

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Januar 1994

229. Privater Gestaltungsplan Nr. 4, Im Moos, Brütten

Am 9. November 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Brütten dem privaten Gestaltungsplan Nr. 4 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

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Nr. 4, 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



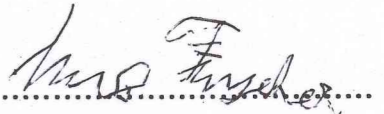
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi

Privater Gestaltungsplan Nr.4
Gärtnerei Fam. Max Fischer-Maag
Im Moos Parz. Nr. 403


mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

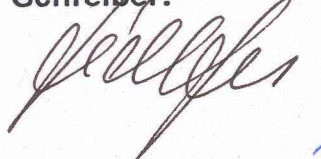
Situation 1 : 500

Der Grundeigentümer:
Max Fischer - Kocher 

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten : 09. NOV. 1993

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:


Der Schreiber:


Vom Regierungsrat am:
26. Jan. 1994
genehmigt.

mit Beschluss Nr.: 229

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber : 



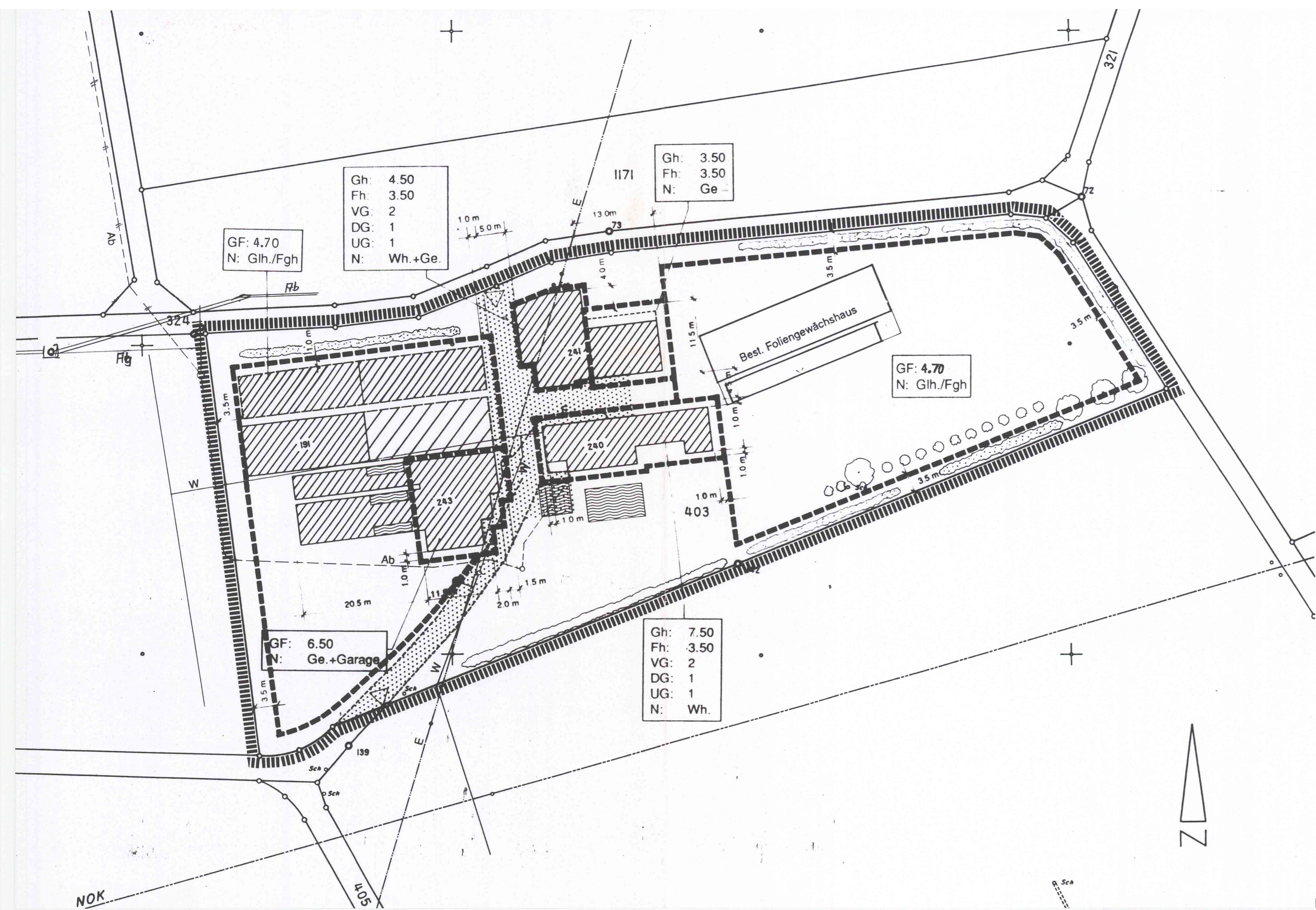
Planpartner AG
M.Steiger+L.Huber
dipl.Arch. ETH/SIA
Planer BSP
Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28

