

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Januar 1994

227. Privater Gestaltungsplan Nr. 2, Im Hubacher, Brütten

Am 9. November 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Brütten dem privaten Gestaltungsplan Nr. 2 zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1993 ersucht der Gemeinderat Brütten um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone.

Anlass für die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans war die betrieblich notwendige Erweiterung der in diesem Gebiet von alters her ansässigen Gärtnerei. Mit der Vorlage werden die Erneuerung und die Erweiterung der betriebsnotwendigen Bauten ermöglicht. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Nr. 2, bestehend aus dem Gestaltungsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bauvorschriften, dem die Gemeindeversammlung Brütten am 9. November 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Januar 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Kanton Zürich
Gemeinde Brütten




Privater Gestaltungsplan Nr. 2
Gärtnerei Albert Müller
Im Hubacher Parz. Nr. 649

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Der Grundeigentümer:


Albert Müller

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten
vom 9. November 1993

Vor der Gemeindeversammlung Brütten:

Der Präsident:

Der Schreiber:





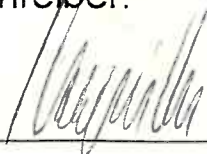
Franz Baltensperger

Hans Eichholzer

26. Jan. 1994

Vom Regierungsrat am: _____ mit Beschluss Nr. 227
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:





Privater Gestaltungsplan Nr. 2
Blumengärtnerei Albert Müller
'Im Huebacher', Parzelle Kat.-Nr. 649

Die Gemeinde Brütten erlässt, gestützt auf § 86 des PBG, einen privaten Gestaltungsplan im Mst. 1:500 vom 9. November 1993 mit nachfolgenden Bestimmungen:

- Art. 1 **Zweck**
Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG ermöglicht den Verbleib, bzw. die Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebes.
- Art. 2 **Ergänzendes Recht**
Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften
Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung, bzw. des übergeordneten Rechtes. Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.
- Art. 3 **Bestandteile**
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den nachfolgenden Bestimmungen.
- Art. 4 **Geltungsbereich**
Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet.
- Art. 5 **Grundmasse**
1 Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.
2 Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten.
3 Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG sowie "abstandsfreie Gebäude" im Sinne von § 269 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die Mantellinien hinausragen.
4 Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragenen Geschosshöhen, resp. die eingetragene Masse (Gesamthöhe bis zum First, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten.
5 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 4 hinaus zulässig.
6 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei.
- Art. 6 **Nutzweise**
1 Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe zulässig.
2 Betriebszugehörige Personalräume (Essen/Aufenthalt Angestellte, Garderobe, WC) und Büro sind im Neubaubereich 'A' zulässig.
3 Im bestehenden Wohnhaus und im neuen Anbaubereich sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

Privater Gestaltungsplan Nr. 2, Blumengärtnerei Albert Müller

6

4 Eine allfällige Verlagerung von Wohn-BGF für eine provisorische Gemeinschaftsunterkunft für Betriebspersonal kann aus dem bestehenden EFH in den Neubau 'A' vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern damit eine Verbesserung der Wohnsituation erreicht wird und die Summe von 300 m² Wohn-BGF nicht überschritten wird.

5 Rüsträume, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig.

6 Weitere Angaben über die zulässige Nutzung sind im Plan eingetragen.

7 Erdlager sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

Art. 7 Architektonische Gestaltung / Einordnung

1 Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

2 Sinngemäss Gleiches wie im Absatz 1 gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

3 Entlang der nordwestlichen Grenze der Parzelle sind im zur Verfügung stehenden Abstand als Sichtschutz in den bezeichneten Bereichen geeignete Bepflanzungen vorzunehmen.

4 Für den Neubaubereich 'A' ist eine Flachdachbaute zulässig.

5 Im Bereich unter den NOK-Hochspannungsleitungen dürfen die Glashäuser eine Gesamthöhe bis zum First von 6 m mit zusätzlich 1 m für geöffnete Firstlüftung nicht überschreiten. Gemäss Beilage: Auszug NOK vom 7.4.1965.

Art. 8 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung, Energie

1 Das Gebiet wird über die Gemeindestrasse Parzelle Kat.-Nr. 656 (Sigilochweg) und den Flurweg Parzelle Kat.-Nr. 648, südlich Sigiloch, erschlossen. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen für Vorfahrten und Parkierung sind auch für Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.

2 Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes ist im Plan eingetragen. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt. Das Löschwasser kann von einem bestehenden Hydranten an der Gemeindestrasse Parzelle Kat.-Nr. 656 bezogen werden.

3 Der im Plan bezeichnete Bereich für Regenwasserbecken ist für diese Anlagen reserviert.

4 Die Gewächshäuser sind bei Neu- und Ersatzbauten nach neusten energetischen Erkenntnissen zu erstellen. Eine individuelle Beheizung der einzelnen Häuser ist, der Nutzung und Kultur entsprechend, mit neusten Anforderungen erfüllenden Wärmeerzeugern zulässig. Warmhäuser sind ausnahmsweise und mit den entsprechenden energetischen Bedingungen zulässig.

Art. 9 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

Art. 10 Inkrafttreten

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