

Privater Gestaltungsplan „Golfplatz Rossberg“

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 25.9.2000

Der Präsident:

Der Sekretär:

A. Faurer

Im Amtsblatt ausgeschrieben am :

6.10.2000

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. **961** am **27. Juni 2001**

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Gesuchsteller:

A. Faurer

12.4.01

Privater Gestaltungsplan „Golfplatz Rossberg“

Bauvorschriften

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Golfplatz Rossberg bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung und den Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes im Gebiet Rossberg unter Bewahrung der baulichen Struktur des Weilers, verbunden mit einer ökologischen Aufwertung der Landschaft und der Erhaltung des Naherholungsgebiets für die Winterthurer Bevölkerung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bauvorschriften sowie dem Golfplatzbereichsplan im Mst. 1 : 2'000.

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist im Golfplatzbereichsplan abgegrenzt.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Überbauung Kernbereich

Für die Überbauung des Kernbereichs gelten die Bauvorschriften für die Kernzone IV, (Art. 24 - 30 BO) mit folgenden Abweichungen und Ergänzungen:

Art. 24 Gebietscharakter

Der Rossberg ist eine ursprüngliche Bauernsiedlung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 BO.

Art. 30 Nutzweise

Sämtliche Gebäude dürfen dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechend genützt werden. Die bestehende Bausubstanz ist primär für die Zwecke des Golfplatz-Betriebes zu nutzen (Unter-

bringung von Geräten und Maschinen für den Unterhalt, Wohnraum Betriebspersonal).

Art. 5 Baubereich Klubhaus

Der Baubereich Klubhaus (Legende Golfplatzbereichsplan Ziff. 2.2) ist bestimmt für die Erstellung eines Golf-Klubhauses mit einer anrechenbaren Geschossfläche vom max. 1800 m². Der Neubau hat sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen und ist unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung architektonisch gut zu gestalten.

Das Klubhaus ist dem Weiler Rossberg zuzuordnen und hat die für diesen Weiler geltenden Bauvorschriften einzuhalten.

Das Klubhaus darf nur erstellt werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass die im Klubhaus geplanten Nutzungen dannzumal nicht anderweitig in der bestehenden Bausubstanz realisiert werden können.

Art. 6 Baubereich Driving Range (Übungsplatz)

Der Baubereich Driving Ranch dient der Erstellung eines gedeckten Unterstandes mit einer Höhe vom max. 4 Metern und einer Länge von max. 30 Metern.

Art. 7 Bereich Golfanlage

1. Der Bereich Golfanlage dient der Erstellung einer 18-Loch-Golfanlage mit den Elementen Spielbahnen und regionstypischen ökologischen Ausgleichsflächen.
2. Die Ausgestaltung der Golfbahnen und Ausgleichsflächen hat nach den Plänen Baubereiche und Umgebungsplan zu erfolgen. Spieltechnisch oder ökologisch begründete Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren möglich.
3. Terrainveränderungen sind zu minimieren. Wo Aufschüttungen oder Abgrabungen aus spieltechnischen oder gestalterischen Gründen erforderlich sind, ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Steile Böschungen sind zu vermeiden.
4. Die ökologischen Ausgleichsflächen umfassen folgende Gestaltungselemente:
 - flache Stillgewässer mit Verlandungszonen
 - Feuchtgräben mit Röhricht und Hochstauden
 - Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenflur
 - Einzelbäume und Streuobstbestände
 - gestufte Waldränder mit Krautsäumen
 - artenreiche, standortgerechte Wiesen

- Waldaufforstungsflächen

Art. 8 Unterhalt der Golfanlage

Der Bereich Golfanlage mit den ökologischen Ausgleichsflächen ist fachgerecht zu unterhalten.

Das detaillierte Unterhaltskonzept (Unterhalt der Ausgleichsflächen unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Düngekonzept für den Unterhalt der Golfflächen) wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt. Der im Umweltverträglichkeitsbericht dargestellte Standard ist verbindlich.

Art. 9 Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten

Das Gebiet des Golfplatzes muss als Fruchtfolgefläche erhalten bleiben, d.h. es muss in Krisenzeiten auf behördliche Anordnung hin für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden können.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 11 Erschliessung

Die Erschliessung des Weilers Rossberg erfolgt über das bestehende Strassennetz.

Die Parkplätze sind gemäss Plan anzulegen.

Die Wanderwegverbindungen sind zu erhalten. Wo Wege überspielt werden müssten, sind diese entweder zu verlegen oder so zu sichern, dass Wanderer von Golfbällen nicht getroffen werden können (Abschirmung durch Pflanzensaum, Tieferlegung, in letzter Priorität Anbringung von Fangnetzen). Die erforderlichen Anordnungen werden im Baubewilligungsverfahren getroffen.

Art. 12 Energieversorgung

Die Energieversorgung hat über eine standortgerechte Heizzentrale (wenn möglich Holzschnitzelheizung) zu erfolgen.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Datum der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Golfplatz Rossberg"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Golfplatzbereichsplan 1:2'000

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom:

Der Präsident:

Der Sekretär:

A. Frauenfeld

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. **961** am **27. Juni 2001**

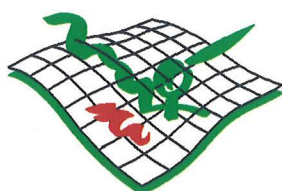
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Bauherr:

A. Kessler 12.04.01

Verfasser:



PETER KESSLER • PASCAL GREDER AG LANDSCHAFTS- UND GOLFPLANUNG

4011 BASEL - SCHWEIZERGASSE 6

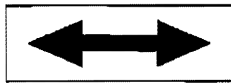
TEL. ++41 (0)61 281 01 32 - FAX. ++41 (0)61 281 01 38 - E-MAIL. kessler-greder@bluewin.ch

