

Privater Gestaltungsplan Rossweidli

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 14. November 2005

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28. Februar 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Zweck
Der Private Gestaltungsplan Rossweidli bezweckt die massvolle bauliche Anpassung des bestehenden Reitplatzes an die heutigen Bedürfnisse. Insbesondere geht es um die Dachverlängerung des Laufhofes, damit der Reitbetrieb auch im Winter und bei längeren Regenperioden aufrechterhalten werden kann.
2. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgelegt. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 8754 an der Langweidstrasse in Wetzikon.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Wo der Gestaltungsplan nicht etwas Besonderes regelt, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon bzw. das übergeordnete Recht.
4. Gliederung in Teilbereiche
Im Situationsplan zum Gestaltungsplan werden folgende Teilbereiche unterschieden:
- Baubereiche A und B
- Umgebungsbereiche a und b
Für diese Teilbereiche gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- 4.1 Baubereich A1
Das bestehende Gebäude im Baubereich A1 kann erneuert werden. **Zusätzlich** darf das bestehende Dach Richtung Süden innerhalb des festgelegten Baubereiches erweitert werden. Die Traufhöhe und die Neigung des bestehenden Daches muss übernommen werden. Die Erweiterung darf höchstens einseitig mit einem Witterungsschutz versehen werden. Alle übrigen Fassaden müssen offen bleiben.
Bauten im Baubereich A1 sind ausschliesslich als überdachter Laufhof für Weidepferde, Dressurübungsplatz oder Trainingsplatz bei schlechten Bodenverhältnissen zu nutzen.
- 4.2 Baubereiche A2 und A3
Zulässig sind Anbauten zum Gebäude im Baubereich A1. Anbauten dürfen maximal so hoch sein, dass sie in der gleichen Ebene wie die Dachfläche des Gebäudes im Baubereich A1 liegen (vgl. Schema Anbauten im Plan Situation 1:1000).
- 4.3 Baubereich B
Das bestehende Gebäude im Baubereich B kann erneuert werden. Die bestehende Gebäude- und Firsthöhe muss beibehalten werden. Das Gebäude im Baubereich B dient ausschliesslich zur Unterbringung von Pferden und Geräten bzw. Materialien, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Reitplatzes notwendig sind. Zusätzlich ist ein Aufenthaltsraum für eine Stallwache, den Bürobetrieb bei Veranstaltungen udgl. zulässig.

- Das Gebäude hat zudem ein WC für die Benützer der Anlage zu enthalten.
An der Südseite des Baubereichs ist in dem im Plan bezeichneten Bereich ein Anbau zulässig. Für diesen Anbau gelten dieselben Zweckbestimmungen wie für das Hauptgebäude. Der Anbau darf maximal so hoch sein, dass er in der gleichen Ebene wie die Dachfläche des Hauptgebäudes liegt (vgl. Schema Anbauten im Plan Situation 1:1000).
- 4.4 Umgebungsbereich a Im Umgebungsbereich a sind ausser einem gedeckten Longierplatz keine weiteren Bauten oder Anlagen zulässig. Der Longierplatz muss im näheren Bereich des Baubereiches A1 oder B angelegt werden.
Der Umgebungsbereich a umfasst offene Flächen, die als Pferdeauslauf dienen. Er enthält bestehende Naturhindernisse und ist einzuzäunen.
- 4.5 Umgebungsbereich b Der Umgebungsbereich b ist als Fläche für die Anordnung der Pflichtparkplätze und als Wendemöglichkeit für Pferdetransporter zu nutzen. Die Wendefläche ist im Bereich des im Plan bezeichneten Standortes anzulegen und dauernd freizuhalten. Die Oberfläche des gesamten Umgebungsbereichs muss mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. Kies, Rasengittersteine).
5. Einordnung 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.
6. Veranstaltungen Innerhalb eines Jahres dürfen maximal drei öffentliche Veranstaltungen stattfinden, die ein breiteres Publikum ansprechen und über den Normalbetrieb hinausgehen.
Bei diesen Veranstaltungen ist auf der Langweidstrasse ab der Bertschikerstrasse ein Einbahnverkehr sicherzustellen. Der Einbahnverkehr ist durch autorisiertes Personal zu regeln.
7. Erschliessung Der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 8754 zahlt einen Beitrag von Fr. 25'000.- an die Gemeinde für den Unterhalt der Langweidstrasse für die nächsten 25 Jahre. Der Betrag wird mit Baubeginn der neuen Überdachung über dem Trainingsplatz (Baubereich A) fällig. Die Baukosten von zwei Ausweichstellen mit den Abmessungen 12.00 x 3.50 m im mittleren Abschnitt der Langweidstrasse gehen vollständig zu Lasten des Grundeigentümers Kat.-Nr. 8754.

8. Parkierung Die Pflichtparkplätze für den normalen Betrieb der Reitsportanlage sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche zulässig. Es dürfen maximal 10 Parkplätze markiert werden. Bei grossen öffentlichen Veranstaltungen oder Wettkämpfen kann ausser der Wendefläche der gesamte Umgebungsbereich b zur Parkierung benutzt werden.
9. Abfallentsorgung Die anfallenden Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Mistwürfe oder Kompostanlagen im Wald sind nicht zulässig.
10. Empfindlichkeitsstufe Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).
11. Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.