



VERFÜGUNG

vom 4. Februar 2003

Trüllikon. Privater Gestaltungsplan Gishalden (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1988/1997 ist der private Gestaltungsplan Gishalden genehmigt worden. Am 2. Dezember 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Trüllikon den Änderungen des privaten Gestaltungsplans Gishalden zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Januar 2003 und des Bezirksrates Andelfingen vom 22. Januar 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Januar 2003 ersucht der Gemeinderat Trüllikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet Änderungen betreffend die Nutzweise und die Parkierung. Die Änderungen sind in den vorliegenden Dokumenten speziell gekennzeichnet. Den Absichten der Gemeindeversammlung Trüllikon kann unter Richtigstellung, dass die Parkierung auf den gelb resp. rot markierten Flächen erfolgen kann (Gestaltungsplanvorschriften, Pkt. 6.1) entsprochen werden.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderungen des privaten Gestaltungsplans Gishalden, welchen die Gemeindeversammlung Trüllikon am 2. Dezember 2002 zugestimmt hat, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: J. und M. Lottenbach, Gishalden, 8465 Rudolfingen)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	712.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Trüllikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Trüllikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 4. Februar 2003
030190/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 17. September 1997

1988. Privater Gestaltungsplan Gishalden, Trüllikon

Am 9. Juni 1997 stimmte die Gemeindeversammlung Trüllikon dem privaten Gestaltungsplan Gishalden zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Am 24. Juli 1997 ersuchte die Gemeinde Trüllikon um die Genehmigung der Vorlage.

Das Areal des Gestaltungsplans liegt in der Landwirtschaftszone. Mit der Vorlage sollen betrieblich notwendige Erweiterungen der seit langem in diesem Gebiet ansässigen Gärtnerei ermöglicht werden.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Gishalden, dem die Gemeindeversammlung Trüllikon am 9. Juni 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Trüllikon, 8466 Trüllikon (unter Beilage zweier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Kanton Zürich
Gemeinde Trüllikon

Privater Gestaltungsplan „Gishalden“

Situation 1:500

Grundstück Kat.Nr. 2820, 1080

Die Grundeigentümer:

Datum: 11.10.2002

Jost Lottenbach:

Margrith Lottenbach – Bühler:

Matthias Lottenbach:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt:

