



Referenz-Nr.: ARE 19-1004

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 99, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision privater Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Turbenthal**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 1034 und 1033

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 19. März 2019
 - Vorschriften vom 19. März 2019
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. März 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit Verfügung der Baudirektion vom 21. März 2011 (BDV Nr. 36/2011) wurde für das Grundstück Kat.-Nr. 1034 sowie Teile des Grundstücks Kat.-Nr. 1033 (Ein- und Ausfahrt) der private Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse» genehmigt. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des LANDI-Ladens.

Die LANDI Wila-Turbenthal beabsichtigt nun, den Laden auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1034 um ca. 140 m² Verkaufsflächen zu erweitern, damit sie den Agrar-Handel ausbauen kann. Das Grundstück liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Gewerbezone G1. Aufgrund der geplanten Erweiterung sind die Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1034 neu anzuordnen. Das Vorhaben erfordert eine Teilrevision des bestehenden Gestaltungsplans «Frowis, St. Gallerstrasse».

Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des LANDI-Ladens geschaffen werden. Der Gestaltungsplan gewährleistet weiterhin eine möglichst gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende landschaftliche und bauliche Umgebung, welche geprägt ist durch das angrenzende Hörnli-Bergland als Landschaft von nationaler Bedeutung und das kantonale Landschaftsförderungsgebiet Neubrunntal.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Turbenthal stimmte mit Beschluss vom 17. Juni 2019 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Frowis, St. Gallerstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 1. Juli 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Juli 2019 ersucht die Gemeinde Turbenthal um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans wird sichergestellt, dass das bestehende Verkaufslokal der LANDI Turbenthal massiv erweitert werden kann. Dazu wird der Baubereich vergrössert. Die Erweiterung hat sich in Materialisierung und Gestaltung am bestehenden Bau zu orientieren, um weiterhin die gute Einordnung in die landschaftliche und bauliche Umgebung sicherzustellen. Es werden keine zusätzlichen Parkplätze erstellt. Das interne Verkehrsregime inklusive Anordnung der Parkplätze wird jedoch optimiert und auf die Erweiterung angepasst. Die Vorschriften zum Gestaltungsplan wurden zudem auf allfällige Regelungen in übergeordneten Gesetzgebungen und deren Zweckmässigkeit überprüft und angepasst.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der Baubereich für das Hauptgebäude wird Richtung Westen um ca. 8 m erweitert. Damit kann die Verkaufsfläche um rund 140 m² vergrössert werden. An der Ost-, Süd- und West-Fassade dürfen neu Vordächer maximal 3 m über den Baubereich hinausragen und abgestützt werden. Die Dächer sind weiterhin so einheitlich wie möglich zu gestalten. Für die Anzahl notwendiger Parkplätze wird eine Bandbreite angegeben. Terrainveränderungen sind weiterhin vertikal gering zu halten, grossflächig auszuführen und wasserundurchlässige Belagsflächen auf das Notwendigste zu beschränken. Es sind fliessende Übergänge zu den Nachbarliegenschaften anzustreben. Verkehrs- und Parkierungsflächen sind gut zu gliedern, durch Bepflanzungen aufzuteilen und der Übergang zum Strassenraum sorgfältig auszugestalten. Schliesslich gelten neu die Projekt- und die Parkierungsstudie 2018 als wegweisend.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 1. März 2019 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Turbenthal sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Frowis, St. Gallerstrasse», welcher die Gemeindeversammlung Turbenthal mit Beschluss vom 17. Juni 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt CHF 1'155.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Turbenthal (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeitungsorganisation KBO)
 - LANDI Wila-Turbenthal, Tösstalstrasse 29, 8429 Wila (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 27. NOV. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

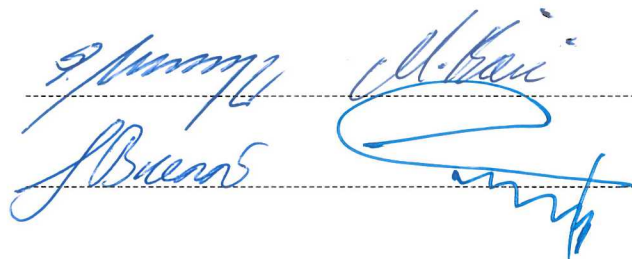
Privater Gestaltungsplan
"Frowis, St. Gallerstrasse", Turbenthal
 LANDI Wila-Turbenthal

Situation 1:500

Grundeigentümer:

LANDI Wila-Turbenthal

Gemeinde Turbenthal



Zustimmung von der Gemeindeversammlung am: 17. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

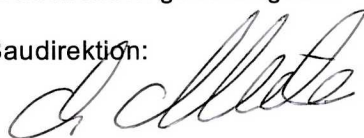



Von der Baudirektion genehmigt am:

27. Nov. 2019

Für die Baudirektion:

BDV Nr.



1004/19

Dübendorf, 19. März 2019 / tu.1001



Gossweiler

Plan-Nr.	erstellt		geprüft+freigegeben	
	Datum	Vis.	Datum	Vis.
1	29.11.2018	Mil	29.11.2018	Kol
	rev. 19.03.2019	Ahc	19.03.2019	Kol
	rev.			
Dateiname: tu.1001_GP_LANDI_Wila-Turbenthal.vwx			Format: 84.0 x 29.7	

Druckdatum: 19.03.2019

Gossweiler Ingenieure AG
 Neuhofstrasse 34
 8600 Dübendorf
 Telefon 044 802 77 11
 www.gossweiler.com

**Privater Gestaltungsplan
"Frowis, St. Gallerstrasse", Turbenthal**
LANDI Wila-Turbenthal

Situation 1:500

Grundeigentümer:

LANDI Wila-Turbenthal

Gemeinde Turbenthal

Zustimmung von der Gemeindeversammlung am: 17. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

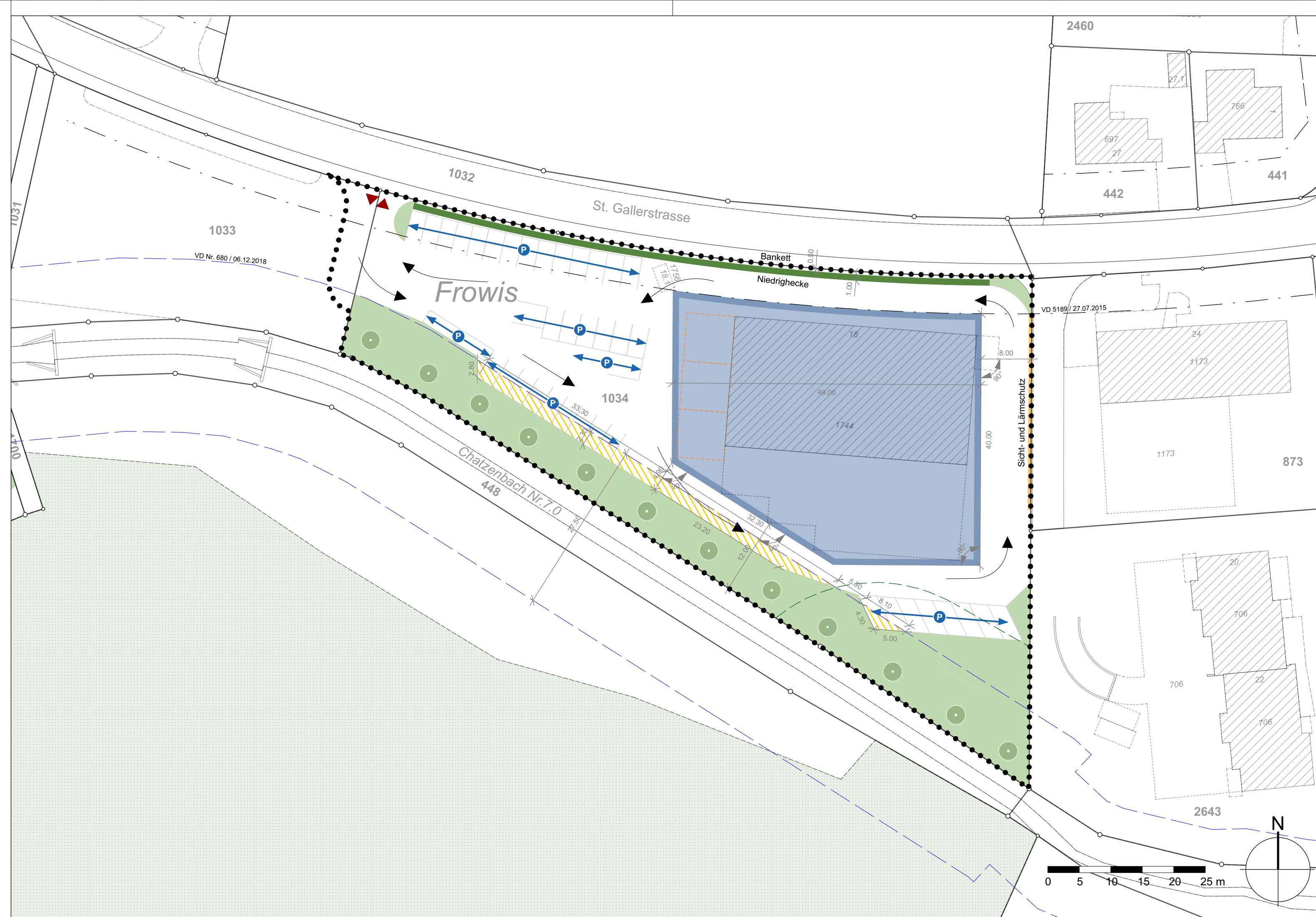
BDV Nr.

Dübendorf, 19. März 2019 / tu.1001

Plan-Nr.	erstellt		geprüft+freigegeben	
	Datum	Vis.	Datum	Vis.
1	29.11.2018	Mil	29.11.2018	Kol
	rev. 19.03.2019	Ahc	19.03.2019	Kol
	rev.			

Dateiname: tu.1001_GP_LANDI_Wila-Turbenthal.vwx
Format: 84,0 x 29,7
Druckdatum: 19.03.2019

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com



Legende

Festlegungen:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich Verkaufsgeschäft (inkl. Aussenverkauf)
- Bereich Parkplätze Verkaufsgeschäft (schematisch)
- interne Verkehrsführung, Anlieferung (schematisch)
- Bereich Ein- und Ausfahrt (schematisch)
- Sicht- und Lärmschutz (schematisch)
- Bäume (schematisch)
- Hecken (schematisch)
- Grünflächen (schematisch)
- Bestehende, rechtmässig erstellte befestigte Flächen innerhalb Gewässerraum

Informationsinhalte:

- Rechtskräftig Baulinie
- Waldabstandslinie
- Gewässerraum
- Wald
- Bestockte Fläche
- geplante Erweiterung
- geplante Anordnung Parkplätze

Grundlagen:
- Daten der Amtlichen Vermessung vom 03.05.2018

Privater Gestaltungsplan "Frowis, St. Gallerstrasse", Turbenthal

LANDI Wila-Turbenthal

Änderungen

Vorschriften

Grundeigentümer:

LANDI Wila-Turbenthal

Gemeinde Turbenthal

Zustimmung von der Gemeindeversammlung am 20. September 2010
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 36/2011 am 21. März 2011 genehmigt

Zustimmung zu den Änderungen von der Gemeindeversammlung am: 17. Juni 2019

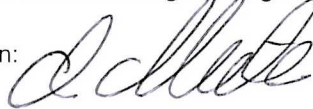
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

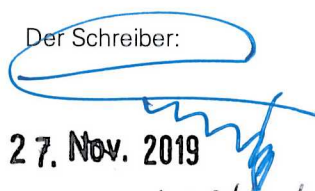


Änderungen von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:



Der Schreiber:



27. Nov. 2019

BDV Nr.

1004/19

Dübendorf, 19. März 2019 / tu.1001 / Kol

	Art. 1
Geltungsbereich	Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
	Art. 2
Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften	Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Gewerbezone G) <u>in der Fassung vom 30.09.2014</u> sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1), <u>der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in den Fassungen bis zum 28.02.2017.</u>
	Art. 3
Zielsetzungen	Der Gestaltungsplan bezweckt: a) ¹ Das Schaffen von Voraussetzungen zur Erstellung <u>und Erweiterung</u> eines Verkaufsgeschäfts. b) ² Die Sicherstellung, dass mit der Einzonung das Grundstück Kat. Nr. 1034 nur für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann und unmittelbar überbaut wird, sodass sich der Bauzonenvorrat nicht erhöht. c) ³ Die Festlegung einer zusammengefassten Zufahrt für die beiden Parzellen in der Frowis. d) ⁴ Die Gewährleistung einer möglichst guten Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende landschaftliche und bauliche Umgebung. e) ⁵ Die Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte der ES III gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung LSV.
	Art. 4
Nutzweise	¹ Der Baubereich auf der Parzelle Kat. Nr. 1034 ist für ein Verkaufsgeschäft bestimmt, es sind auch Aussenverkaufsflächen (gedeckte und offene) gestattet. Das Angebot muss überwiegend aus Non-food-Artikeln bestehen. ² Zulässig sind auch Lebensmittel mit engerem Bezug zur regionalen Landwirtschaft sowie Getränke. Der Verkauf hat wo möglich in grösseren Einheiten zu erfolgen. ³ Die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal 300 m ² umfassen. ⁴ Insgesamt darf die Verkaufsfläche, inkl. Aussenverkauf, höchstens 1'300 m ² einnehmen. ⁵ Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig. Die Nutzweise Wohnen ist untersagt.
	Art. 5
Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	¹ Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV massgebend.

²In lärmempfindlichen Räumen müssen die Planungswerte eingehalten sein. Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe III liegen, gelten um 5 dB (A) höhere Werte.

~~Wo nötig sind die erforderlichen baulichen Lärmschutz-Massnahmen gegen den Flug- und Strassenverkehrslärm vorzusehen.~~

³Der Anlieferungsbereich ist gegenüber den benachbarten Mehrfamilienhäusern mit einem Sicht- und Lärmschutz abzuschirmen.

Art. 6

Bauweise, Masse

a) ~~Baubereich Hauptgebäude~~

¹ Hauptgebäude sind innerhalb des vorgegebenen Baubereichs zu erstellen.

~~² Sofern keine übergeordneten Festlegungen gelten, dürfen Vordächer dürfen entsprechend den kantonalen baurechtlichen Bestimmungen zu den Abständen maximal 3 m über die den Baubereiche hinausragen und abgestützt werden.~~

b) ~~Besondere Gebäude~~

³ Besondere Gebäude ~~gemäss im Sinne von § 273~~ PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden.

⁴Es kommen die Grundmasse der Gewerbezone (G1) zur Anwendung.

⁵Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft entfällt bei Gebäuden mit Pultdächern die Beschränkung der Gebäudehöhe auf der höheren Seite.

⁶Die grösste Höhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) darf bei keinem der Gebäude mehr als 12.0 m betragen. Kleinere technisch bedingte Aufbauten sind davon ausgenommen.

⁷Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft werden die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge und die Bemessung von Mehrlängenzuschlägen aufgehoben. Die maximale Ausdehnung ergibt sich durch die Abgrenzungen des Baubereichs.

Art. 7

Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

² Die Dächer sind so einheitlich wie möglich zu gestalten.

~~Die Bauten und Anlagen haben sich unter den gegebenen Voraussetzungen möglichst gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.~~

³Bezüglich der Gestaltung gelten die Vorprojektpläne und Visualisierungen vom 14.04.2010 und die Projektstudie zur Erweiterung vom 21.11.2018 als wegweisend.

⁴Reklameanlagen haben primär der Kennzeichnung des Betriebs zu dienen.

Art. 8

Erschliessung, Parkierung

¹Die Zufahrt erfolgt für beide Grundstücke zusammengefasst an der gemeinsamen Grenze direkt ab der St. Gallerstrasse.

