbau zulässig

² Das im Plan gelb dargestellte Gebäude kann rückgebaut werden.

Vordächer

³ Freitragende Vordächer sind zugelassen und dürfen maximal 1.0 m über den Baubereich hinausragen.

Oberirdische Vorsprünge

⁴ Oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Mantellinie ragen und eine maximale Tiefe von 2.0 m aufweisen.

Baubereich A

⁵ Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 4582 und der östliche Anbau sind gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen.

Baubereich B

⁶ Innerhalb des Baubereichs B kann ein freistehendes Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 5.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Hauptgebäudes ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.

Baubereiche C1, C2 und C3

⁷ Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 3984 sowie der östliche Anbau und das Gebäude östlich davon im Baubereich C3 können erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen der Hauptgebäude und des östlichen Anbaus ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich sowie Art. 5 Abs. 4.

Baubereiche D1 und D2

⁸ Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 5683 sowie die Gebäudeerweiterung entlang der nördlichen Längsfassade können in den

bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Baubereich D3

⁹ Innerhalb des Baubereichs D3 kann ein Anbau mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Anbaus ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.

Baubereich E

¹⁰ Der Wohnteil des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1295 ist gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen. Der Stallteil des bestehenden Gebäudes ist in den bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) zu erhalten oder durch einen Neubau zu ersetzen.

Baubereich F

¹¹ Innerhalb des Baubereichs F kann ein freistehendes Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Hauptgebäudes ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.

Baubereich G

¹² Im Baubereich G darf eine Föhranlage erstellt werden. Der Baubereich G darf innerhalb des Anordnungsbereichs verschoben werden.

¹³ Die Föhranlage darf eine Aussenwand und eine Überdachung aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m und die maximale Firsthöhe 2.00 m.

Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil

¹⁴ Bei den bestehenden Gebäuden sind im Falle eines Ersatzneubaus oder Sanierungen konstruktiv bedingte, untergeordnete Abweichungen von der bestehenden Gebäude- und Firsthöhe zulässig. Die bestehende Gebäude- und Firsthöhe darf um maximal 0.5 m erhöht werden.

Besondere Gebäude

¹⁵ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck gemäss Ziff. 6 Abs. 1 entsprechen, für den betrieblichen Ablauf notwendig sind und in ihren Ausmassen von untergeordneter Bedeutung sind. Die maximal zulässige Gesamtfläche der besonderen Gebäude beträgt 50 m².

Bauliche Dichte

¹⁶ Die maximal zulässige Baumasse der Bauten ergibt sich aus dem jeweiligen Baubereich und den zulässigen Gebäudeabmessungen.

Geschosszahl

¹⁷ Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudeabmessungen frei.

Miststöcke

¹⁸ An den im Plan gekennzeichneten Stellen dürfen Miststöcke erstellt werden. Diese müssen auf einer befestigten Fläche erstellt werden.

Terrainveränderungen

¹⁹ Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet.

6 Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind ausschliesslich Nutzungen, welche für die Pferdesportanlage und den Pferdebetrieb benötigt werden.

² Für die Gebäude innerhalb des Baubereichs A sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen für Betriebsangehörige
- Büroräumlichkeiten
- Fahrzeugeinstellplätze

³ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs B sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Fahrzeugeinstellplätze, Unterbringung von Maschinen und Geräten, Technikraum, Futterlager

⁴ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs C1 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

⁵ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs C2 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Reithalle

⁶ Für die Gebäude innerhalb des Baubereichs C3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

⁷ Für den Anbau östlich des Gebäudes Assek. Nr. 3984 innerhalb des Baubereichs C3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Fahrzeugeinstellplätze, Unterbringung von Maschinen und Geräten

⁸ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs D1 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdeboxen und Futterlager

⁹ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs D2 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Reithalle, Reiterstübli, Büroräumlichkeiten, Sattelkammer, Garderoben, Duschen und Toiletten

¹⁰ Für den Anbau innerhalb des Baubereichs D3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wach- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

¹¹ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs E sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen für Betriebsangehörige
- Pferdestall mit Pferdeboxen, Sattelkammer und Futterlager

¹² Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs F sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

¹³ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs G sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdeführanlage

Die Lauffläche der Pferdeführanlage ist mit einem OnTop Aufbau zu realisieren.