Datum: - 2. Dez. 2002

Der Präsident: R. Schär

Der Gemeindeführer: M. Schär

Von der Baudirektion genehmigt am: - 4. Feb. 2003

BDV Nr. 91 103

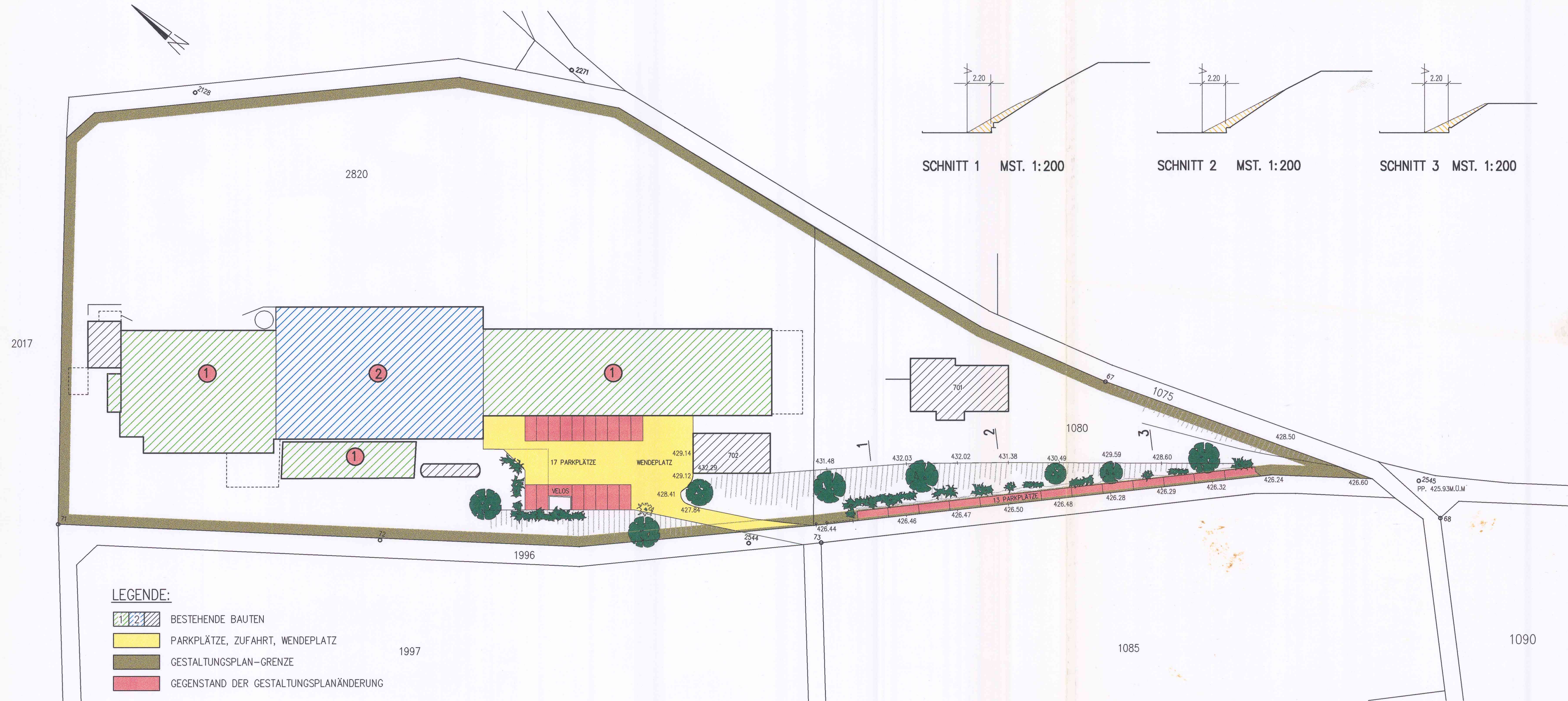
Für die Baudirektion

A. Zimmermann

K. Schütz
Dipl. Architekt HTL
Dorfstr. 16
8444 Henggart

30.09.02

Rütimann
Rechtsanwälte
Oberer Graben 28
8402 Winterthur



Kanton Zürich
Gemeinde Trüllikon

Privater Gestaltungsplan „Gishalden“

Gestaltungsplanvorschriften

Die Grundeigentümer:

Datum: 4. 10. 2002

Jost Lottenbach:

Margrith Lottenbach – Bühler:

Matthias Lottenbach:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt:

Datum. - 2. Dez. 2002

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. Feb. 2003

BDV Nr. 91 1 03

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

K. Schütz
Dipl. Architekt HTL
Dorfstr. 16
8444 Henggart

30.09.02

Rütimann
Rechtsanwälte
Oberer Graben 28
8402 Winterthur

Gemeinde Trüllikon
Privater Gestaltungsplan Gishalden

Gestaltungsplanvorschriften

1. Zweck

- 1.1 Mit dem Gestaltungsplan wird der Ausbau und Fortbestand des Gärtnereibetriebs ermöglicht.

2. Bezugsgebiet

- 2.1 Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 2820, 1080.

3. Bestandteile

- 3.1 Situation 1:500
3.2 Gestaltungsplanvorschriften

4. Ergänzendes Recht

- 4.1 Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt ergänzend das kantonale Planungs- und Baugesetz.

5. Bauten und deren Nutzweise

- 5.1 Die in der Situation mit den Nrn. 1 und 2 bezeichneten Gebäulichkeiten sind die Betriebsgebäulichkeiten des Gärtnereibetriebs. Sie bleiben in ihren Grundmassen und Gebäudevolumen im heutigen Bestand unverändert.
- 5.2 Die mit Nr. 1 bezeichneten Gebäudeteile dienen dem herkömmlichen Gärtnereibetrieb.
- 5.3 Der mit Nr. 2 bezeichnete Gebäudeteil dient einerseits als Ausstellungs-, Verkaufs- und als Schaustellungsraum für Tiere und Pflanzen verschiedenster Herkunft. Andererseits dient dieser Raum der Bewirtschaftung der Gäste des Betriebs, wobei im Einzelfall auch Anlässe für geschlossene Gesellschaften (Apéros, Firmen- und Hochzeitsfeste etc.) durchgeführt werden können.

- 5.4. Das Hauptgebäude Assek. Nr. 701 ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie Büro und Räumen für den Gärtnereibetrieb und bleibt in Grundmassen und Gebäudevolumen unverändert.
- 5.5. Die Baute Assek. Nr. 702 ist ein „Besonderes Gebäude“ gemäss PBG / BZO mit einer Maximalhöhe von 3.0 m, dessen Flachdach begrünt ist.

6. Erschliessung / Versorgung

- 6.1 Zu- und Wegfahrten erfolgen über die bestehenden Flurstrassen. Die Parkierung hat auf den in der Situation gelb markierten Flächen zu erfolgen.
- 6.2 Der Trinkwasserbezug für das neue Einfamilienhaus erfolgt von der bestehenden Reservoirzuleitung.
- 6.3 Elektrizität ist auf dem Bezugsgebiet bereits vorhanden.
- 6.4 Das anfallende Schmutzwasser wird mit einem Abwasserpumpwerk und einer Druckleitung der Kanalisation im Gemeindeteil Rudolfingen zugeleitet.
- 6.5 Das Dachwasser wird dem bestehenden Regenwasserbecken im Gewächshaus zugeleitet oder versickert.

7. Übrige Anlagen

- 7.1 Das Bezugsgebiet ist mit einer Hecke eingefasst, deren Triebspitzen in der Blumenbinderei genutzt werden. Die Standorte der im Plan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind nicht verbindlich.
- 7.2 Damit sich die Gesamtanlage möglichst unauffällig ins Landschaftsbild einordnet, sind für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen ausschliesslich einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Neue exotische Pflanzen wie z. B. Blautannen sind nicht gestattet.
- 7.3 Mit Ausnahme der Umgebungsarbeiten rund um das geplante Einfamilienhaus bleiben die heutigen Terrainverhältnisse unverändert.

8. Empfindlichkeitsstufe

- 8.1 Das Bezugsgebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

9. Inkrafttreten

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