²Die interne Verkehrsführung für die Anlieferung mit Lastwagen hat gemäss dem schematischen Eintrag im Plan zu erfolgen. ist schematisch im Plan eingetragen.

³Die Parkplätze für das Verkaufsgeschäft sind innerhalb der im Plan schematisch eingetragenen Bereiche zu erstellen.

~~Ebenso enthält der Plan signurmässig die Bereiche für die Parkplätze für das Verkaufsgeschäft.~~

⁴Es sind mindestens 25 und maximal 50 Fahrzeugabstellplätze für Kunden und Besucher (inkl. Parkplätze für Gehbehinderte) zu erstellen.

~~Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 32 der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Für Parkplätze im Baulinienbereich muss im Grundbuch ein Beseitigungsrevers eingetragen werden. Ersatz kann südlich des Baubereichs geschaffen werden.~~

⁵Für das Verkaufsgeschäft sind für Fahrräder und Motorfahrräder eine genügend grosse Anzahl an Abstellfelder Abstellflächen in der Nähe des Eingangs bereitzustellen.

Art. 9

Umgebungsgestaltung

¹Der Gewässerraum ist nach Art. 41c GschV möglichst extensiv zu nutzen bewirtschaften und zu gestalten, und muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Er Der Gewässerraum muss seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen können. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.

²Wasserundurchlässige Belagsflächen sind auf dem Areal auf das Notwendigste zu beschränken. Die Umgebung soll möglichst grün erscheinen.

³ Terrainveränderungen sind vertikal gering zu halten und grossflächig auszuführen. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge anzustreben.

⁴ Die relativ grosse Verkehrs- und Parkierungsfläche ist gut zu gliedern und durch Bepflanzungen aufzuteilen.

⁵ Damit von aussen ein passendes Erscheinungsbild erzielt werden kann, ist der Übergang zum Strassenraum besonders sorgfältig auszugestalten. Das trifft auch auf den Sicht- und Lärmschutz zu.

⁶Im Übergangsbereich zum Strassenraum und im Bereich der Sicht- und Lärmschutzwand In beiden Bereichen dürfen keine Plakat- und Werbeflächen angebracht werden.

⁷Entlang der Staatsstrasse ist eine niedrige Grünhecke von mindestens 1,0 m Breite vorzusehen.

⁸ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen (keine Feuerbrand-Träger).

~~Die Bestimmung der Detailausgestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.~~

~~Art. 10~~

~~Behinderte und Betagte~~

~~Bei öffentlich zugänglichen Bauten, die einem beliebigen Personenkreis offen stehen, muss der Zugang für Behinderte und Betagte gewährleistet sein. Beim Verkaufsgeschäft muss zumindest 1 geeigneter Auto-Abstellplatz in der Nähe des Eingangs zur Verfügung stehen.~~

~~Art. 11~~

~~Energiekonzept~~

~~Die Realisierung einer energetisch nachhaltigen Lösung ist zu prüfen.~~

~~Art. 12~~ 10

~~Vorprojekt~~

~~Bezüglich der Anordnung der Bauten und des internen Verkehrs- und Parkierungskonzeptes für den Verkaufsladen sind die Vorprojektpläne vom 14.04.2010, die Projektstudie zur Erweiterung vom 21.11.2018 und die Parkierungsstudie zur Erweiterung vom 30.11.2018 wegweisend.~~

~~Art. 13~~ 11

~~Inkrafttreten~~

~~¹Der private Gestaltungsplan Frowis, St. Gallerstrasse, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.~~

~~²Die Änderungen des Gestaltungsplanes werden mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Turbenthal publiziert die Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.~~

Privater Gestaltungsplan "Frowis, St. Gallerstrasse", Turbenthal

LANDI Wila-Turbenthal

Bericht zu den Änderungen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Dübendorf, 19. März 2019 / tu.1001 / Kol



USIC mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Auftraggeberin	LANDI Wila-Turbenthal Martin Bieri Tösstalstrasse 29 8492 Wila
Auftragnehmerin	Gossweiler Ingenieure AG Neuhofstrasse 34 8600 Dübendorf
Bearbeitung	Oliver Steinmann, MAS FHO in Raumentwicklung Lukas Köchli, BSc FHO in Raumplanung FSU

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Planerische Grundlagen	5
3	Weitere Themen	7
4	Erläuterungen zu Änderungen des Gestaltungsplanes	9
5	Würdigung	14
6	Ablauf und Mitwirkungsverfahren	15
6.1	Verfahren	15
6.2	Ergebnisse Vorprüfung	15
6.3	Einwendungen	15
7	Beilagen	16

1 Ausgangslage

Die LANDI-Wila-Turbenthal beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden LANDI-Ladens auf dem Grundstück Nr. 1034. Das Grundstück Nr. 1034 liegt im Eigentum der LANDI Wila-Turbenthal und das Grundstück Nr. 1033 im Eigentum der Gemeinde Turbenthal. Das Grundstück Nr. 1034 liegt gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Turbenthal in der Gewerbezone 1. Für das Grundstück Nr. 1034 wie auch Teile des Grundstücks Nr. 1033 (Ein- und Ausfahrt) liegt der rechtskräftige private Gestaltungsplan "Frowis, St. Gallerstrasse" aus dem Jahr 2010/11 vor, welcher die planungsrechtlichen Grundlagen für die damalige Realisierung des LANDI-Ladens schaffte.

Um das geplante Projekt zu realisieren, bedarf der rechtskräftige Gestaltungsplan einer Erweiterung und ist daher anzupassen.

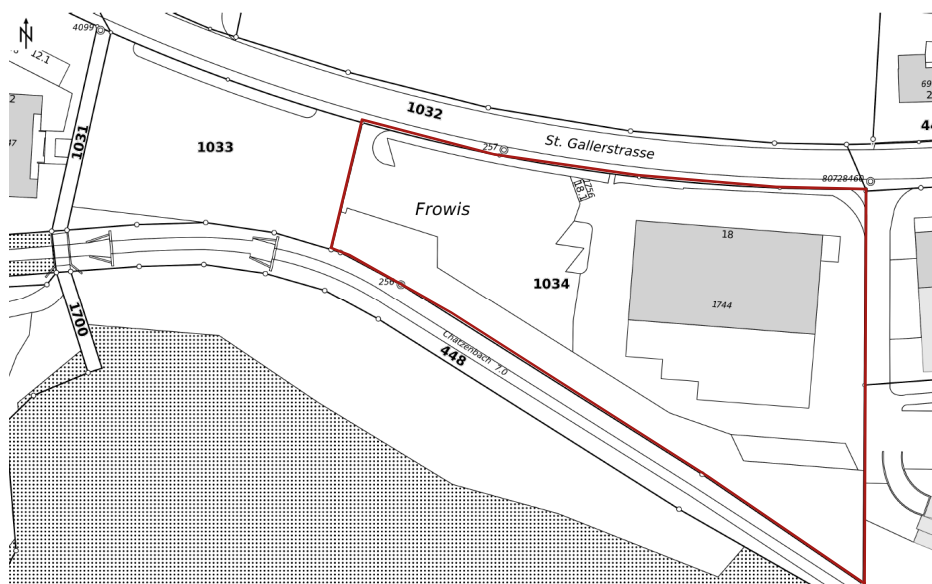


Abbildung 1 Grundstücke Nrn. 1033 und 1034

Die private Auftraggeberin möchte den bestehenden LANDI-Laden mit ca. 140 m² Verkaufsflächen erweitern, um den Agrar-Handel auszubauen. Aufgrund der Erweiterung sind die Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 1034 neu anzuordnen. Für die Umsetzung ist eine Erweiterung bzw. Anpassungen des privaten Gestaltungsplans "Frowis, St. Gallerstrasse" notwendig, welche der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung bedarf.

2 Planerische Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Das Areal ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet. Die St. Gallerstrasse ist als bestehenden Hauptverkehrsstrasse eingetragen.

Weder das Landschaftsfördergebiet noch das im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler enthaltene "Hörnli-Bergland" wird durch die geplante Erweiterung negativ tangiert.



Abbildung 2 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, GIS-Kanton Zürich, Stand: 07.07.2017

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan detailliert gegenüber dem kantonalen Richtplan lediglich die hohe bauliche Dichte im Siedlungsgebiet.

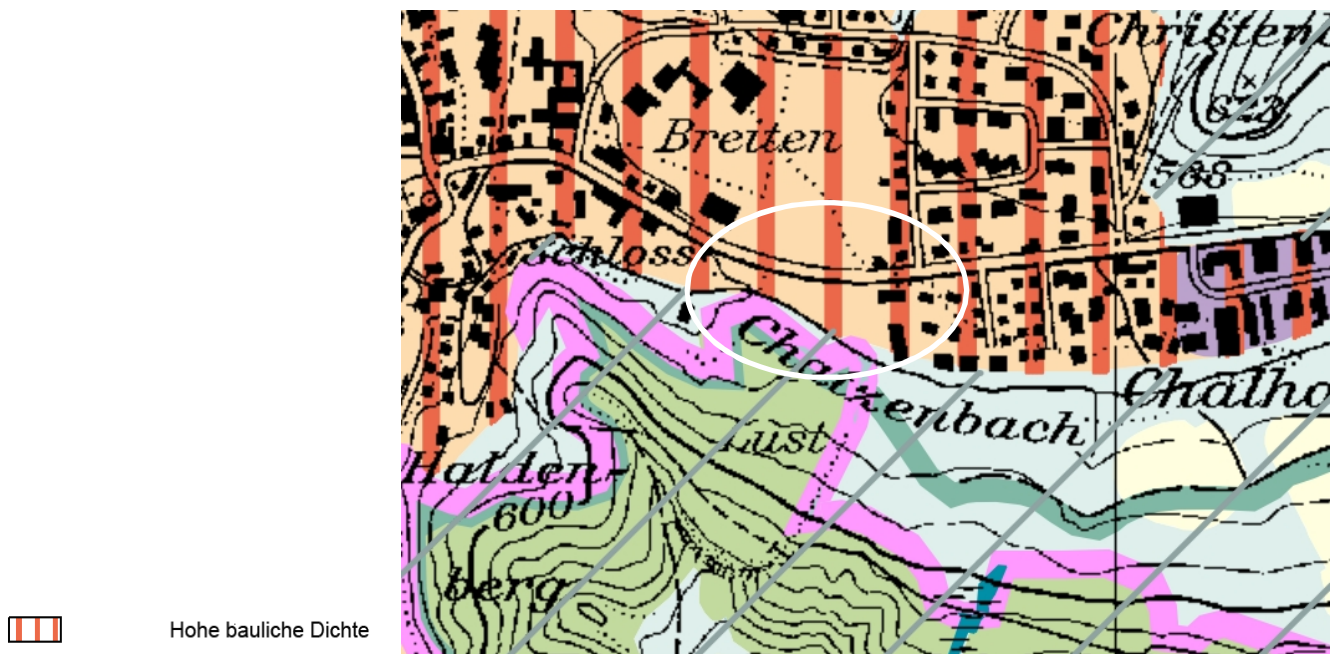


Abbildung 3 Ausschnitt Regionaler Richtplan (RWU), Beschluss RR 9.11.2016

Bau- und Zonenordnung

Das Gebiet liegt in der Gewerbezone 1. Der rechtskräftige Gestaltungsplan ist als Hinweis eingetragen.

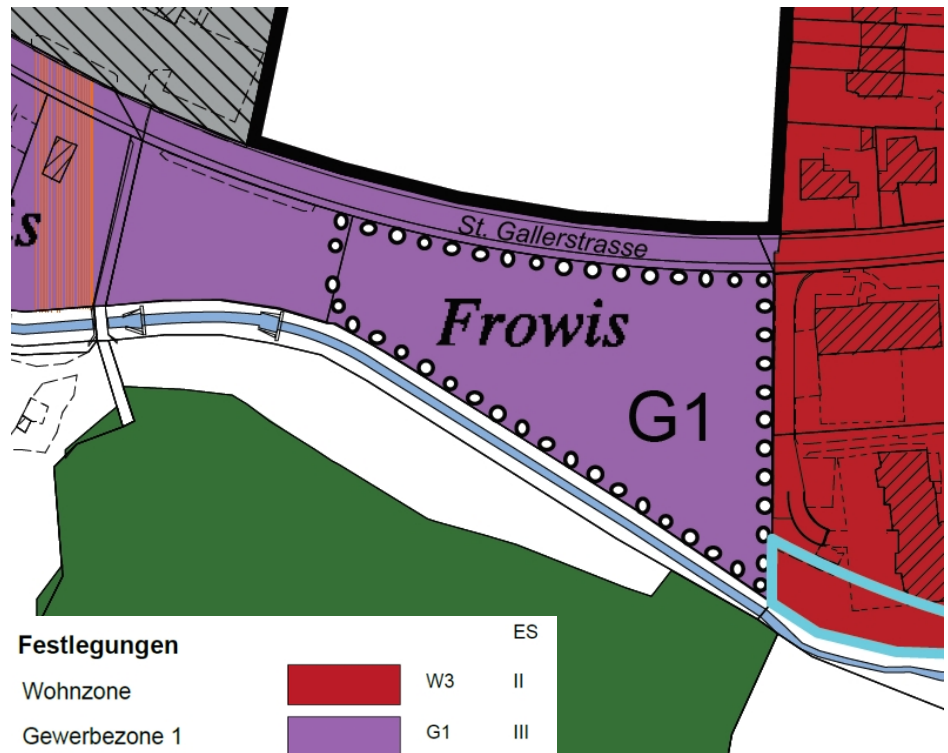


Abbildung 4 Ausschnitt Zonenplan, inkl. Legende

Grundmasse
 Gewerbezone 1

Baumassenziffer	max.	3.5 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	max.	9 m
Grundabstand	max.	4 m
Gebäuelänge	max.	40 m

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grundabstände und die Mehrlängenzuschläge der jeweils anstossenden Zonen einzuhalten. Nur bei Bauten über 12 m gilt der baugesetzliche Mehrhöhenzuschlag. Die grösste Höhe wurde im privaten Gestaltungsplan "Frowis, St. Gallerstrasse" jedoch auf 12 m begrenzt (Art. 6 lit. c). Gegen Osten gelten die Abstandsvorschriften der Wohnzone 3.

