



VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 1999

Stadel. Privater Gestaltungsplan Hau

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 9. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Stadel dem privaten Gestaltungsplan Hau zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. August 1999 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 22. Juli 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. September 1999 ersucht der Gemeinderat Stadel um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit der bestehende Gärtnereibetrieb der Familie Meier den Anforderungen an einen moderne Produktionsbetrieb angepasst werden kann. Mit den zugehörigen Vorschriften bildet dieser Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welcher die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für seinen Geltungsbereich die kantonale Landwirtschaftszone.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hau, dem die Gemeindeversammlung Stadel am 9. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

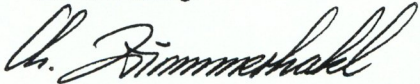
(Zustelladresse: Ingenieurbüro Stucki + Kuratli, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau)

Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	580.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- 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 Stadel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stadel (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Oktober 1999
991862/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Stadel bei Niederglatt

Privater Gestaltungsplan

Hau

Plan Nr. 1

Situation 1 : 1000

**Stucky
Kuratli**

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Wasterkingerweg, 8193 Eglisau

Tel. 01 / 867 26 26
Fax 01 / 867 11 66

Eglisau, den 22. Juli 1998

Änderungen

Plannummer 402.1 29 K 98.9

Gezeichnet Ku / PD

Geprüft




Plangrösse 63 x 30

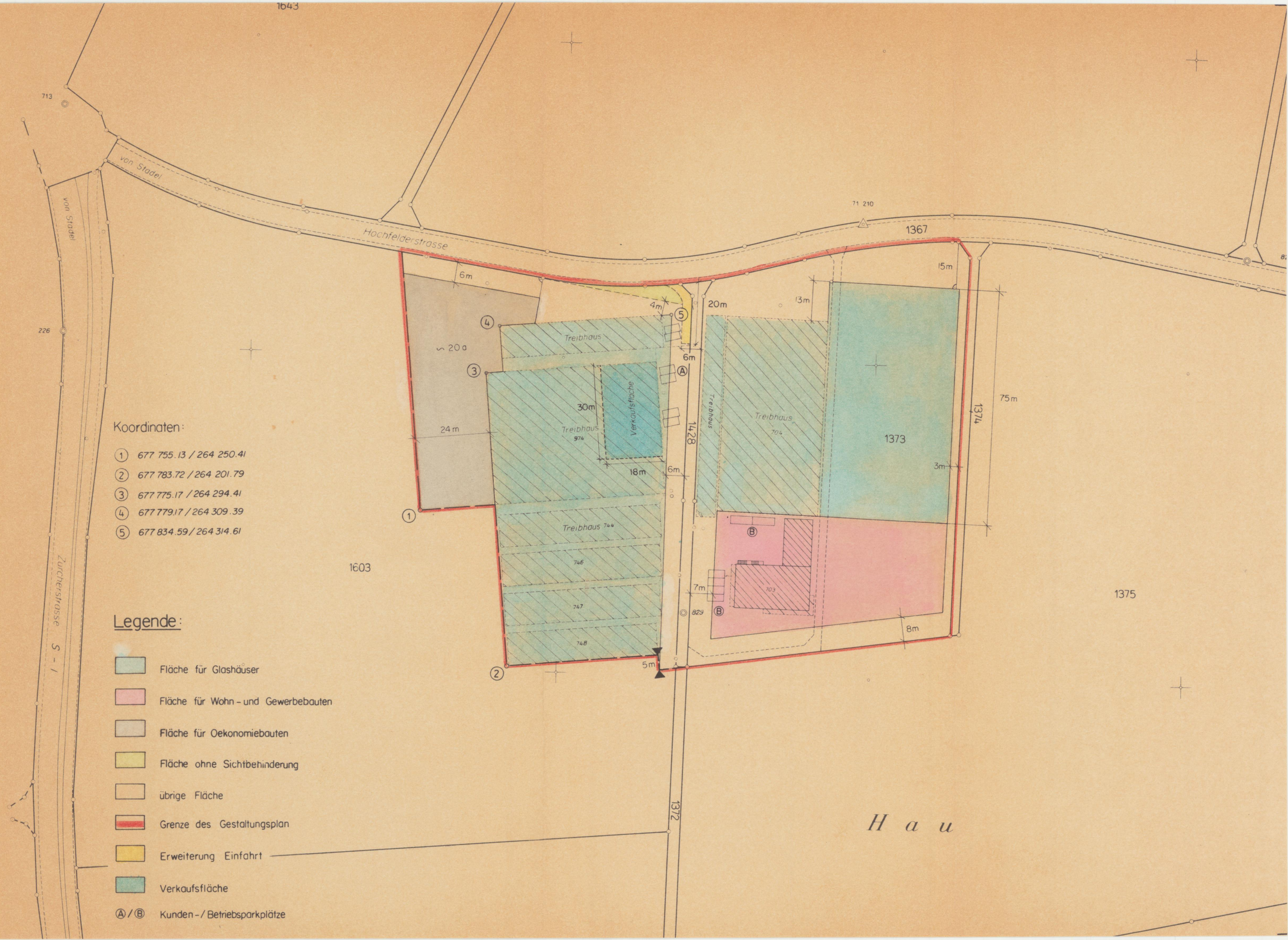
Archivnummer I K 9

Koordinaten:

- ① 677 755.13 / 264 250.41
- ② 677 783.72 / 264 201.79
- ③ 677 775.17 / 264 294.41
- ④ 677 779.17 / 264 309.39
- ⑤ 677 834.59 / 264 314.61

Legende:

-  Fläche für Glashäuser
-  Fläche für Wohn- und Gewerbebauten
-  Fläche für Oekonomiebauten
-  Fläche ohne Sichtbehinderung