LEGENDE

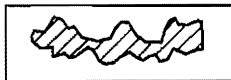
1. ORIENTIERENDER INHALT



bestehende oberirdische Parkplätze



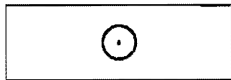
bestehende Verkehrserschliessung



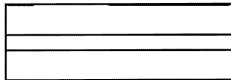
bestehende Hecken



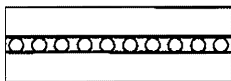
bestehende Einzelbäume



bestehende Hochstamm-Obstbäume



bestehende Strassen und Feldwege



bestehende offizielle Wanderwege



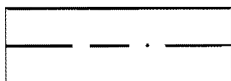
Fliessgewässer



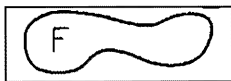
bestehende Bauten



Wald



Waldabstandslinie 10m



Fischzucht

2. ZU GENEHMIGENDER INHALT

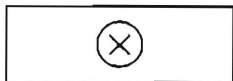
2.1 Perimeter, usw.



Gestaltungsplanperimeter



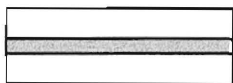
wegfallende Hecken



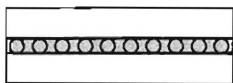
wegfallende Bäume



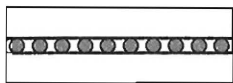
wegfallende Feldwege



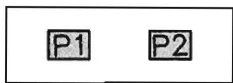
verschobene Feldwege



neue Feldwege für neue Wanderwegführung



aufgehobener offizieller Wanderweg welcher durch eine neue Wegführung ersetzt wird

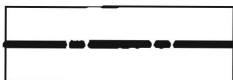


neue oberirdische Parkplätze

2.2 Bereich bebaubare Flächen



Abgrenzung bebaubare Fläche:
– Weiler Rossberg / Golfanlage



Abgrenzung bebaubare Fläche:
– Driving-Rangeinfrastrukturen / Golfanlage

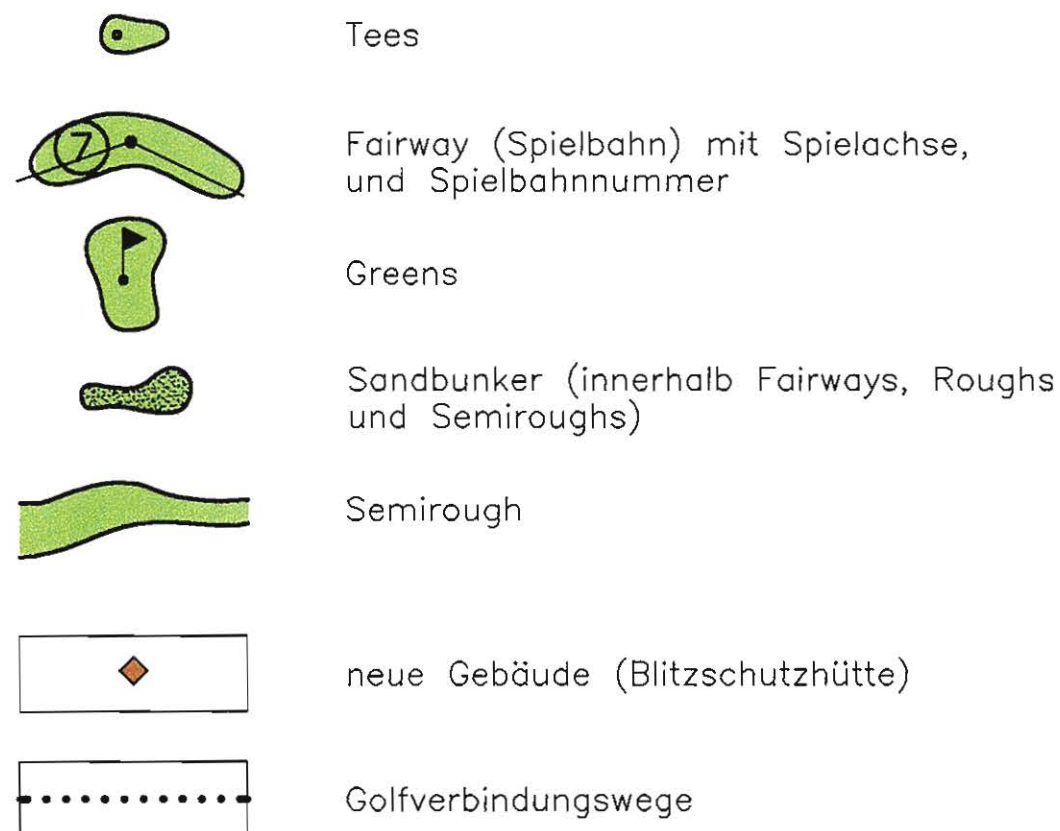


Abbruch und Ersatzbau für Clubhaus

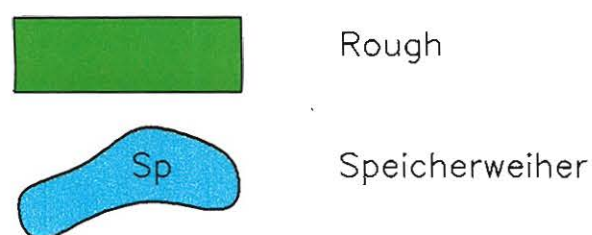
2.3 Bereich für Golfanlagen

2.3.1 Golfflächen

2.3.1.1 Intensivflächen



2.3.1.2 Extensivflächen



2.3.2. Ökologische Ausgleichsfläche (Naturnahe Zonen und Biotope)





DRIVING RANGE

Sp

AUTOBAHN

KEMPTT

0 100 200 300