3 Weitere Themen

Lärm	<p>Im Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Die ES III gilt für Wohn- und Gewerbegebiete.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind lediglich die Planungswerte am Tag massgebend, da der Laden nachts über nicht geöffnet ist. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass am Lüftungsfenster lärmempfindlicher Betriebsräume der Immissionspegel den Wert von 65dB(A) am Tag nicht überschreitet. Fällt der Immissionspegel höher aus, ist eine kontrollierte Lüftung vorzusehen.</p>
Strassenlärm	<p>Massgebende Lärmquelle ist der Motorfahrzeugverkehr auf der St. Gallerstrasse. Gemäss Strassenlärmkataster (GIS-Kanton Zürich, 16. Juli 2018) liegt ein Emissionspegel auf der Strassenachse am Tag von 76.1 dB(A) vor.</p>
Fluglärm	<p>Gemäss Fluglärmkataster (GIS-Kanton Zürich, 16. Juli 2018) liegt während dem Tag eine Lärmbelastung von < 57 dB vor und die Planungswerte am Tag (6 - 22 Uhr) für Betriebsräume von 65 dB(A) können eingehalten werden.</p>
Gewässerraum	<p>Aufgrund der aktuellen Festlegung des Gewässerraums des Chatzenbachs wird der zukünftige Gewässerraum die bestehende Parkierung wie auch die Anlieferung um maximal ca. 2 m tangieren. Die bestehenden Anlagen geniessen dabei eine erweiterte Bestandesgarantie. Neue Bauten und Anlagen dürfen nicht innerhalb des Gewässerraums erstellt werden. Bei Umbauten, welche nicht innerhalb dieser Bestandesgarantie erfolgen können, ist der Gewässerraum entsprechend freizuhalten und zu gestalten. Der neue Gewässerraum ist im Gestaltungsplan berücksichtigt.</p> <p>Der Gewässerraum mit einer Breite von 27.5 m des Chatzenbachs (Gewässer Nr. 7.0) wurde durch die Volkswirtschaftsdirektion mit Verfügung Nr. 680 vom 06.12.2018 festgelegt.</p>

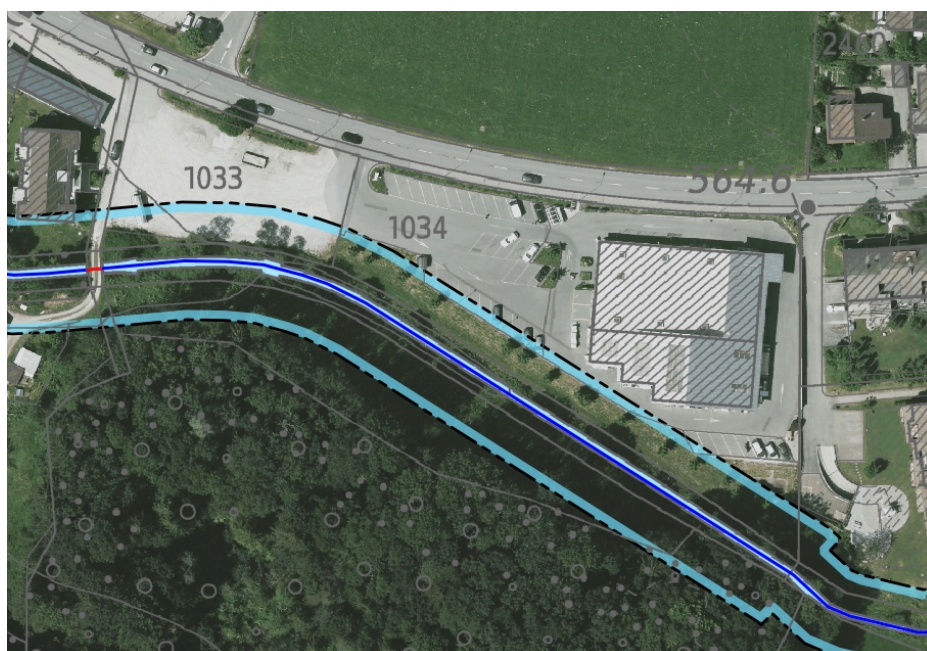


Abbildung 5 Situation neuer Gewässerraum, GIS-Kanton Zürich, 16.07.2018

Prüfperimeter (PBV)

Der Korridor entlang der St. Gallerstrasse ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) mit dem Hinweis Verkehrsträger enthalten. Bei einer Bodenverschiebung innerhalb dieses Bereichs ist ein kommunales Bodenverschiebungsverfahren notwendig.

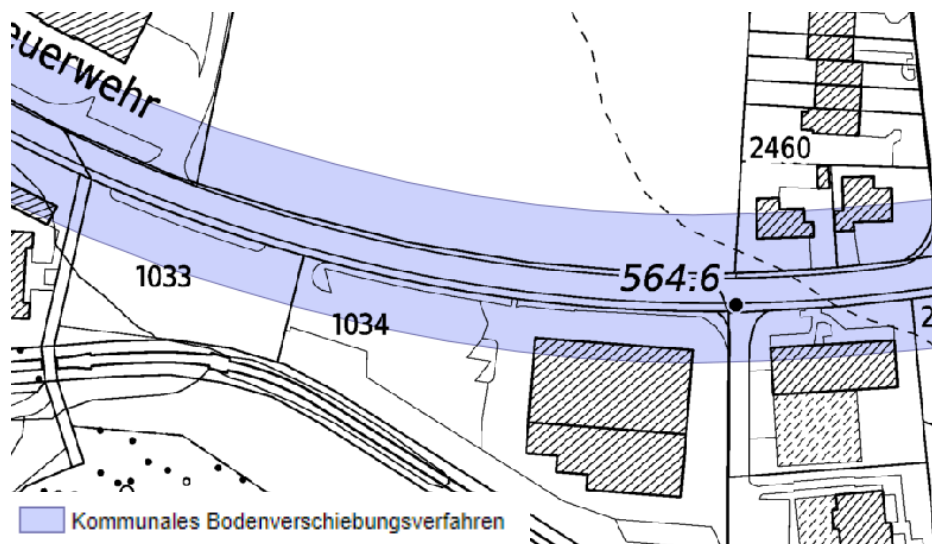


Abbildung 6 Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs, GIS-Kanton Zürich, 16.07.2018

KBS

Im Gestaltungsplanperimeter sind im Kataster keine Altlastenverdachtsfälle bezeichnet.

Archäologische Zone

Es ist keine archäologische Zone vorhanden.

Gefahrenkarte

In der Naturgefahrenkarte wird im südöstlichen Bereich des Perimeters eine geringe und mittlere Gefährdung ausgewiesen. Es sind jedoch keine Massnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans zu ergreifen, da sich die Gefährdung ausserhalb des Baubereichs befindet.

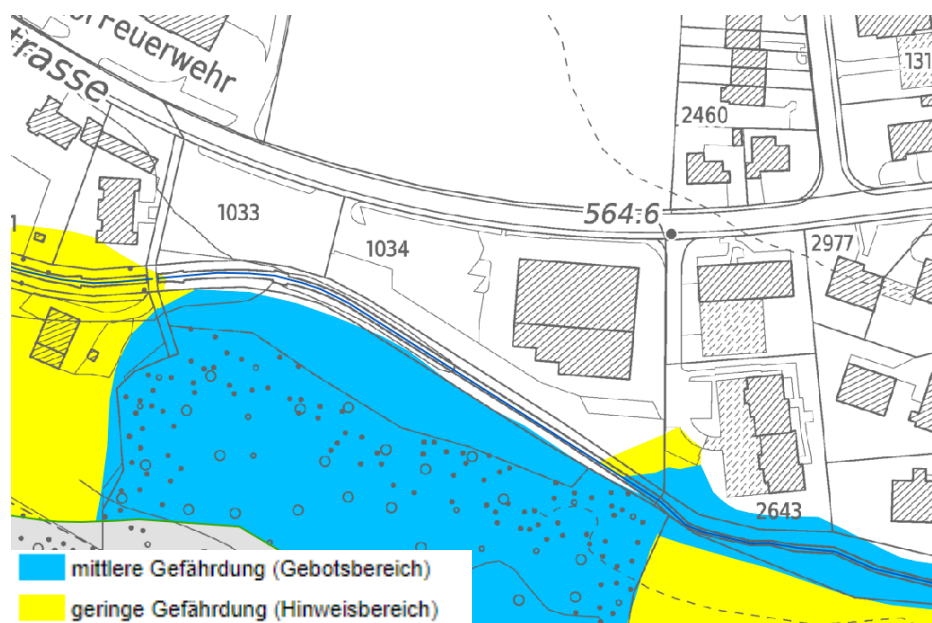


Abbildung 7 Synoptische Naturgefahrenkarte, GIS-Kanton Zürich, 16.07.2018

4 Erläuterungen zu Änderungen des Gestaltungsplanes

Im Folgenden werden die Änderungen in den Vorschriften und die wichtigsten Änderungen im Situationsplan erläutert.

Änderungsplan zum Situationsplan	Zur besseren Lesbarkeit wird der rechtskräftige Situationsplan (BDV Nr. 36/2011 vom 21.03.2011) durch einen neuen Situationsplan ersetzt. Zur Übersicht wurde ein Plan zu den Änderungen erstellt (vgl. Beilage 1).
Allgemeine Anpassungen	Die Artikel werden in sinnvolle Absätze unterteilt. Dies erleichtert insbesondere auch Verweise auf einzelne Bestimmungen in den Artikeln.
Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften Art. 2	Es wird präzisiert, dass die Bau- und Zonenordnung in der heute gültigen Fassung auch bei einer allfälligen Revision massgebend ist. Dies gilt auch für das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22), welche in den Fassungen bis zum 28.02.2017 massgebend sind.
Zielsetzung Art. 3	Die Zielsetzung wird in Hinblick auf die geplante Erweiterung präzisiert und der Artikel wird mit Absätzen an die anderen Artikel angepasst.
Lärm Art. 5	Der Artikel wird gekürzt, da die nötigen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, unabhängig der Gestaltungsplanvorschriften, zu ergreifen sind.
Erweiterung Baubereiche Hauptgebäude Art. 6	Der Baubereich für Hauptgebäude wird Richtung Westen um ca. 8.0 m erweitert. Der bestehende LANDI-Laden ist in modularer Bauweise erstellt worden, weshalb für eine Erweiterung wiederum Standard-Module gewählt werden. Diese weisen eine Grösse von 7.64 m x 7.64 m auf. Es sollen mindestens drei zusätzliche Module realisiert werden, wobei mit 8.0 m ein angemessener Projektierungsspielraum gewährt wird.
Präzisierung Vordächer	<p>Der Artikel bezüglich Vordächer wird präzisiert, da das PBG grundsätzlich keine Baubereiche vorsieht.</p> <p>An der Ost-, Süd- und West-Fassade dürfen Vordächer, sofern keine übergeordneten Vorgaben dagegensprechen, maximal 3 m über den Baubereich hinausragen und abgestützt werden.</p> <p>An der Ost-Fassade gegenüber dem Nachbargrundstück wird durch diese Festlegung § 260 Abs. 3 PBG weiterhin berücksichtigt.</p> <p>An der Süd-Fassade sind bei der Erstellung eines allfälligen Vordachs der Gewässerraum wie auch die Waldabstandslinie vollständig zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen Westen bzw. an der West-Fassade sind keine übergeordneten Festlegungen vorhanden, weshalb auf der gesamten Fassadenlänge ein Vordach, welches maximal 3 m über den Baubereich hinausragt und in diesem Bereich abgestützt werden kann, zulässig ist.</p> <p>Gegenüber der Staatsstrasse bzw. an der Nord-Fassade sind die Vorschriften gemäss § 100 Abs. 1 PBG massgebend.</p>
Gestaltung der Bauten und Anlagen Art. 7	Die befriedigende Gesamtwirkung wie auch die gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende landschaftliche und bauliche Umgebung wird im Baubewilligungsverfahren anhand der Vorprojektpläne und Visualisierungen vom 14.04.2010 und der Projektstudie zur

Erweiterung vom 21.11.2018 (vgl. Beilage 2) geprüft. Dabei ist insbesondere ein Augenmerk auf eine einheitliche Dachgestaltung zu legen. Die Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ist über Art. 3 Abs. 4 gesichert, weshalb der Artikel gekürzt wird.

Erschliessung, Parkierung
Art. 8

Aufgrund der Revision des Gewässerraums liegen bestehende Parkplätze wie auch die betriebsnotwendige Anlieferung innerhalb des geplanten, neuen Gewässerraums. Die geplante Gewässerraumfestlegung entlang des Chatzenbachs hat jedoch nicht zur Folge, dass die Parkplätze und die Anlieferung zurückgebaut werden müssen. Denn bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Diese befestigten Fläche sind im Situationsplan eingetragen. Sie dürfen weiterhin genutzt und unterhalten werden. Sie geniessen in der Bauzone darüber hinaus eine erweiterte Bestandegarantie (§ 357 PBG). Damit bleiben gewisse Um- und Ausbauten/Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen möglich.

Beurteilung Gewässerraum

Neue Bauten und Anlagen müssen den Gewässerraum berücksichtigen; sprich müssen ausserhalb des Gewässerraums angeordnet werden. Daher liegen die zusätzlichen Parkplätze ausserhalb des neuen Gewässerraums (siehe auch Art. 9).

Präzisierung Vorschriften

Die Vorschriften bezüglich Anlieferung und Lage der Parkplätze werden präzisiert.

Die Vorschrift zur Parkplatzberechnung wird vereinfacht und eine Bandbreite für die Anzahl der notwendigen Parkplätze angegeben. Dies soll vor allem sicherstellen, dass bei einem möglichen Ausbau der St. Gallerstrasse oder bei einer Anpassung im Gewässerraumbereich von den Pflichtparkplätzen abgewichen werden kann. Die Bandbreite orientiert sich an der Berechnungsweise gemäss Art. 31 BZO und den Reduktionsfaktoren gemäss der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes 1997.

Berechnung nach Art. 31
BZO

Ladenfläche nach Erweiterung (Verkaufsflächen, Kassenbereich, Eingangsbereich)	Bedarf Kunden (1 PP / 35m ² Ladenfläche)	Arbeitsplätze	Bedarf Beschäftigte (1 PP / 2 AP)	Total Bedarf
1'068 m ²	31 (30.5)	8	4	35

Anordnung geplant

Bedarf Kunden	Geplant (gem. Parkierungsstudie inkl. 2 Rollstuhlgerechte PP)	Bedarf Beschäftigte	Bereits realisiert	Total vorgesehen
31	33	4	8	41

Bandbreite

Mindestens zu erstellen	Pflichtparkplätze gem. BZO	Geplant	Maximal möglich
25	35	41	50

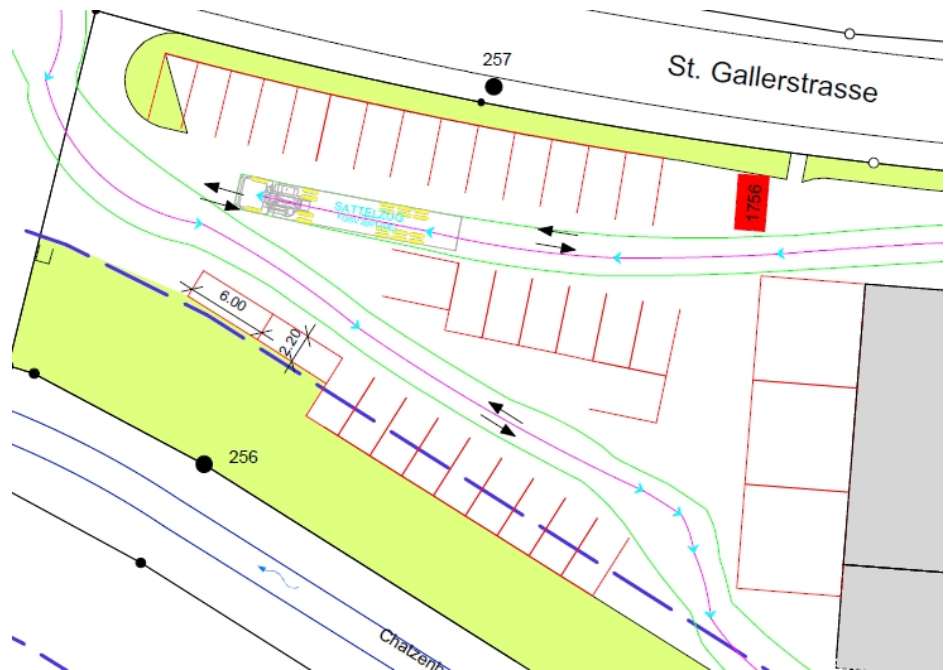


Abbildung 9 Ausschnitt Parkierungsstudie, LANDI-Turbenthal, Parkierungssituation mit Wendemöglichkeit

Die Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 1034 wurden gemäss der VSS-Norm (SN 640 291 a) dimensioniert.

Die Standardparkplätze weisen eine Grösse von 2.75 m und 5.0 m auf und die Fahrgasse (im Gegenverkehr) eine Breite von mindestens 5.0 m.

