

Privater Gestaltungsplan Haldenhof

Vorschriften



Gattikon, 26. April 2013
21'731 DCH-cs

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich	4
	Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	4
II	Bestimmungen für bestehende Bauten und Anlagen	4
	Art. 4 Um- und Ersatzbauten für Gebäude	4
	Art. 5 Übrige bestehende Bauten und Anlagen	5
	Art. 6 Abweichungen	5
III	Bestimmungen für neue Bauten und Anlagen	5
	Art. 7 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten	5
	Art. 8 Lage und äussere Abmessung des Longierzirkels und des Reitplatzes	6
	Art. 9 Seitlich offene Überdachung	6
	Art. 10 Lage und äussere Abmessung Ovalbahn	6
IV	Weitere Bestimmungen	7
	Art. 11 Nutzweise	7
	Art. 12 Wohnnutzung	8
	Art. 13 Gestaltung	8
	Art. 14 Nutzung der Freiflächen, Einfriedungen, Weidezäune	8
	Art. 15 Uferstreifen Chürzibach	9
	Art. 16 Bodenschutz	9
	Art. 17 Erschliessung	10
	Art. 18 Fahrzeugabstellplätze	10
	Art. 19 Wege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters	10
	Art. 20 Archäologie	10
	Art. 21 Turnierbetrieb	11
	Art. 22 Inkrafttreten	11

Vorschriften

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 283, 633 und 1027

Die Grundeigentümerin:

Für das Grundstück Kat. Nr. 1477 (Strassen- und Weg-
grundstück)

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Johann Jahn

Claudia Trutmann

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 299 und 827 (Strassen- und
Weggrundstücke)

Für die Flurgenossenschaft Aesch:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Johann Jahn

Claudia Trutmann

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.	/
---------	---

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Haldenhof wird eine Detailregelung über die im Zonenplan bezeichnete Erholungszone Haldenhof erlassen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gewerblichen Pferdebetriebes nach Aufgabe des Schweinezuchtbetriebes geschaffen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Haldenhof besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Übersichtsplan Mst. 1:1'000
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch (BZO), das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie die Gesetzgebung des Bundes, insbesondere auch die Tierschutzgesetzgebung.

II Bestimmungen für bestehende Bauten und Anlagen

Art. 4 Um- und Ersatzbauten für Gebäude

¹ Die im Plan grau bezeichneten bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe, Dachgestaltung) umgebaut oder wieder aufgebaut sowie im Rahmen der zulässigen Nutzweisen in ihrer Zweckbestimmung verändert werden.

Art. 5 Übrige bestehende Bauten und Anlagen

Alle übrigen bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut oder in den vorhandenen Abmessungen sowie an der bestehenden Lage ersetzt werden. Der Ersatz ist nur gestattet, wenn die Zweckbestimmung mit der gewerblichen Pferdehaltung in Übereinstimmung steht.

Art. 6 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- im Interesse der Wohnhygiene
- zur gestalterischen Verbesserung
- sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist
- sofern dies im Interesse der Verkehrssicherheit notwendig ist.

III Bestimmungen für neue Bauten und Anlagen

Art. 7 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

¹ Hauptgebäude oder Teile davon dürfen nur innerhalb des im Übersichtsplan festgelegten Baubereiches A erstellt werden.

² Innerhalb des Baubereiches A sind max. drei (3) Hauptgebäude zulässig; die Anzahl besonderer Gebäude ist nicht beschränkt.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge für Hauptgebäude	max. m	30.00
Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Stallungen	max. m	8.00
Gebäudehöhe für Hauptgebäude ohne Stallungen	max. m	7.50
Oberirdische Baumasse	max. m ³	6'500
Geschosszahl	Anzahl	innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens nicht beschränkt

⁴ Die tatsächliche Dachebene darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG.

⁵ Bezüglich der einzuhaltenden Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen kommen die Bestimmungen von § 265 PBG zur Anwendung.

⁶ Soweit Hauptgebäude oder Teile davon nicht zusammengebaut werden, haben diese über dem gestalteten Boden untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 7.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

⁷ Gebäudevorsprünge, Erker, Balkone und dergl., ausgenommen Dachvorsprünge und Vordächer, dürfen in keinem Punkt die Begrenzung des Baubereiches überstellen oder überkragen.

Art. 8 Lage und äussere Abmessung des Longierzirkels und des Reitplatzes

Innerhalb des Baubereiches B dürfen ein Reitplatz und ein Longierzirkel in den Abmessungen der bestehenden Anlagen erstellt werden.

Art. 9 Seitlich offene Überdachung

¹ In dem im Übersichtsplan bezeichneten Baubereich B ist die Anordnung einer seitlich offenen Überdachung des Longierzirkels und / oder des Reitplatzes gestattet. Die Begrenzung des Baubereiches darf durch keine Bauteile überkragt oder überstellt werden. Für die Überdachungen gilt eine grösste Höhe von 8.0 m.

² Sowohl beim Longierzirkel als auch beim Reitplatz dürfen seitlich bis zur Hälfte der Abwicklung der jeweiligen Anlage textile Windschutzeinrichtungen angebracht werden.

Art. 10 Lage und äussere Abmessung Ovalbahn

¹ In dem im Übersichtsplan bezeichneten Baubereich C ist das Erstellen einer "Ovalbahn" unter Einschluss aller hierfür notwendigen Einrichtungen wie Abschränkungen, Einfriedungen und dergleichen gestattet.

