



Kanton Zürich

öffentliche Auflage

Kantonaler Gestaltungsplan Uto Kulm

Vorschriften

Von der Baudirektion festgesetzt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32372 – 5.3.2008

A Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Zweck

Der kantonale Gestaltungsplan regelt auf dem Uto Kulm insbesondere:

- die Zugänglichkeit und Nutzung für die Öffentlichkeit sowie die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen,
- die Bauten und Anlagen des Gastgewerbebetriebes,
- die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Aussenraumes und
- die Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Art. 3 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften massgebend.

Art. 4 Nutzungsvertrag

Für ergänzende Regelungen, insbesondere zu Rechtserwerb, Kosten, Betrieb und Vollzug, gilt der Nutzungsvertrag Uto Kulm von xx. xxxx 2008.

B Öffentliche Nutzungen

Art. 5 Öffentlich zugängliche Flächen

Der im Situationsplan entsprechend bezeichnete Bereich ist im Sinne eines Wegrechtes dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Zwischen Känzeli und Panoramastein ist der Zugang auf einer Durchgangsbreite von mindestens 2.30 m und zwischen dem Panoramastein und dem Zufahrtsweg auf einer Durchgangsbreite von mindestens 4.60 m zu gewährleisten. Die Nutzung des Aussichtsturms ist in Art. 7 geregelt.

Art. 6 Aussichtsbereich

Der Wald ist zur Gewährleistung der Aussicht periodisch auszulichten. Dabei ist das aus der Ferne bedeutsame Bild einer bewaldeten Kulisse zu erhalten.

Art. 7 Aussichtsturm

Der bestehende Aussichtsturm muss ganzjährig kostenlos öffentlich zugänglich sein. Die Öffnungszeit kann auf die Öffnungszeit des Gastgewerbebetriebes begrenzt werden. Der Aussichtsturm kann vorübergehend aus Sicherheitsgründen gesperrt werden.

Art. 8
Öffentliche WC-Anlage

Die bestehende, öffentliche WC-Anlage muss ganzjährig kostenlos öffentlich zugänglich sein. Die Öffnungszeit kann auf die Öffnungszeit des Gastgewerbebetriebes begrenzt werden.

Art. 9
Kiosk

Im bezeichneten Baubereich kann ein Kiosk mit einer maximalen Grundfläche von 5.20 m auf 6.00 m erstellt und betrieben werden.

C Gastgewerbliche Nutzungen

Art. 10
Nutzweise

¹ Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für einen Gastgewerbebetrieb (z.B. Hotel, Restaurant, Seminar usw.).

² Gastgewerbliche Veranstaltungen sind grundsätzlich nur innerhalb der Bauten und in den in Art. 12 festgelegten Bereichen im Aussenraum zulässig. Neben dem üblichen Restaurationsbetrieb sind gelegentliche gastgewerbliche und öffentliche Veranstaltungen (Hochzeits-Apéros und dergleichen) zulässig.

Art. 11
Baubereiche

¹ Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches und im Umfang der bestehenden Geschossflächen (Stand 1.1.2006) erstellt werden. Im bezeichneten Bereich ist die Errichtung eines Fluchtweges zulässig.

² Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig.

Art. 12
Aussenrestaurant

¹ Im Aussenrestaurantbereich A (Kiosk, öffentliche Selbstbedienung) sind nur dem Betrieb dienende mobile Ausstattungen, Tische und Stühle sowie Sonnenschirme zulässig.

² Der Aussenrestaurantbereich B dient der ausschliesslichen Nutzung des Betriebes. In diesem Bereich sind nur mobile Ausstattungen und unüberdeckte Einrichtungen zum Ausschank udgl. zulässig. Sonnenschirme, Storen, Markisen und dergleichen sind zulässig.

³ Der öffentlich zugängliche Bereich kann gelegentlich temporär für geschlossene Gesellschaften (Apéro oder ähnliches) benützt werden, sofern die Zugänglichkeit gemäss Art. 5 gewährleistet bleibt. Es sind nur temporäre Einrichtungen während der Anlässe zulässig.