Komfortstufe	Parkfeldwinkel	Breite eines Parkfeldes	Länge eines Parkfeldes	Breite der Fahrgasse (Gegenverkehr)
B: Öffentliche Parkhäuser, Einkaufszentren, Hotels (Kundschaft), Parkieren im Strassenraum	90°	2.75 m	5.0 m	Mind. 5.0 m

Einzelne Parkplätze wurden zugunsten einer Optimierung der Anzahl auf 2.5 m und 5.0 m dimensioniert, wobei die Fahrgasse entsprechend zu vergrössern ist.

Linksabbieger

Am Vorprojekt für den Linksabbieger (gemäss rechtskräftigem privatem Gestaltungsplan), welches bei einer Überlastung im Bereich der Zufahrt von den Verursachern finanziert werden müsste, wird festgehalten (vgl. Beilage 5).

Umgebungsgestaltung
 Art. 9

Der Art. 9 Abs. 1 wird präzisiert und auf den Art. 41 c der GschV für die Bewirtschaftung und Gestaltung verwiesen. Des Weiteren trifft es nicht zu, dass der neue Gewässerraum von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die Bestandesgarantie von bewilligten Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums soll nicht ausgehebelt werden. Im Situationsplan werden die bestehenden, rechtmässig erstellten befestigten Flächen (bestehenden Parkierung und Anlieferung) klar ausgewiesen. In diesem Bereich sind auch weiterhin befestigte Flächen im Sinne der Bestandesgarantie innerhalb des Gewässerraums zulässig

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt die Bestimmungen der Detailausgestaltung im Sinne von Art. 9.

Es können unter anderem auch die folgenden Punkte zur Beurteilung der Gestaltung im Sinne von Art. 9 beigezogen werden.

- ◆ Für die Gliederung der Verkehrs- und Parkierungsfläche ist das Parkierungskonzept massgebend.
- ◆ Für ein angepasstes Erscheinungsbild sind an den im Situationsplan schematisch eingetragenen Standorten Grünflächen und Bäume vorzusehen.
- ◆ Ein besonderes Augenmerk ist auf den Übergang zum Strassenraum zu legen. In diesem Zusammenhang ist eine Hecke gemäss Art. 9 Abs. 3 zu erstellen. Zudem ist auch das Anbringen von Plakat- und Werbeflächen untersagt.

Behinderte und Betagte
Art. 10

Der Artikel wird gestrichen, da dies bereits durch die übergeordnete Gesetzgebung gewährleistet ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Vorgaben zu prüfen. Beim Verkaufsgeschäft muss der Zugang für behinderte und betagte Menschen jedoch zwingend möglich sein.

Energiekonzept Art. 11

Es gelten die allgemein gültigen Vorschriften bezüglich Energie. Eine spezielle Regelung im Gestaltungsplan erübrigt sich.

Vorprojekt Art. 12

Die Vorprojektpläne vom 14.04.2010 (vgl. Beilage 4) werden mit der Projektstudie vom 21.11.2018 (vgl. Beilage 2) und der Parkierungsstudie vom 30.11.2018 (vgl. Beilage 3) ergänzt.

5 Würdigung

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die LANDI-Turbenthal ihren wichtigen Geschäftsbereich "Agrar-Handel" erweitern und so einen wichtigen Beitrag für die landwirtschaftliche Versorgung in der Region leisten kann.

Der Betrieb des LANDI-Ladens hat heute keine negativen Auswirkungen auf Umwelt und Bevölkerung. Durch den Gestaltungsplan werden die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Es werden weder zusätzliche Parkplätze noch zusätzliche Verkaufsflächen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan geschaffen. Es wird lediglich der Baubereich erweitert und das interne Verkehrsregime inkl. Anordnung der Parkplätze optimiert und auf die Erweiterung angepasst.

Die Vorschriften wurden zudem auf allfälligen Regelungen in übergeordneten Gesetzgebungen und deren Zweckmässigkeit überprüft und bereinigt.

Die Erweiterung hat sich in Materialisierung und Gestaltung am bestehenden Bau zu orientieren, welcher bereits die gestalterischen Vorgaben im Sinne des rechtskräftigen Gestaltungsplans erfüllt. Durch die Erweiterung wird somit weiterhin die gute Einordnung in das Landschaftsbild sichergestellt.

Aufgrund der marginalen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6 Ablauf und Mitwirkungsverfahren

6.1 Verfahren

Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgt vom 21.12.2018 bis 19.02.2019. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.
Anhörung	Die Revision des privaten Gestaltungsplans "Frowis, St. Gallerstrasse", Turbenthal wurde der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU), sowie den Nachbargemeinden Zell (ZH), Schlatt (ZH), Elgg, Wila, Wildberg, Bauma Bichselsee-Balterswil, Fischingen, Aadorf zur Anhörung unterbreitet.
Vorprüfung	Die Revision des privaten Gestaltungsplans "Frowis, St. Gallerstrasse, Turbenthal wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.
Einwendungen	Während der Auflagefrist kann sich jedermann zum Entwurf äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Zu den nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anliegen werden gemäss § 7 PBG im separaten Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen Stellung genommen.
Zustimmung	Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wird die Revision des privaten Gestaltungsplans "Frowis, St. Gallerstrasse" bereinigt und der Gemeindeversammlung vom 17.06.2019 zur Zustimmung unterbreitet.
Genehmigung	Nach der Festsetzung ist der private Gestaltungsplan "Frowis, St. Gallerstrasse" durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.
Inkrafttreten	Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

6.2 Ergebnisse Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung	Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 01.03.2019 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Es wird festgehalten, dass einer Änderung des Gestaltungsplans aufgrund geänderter Bedürfnisse nichts entgegen spricht. Die qualitativen Ansprüche einer guten Gestaltung sind dabei aufrechtzuerhalten.
Anpassung	Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

6.3 Einwendungen

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen.

7 Beilagen

- Beilage 1** **Plan zu den Änderungen, 1:1'000**
Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf
19.03.2019
- Beilage 2** **Projektstudie, Erweiterung LANDI Turbenthal**
Strüby Konzept AG, Seewen SZ
21.11.2018
- Beilage 3** **Parkierungsstudie, Erweiterung LANDI Turbenthal**
Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf
30.11.2018
- Beilage 4** **Vorprojektpläne + Visualisierungen, LANDI Turbenthal**
Strüby Konzept AG, Seewen SZ
14.04.2010
- Beilage 5** **Generelles Projekt Zufahrt Landi, Situation 1 :500**
Ingenieurbüro Walter Weber AG, Turbenthal
22.03.2010
- Beilage 6** **Privater Gestaltungsplan "Frowis, St. Gallerstrasse"**
BDV Nr. 36/2011 vom 21.03.2011

Plan zu den Änderungen, 1:1'000

Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, 19. März 2019

Privater Gestaltungsplan "Frowis, St. Gallerstrasse", Turbenthal

Plan zu den Änderungen

Situation 1:1000

Dieser Plan dient der Übersicht der Änderungen gegenüber des rechtskräftigen Situationsplans (BDV Nr. 36/2011 vom 21. März 2011).

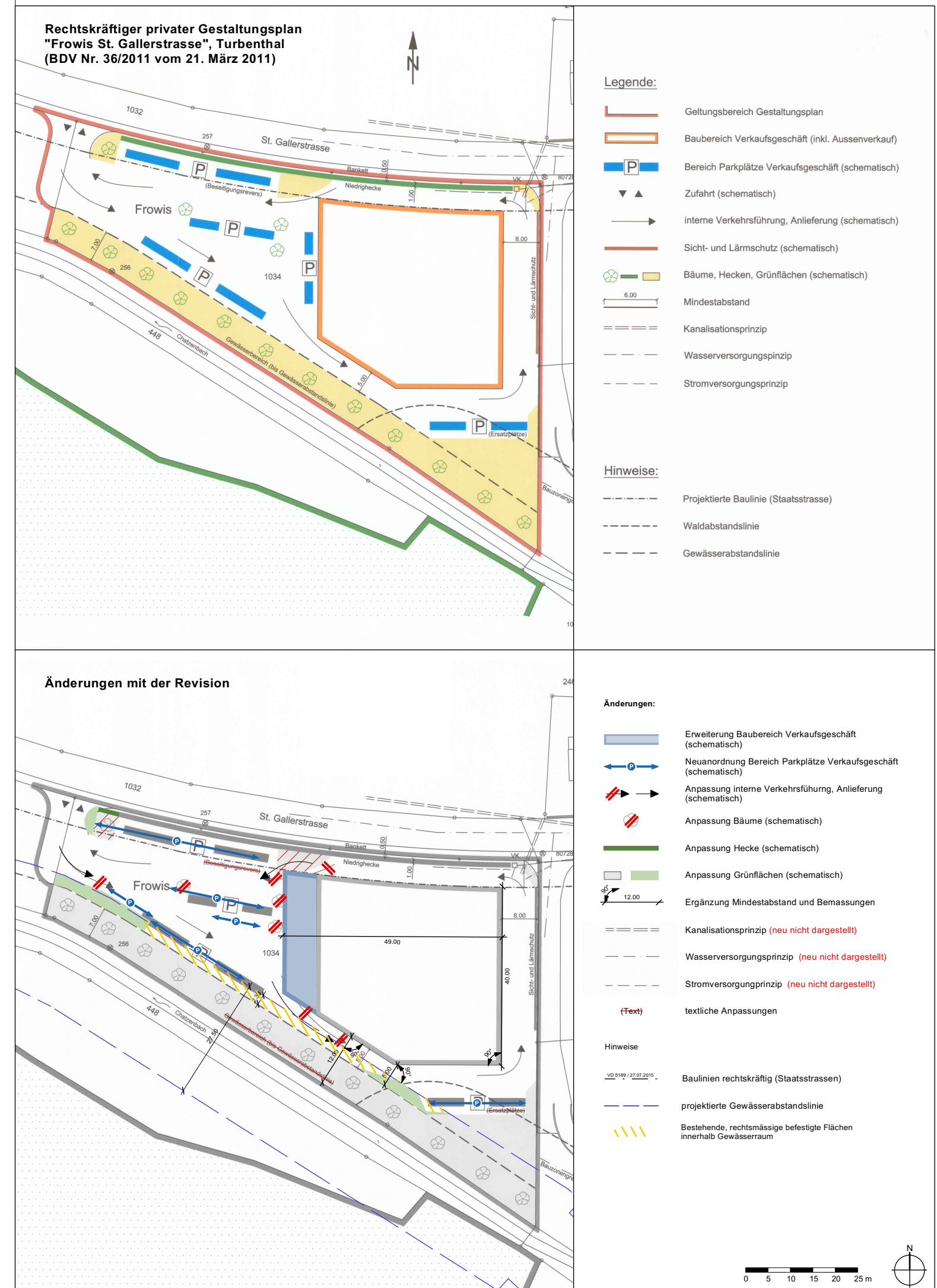
Dübendorf, 19. März 2019 / tu.1001



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

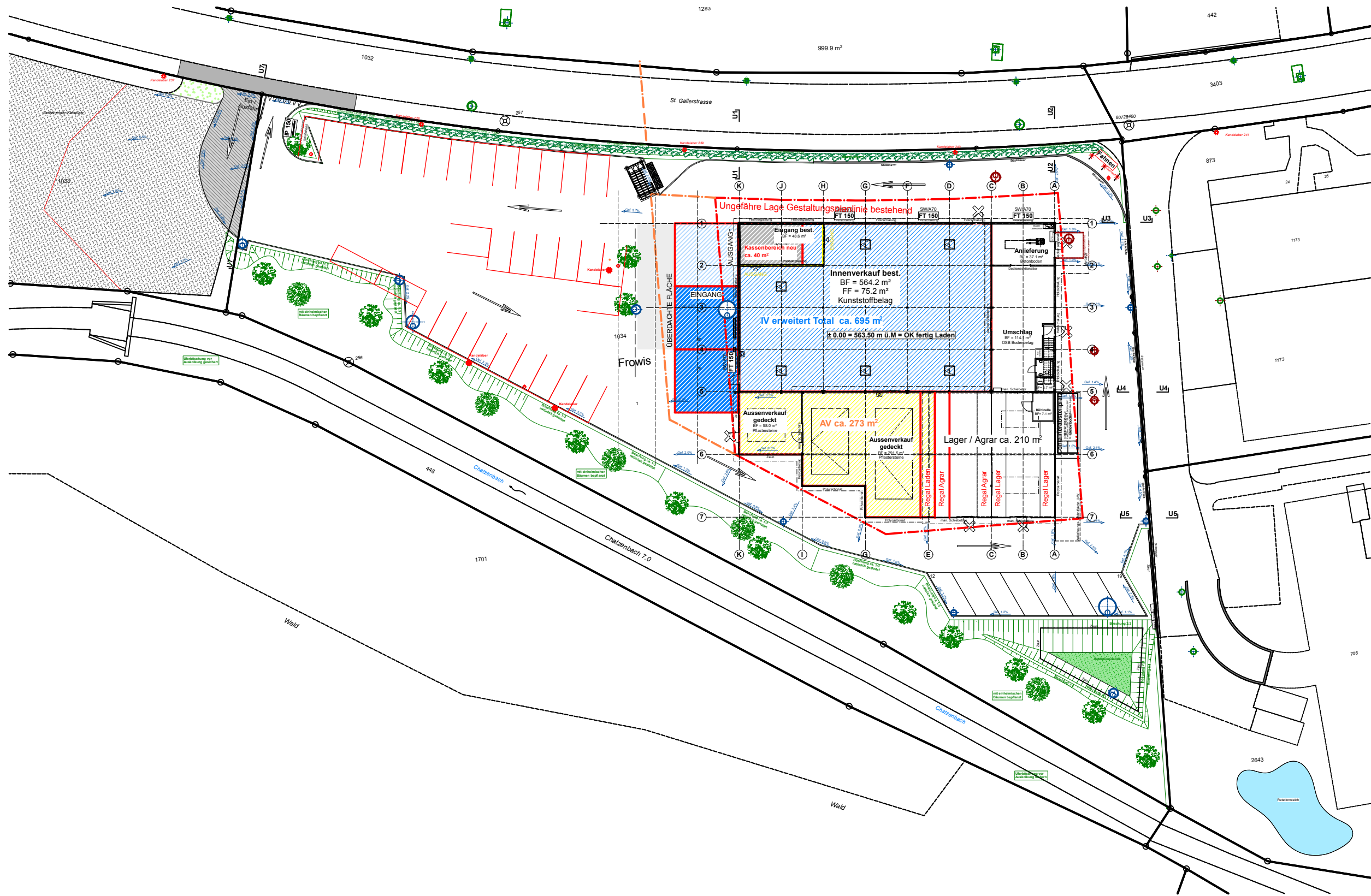
Plan-Nr.	erstellt	geprüft+freigegeben
1	Datum	29.11.2018
	Vis.	Mil
	Datum	29.11.2018
	Vis.	Kol
rev.	19.03.2019	Ahc
	19.03.2019	Kol
Dateiname:	tu.1001_GP_LANDI_Wila-Turbenthal.vwx	Format: 42 x 29.7