-  übrige Fläche
-  Grenze des Gestaltungsplan
-  Erweiterung Einfahrt
-  Verkaufsfläche
-  Kunden- / Betriebsparkplätze



Kanton Zürich

Gemeinde Stadel

Privater Gestaltungsplan

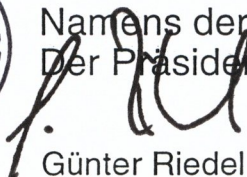
Hau

- Vorschriften und Bericht
- Plan 1 : 1'000

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:



Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:


Günter Riedel

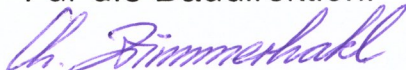
Der Schreiber:


Richard Kälin

Von der Baudirektion
genehmigt am: **18. Okt. 1999**

BDV Nr. *13111 99*

Für die Baudirektion:



Stucky
Kuratli

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Wasterkingergweg, 8193 Eglisau

Tel. 01 / 867 26 26
Fax 01 / 867 11 66

Eglisau, den 22. Juli 1998

Änderungen

Plan / Dokument	402.2	
Gezeichnet	Ku	
Geprüft		
Plangrösse		
Archivnummer	II K	

Gemeinde Stadel

Privater Gestaltungsplan „Hau“

Der Grundeigentümer im Gebiet „Hau“ gemäss beiliegendem Plan mit Massstab 1 : 1'000, datiert mit 22. Juli 1998, nämlich

August Meier-Nägeli, geb. 1951,
Hochfelderstrasse
8187 Stadel bei Niederglatt

Eigentümer der Grundstücke Kat. Nr. 1373 und 1603

setzt, gestützt auf §§ 83 ff des Kantonalen Bau- und Planungsgesetzes den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Hau“ fest:

Gestaltungsplan	Art. 1	Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1 : 1000 eingetragene Bezugsgebiet.
Nutzungsweise	Art. 2	Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in eine Fläche auf der Glashäuser, eine Fläche auf der Wohn- und Gewerbebauten und eine dritte Fläche auf der nur Ökonomiebauten zulässig sind. Die übrigen Flächen sind im Rahmen des Gärtnereibetriebes zu nutzen und haben von Bauten frei zu bleiben.
Glashäuser	Art. 3	Auf den Flächen für Glashäuser sind solche bis zu einer Gesamthöhe bis First von maximal 6.60 m zulässig. Als Verkaufsfläche darf maximal 540 m ² im bezeichneten Glashaus genutzt werden. Wird die Fläche nicht mehr als Gärtnerei genutzt, sind die Glashäuser innerhalb von zwei Jahren nach Betriebseinstellung abzubauen und für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.
Wohn- und Gewerbebauten	Art. 4	Auf Flächen für Wohn- und Gewerbebauten sind Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal gestattet.