Archiv Nr.	Dat.: 7.5.92 rev. 18.8.1993	Auftrag Nr. 4145
------------	--------------------------------	------------------

Legende

-  Gestaltungsplan - Perimeter
-  Grundstücksgrenze
-  Bestehende Bauten
-  Mantellinien für best. und gepl. Bauten
-  Erschliessungsflächen, Anlieferung, Vorfahrt und Parkierung
-  Regenwasserbecken bestehend
-  Elektrische Energie E
-  Wasser W
-  Abwasser Ab (bestehend)
Ag (geplant)
-  Hydrant
-  Bestehende Bäume
-  Bestehende Hecke
-  Bestehende Obstanlage
-  Bestehende Beerenkultur
-  Geplante Beerenkultur

GF:	Gesamthöhe bis zum First
Gh:	Gebäudehöhe
Fh:	Firsthöhe
VG, DG, UG	Geschosszahl
N:	Nutzungsart
Glh., Fgh	Glashaus, Foliengewächshaus
Lg.+Sch.	Lager und Schöpfe
Wh.+Ge.	Wohnhaus und Gewerberäume



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten



Privater Gestaltungsplan Nr. 4
Gärtnerei Fam. Max Fischer-Maag
Im Moos Parz. Nr. 403

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Der Grundeigentümer:

Max Fischer

Max Fischer-Kocher

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten
vom 9. November 1993

Vor der Gemeindeversammlung Brütten:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Franz Baltensperger

Hans Eichholzer

Franz Baltensperger

Hans Eichholzer

26. Jan. 1994

Vom Regierungsrat am: _____ mit Beschluss Nr. 229
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:

[Signature]



Privater Gestaltungsplan Nr. 4, Gärtnerei Familie Fischer

5

**Privater Gestaltungsplan Nr. 4
Gärtnerei Max Fischer-Maag
im Moos, Parzelle Kat.-Nr. 403**

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 Ausnutzungsmass 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 (Küche und Essen/Aufenthalt Angestellte, Garderobe, WC) und Betriebsbüro sind in den Baubereichen Ass.-Nr. 240 und 241 zulässig.
3 Rüsträume, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig.

Privater Gestaltungsplan Nr. 4, Gärtnerei Familie Fischer

6

4 Im bestehenden Wohnhaus ist Wohnraum für standortgebundene Betriebsangehörige und im bisherigen Schopfgebäude Ass.-Nr. 241 ist eine provisorische Gemeinschaftsunterkunft für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

5 Das Gesamtmass aller dem Wohnen dienenden Flächen darf 300 m² nicht überschreiten.

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

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 In den bezeichneten Bereichen sind im zur Verfügung stehenden Abstand von 3,50 m als Sichtschutz Beerenkulturen oder Sträucher zu pflanzen.

Art. 8 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

1 Das Gebiet wird über die Gemeindestrasse Parzelle Kat.-Nr. 404 und über den Moosweg, Parzelle Kat.-Nr. 324, erschlossen. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen für Vorfahrten und Parkierung sind auch für Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.

2 Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes ist im Plan eingetragen. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt. Das Löschwasser kann von einem Hydranten an der südlichen Zufahrt bezogen werden.

3 Die Kalt-Gewächshäuser sind bei Neu- und Ersatzbauten nach neusten Erkenntnissen zu erstellen; die Einzel-Beheizung ist, der Nutzung und Kultur entsprechend, mit neusten Anforderungen erfüllenden Wärmeerzeugern zulässig. Warmhäuser sind nur unter speziellen Auflagen zulässig.

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

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.

A b s t i m m u n g :

Mit offensichtlicher Stimmen-Mehrheit und ohne Gegenstimme wird vorstehendem Antrag zugestimmt und damit der Gestaltungsplan Nr. 4 festgesetzt.