

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. Februar 1991

691. Privater Gestaltungsplan Kalchegg, Turbenthal

Am 3. Dezember 1990 stimmte die Gemeindeversammlung Turbenthal dem privaten Gestaltungsplan Kalchegg zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Januar 1991 ersucht der Gemeinderat Turbenthal um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone. Anlass für die Ausarbeitung der Vorlage war eine betrieblich notwendige Erweiterung der in diesem Gebiet von alters her ansässigen Gärtnerei. Diese grenzt direkt an den Weiler Schmidrüti/Kalchegg an. Mit dem Gestaltungsplan wird die Erhaltung eines zur Infrastruktur des Zürcher Berggebiets gehörenden Familienbetriebs 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 :

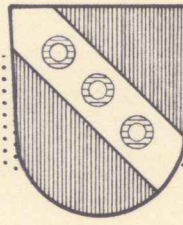
I. Der private Gestaltungsplan Kalchegg, bestehend aus einem Plan im Massstab 1 : 500 und den zugehörigen Bauvorschriften, dem die Gemeindeversammlung Turbenthal am 3. Dezember 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Turbenthal, 8488 Turbenthal (für sich und zuhanden des Grundeigentümers, unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. Februar 1991

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Gemeinde

Exemplar des Amtes für Raumplanung

TURBENTHAL

Kanton Zürich

Gärtnerei K.Kägi, Schmidrüti Gestaltungsplan „Kalchegg“ Schmidrüti 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 3. Dez. 1990

Namens der Gemeindeversammlung,

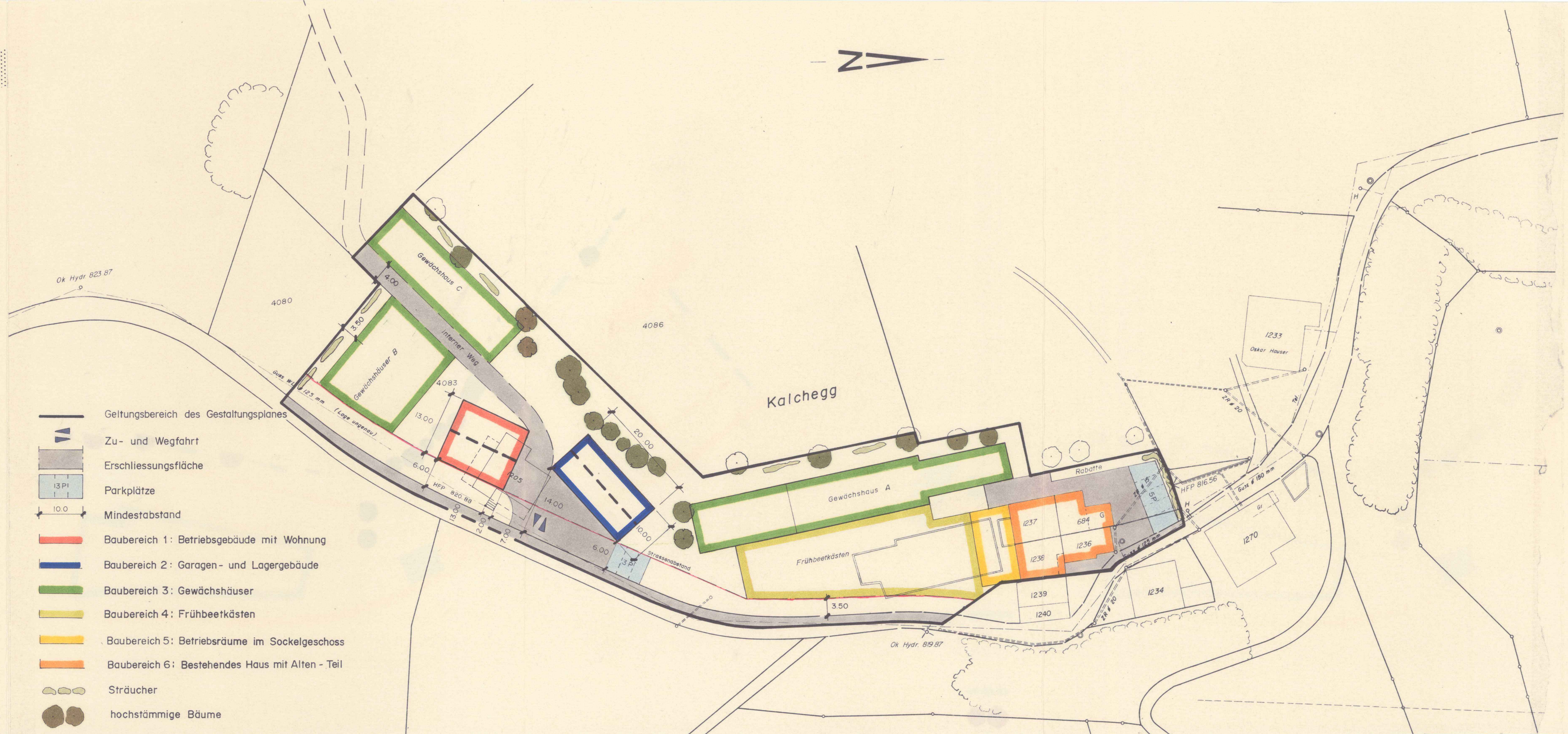
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am: 27. FEB. 1991