		Die maximale Gebäudehöhe ist 7.80 m. Die Dachneigung ist minimal 22 ° und maximal 30 °.
		Die Baumasse darf gesamthaft 5740 m ³ nicht überschreiten.
		Dachaufbauten bis zu 1/3 der Fassadenlänge und Dachflächenfenster bis zu 1.0 m ² verglaste Fläche sind zulässig.
		Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen sind Büros und Wohnräume zulässig.
		Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone.
Ökonomiebauten	Art. 5	Für Ökonomiegebäude gilt eine Baumassenziffer von 1.1 m ³ /m ² . Die maximale Gebäudehöhe ist 4.20 m. Die maximale Firsthöhe ist 6.20 m. Die minimale Dachneigung beträgt 12.5°.
Bauweise	Art. 6	Eine Etappierung ist zulässig.
Materialien und Farben	Art. 7	Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sich die Bauten möglichst unauffällig in die Umgebung einpassen.
Einfahrt	Art. 8	Die Einfahrt zur Gärtnerei ist auf den ersten 20 m zweispurig. Auf der im Plan bezeichneten Fläche westlich der Einfahrt dürfen keine sichtbehindernden Sträucher, grossflächige Tafeln etc. höher als 1 m Höhe über Boden stehen.
Zonenvorschriften	Art. 9	Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Zonenvorschriften der Gemeinde-Bauordnung vom 16. Juni 1996
Inkrafttreten	Art. 10	Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
Stadel, den		Der Grundeigentümer:

August Meier-Nägeli

Gemeinde Stadel

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

„Hau“

Bericht

Stucky
Kuratli

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Wasterkingerweg 8193 **Eglisau**

Tel. 01 867 26 26
Fax 01 867 11 66

Eglisau, 22. Juli 1998

1. Auftrag

Der Betriebsinhaber August Meier-Nägeli beauftragte das Ingenieur- und Vermessungsbüro am 22. Januar 1998 mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes für die Gärtnereianlage mit Wohn- und Ökonomiegebäude und diversen Glashäusern.

2. Problemstellung

August Meier-Nägeli beabsichtigt den Ausbau des Dachgeschosses von seinem Wohnhaus, um Mitarbeiter seines Betriebes darin unterzubringen. Die dauernde Anwesenheit von Mitarbeitern entlastet die Betriebsleiterfamilie von der ständigen Präsenz zur Überwachung der technischen Systeme des Blumenbaubetriebes. Fallen technische Systeme (Bewässerung, Lüftung, Heizung) insbesondere bei extremen Witterungsbedingungen sowohl im Sommer wie auch im Winter aus, können in kurzer Zeit grosse Schäden entstehen. Es sind dann nicht nur die direkten Schäden durch unbrauchbar gewordenen Blumen und Grünzeug sondern auch Schäden bedingt durch das „Nichtliefern können“ an Abnehmer, die sich auf vertragliche Lieferungen verlassen.

Der Ausbau der Anlage, die heute gänzlich der Landwirtschaftszone zugeordnet ist, ist insofern problematisch, als die Tätigkeit von August Meier-Nägeli, nämlich Blumen zu produzieren, nicht als eine landwirtschaftliche gilt, sondern dem Gewerbe zugeordnet wird. Der Betrieb verfügt heute über 66.5 Aren Glashäuser bei einer Gesamtbetriebsfläche von 4.67 ha wovon rund 18 Aren für Wohnhaus und Ökonomiegebäude gebraucht werden.

Das Wohn- und Gewerbehaus hat heute zwei Wohnungen. Das ganze Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Zwei weitere Wohnungen sollen nun im bestehenden Gebäudevolumen im Dachgeschoss eingebaut werden. Die dazu notwendige Baubewilligung wurde von den zuständigen kantonalen Behörden nicht in Aussicht gestellt, weil die Zonenkonformität der Nutzung nicht oder nicht mehr gegeben ist.