7 Umgebungsgestaltung

Grundsatz

¹ Die Umgebung ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung der funktionalen Ansprüche des Pferdesports einerseits eine gute Gesamtwirkung erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Im Rahmen des ersten Baugesuches ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

Erschliessungsflächen

² Die im Plan als Erschliessungsflächen bezeichneten Bereiche sind Strassen, Wege und Plätze, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnbauten und des Reitsports stehen. Die Versiegelung der Strassen, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken.

Weideflächen

³ Die im Plan bezeichneten Bereiche sind als Weideflächen für Pferde zu nutzen. Die Weideflächen dürfen eingezäunt werden, wobei den Kriterien des Merkblatts "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" Rechnung zu tragen ist.

Natur-Springplatz

⁴ Der im Situationsplan als Natur-Springplatz ausgewiesene Bereich kann als Springplatz mit natürlichen Hindernissen oder als Weidefläche für Pferde genutzt werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt. Es dürfen keine Befestigungen vorgenommen werden und keine dauerhaften Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Falle einer

Nutzung des Bereichs als Weideflächen gelten die Vorgaben gemäss Art. 7 Abs. 3.

Freiraumflächen

⁵ Die im Plan bezeichneten Freiraumflächen sind zu begrünen. Für die gesamte Bepflanzung und Begrünung sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen von regionaler Herkunft zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Während der Bauphase und nach Abschluss der Bauarbeiten sind allfällig vorhandene invasive Neophyten fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen.

Sandplatz

⁶ Der im Situationsplan ausgewiesene Sandplatz kann in seinen bestehenden Ausmassen erhalten oder saniert werden. Der Sandplatz darf nicht überdacht werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt.

Fläche zum Gras

⁷ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs ist eine Fläche für die Pferde zum Gras freizuhalten.

Paddock

⁸ Innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche dürfen Paddocks errichtet werden. Die Paddocks können gesamthaft oder unterteilt eingezäunt werden. Eine Überdachung der Paddocks ist nicht zulässig. Versiegelte Hartbeläge (z.B. Beton) sind – mit Ausnahme der an die Baubereiche C1 und C3 angrenzenden Paddocks – nicht zulässig. Die Paddocks sind mit einem OnTop Aufbau zu realisieren.

**Flächenabgrenzungen nicht
lagegenau**

⁹ Die im Plan dargestellten Abgrenzungen der Erschliessungsflächen, der Weideflächen, der Fläche für den Natur-Springplatz, der Fläche für den Sandplatz sowie der Fläche zum Gras und der Fläche für die Paddocks sind mit dem jeweiligen Bauprojekt zu konkretisieren.

8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Motorfahrzeuge

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat primär an der, mit der Nummer 1, bezeichneten Stelle im Plan zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt 2 dient der Anlieferung und dem Umschlag sowie als Erschliessung für den Baubereich B und F.

Abstellplätze

³ Pro zwei Pferdeboxen ist ein Autoabstellplatz zu erstellen. Bruchteile von Parkplätzen über 0,5 sind aufzurunden. Die Abstellplätze können an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen erstellt werden.

⁴ Es sind 8 Abstellplätze Pferdeanhänger sowie 2 Abstellplätze Pferdetransporter an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen zulässig.

⁵ Für die Anwohner, Beschäftigte und Besucher sind ausreichend Veloabstellplätze sicherzustellen. Es sind minimal 10 Veloabstellplätze an der im Plan schematisch bezeichneten Lage zu erstellen.

9 Boden

Wiederherstellung

¹ Bei einem Wegfall der bewilligten Nutzungen der Neubauten und -anlagen muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wiederhergestellt werden.

² Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

³ Ab einer Fläche von 5'000 m² ist bei baulichen Eingriffen in Böden die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:

a) Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.

b) Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.

Fruchtfolgeflächen

⁴ Ab einer Fläche von 5'000 m² müssen Fruchtfolgeflächen, welche infolge von Bodeneingriffen nicht mehr als solche anrechenbar sind, gleichwertig ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters kompensiert werden.

Zwischenlagerung

⁵ Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern (Bodenzwischenlager) oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.

Bodenrelevante Arbeiten

⁶ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁷ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit den Böden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

10 Umwelt

Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Aussenbeleuchtung

² Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

11 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt Uster publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.