Druckdatum: 19.03.2019



Projektstudie, Erweiterung LANDI Turbenthal

Strüby Konzept AG, Seewen SZ, 21. November 2018

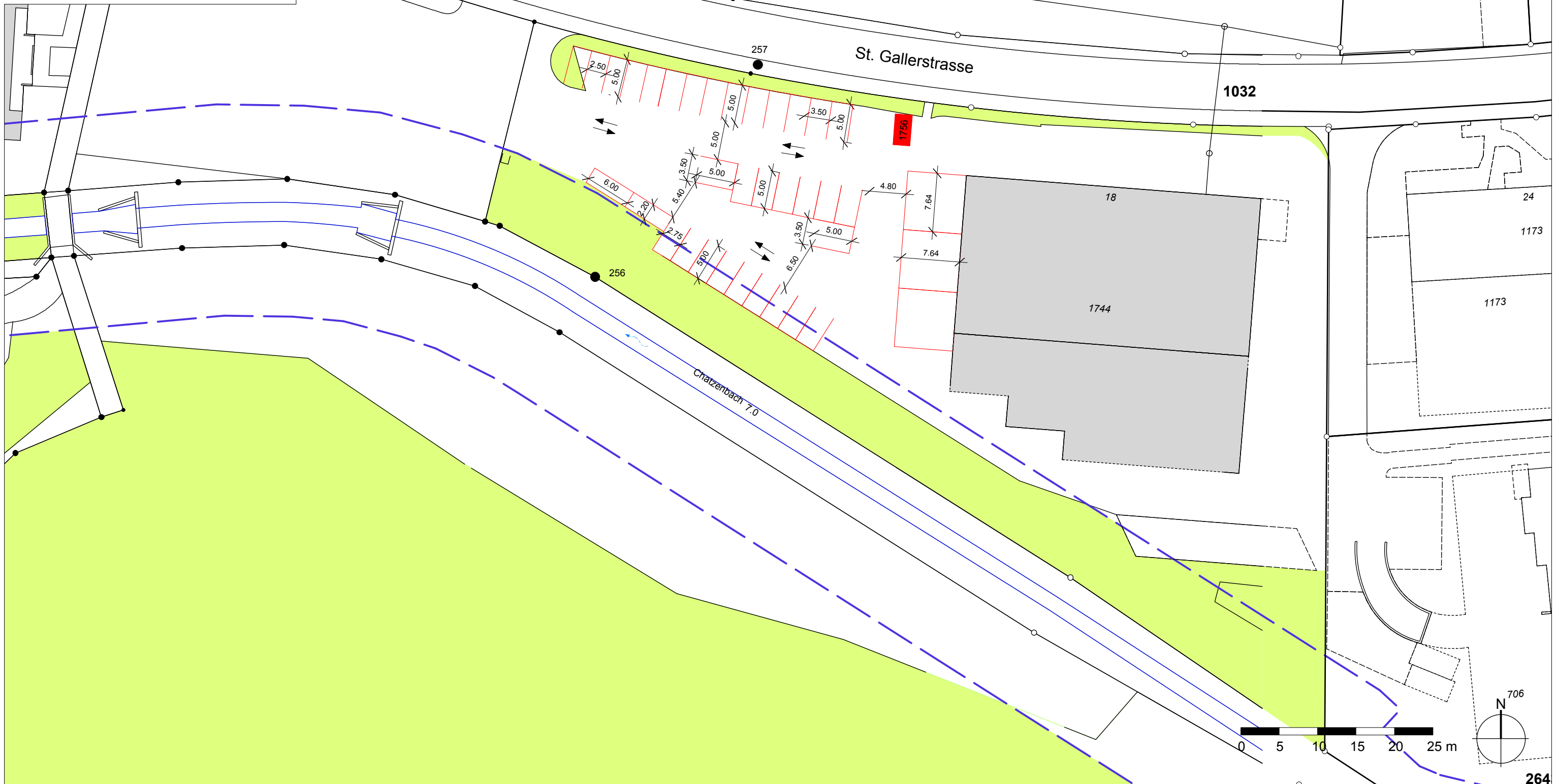


Parkierungsstudie, Erweiterung LANDI Turbenthal

Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, 30. November 2018

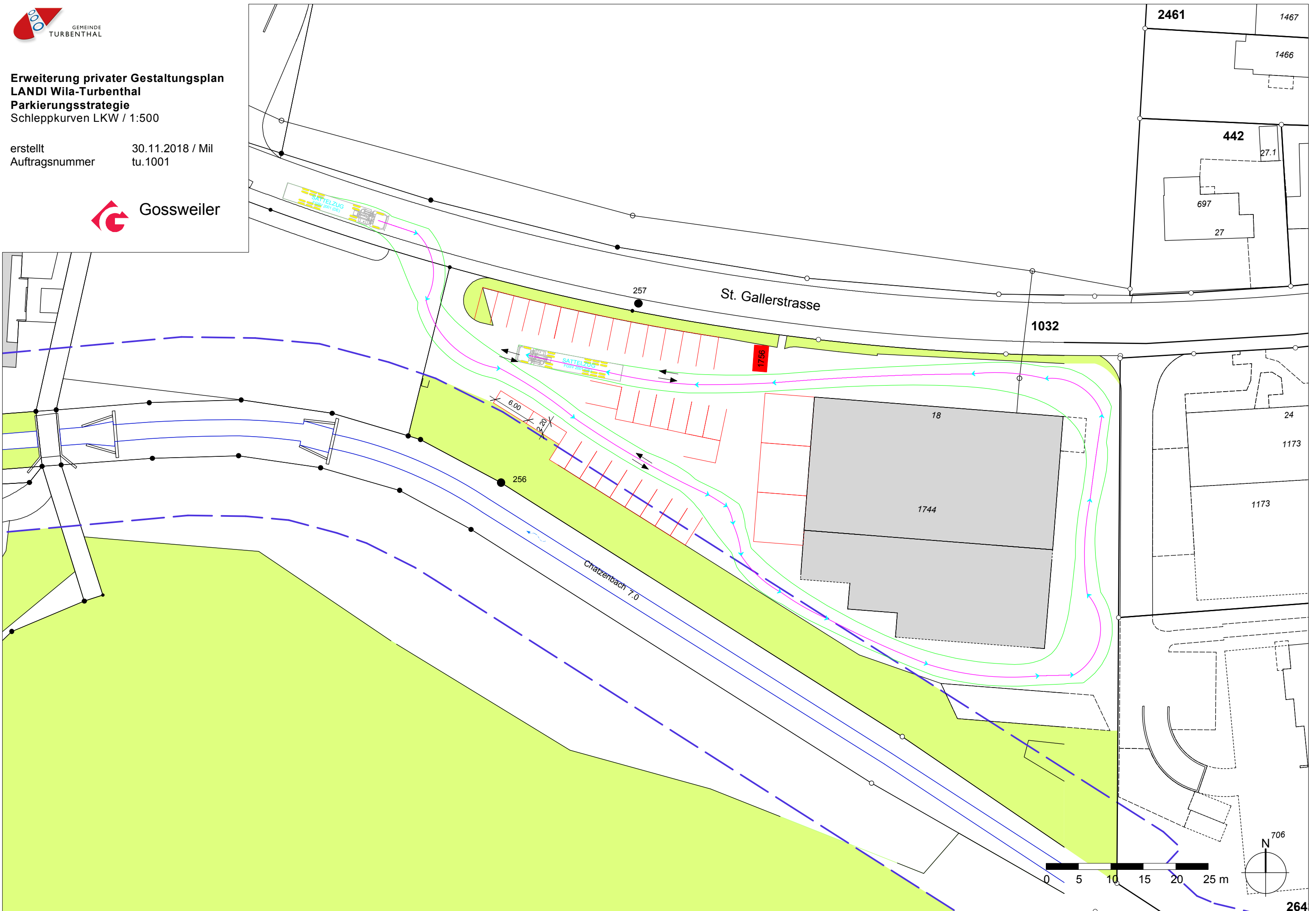
**Erweiterung privater Gestaltungsplan
LANDI Wila-Turbenthal
Parkierungsstrategie
Situation Variante 1 / 1:500**

erstellt 30.11.2018 / Mil
Auftragsnummer tu.1001



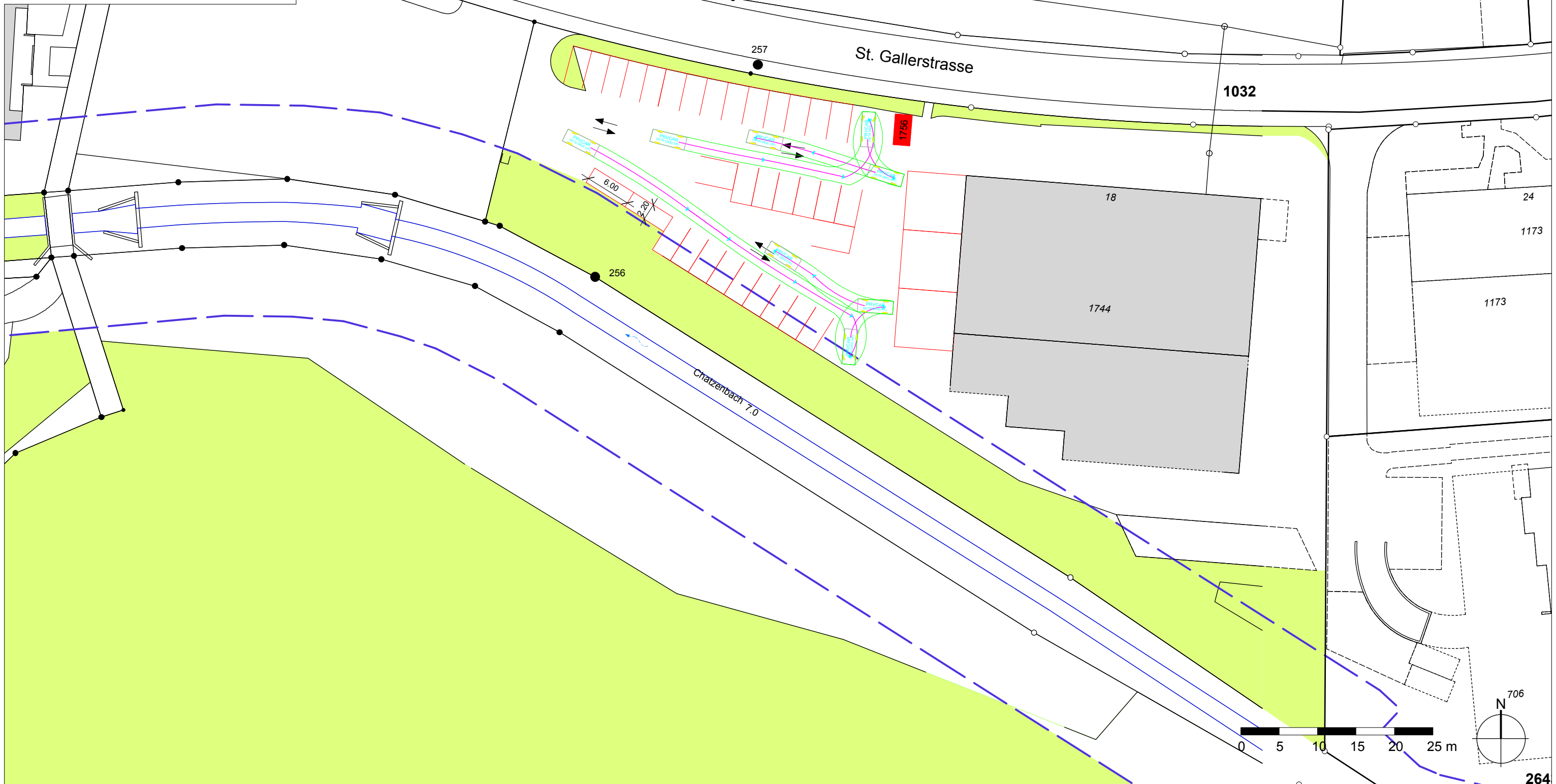
Erweiterung privater Gestaltungsplan
LANDI Wila-Turbenthal
Parkierungsstrategie
Schleppkurven LKW / 1:500

erstellt 30.11.2018 / Mil
Auftragsnummer tu.1001



**Erweiterung privater Gestaltungsplan
LANDI Wila-Turbenthal
Parkierungsstrategie
Wendemöglichkeit PW / 1:500**

erstellt 30.11.2018 / Mil
Auftragsnummer tu.1001



Vorprojektpläne + Visualisierungen, LANDI Turbenthal

Strüby Konzept AG, Seewen SZ, 14. April 2010

Objekt: LANDI Wila-Turbenthal
8488 Turbenthal

Bauherr: LANDI Wila-Turbenthal
Tosstalstrasse 29, 8492 Wila

Exemplar öffentliche Auflage
Situation mit Grundriss

PI-Nr.: KB05222-021 ±0.00 = ca. 563.50 m ü.M. = OK fertig Boden Laden

Mst. 1 : 200 Pl-Gr: 60 x 84 Sachb.: RB System: Top

Datum: 14.04.2010 dm Gep.: 14.04.2010 rb Typ: 3

A) Rev.:	Gep.:	E) Rev.:	Gep.:
B) Rev.:	Gep.:	F) Rev.:	Gep.:
C) Rev.:	Gep.:	G) Rev.:	Gep.:
D) Rev.:	Gep.:	H) Rev.:	Gep.:



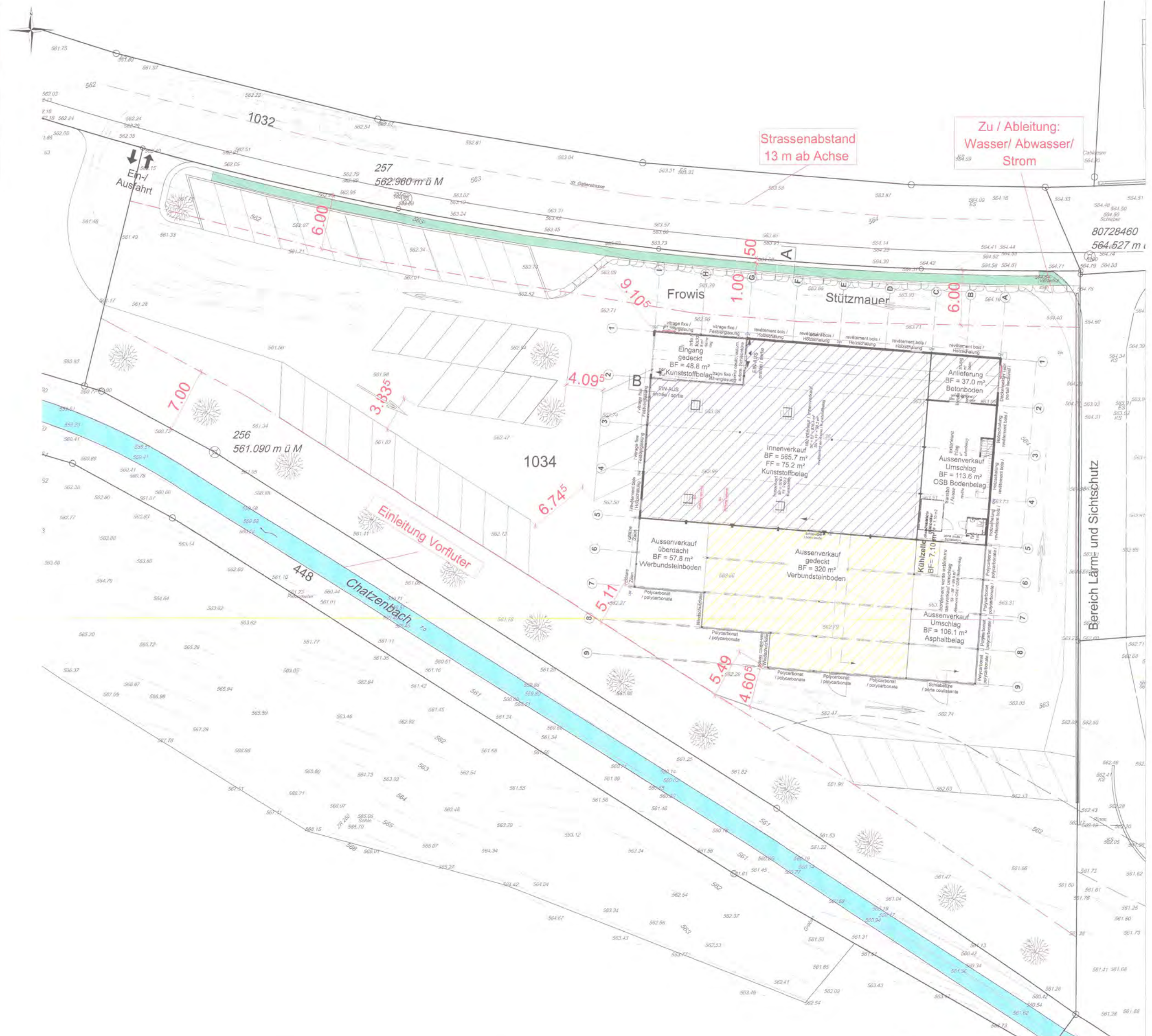
Ihr Architekturbüro
Strüby Konrad AG
Steinbühl 2 / Postfach 57
6423 Seewis SZ