In nächster Zukunft muss August Meier-Nägeli auch seine heute mobilen Ökonomiebauten erneuern und vergrössern, um seinen Maschinenpark und Produktionsmittel unterbringen zu können.

Dem Grundeigentümer wurde geraten, via Gestaltungsplan die raumplanerisch notwendigen Korrekturen vorzunehmen.

3. Zielsetzung

Der Betrieb von August Meier-Nägeli soll sich moderat weiterentwickeln können. Dazu sind Dienstwohnungen für Mitarbeiter aus technischen und ökonomischen Gründen notwendig. Der Gestaltungsplan deckt nicht nur die aktuellen Bedürfnisse, sondern ermöglicht ein angemessenes Wachstum. Der Trend, die Produkte bis zur Konsumreife im eigenen Betrieb zu veredeln hält an und ist für August Meier-Nägeli

eine Chance im Konkurrenzkampf, insbesondere gegen ausländische Betriebe, bestehen zu können.

4. Massnahmen

Mit einem privaten Gestaltungsplan soll die notwendige Raumplanungskonformität erreicht werden. Der Plan sieht vor, mit drei unterschiedlichen Flächentypen die notwendige Bauordnung zu erreichen.

1. Fläche für Glashäuser

Die Fläche für Glashäuser wird beschränkt auf die heute dafür verwendete Fläche und einer Erweiterungsmöglichkeit auf Parzelle Kat. Nr. 1373 von rund 28 Aren. Die Beschränkung wird flächenhaft und mit Gebäudehöhen von max. 6.60 m erreicht. Innerhalb der Glashauszone wird in einem Glashaus die spezielle Nutzung als Verkaufsfläche auf 540 m² limitiert. Dabei handelt es sich um eine Kombination von Verkaufsfläche und permanenter Ausstellung von marktreifen Produkten, die zur Gewährleistung der Haltbarkeit weiterhin unter den Bedingungen der Glashäuser gehalten werden.

2. Fläche für Ökonomiebauten

Die Fläche für Ökonomiegebäude wird auf der bezüglich des Wohnhauses entferntesten Lage angeordnet. Die Bauten werden als Lagerraum für Erden, Dünger, Kompost, Gebinde etc. und spezielle Maschinen gebraucht.

Die Beschränkung der Gebäudevolumina wird erreicht durch die Beschränkung der Flächen, der Gebäudehöhen auf 4.20 m, der Firsthöhe von max. 6.20 m und einer Baumassenziffer von 1.2 m³/m².

3. Fläche für Wohn- und Gewerbebauten

Das heute bestehende Ökonomiegebäude wird in diesen Flächentyp mit einbezogen sowie flächen- und lagemässig so ausgestattet, dass eine Erweiterung möglich wird. Weil das bestehende Ökonomiegebäude bereits an das Wohnhaus angebaut ist, soll die Erweiterung auch als freistehendes Gebäude möglich sein.

Die für Wohn- und Gewerbebezüge ausgewiesene Fläche ermöglicht es dem Betrieb, die bestehende Bausubstanz optimal zu nutzen und zusätzlich vier Wohnungen für Mitarbeiter zu erstellen. Dazu wird einerseits der Ausbau des Dachgeschosses vom bestehenden Wohnhaus ermöglicht und andererseits kann ein zusätzliches Gebäude errichtet werden.

Die Beschränkung des Bauvolumens, die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf 7.80 m sowie die Dachneigung zwischen 22° und 30° sind ausreichend, um die planerisch gewünschte Wirkung zu erzielen.

Das gesamte Gebäudevolumen (s. Zif 5.1) soll eine bestimmte Grösse nicht übersteigen.

4. Einfahrt

Die Einfahrt zur Gärtnerei Meier wird verbessert, so dass aus- und ein-fahrende Fahrzeuge kreuzen können. Dazu wird der landwirtschaftliche Weg der Flurgenossenschaft auf den ersten 20 m auf dem Areal der Gärtnerei durch eine zweite Spur ergänzt.

Die Nutzungsbeschränkung wird so abschliessend geregelt. Die Flächenbegrenzungslinien sind Baugrenzen, die lediglich durch Vordächer und Balkone überragt werden dürfen. Im übrigen gilt subsidiär die Wohn- und Gewerbezone der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel.