² Die Ovalbahn ist innerhalb des Baubereiches so anzuordnen, dass allenfalls erforderliche Erdbewegungen auf ein Minimum beschränkt werden können. Die im Plan dargestellte Formung ist für die Ausgestaltung der Bahn wegleitend.

IV Weitere Bestimmungen

Art. 11 Nutzweise

Gestattet sind die folgenden Nutzweisen:

Bezeichnung im Übersichtsplan	Zulässige Nutzweisen	Weitere Beschränkungen
Baubereich A	Wohnen (inkl. Aufenthalts- und Schulungsräume)	gemäss Art. 12
	alle Nutzweisen, welche für den Betrieb einer gewerblichen Pferdehaltung erforderlich sind, insbesondere Stallungen, Auslauflächen, Garderoben, sanitäre Einrichtungen, Trockenräume (für Decken, Kleider u. dgl.), Futterkammer, Sattelkammer und dergleichen	
	alle Nutzweisen, welche in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb stehen	
Baubereich B	Ausbildung von Pferd und Reiter	Anlagen (Longierzirkel und Reitplatz) in den Abmessungen des Bestandes
	Lagerung von Mist (Mistplatz)	
Baubereich C	Ausbildung von Pferd und Reiter	Ovalbahn, maximale Reitwegbreite 4 m, maximale Reitweglänge 250 m

Bezeichnung im Übersichtsplan	Zulässige Nutzweisen	Weitere Beschränkungen
Landwirtschaftlich geprägter Aussenraum	alle Nutzweisen, welche in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb stehen	
	Weidehaltung von Pferden und Futtermittelproduktion	

Art. 12 Wohnnutzung

¹ Die Nutzweise Wohnen ist ausschliesslich im Baubereich A zulässig.

² Die Nutzweise Wohnen ist bis zum Mass gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV zulässig. In dieses Mass sind auch die Aufenthalts- und Schulungsräume einzurechnen.

³ Es sind max. zwei Wohneinheiten gestattet. Diese dürfen ausschliesslich durch die Betreiberfamilie sowie Arbeitskräfte, welche auf dem Betrieb tätig sind genutzt werden.

Art. 13 Gestaltung

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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 14 Nutzung der Freiflächen, Einfriedungen, Weidezäune

¹ In dem im Übersichtsplan als "landwirtschaftlich geprägter Aussenraum" bezeichneten Bereich ist einzig eine landwirtschaftliche Bewerbung und die Weidehaltung sowie Futtermittelproduktion für die gewerbliche Pferdehaltung gestattet.

² Soweit der Baubereich A nicht für Bauten und Anlagen beansprucht wird, sind innerhalb dieses Bereiches alle aussenräumlichen Nutzweisen, welche in Zusammenhang mit dem Betrieb der gewerblichen

Pferdehaltung stehen, zulässig. Darin eingeschlossen ist auch die Gartengestaltung für die Nutzweise Wohnen mit allen dazugehörigen Ausstattungsteilen.

³ Innerhalb des im Plan besonders gekennzeichneten Bereiches ist der Betrieb einer Christbaumkultur zulässig.

⁴ Innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebietes sind Einzäunungen für die Pferdehaltung gestattet. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen im Uferstreifen aufgrund Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.

⁵ Innerhalb des im Plan besonders gekennzeichneten Bereiches sind hochstämmige und standortgerechte Bäume (Baumreihe) zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 15 Uferstreifen Chürzibach

¹ Der im Übersichtsplan dargestellte Uferstreifen des Chürzibaches darf in seiner Funktion weder hinsichtlich Hochwasserschutz noch Ökologie eingeschränkt werden.

² Die Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat der Regelung gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung zu entsprechen.

Art. 16 Bodenschutz

¹ In den Baubereichen B und C sind bei einem allfälligen Rückbau wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

² Ab einer Fläche von 5'000 m² mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen: Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller oder mit einem Pauschalbetrag von CHF 10.00 pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von CHF 20.00 pro Quadratmeter.

³ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts, das heisst auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, für die Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁴ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

⁵ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierung des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

Art. 17 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke hat ausschliesslich an der im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrt ab der Haldenstrasse zu erfolgen.

² Im Baubereich A oder B ist an geeigneter Lage eine Wendemöglichkeit für Motorfahrzeuge vorzusehen.

Art. 18 Fahrzeugabstellplätze

¹ Es dürfen maximal 17 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden.

² Die Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb der besonders gekennzeichneten Gebiete der Baubereiche A und B anzuordnen.

Art. 19 Wege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

¹ Aus den Aktivitäten des gewerblichen Pferdebetriebes bzw. der gewerblichen Pferdhaltung dürfen sich keinerlei Einschränkungen an den Nutzungen des bestehenden Wegnetzes ergeben.

² Zur Entlastung des bestehenden Wegnetzes dürfen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Verbindungswege für Pferde und Reiter angelegt werden. Die Wegbreite darf ein Mass von 1.2 m nicht übersteigen. Durch geeignete Schutzmassnahmen ist sicherzustellen, dass die Struktur des Bodens nicht zerstört wird und der Boden innerhalb eines Jahres wieder in den ursprünglichen Zustand gebracht werden kann.

Art. 20 Archäologie

¹ Sämtliche Bodeneingriffe sind von der Kantonsarchäologie begleiten zu lassen.

² Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abzusprechen, damit diese vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten.

³ Falls in Abwesenheit von Mitarbeitenden der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.

Art. 21 Turnierbetrieb

Es dürfen maximal zwei Turniere pro Jahr durchgeführt werden.

Art. 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.