Telefon: 041 818 35 70
Telefax: 041 818 35 73
www.struby.ch
MIVST-Nr. 855885

© Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere Genehmigung weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden.
Ungefähre Koordinaten 706670 / 254660

LEGENDE :

	Laden innen	566 m ²
	Aussenverkauf gedeckt	426 m ²
	Aussenverkauf ungedeckt	58 m ²
	Eingang	49 m ²
	Anlieferung	37 m ²
	Aussenverkauf / Umschlag	114 m ²
Total:		1'250 m²
Asphaltfläche:		2'746 m²
Grünfläche:		1'528 m²
Parzelle 1034:		5'441 m²
Parkplätze		45



Reduziert auf A3

Objekt : LANDI Wila-Turbenthal
8488 Turbenthal

Bauherr : LANDI Wila-Turbenthal
Tösstalstrasse 29, 8492 Wila

Exemplar öffentliche Auflage
Fassaden und Schnitte

PI-Nr : KB05222-021.4 ±0.00 = ca. 563.50 m.ü.M. = OK fertig Boden Laden

Mst. 1 : 200	Pl-Gr : 60 x 84	Sachb. : RB	System : Top
--------------	-----------------	-------------	--------------

Datum: 14.04.2019 dm Gep.: 14.04.2019 rb Typ: 3

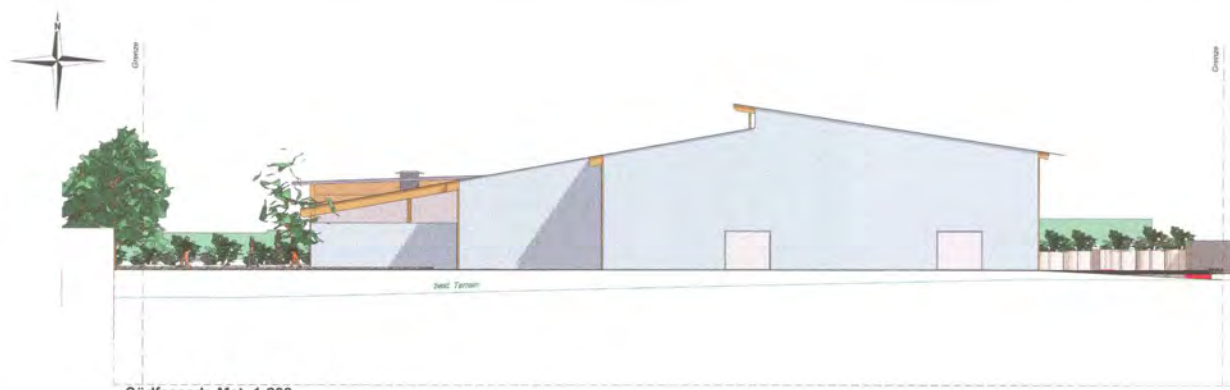
A) Rev. :	Gep. :	E) Rev. :	Gep. :
B) Rev. :	Gep. :	F) Rev. :	Gep. :
C) Rev. :	Gep. :	G) Rev. :	Gep. :
D) Rev. :	Gep. :	H) Rev. :	Gep. :

© Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere Genehmigung weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden.
Ungefähre Koordinaten 706670 / 254680




Stroby
Ihr Architekturbüro
Stroby Konzept AG
Steinböden 2 / Postfach 57
8423 Sennwald

Tel. 041 818 33 10
Fax 041 818 33 39
www.stroby.ch
89521-A4 4316819



Südfassade Mst. 1:200

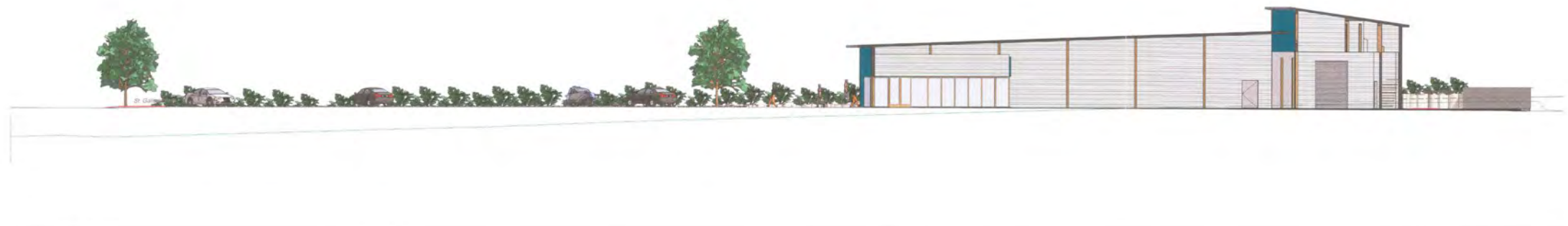


Westfassade Mst. 1:200



Nordfassade Mst. 1:200

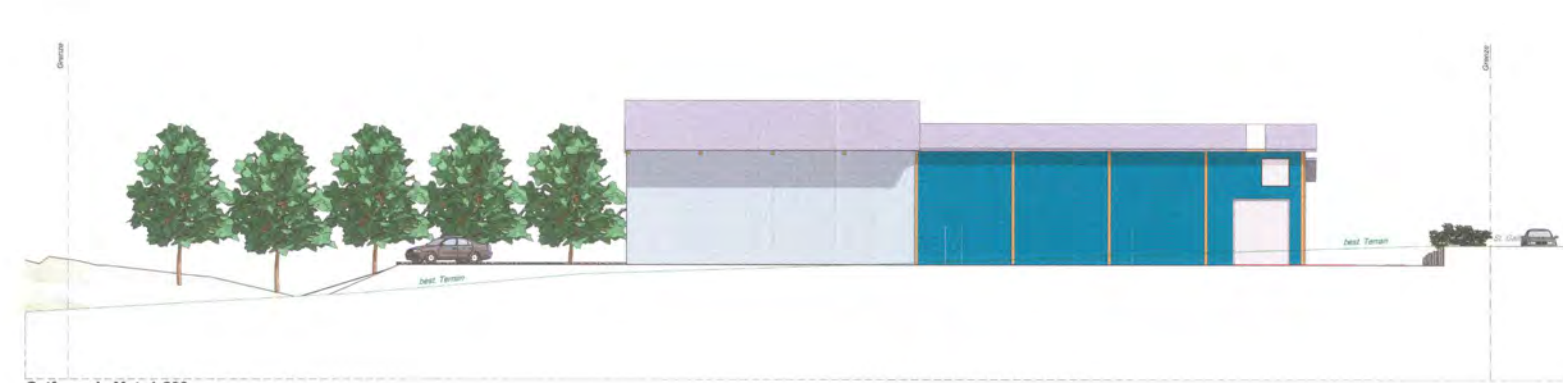
Reduziert auf A3



Schnitt B - B





Schnitt A - A

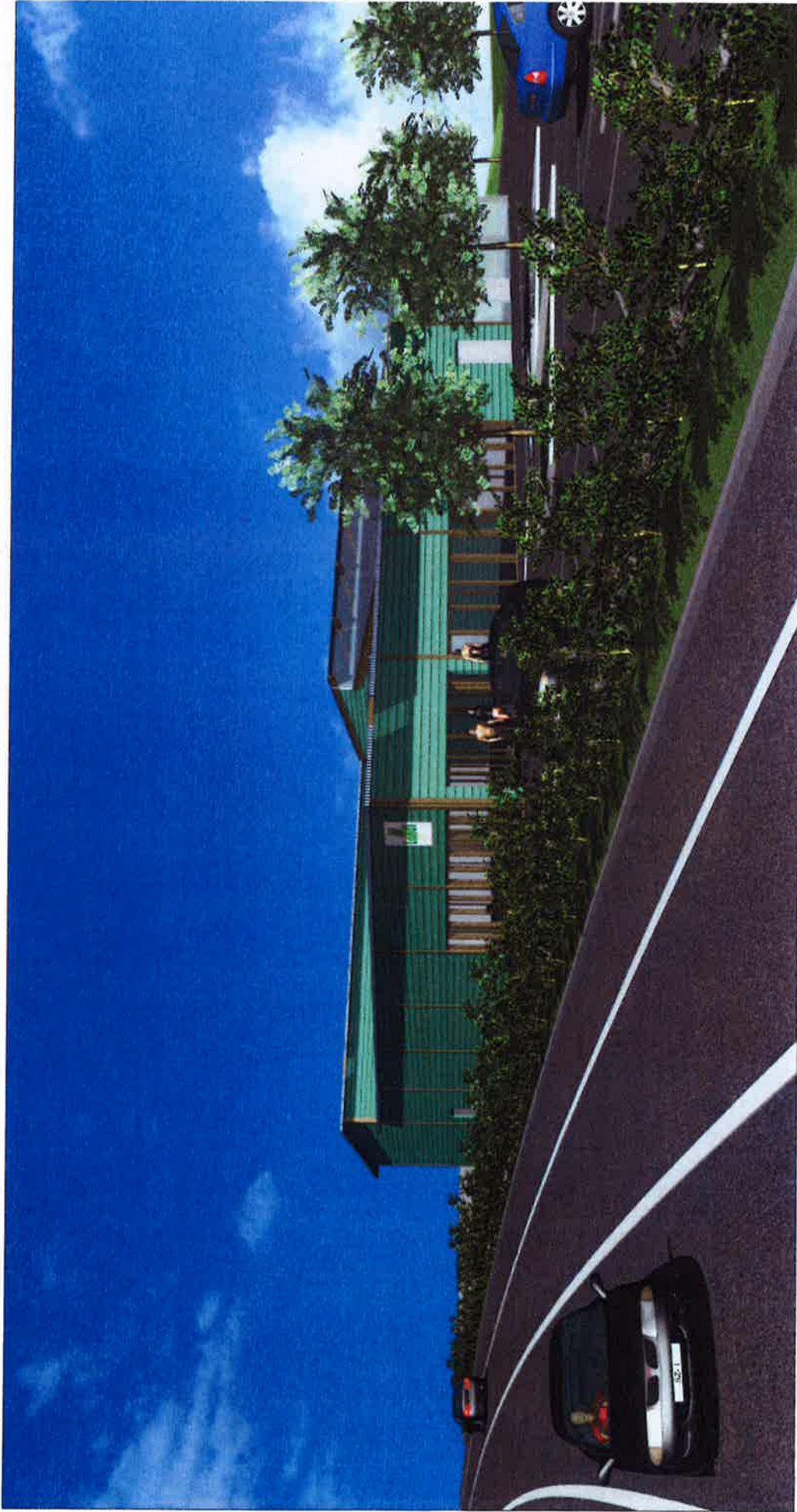



Ostfassade Mst. 1:200



<p>Objekt : LANDI Wila-Turbenthal 8488 Turbenthal</p>	<p>Bauherr : LANDI Wila-Turbenthal Tösstalstrasse 29, 8492 Wila</p>	<p>Exemplar Vorprüfung Ansicht Nordost</p>	<p>Plan-Nr. KB05222-021.2 / Dat. 24.11.09 / Gez. JY Typ. 3 System : Light</p>
<div style="text-align: right;">  <p>STRÜBY erfolgreich planen – mit Freude bauen!</p> <p>Ihr Architekturbüro Struby Konzept AG Stenbühl 2 / Postfach 37 6423 Stewen SZ Tel. 041 818 35 70 Fax 041 818 35 79 www.struby.ch MWST-Nr. 439899</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Landi SCHWEIZ • SUISSE</p> </div>			

© Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere Genehmigung weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden.
 Ungefähre Koordinaten 706670 / 254660



Objekt : LANDI Wila-Turbenthal 8488 Turbenthal	Bauherr : LANDI Wila-Turbenthal Tösstalstrasse 29, 8492 Wila	Exemplar Vorprüfung Ansicht Nordwest	Plan-Nr. KB05222-021.1 / Dat. 24.11.09 / Gez. JY	Typ: 3	System : Light
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Landi SCHWEIZ • SUISSE</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>STRÜBY Erfolgreich planen – mit Freude bauen</p> <p>Ihr Architekturbüro Struby Konzept AG Stenbühlstr. 2 / Postfach 57 6423 Seewen SZ Tel. 041 818 35 70 Fax 041 818 35 79 www.struby.ch MWSST.Nr. 435899</p> </div> </div>					

© Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere Genehmigung weder kopiert noch Dritten ohne unsere Zustimmung zugänglich gemacht werden.
Ungefähre Koordinaten 706670 / 254660



Generelles Projekt Zufahrt Landi, Situation 1 :500

Ingenieurbüro Walter Weber AG, Turbenthal, 22. März 2010

Gemeinde Turbenthal

Zufahrt Landi, Frowis

Generelles Projekt

Situation 1:500

Format: A3
Datum: 22.3.2010
Letzte Änderung:
Plannummer: 106.053 /4



Verwehdepot
1106

2461

2460

1466

766

697
27

442

4

80728460

258

R = 50 m

1032

St. Gallerstrasse

R = 50 m

1033

Frowis

1034

24

1173

1173

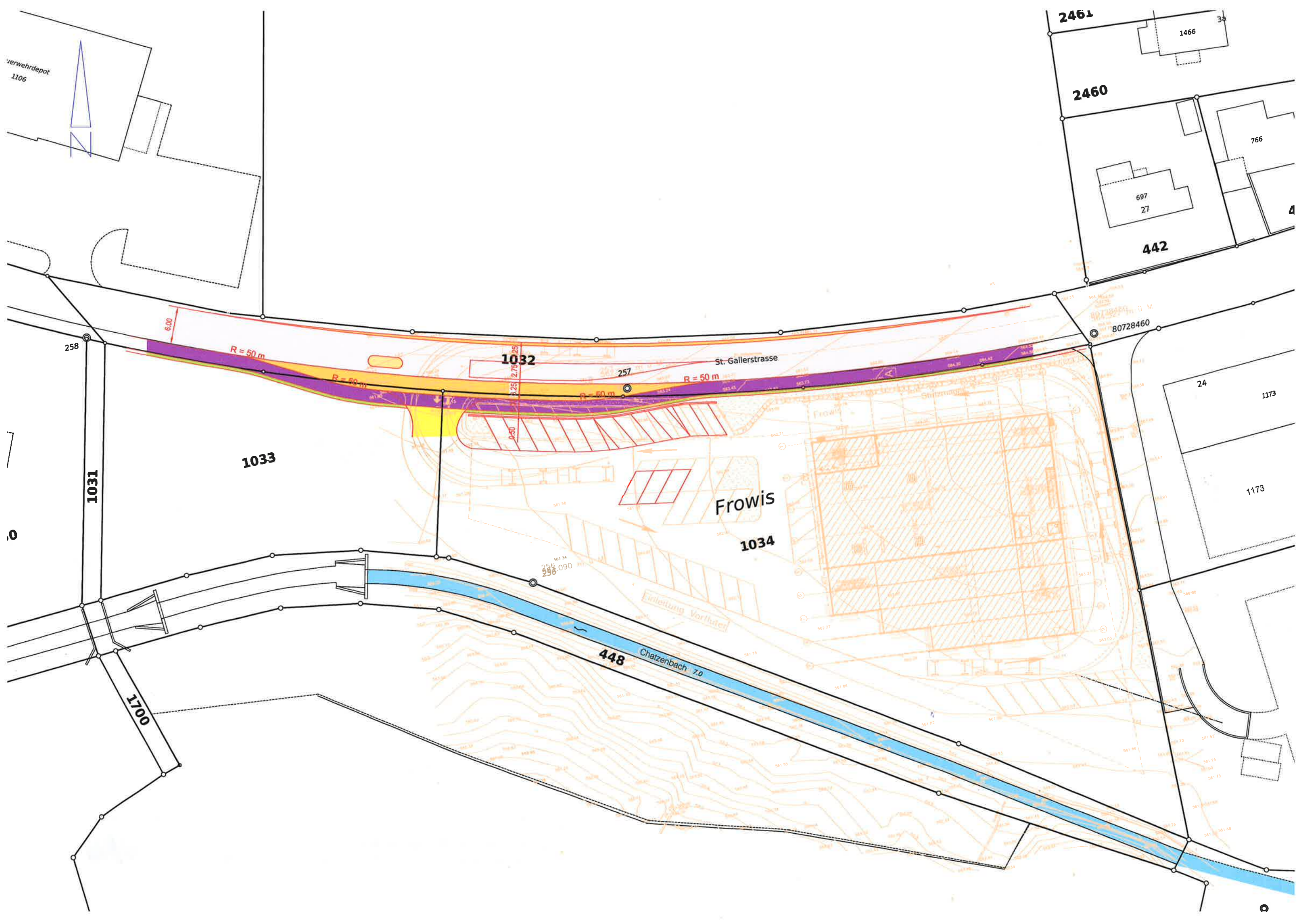
1031

Einleitung Vorflut

448 Chatzenbach 7.0

1700

0



**Rechtskräftiger privater Gestaltungsplan
"Frowis, St. Gallerstrasse"**

BDV Nr. 36/2011 vom 21. März 2011

Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 24.01.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-000000543