Damit erhält der Gärtnereibetrieb eine beschränkte Wachstumschance, die auf seine Bedürfnisse abgestimmt ist. Die in Zukunft noch wichtigere Veredlung der Produkte (Detailhandels- und Konsumreife) schafft für Stadel wichtige Arbeitsplätze. Die Bedürfnisse nach Wohnraum, Ökonomiegebäuden und Glashäuser sind aus heutiger Sicht für einen Planungszeitraum von 10 -12 Jahre aufeinander abgestimmt, soweit dies überhaupt für die Zukunft machbar ist.

5. Baumassen

5.1. Wohn- und Gewerbefläche

Das bestehende Wohnhaus wird im ganzen Erdgeschoss (3.70 m hoch) gewerblich genutzt. Die Baumass beträgt für das ganze Haus beträgt:

Erdgeschoss	1240 m ³
Wohntrakt	910 m ³
Dach	<u>710 m³</u>
Total	2860 m ³

Das angebaute Ökonomiegebäude hat ein Bauvolumen von 570 m³.

Soll August Meier-Nägeli ermöglicht werden seinen Dachgeschoss für Wohnzwecke zu nutzen, muss sinnvollerweise der Kniestock von heut 60 cm auf 110 cm erhöht und allenfalls die Dachneigung von heute 22° auf rund 30° angehoben werden. Mit diesen Massen können Lösungen erzeugt werden, die auch gestalterisch zu befriedigen vermögen. Dachflächenfenster können aus wohnhygienischen Gründen zur Belichtung von Innenräumen notwendig werden.

Die Erhöhung des Kniestockes auf 110 cm und die Anhebung der Dachneigung auf 30 ° sowie 4 Dachluckarnen zu 8 m³ erfordern ein Bauvolumen von 390 m³. Daneben sind Dachflächenfenster zur genügenden Belichtung der Wohnräume notwendig.

Ein weiteres Gebäude mit zwei Wohnungen in den Obergeschossen zu ca.130 m² und im Erdgeschoss Gewerberäume erfordern ein Bauvolumen von rund 1350 m³. Ein weiteres Ökonomiegebäude erfordert eine weitere Baumasse von 570 m³. Die gesamte Baumasse ergibt sich damit wie folgt:

Bestehendes Wohn- und Gewerbehaus	2860 m ³
Für Ausbau Dachwohnungen notwendig	390 m ³
Bestehendes Ökonomiegebäude	570 m ³
Neues Wohn- und Gewerbehaus	1350 m ³
Neues Ökonomiegebäude	570 m ³
Total	5740 m³

Die Grundfläche für die Bauten umfasst 2550 m². Damit ergibt sich eine theoretische Baumassenziffer von 2.25 m³/m². Diese ist vergleichbar mit der Baumassenziffer der Wohn- und Gewerbezone von 2.5 m³/m². Sie ergibt sich vor allem durch die Beschränkung der Landfläche für Bauten.

Mit der Beilage 1 zu diesem Bericht wird die Regelung illustriert und in den richtigen Grössenverhältnissen dargestellt.

5.2 Ökonomiegebäude

Die Remisen am nordwestlichen Rand der Betriebseinrichtungen müssen so tief sein, dass ein Anhänger mit zwei Achsen oder Stapelvolumen hinten und Arbeitsraum vorn möglich sind. Durch den häufigen Wechsel der Maschinen ist eine Parkierung hintereinander nicht effizient. Das Parkieren nebeneinander vermeidet umständliche Manöver. Die erforderliche Remisenlänge wird auf rund 60 m geschätzt. Die Tiefe darf 7 m nicht überschreiten. Dies führt zu maximalen Gebäudekubaturen von 60 m x 7 m x 5.2 m = rund 2200 m³. Bezogen auf eine Landfläche von 20 Aren ergibt sich eine Baumassenziffer von 1.1 m³/m².