D Gestaltung

Art. 13 Grundsatz

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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Der gemäss Art. 5 öffentlich zugängliche Bereich und der dem Betrieb zugehörige Aussenraum unterscheiden sich bezüglich Bodenbelag.

² Der Aussenrestaurantbereich B kann optisch und/oder mit einem Höhenabsatz von maximal 30 cm, gegenüber den öffentlich zugänglichen Flächen, hervorgehoben werden.

³ Der Belagswechsel und die Nutzweise gemäss Art. 5 und 12 haben innerhalb des Entflechtungsbereiches möglichst flächengleich zu erfolgen. Das detaillierte Gestaltungsprojekt bedarf der Zustimmung durch die Baudirektion. Die Zuordnung des öffentlich zugänglichen Bereiches (Art. 5) und des Aussenrestaurantbereiches B (Art. 12.2) innerhalb des Entflechtungsbereiches erfolgt ebenfalls im Gestaltungsprojekt.

⁴ Ausser den acht kleinkronigen Bäumen auf der Aussichtsterrasse dürfen ausserhalb des Waldareals keine Bäume gepflanzt werden.

Art. 15 Beleuchtung

Die Beleuchtung muss dem Ort und der landschaftlichen Umgebung angemessen sein. Im Rahmen des Gestaltungsprojektes gemäss Art. 14 ist der Baudirektion ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

E Erschliessung

Art. 16 Veloabstellplätze

Im bezeichneten Bereich ist die Schaffung von bedürfnisgerechten Veloabstellplätzen zulässig. Es ist ein schlichtes und unauffälliges Halterungssystem zu wählen.

Art. 17 Motorfahrzeugverkehr

¹ Für den Betrieb sind pro Jahr maximal 4'000 Fahrten von Motorfahrzeugen zwischen der Üetlibergstrasse in Ringlikon und dem Uto Kulm zulässig.

² Es gilt eine Sperrzeit von 11.00-18.00 Uhr. Begründete Ausnahmen können bewilligt werden.

³ Zur Kontrolle der Fahrten ist eine Schrankenanlage an der Üetlibergstrasse im Gebiet Sonnenbühl (oder in Ringlikon) zu erstellen. Der Standort der ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes liegenden Schranke ist vor Erteilung einer der Baubewilligung der Standortgemeinde mittels einer Dienstbarkeit zu sichern.

⁴ Im Freien sind keine permanenten Fahrzeugabstellplätze zulässig. Ausgenommen ist der Abstellplatz für ein Elektromobil.

⁵ Gepäck- und Behindertentransporte von und zu der Endstation der SZU-Bahn sind mit dem Elektromobil zulässig.

Art. 18
Helikopterflüge

Pro Jahr sind maximal 12 Helikopterflüge zulässig. Ausgenommen davon sind Rettungsflüge. Für die Landung und den Start kann der im Plan bezeichnete Bereich abgesperrt werden.

F Umwelt

Art. 19
Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 20
Entsorgung

¹ Für die öffentlichen Nutzungen stehen genügend Abfallkübel zur Verfügung.

² Die für den Betrieb erforderlichen Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der Baubereiche zu integrieren. Ausgenommen ist eine Rückgabeeinrichtung im Zusammenhang mit dem Kiosk und den Aussenrestaurantbereichen.

G Ergänzende Vorschriften

Art. 21
Umsetzung

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den einschlägigen bundesrechtlichen Vorgaben und kantonalen Vorschriften.

² Bauvorhaben sowie bedeutendere Aussenveranstaltungen des Gastgewerbebetriebes sind der örtlichen Baubehörde zur Klärung der Bewilligungspflicht zu unterbreiten.

³ Für die zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplanes noch nicht bewilligten Bauten und Anlagen sind innert drei Monaten ab Inkrafttreten des Gestaltungsplanes die dafür erforderlichen Baugesuche einzureichen oder es sind diese zu beseitigen.

Art. 22
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation des Festsetzungsbeschlusses der Baudirektion in Kraft.