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Turbenthal, Tösstalstrasse 56, 8488 Turbenthal

Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes „Frohwis, St. Gallerstrasse“, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8488 Turbenthal

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Frohwis St. Gallerstrasse» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Turbenthal an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1004/19 vom 26. November 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 17. Januar 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Frohwis, St. Gallerstrasse» tritt am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Turbenthal
Tösstalstrasse 56
8488 Turbenthal

VERFÜGUNG

vom 21. März 2011

Turbenthal. Privater Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Turbenthal hat am 20. September 2010 dem privaten Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen vom 11. November 2010 und des Bezirksrates Winterthur vom 3. November 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. November 2010 ersucht die Gemeinde Turbenthal um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Landi-Ladens. Darin werden im Wesentlichen die Masse und Gestaltung der Gebäude, die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung sowie die zulässige Nutzung festgelegt. Insgesamt ist die Verkaufsfläche auf 1'300 m² beschränkt, wobei die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs maximal 300 m² umfassen darf. Bezüglich Gestaltung der Hochbauten wird auf ein Richtprojekt verwiesen.

Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage ist eine sorgfältige ortsbauliche Einordnung der Bauten erforderlich. Namentlich ist der kubischen Gliederung bzw. der Körnung des Projektes sowie der Organisation und Gestaltung des Aussenraumes im Kontext mit den benachbarten Bauzonen und dem unmittelbar angrenzenden BLN-Objekt besondere Beachtung zu schenken.

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wurde auch die Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet «Frowis» festgesetzt. Dabei wurde die grundsätzliche Zweckmässigkeit eines Verkaufsgeschäfts an dieser Lage gewürdigt. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen zum Gestaltungsplan wurde in die entsprechende Vorlage der Revision der Nutzungsplanung integriert.

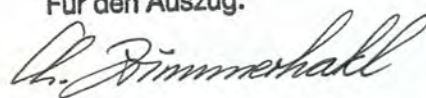
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Gestaltungsplanbestimmungen sowie dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Turbenthal am 20. September 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'328.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Turbenthal (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 321, 8353 Elgg (Nachführungsstelle), sowie an die Landi Wila-Turbenthal, Tösstalstrasse 29, 8492 Wila (Rechnungsadressat).

Zürich, den 21. März 2011
110384/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Gemeinde

Turbenthal

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Frowis, St. Gallerstrasse

Situation 1:500

Grundeigentümer:

A. Schürle

Ort, Datum:

Turbenthal 17. M. 2010

Bauherrschaft:

Willa 17. M. 2010

Ort, Datum:

F. Thaele

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 20. September 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

G. Brunner
G. Brunner

Der Schreiber:

J. Schenkel
J. Schenkel

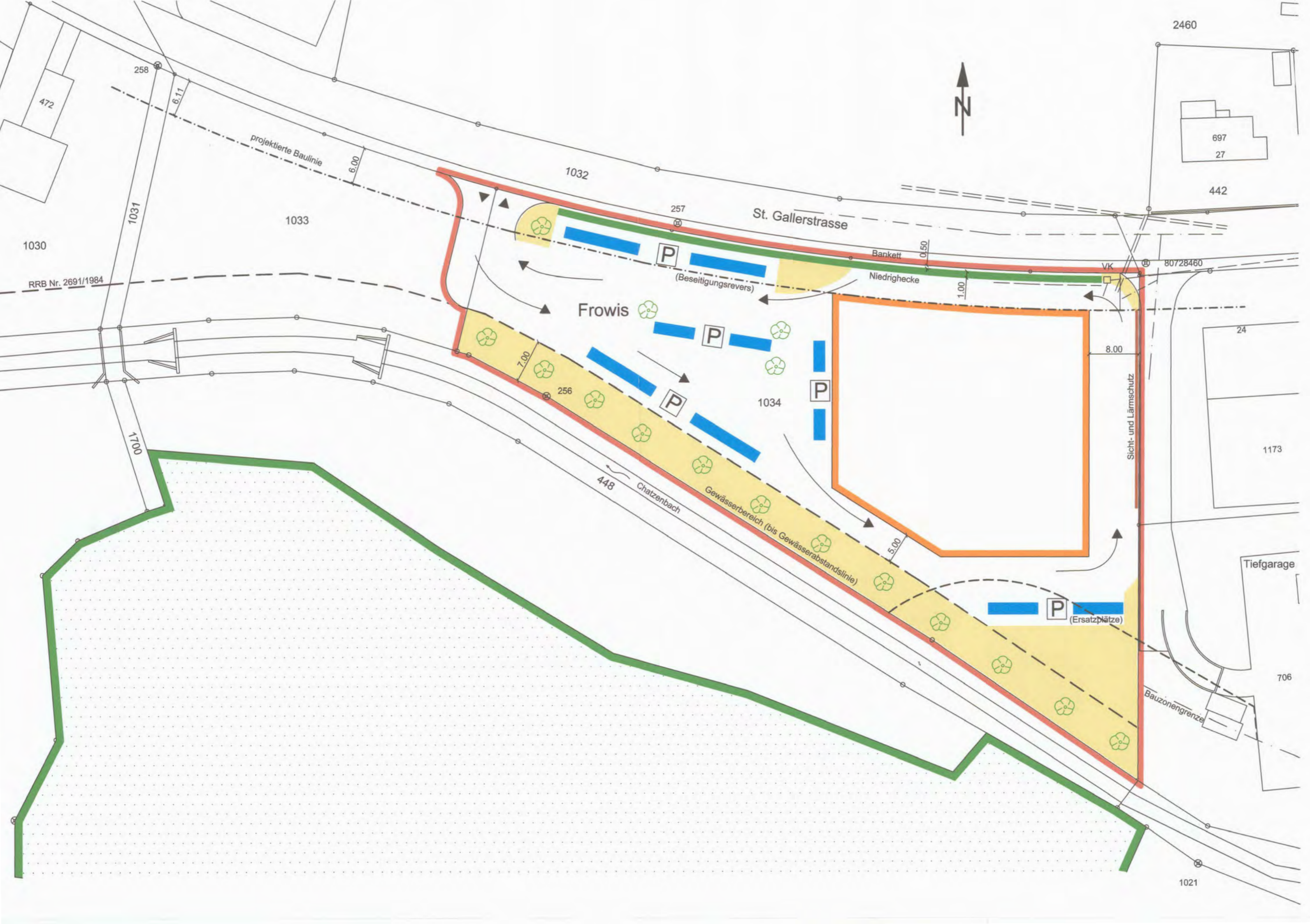
Von der Baudirektion
genehmigt am 21. März 2011

BDV Nr. 36/11








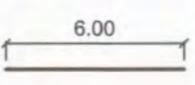
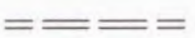


Für die Baudirektion:

Ch. Dimmerhake






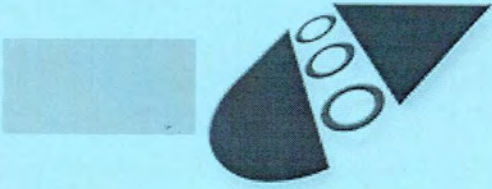


Legende:

	Geltungsbereich Gestaltungsplan
	Baubereich Verkaufsgeschäft (inkl. Aussenverkauf)
	Bereich Parkplätze Verkaufsgeschäft (schematisch)
	Zufahrt (schematisch)
	interne Verkehrsführung, Anlieferung (schematisch)
	Sicht- und Lärmschutz (schematisch)
	Bäume, Hecken, Grünflächen (schematisch)
	Mindestabstand
	Kanalisationsprinzip
	Wasserversorgungsprinzip
	Stromversorgungsprinzip

Hinweise:

	Projektierte Baulinie (Staatsstrasse)
	Waldabstandslinie
	Gewässerabstandslinie



Gemeinde

Turbenthal

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Frowis, St. Gallerstrasse

Besondere Bestimmungen

Grundeigentümer: *A. Schürch* Bauherrschaft: *g. Meyer*

Ort, Datum: Turbenthal, 24.2.2011 Ort, Datum: *Wila* 24.2.2011

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 20. September 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

G. Brunner
G. Brunner

Der Schreiber:

J. Schenkel
J. Schenkel

Von der Baudirektion
genehmigt am 21. März 2011

BDV Nr. *36/11*

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan Frowis, St. Gallerstrasse, Turbenthal

Besondere Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Gewerbezone G) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Das Schaffen von Voraussetzungen zur Erstellung eines Verkaufsgeschäfts.
- b) Die Sicherstellung, dass mit der Einzonung das Grundstück Kat. Nr. 1034 nur für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann und unmittelbar überbaut wird, sodass sich der Bauzonenvorrat nicht erhöht.
- c) Die Festlegung einer zusammengefassten Zufahrt für die beiden Parzellen in der Frowis.
- d) Die Gewährleistung einer möglichst guten Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende landschaftliche und bauliche Umgebung.
- e) Die Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte der ES III gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung LSV.

Art. 4 Nutzweise

Der Baubereich auf der Parzelle Kat. Nr. 1034 ist für ein Verkaufsgeschäft bestimmt, es sind auch Aussenverkaufsflächen (gedeckte und offene) gestattet. Das Angebot muss überwiegend aus Non-food-Artikeln bestehen.

Zulässig sind auch Lebensmittel mit engerem Bezug zur regionalen Landwirtschaft sowie Getränke. Der Verkauf hat wo möglich in grösseren Einheiten zu erfolgen.

Die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal 300 m² umfassen.

Insgesamt darf die Verkaufsfläche, inkl. Aussenverkauf, höchstens 1300 m² einnehmen.

Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.

Die Nutzweise Wohnen ist untersagt.

Art. 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV massgebend.

In lärmempfindlichen Räumen müssen die Planungswerte eingehalten sein. Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe III liegen, gelten um 5 dB (A) höhere Werte.

Wo nötig sind die erforderlichen baulichen Lärmschutz-Massnahmen gegen den Flug- und Strassenverkehrslärm vorzusehen.

Der Anlieferungsbereich ist gegenüber den benachbarten Mehrfamilienhäusern mit einem Sicht- und Lärmschutz abzuschirmen.

Art. 6 Bauweise, Masse**a) Baubereich Hauptgebäude**

Hauptgebäude sind innerhalb des vorgegebenen Baubereichs zu erstellen.

Vordächer dürfen entsprechend den kantonalen baurechtlichen Bestimmungen zu den Abständen über die Baubereiche hinausragen.

b) Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden.

c) Grundmasse, grösste Höhe, Gebäudelänge

Es kommen die Grundmasse der Gewerbezone zur Anwendung.

Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft entfällt bei Gebäuden mit Pultdächern die Beschränkung der Gebäudehöhe auf der höheren Seite. Die grösste Höhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) darf bei keinem der Gebäude mehr als 12,0 m betragen. Kleinere technisch bedingte Aufbauten sind davon ausgenommen.

Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft werden die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge und die Bemessung von Mehrlängenzuschlägen aufgehoben. Die maximale Ausdehnung ergibt sich durch die Abgrenzungen des Baubereichs.

Art. 7 **Gestaltung der Bauten und Anlagen**

Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Die Dächer sind so einheitlich wie möglich zu gestalten.

Die Bauten und Anlagen haben sich unter den gegebenen Voraussetzungen möglichst gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Bezüglich der Gestaltung gelten die Vorprojektpläne und Visualisierungen vom 14.4.2010 als wegweisend.

Reklameanlagen haben primär der Kennzeichnung des Betriebs zu dienen.

Art. 8 **Erschliessung, Parkierung**

Die Zufahrt erfolgt für beide Grundstücke zusammengefasst an der gemeinsamen Grenze direkt ab der St. Gallerstrasse.

Die interne Verkehrsführung für die Anlieferung mit Lastwagen ist schematisch im Plan eingetragen. Ebenso enthält der Plan signaturmässig die Be-

reiche für die Parkplätze für das Verkaufsgeschäft. Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 32 der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Für Parkplätze im Baulinienbereich muss im Grundbuch ein Beseitigungsrevers eingetragen werden. Ersatz kann südlich des Baubereichs geschaffen werden.

Für das Verkaufsgeschäft sind für Fahrräder und Motorfahräder genügend grosse Abstellflächen in der Nähe des Eingangs bereitzustellen.

Art. 9 **Umgebungsgestaltung**

Der Gewässerraum ist möglichst extensiv zu nutzen und zu gestalten und muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Er muss seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen können. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.

Wasserundurchlässige Belagsflächen sind auf dem Areal auf das Notwendigste zu beschränken. Die Umgebung soll möglichst grün erscheinen.

Terrainveränderungen sind vertikal gering zu halten und grossflächig auszuführen. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge anzustreben.

Die relativ grosse Verkehrs- und Parkierungsfläche ist gut zu gliedern und durch Bepflanzungen aufzuteilen. Damit von aussen ein passendes Erscheinungsbild erzielt werden kann, ist der Übergang zum Strassenraum besonders sorgfältig auszugestalten. Das trifft auch auf den Sicht- und Lärmschutz zu. In beiden Bereichen dürfen keine Plakat- und Werbeflächen angebracht werden. Entlang der Staatsstrasse ist eine niedrige Grünhecke von mindestens 1,0 m Breite vorzusehen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen (keine Feuerbrand-Träger).

Die Bestimmung der Detailausgestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 10 Behinderte und Betagte

Bei öffentlich zugänglichen Bauten, die einem beliebigen Personenkreis offen stehen, muss der Zugang für Behinderte und Betagte gewährleistet sein. Beim Verkaufsgeschäft muss zumindest 1 geeigneter Auto-Abstellplatz in der Nähe des Eingangs zur Verfügung stehen.

Art. 11 Energiekonzept

Die Realisierung einer energetisch nachhaltigen Lösung ist zu prüfen.