5.3 Glashäuser

Das Gebiet für Glashäuser wird um rund 31 Aren erweitert. Geographisch ist das Erweiterungsgebiet so angeordnet, dass es von der bestehenden Infrastruktur optimal profitieren kann. Die Beschränkungen ergeben sich aus der Fläche und der maximalen Höhe, welche mit den bereits bestehenden Glashausbauten in der Grössenordnung übereinstimmt.

5.4 Einfahrt

Der Zeitpunkt der Verbesserung der Einfahrt bestimmt die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligungen. Sofern die Gemeinde diese Massnahme als dringend erachtet, muss damit gerechnet werden, dass die Verbesserung der Einfahrt als Bedingung bei der Erteilung der nächsten Baubewilligung gestellt wird.

6. Antrag

August Meier-Nägeli beantragt der Gemeinde den vorgelegten privaten Gestaltungsplan „Hau“ zu genehmigen.

7. Begründung

Mit dem Gestaltungsplan wird der heute für die Behörden und den Grundeigentümer in planungsrechtlicher Hinsicht unbefriedigende Zustand bereinigt. Die Fläche für Bauten der Blumengärtnerei wird auf das Notwendige begrenzt, wobei ein gewisses Wachstum noch möglich ist. Weil eine höhere Veredlung der Erzeugnisse im Betrieb angestrebt wird, fehlen heute insbesondere Wohnmöglichkeiten für das Betriebspersonal.

Der Betrieb hat Arbeitsplätze und schafft durch das Wachstum neue. Es sind dies insbesondere Teilzeitstellen und wichtige Frauenarbeitsplätze.

8. Schlussbemerkungen

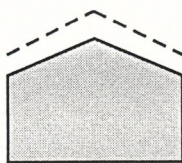
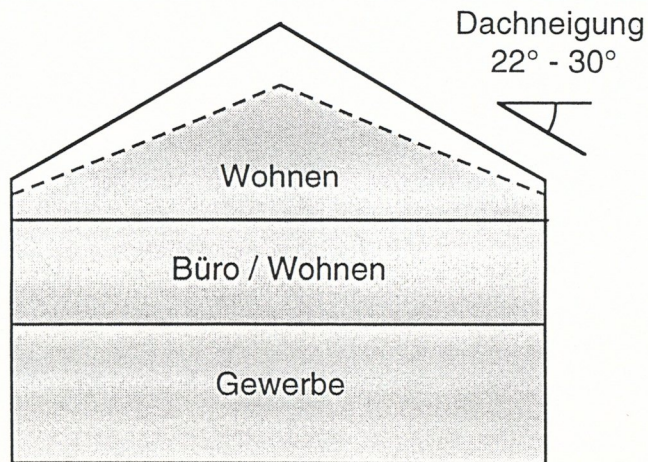
Der Gestaltungsplan sieht vor, dass die Möglichkeiten der baulichen Nutzung in Etappen realisiert werden könne. Ein Pflicht zur vollständigen Realisierung besteht jedoch nicht.

Verfasser: Stucky + Kuratli, Eglisau
22. Juli 1998 / Dokumenten-Nr. 402.3

Schematische Schnitte

Beilage 1

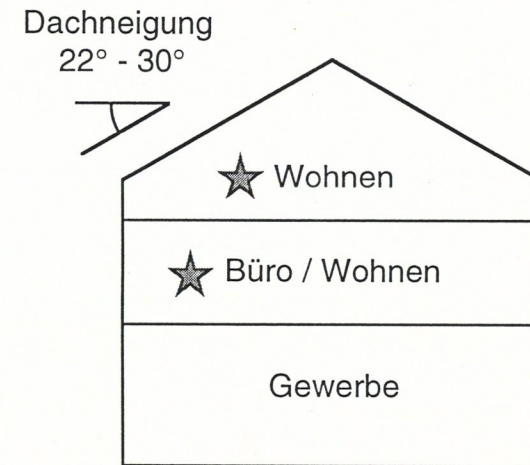
Bestehendes Wohn- und Gewerbegebäude



Bestehende Dachlinie

Bestehendes Gebäude

Neues Wohn- und Gewerbegebäude



★ Max. Ausnutzungsfläche 260 m² (Wohnen und Büros)
Anrechenbare Flächen gemäss § 255 PBG