

VERFÜGUNG

vom 15. Juli 1998

Hittnau. Privater Gestaltungsplan "Camping auf dem Bauernhof"
Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2498/1995 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Hittnau genehmigt. Am 31. März 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Hittnau dem privaten Gestaltungsplan "Camping auf dem Bauernhof" zu und beschloss gleichzeitig die diesbezügliche Änderung des Zonenplans (Erholungszone) und der Bauordnung (Art. 1.1.3 und 6.2.4). Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. Juni 1998 und des Bezirksrates vom 10. Juni 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Juni 1998 ersucht die Gemeinde Hittnau um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan und den diesbezüglich notwendigen nutzungsplanerischen Festlegungen sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes in Verbindung mit dem Bauernhof Waldhof geschaffen werden. Ziel ist es, auf einem Campingplatz "Ferien auf dem Bauernhof" unter geregelten Verhältnissen zu verwirklichen. Die Ausscheidung einer Erholungszone E3 (Camping) und der Gestaltungsplan mit entsprechend massgeschneiderten Bau- und Nutzungsvorschriften ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung.

Aufgrund der Genehmigung des Gestaltungsplans und der Änderung der Nutzungsplanung wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone aufzuheben haben. Die Gemeinde Hittnau wird eingeladen, den kommunalen Richtplan im Rahmen der anstehenden Revision der Richtplanung entsprechend anzupassen.

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

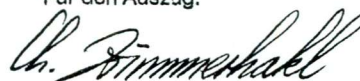
Die Baudirektion verfügt:

- I. a) Die von der Gemeindeversammlung Hittnau am 31. März 1998 festgesetzte Änderung des Zonenplans und der Bauordnung wird genehmigt.
b) Der private Gestaltungsplan "Camping auf dem Bauernhof", dem die Gemeindeversammlung Hittnau am 31. März 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hittnau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hittnau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers Gestaltungsplan und zwei Dossiers Nutzungsplanung), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers Nutzungsplanung) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Juli 1998
981058/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Juli 1998

BDV Nr. 8191/98

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich



Gemeinde Hittnau

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Privater Gestaltungsplan

Camping auf dem Bauernhof

Gestaltungsplan Katasterkopie

Die Grundeigentümer:

Hittnau, den 5. März 1998

Romy und Klaus Wyss-Wyss

R. Wyss

K. Wyss

Die Gemeindeversammlung Hittnau stimmt am 31. MRZ 1998 dem Gestaltungsplan zu

Der Präsident

[Signature]

Der Schreiber

[Signature]



Legende

Grenze Gestaltungsplan



A Infrastrukturbauten



P Parkplätze



ST Bereich Wohnwagen und Zelte



Privater Gestaltungsplan		
Camping auf dem Bauernhof		
Romy und Klaus Wyss Waldhof 8335 Hittnau		
Masstab: 1 : 1000	Gez. D. A. W.	Datum 5. 3. 1998



Innaber des Umbrungsrechtes an diesem Plan sind Bund, Kanton und Gemeinde. Wiederholte Verwirklichung wird nach Bundesgesetz betreffend Umbrungsrecht vom 7. Dez. 1922 verfolgt.

11. NOV 1997
Für richtigen Planauszug
DER MASSTABGEOMETER:
Peter Widmer, dipl. Ing. ETH/SIA
8330 Pfäfers/ZH



Kanton Zürich

Gemeinde Hittnau

**Privater Gestaltungsplan
Camping auf dem Bauernhof**

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Die Grundeigentümer:

Hittnau, den 5.3.1998

Romy und Klaus Wyss-Wyss

Die Gemeindeversammlung Hittnau stimmte am 31. März 1998 dem Gestaltungsplan zu

Der Präsident

Der Schreiber



Von der Baudirektion
genehmigt am 15. Juli 1998

BDV Nr. 8191/98

Für die Baudirektion

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

CAMPING AUF DEM BAUERNHOF

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Für den Bereich der Erholungszone E3 «Camping» wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 Abs. 2 PBG erlassen. Er schafft die Voraussetzungen für die Einrichtung eines Campingplatzes in Verbindung mit dem Waldhof.
- ² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1.000 zusammen.

Art. 2 Vorgehendes und ergänzendes Recht

- ¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hittnau.
- ² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dazumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Nutzweise

- ¹ Das Gestaltungsplan-Gebiet kann für einen Campingplatz mit 50 Stellplätzen für Wohnwagen bzw. Zelte genutzt werden.
- ² Daneben oder anstelle ist eine in der Landwirtschaftszone erlaubte Nutzung zugelassen.
- ³ Der Campingplatz kann nur als gewerblicher Nebenbetrieb zum landwirtschaftlichen Gewerbe «Waldhof» genutzt werden.

Art. 4 Zulässige Bauten und Anlagen

- ¹ Die für den Campingplatz erforderlichen Räume (Sanitäre Einrichtungen, Aufenthaltsraum, Kiosk etc.) sind in den im Gestaltungsplan mit «A» bezeichneten bestehenden Gebäuden unterzubringen.
- ² Wohnwagen bzw. Zelte dürfen nur in den mit «ST» bezeichneten, punktiert gestrichelten Bereichen gestellt werden.
- ³ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bis zu einer Maximalfläche von zusammengekommen 80 m² sind für Zwecke des Campingplatzes zulässig.

Art. 5 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung müssen gut und naturnah gestaltet sein.
- ² Die Bereiche «ST» sind mit standortgerechten Bäumen und Büschen zu begrünen.
- ³ Terrainänderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 6 Erschliessung

- ¹ Der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Waldhofstrasse auf die Furtstrasse.
- ² Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die bestehende Leitungen.
- ³ Das Abwasser wird bis Ende 1999 in zwei Abwassertanks gesammelt und periodisch in die ARA Hittnau abgeführt. Ab Anfang 2000 erfolgt die Ableitung der Abwässer in die öffentliche Kanalisation.
- ⁴ Alle für den Campingplatz noch erforderlichen Erschliessungsanlagen zählen zur Feinerschliessung und sind somit Sache der Grundeigentümer. Die Kosten für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Dies gilt insbesondere für den Bau der Abwasserleitung bis zum bestehenden öffentlichen Abwasserleitungsnetz (Stand Ende 1997).

Art. 7 Parkierung

Maximal 30 Autoabstellplätze sind im mit «P» bezeichneten Bereich anzuordnen.

Art. 8 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. durch den Regierungsrat in Kraft.