mit Beschluss Nr. 691 genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: *[Signature]*



- Geltungsbereich des Gestaltungsplanes
- Zu- und Wegfahrt
- Erschliessungsfläche
- Parkplätze
- Mindestabstand
- Baubereich 1: Betriebsgebäude mit Wohnung
- Baubereich 2: Garagen- und Lagergebäude
- Baubereich 3: Gewächshäuser
- Baubereich 4: Frühbeetkästen
- Baubereich 5: Betriebsräume im Sockelgeschoss
- Baubereich 6: Bestehendes Haus mit Alten-Teil
- Sträucher
- hochstämmige Bäume

- Gemeinde Turbenthal
- Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Kalchegg", Schmidrüti
- Art. 1 Geltungsbereich
Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.
Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- Art. 2 Nutzweise
Der Baubereich 1 ist für die Erstellung eines Betriebsgebäudes inklusive einer Wohnung für Betriebsangehörige bestimmt. Der gewerblich genutzte Teil hat mindestens eine Vollgeschossläche zu umfassen.
Der Baubereich 2 ist für die Erstellung eines Garagen- und Lagergebäudes bestimmt. Im Baubereich 3 sind Gewächshäuser zulässig.
Im Baubereich 4 sind Frühbeetkästen zulässig.
Der Baubereich 5 umfasst eine Erweiterungsmöglichkeit für die Blumenbinderei und den Verkauf (Vorbau Ebene Sockelgeschoss).
Der Baubereich 6 umfasst das bestehende Gebäude mit Betriebsleiterwohnung sowie eine Kleinwohnung (Alten-Teil).
Alle Bauten haben zum Gärtnerei-Betrieb zu gehören.
- Art. 3 Anordnung
Neubauten sind im Rahmen der entsprechenden Baubereiche zu erstellen. Besondere Gebäude gemäss den §§ 273 und 288 PBG bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m² sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Art. 4 Bauweise
In den Baubereichen 1 und 2 gelten sinngemäss die Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone II der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Wegen dem steil abfallenden Gelände darf im Bereich der nördlichen Ecke des Garagen- und Lagergebäudes die Gebäudehöhe um max. 2 m überschritten werden.
Gewächshäuser sind in fester Bauweise zu erstellen. Die grösste Höhe darf das gestaltete Terrain nicht mehr als 4 m überragen. Die Gewächshäuser B sind parallel zur Strasse anzuordnen.
Die Frühbeetkästen dürfen das gestaltete Terrain nicht mehr als 1 m überragen.
Der Baubereich 5 ist flach einzudecken, wobei die Höhe des Flachdaches der Decke zwischen Sockel- und Erdgeschoss beim bestehenden Haus entsprechen muss.
- Art. 5 Firstrichtungen
Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen.
- Art. 6 Umgebungsgestaltung
Am gewachsenen Terrain sind - mit Ausnahme der Partien bei den Baubereichen - keine grösseren Aenderungen zulässig; es sind fließende Uebergänge vorzusehen. Die Umgebungsgestaltung hat sich nach herkömmlichem Muster zu richten.
- Art. 7 Erschliessung
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen ab den bestehenden Leitungen in der Strasse.
- Art. 8 Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen
Dem Gestaltungsplan-Areal wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.
- Art. 9 Inkrafttreten
Der private Gestaltungsplan "Kalchegg", Schmidrüti, tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Planungsbüro Emil Stierli
Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz
Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Scheu

Plan Nr.	9-19
Plangrösse	30 x 105
gez.	Pi
Datum	21. März 1990
Änderungen:	Pi
	13. Juni 1990
	27. Juni 1990
	6. Aug. 1990