Art. 12 Vorprojekt

Bezüglich der Anordnung der Bauten und des internen Verkehrs- und Parkierungskonzeptes für den Verkaufsladen sind die Vorprojektpläne vom 14.4.2010 wegweisend.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Frowis, St. Gallerstrasse, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Gemeinde

Turbenthal

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Frowis, St. Gallerstrasse

Bericht (gemäss Art. 47 RPV)

September 2010



Privater Gestaltungsplan Frowis, St. Gallerstrasse, Turbenthal

Bericht (gemäss Art. 47 RPV)

1. Ausgangslage

Die Landi Wila-Turbenthal ist schon seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort für ein grösseres Verkaufsgeschäft. Verschiedene Möglichkeiten sind geprüft worden. Alle mussten aber verworfen werden.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1034 in der Frowis konnte in der Folge eine Handänderung vereinbart werden, unter dem Vorbehalt, dass für das Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt wird.

Das Grundstück war bis 1984 einer Wohn- und Gewerbezone zugeteilt und wurde dann mit weiteren Flächen im Gebiet Frowis/Breiti im Sinne einer Etappierung als Reservezone ausgeschieden.

Damit das Vorhaben realisiert werden kann, soll die betreffende Parzelle zusammen mit einem kleineren Grundstück Kat. Nr. 1033, das im Besitz der Politischen Gemeinde ist und direkt anschliessend auch südlich der St. Gallerstrasse liegt, wieder eingezont werden (Gewerbezone, mit Gestaltungsplanpflicht).

Zur Sicherstellung der Zweckbestimmung der Einzonung wird in einem Privaten Gestaltungsplan festgelegt, dass auf der Parzelle Kat. Nr. 1034 nur ein Verkaufsgeschäft der vorgesehenen Art erstellt werden kann. Sodann finden sich ergänzende Regelungen zur Erschliessung, Gestaltung usw.

2. Zielsetzungen

Die wichtigsten Zielsetzungen sind in Art. 3 der Bestimmungen des Gestaltungsplanes aufgeführt.

In erster Linie soll gewährleistet werden, dass auf dem eingezonten Grundstück Kat. Nr. 1034 nur das geplante Verkaufsgeschäft gebaut werden kann. Das Verkaufssortiment wird so festgelegt, dass es zu keinem übermässigen Verkehrsaufkommen kommen kann (Beschränkung Güter des täglichen Bedarfs).

Die Zufahrt von und in die Staatsstrasse wird für beide Parzellen zusammengefasst.

Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung soll unter den gegebenen Voraussetzungen (Corporate Identity Landi, kostengünstig in Bau und Betrieb etc.) möglichst gut sein.

Der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung muss eingehalten sein.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 1034 sowie den für die gemeinsame Zufahrt erforderlichen Teil von Kat. Nr. 1033 in der Frowis südlich der St. Gallerstrasse.

3.2 Massgebliche Grundfläche

Die Parzelle Kat. Nr. 1034 weist eine Fläche von 5441 m² auf. Diese Fläche kann vollständig als massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG angerechnet werden.

3.3 Nutzungsziffer

Die zonengemässe Baumassenziffer beträgt 3,5 m³/m².

3.4 Grundmasse

Es gelten grundsätzlich die zonengemässen Grundmasse. Für das Verkaufsgeschäft ergeben sich die maximale Gebäudelänge und die minimalen Abstände durch die Baubereichsabgrenzung. Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf der höheren Seite nicht gemessen. Damit der Laden nicht zu massiv in Erscheinung tritt, wird die grösste Höhe allgemein auf 12 m beschränkt.

3.5 Baubereich

Der Baubereich für das Verkaufsgeschäft auf Kat. Nr. 1034 wird vorbestimmt durch eine Strassenbaulinie, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen ostseitigen Grenzabstand von 8 m. Zudem müssen Lastwagen für die Anlieferung das Gebäude umrunden können.

3.6 Nutzweise

Die erlaubte Nutzweise auf der Parzelle Kat. Nr. 1034 ist speziell auf das geplante Verkaufsgeschäft der Landi Wila-Turbenthal zugeschnitten. Weil der Laden nicht ins eigentliche Dorfzentrum zu liegen kommt, ist es von Vorteil, wenn vor allem Non-Food-Artikel sowie Lebensmittel und Getränke in überwiegend grösseren Einheiten abgegeben werden. Die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs wird auf maximal 300 m² beschränkt. Dadurch kann der zu erwartende motorisierte Verkehr begrenzt werden. Es ist zu vermerken, dass ein Landi-Verkaufsgeschäft mit dem in weiten Teilen vorgegebenen Sortiment, das Angebot im regionalen Subzentrum Turbenthal zu erweitern vermag. Damit können einige Versorgungslücken geschlossen werden und machen so längere Einkaufsfahrten verzichtbar.

3.7 Gestaltung, Erscheinungsweise der Bauten

Neue Landi-Verkaufsgeschäfte werden aus vorgefertigten Modulen gebaut. Der Marktauftritt soll möglichst einheitlich und wiedererkennbar sein (Corporate Identity). Einfachheit und tiefe Kosten gehören zum Konzept. Das Geschäft sollte sich aber unter den gegebenen Umständen so gut wie möglich ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Insbesondere ist für die Gebäude höhenmässig und punkto Farbgebung eine gewisse Zurückhaltung angezeigt. Die Überdachung ist so einheitlich wie möglich zu halten.

3.8 Erschliessung, Parkierung

Die Zufahrt von der Staatsstrasse muss für die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 1033 und 1034 zusammengefasst werden. Sinnvollerweise wird dies bei der gemeinsamen Grenze vorgesehen. Wegen den Anlieferungen für das Verkaufsgeschäft muss die Dimensionierung auf Lastwagen mit Anhänger ausgelegt werden. Von der Zufahrt aus können die beiden Grundstücke separat angefahren werden.

Anlässlich einer Vorabklärung hat die kant. Baupolizei, VIS, im Schreiben vom 21.5.2008 festgestellt, dass spezielle Massnahmen an der Staatsstrasse nicht erforderlich seien. Im Vorprüfungsbericht wird festgehalten, dass bei einer Überlastung im Bereich der Zufahrt eine Linksabbiegespur von den Verursachern finanziert werden müsste. Ein Vorprojekt für einen

möglichen Linksabbieger findet sich in den Beilagen zum Bericht (Generelles Projekt Zufahrt Landi, Situation 1:500, 22.3.2010, Ingenieurbüro Walter Weber AG, Turbenthal).

Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze hat zumindest den Anforderungen gemäss Art. 32 BO zu entsprechen. Es sollen auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorfahrräder geschaffen werden.

Allfällige Pflicht-Parkplätze im Baulinienbereich müssen verlegt werden können. Im Gewässerabstandsbereich können gemäss kantonalem AWEL weder Parkplätze noch Fahrgassen zugelassen werden, er muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein.

Die Anlieferungen per Lastwagen erfolgt werktags im Rahmen der ortsüblichen Arbeitszeiten. Samstags wird nur ausnahmsweise zugestellt, falls der normale Ablauf unter der Woche gestört war. Für die übliche Belieferung sind im Schnitt pro Tag 1-2 Lastwagenfahrten erforderlich.

3.9 Umgebungsgestaltung

Weil die Bauten für das Verkaufsgeschäft modulartig vorgegeben sind und nicht stark verändert werden können, soll mit einer zweckmässigen und zum Landi-Laden passenden Umgebungsgestaltung eine gewisse Aufwertung erzielt werden. Mit Bäumen, Hecken, Grünflächen, unterschiedlichen Bodenbelägen etc. ist eine angemessene Begrünung und Strukturierung der Umgebungsfläche möglich. Sensibel sind insbesondere der Übergang zwischen dem Parkplatz und der Strasse sowie der Lärm- und Sichtschutz. Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden. Jegliche Bauten und Anlagen sind verboten. Der Hochwasserschutz muss gewährleistet sein. Die Detailausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

3.10 Behinderte und betagte Menschen

Beim Verkaufsgeschäft muss der Zugang für behinderte und betagte Menschen möglich sein (inkl. Parkplatz).

3.11 Energiekonzept

Die Realisierbarkeit von nachhaltigen Lösungen (z.B. Pellets, Wärmerückgewinnung, verstärkte Wärmedämmung) ist zu prüfen.

3.12 Lärmschutz

Die Einzonung der beiden Parzellen ist nur statthaft, wenn gewährleistet ist, dass in den lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden. Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Strassenlärm

Für Räume in Betrieben (Verkaufsgeschäft) beträgt der Planungswert am Tag 65 dB (A). Nachtsüber ist der Laden nicht geöffnet.

Lärmempfindliche Räume in Wohnungen sind gemäss Gestaltungsplan ausgeschlossen.

Massgebende Lärmquelle ist der Motorfahrzeugverkehr auf der St. Gallerstrasse. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (2002) beträgt etwa 5900 Fahrzeuge. Dies führt gemäss Strassenlärm-Informationssystem zu einem Emissionspegel auf der Strassenachse am Tag von 76,3 dB (A) und in der Nacht von 65,4 dB (A). Die projektierte Baulinie entlang der Staatsstrasse hat einen Abstand von 6 m zur Strassengebietsgrenze. Mit dieser Distanz reduziert sich der Lärm in den Bereich des Planungswerts von 65 dB (A) für lärmempfindliche Räume in Betrieben. Die Einhaltung des Grenzwerts ist möglich.

Fluglärm

Bis zum Vorliegen des definitiven Betriebsreglements für den Flughafen Kloten nimmt die kantonale Baudirektion für Beurteilungen folgende Grundlagen:

- Betrieb nominell 2000 (Ist-Zustand ZO gemäss Lärmberechnung Dezember 2003)
- Vorläufiges Betriebsreglement (Betriebszustand Zt+ gemäss Lärmberechnung Dezember 2004)

Massgebend ist die höhere Lärmbelastung aus den beiden Betriebsvarianten.

Gemäss Auskunft der Fachstelle Lärmschutz vom 18.6.2009 können die Planungswerte am Tag (6 – 22 Uhr) eingehalten werden (Wohnräume 60, Betriebsräume 65 dB (A)).

Hingegen ist in der ersten Nachtstunde (22 – 23 Uhr) der Planungswert (Wohnräume 50 dB (A)) mit 51 um 1dB (A) überschritten.

Für das Verkaufsgeschäft und andere Räume in Betrieben ergeben sich aus dem Fluglärm keine Hindernisse.

Weil beim Fluglärm keine Massnahmen zur Erhaltung des Grenzwerts möglich sind, muss unter den heute gültigen Voraussetzungen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

3.13 Hochwasserschutz

Im Vorprüfungsbericht wird verlangt, dass das Gestaltungsplangebiet bezüglich eines HQ 100 hochwassersicher sein muss. Es sei der Nachweis zu erbringen, dass der Chatzenbach die Abflussmenge von 10 m³/s abführen kann. Die Erhebungen des Gemeindeingenieur-Büros Walter Weber AG (Hochwasserlinien, 1:500, 23.3.2010) zeigen, dass weder die Hochwasserlinie noch die Hochwasserlinie mit Freibord in die Nähe des Baubereichs für das Verkaufsgeschäft kommen. Ein Untergeschoss ist nicht geplant. Alle betroffenen Flächen werden nur extensiv genutzt (überwiegend im Gewässerabstandsbereich). Der Nachweis findet sich in den Beilagen zum Bericht.

4. **Aspekte gemäss Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung RPV**

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes, haben Behörden, welche Nutzungspläne erlassen, gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten.

4.1 Zu Art. 1 RPG: Ziele

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass auf dem eingezonten Land, das sich in Privateigentum befindet, nur ein Verkaufsgeschäft gebaut werden kann, das die regionale Versorgung sinnvoll zu ergänzen vermag. Die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft sowie die natürlichen Gegebenheiten werden dabei beachtet (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft werden geschont.

Die Bestrebungen, mit Massnahmen der Raumplanung die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen, werden unterstützt. Es wird auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hingewirkt (Art. 1 Abs. 2 RPG).

4.2 Zu Art. 3 RPG: Planungsgrundsätze

Für das Verkaufsgeschäft werden keine als Fruchtfolgeflächen bezeichneten Gebiete beansprucht. Das Areal ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden.

Das Hörnli-Bergland als Landschaft von nationaler Bedeutung wird durch den Baubereich und die Verkehrsflächen nicht tangiert, da es durch den Chatzenbach abgegrenzt ist. Dies trifft auch für das kantonal festgesetzte Landschaftsförderungsgebiet Neubrunntal u.a. zu.

Die künftige Überbauung wird sich in die Landschaft einordnen, weil sie wenig exponiert in den Talgrund zu stehen kommt und nur eine Baulücke schliessen wird. Zudem werden die maximalen Höhen der Gebäude eingeschränkt.

Bachufer, Wälder und Erholungsräume erfahren keine direkten Beeinträchtigungen.

Das vorgesehene Verkaufsgeschäft dürfte mit seinem Sortiment den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Das Angebot in Turbenthal kann damit bereichert und ergänzt werden.

Durch die Lage direkt an der Staatsstrasse können Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen geschont werden. Von einer Zufahrt durch Wohnquartiere und weitere empfindliche Bereiche kann so abgesehen werden.

Auf der Staatsstrasse verkehrt mit Schwergewicht auf den Pendlerzeiten die Buslinie Turbenthal – Bichelsee – Eschlikon. Das Verkaufsgeschäft wird ungefähr in die Mitte von zwei Haltestellen zu stehen kommen, auf beiden Seiten beträgt die Entfernung etwa 300 m. Die Produktpalette des Ladens führt überwiegend zu grösseren Einkäufen (mengen- und gewichtsmässig), sodass der weitaus grösste Teil der Kunden mit privaten Fahrzeugen zum Einkaufen kommen wird.

4.3 Umwelt

Im Gestaltungsplanperimeter sind im Kataster keine Altlastenverdachtsflächen bezeichnet.

Im archäologischen Zonenplan sind im Gestaltungsplangebiet keine Angaben eingetragen.

Der Grundwasserspiegel bei Hochwasser liegt etwa 7-8 m unter dem gewachsenen Terrain. Da für das Verkaufsgeschäft kein Untergeschoss vorgesehen ist, ergeben sich diesbezüglich keine Probleme.

Eine Versickerung des Meteorwassers dürfte wegen des lehmigen Untergrundes schwierig sein. Gegebenenfalls muss eine Ableitung in den Bach geprüft werden. Die Parkplätze sollten jedoch wasserdurchlässig ausgestaltet werden. Gemäss dem Vorprüfungsbericht des ARV vom 9.11.2009 ist dem AWEL für das Gestaltungsplangebiet im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Für die Sammlung der im Gestaltungsplan-Einzugsgebiet anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung die geeigneten Stellen zu bezeichnen und die nötigen Installationen vorzunehmen.

5. **Zeitlicher Ablauf**

Die Landi Wila-Turbenthal sucht seit längerer Zeit einen günstigen Standort für ein neues, grösseres Verkaufsgeschäft. Nachdem verschiedene Möglichkeiten erfolglos geprüft worden sind, ist man in der Frowis fündig geworden. Mit dem Landeigentümer konnte ein Vertag abgeschlossen werden. Da sich das Grundstück aber in der Reservezone befindet, ist eine Realisierung des Bauvorhabens nur möglich, wenn es zu einer Einzonung kommt. Neben der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist hierfür auch die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion erforderlich.

Der Gemeinderat hat der Einzonung im Sommer 2007 grundsätzlich zugestimmt und beschlossen, dass die angrenzende Parzelle, die im Eigentum der Gemeinde ist, auch miteinbezogen werden soll. In der Folge hat der beauftragte Raumplaner dem Gemeinderat die in Frage kommenden Zonenarten, mit Anmerkungen über die Vor- und Nachteile, zur Auswahl unterbreitet.

Im Antwortschreiben vom 22.2.2008 auf eine Voranfrage für die Einzonung äussert sich der zuständige Kreisplaner vom ARV zurückhaltend. An sich würden in Turbenthal genügend unüberbaute Misch- und Arbeitszonen zur Verfügung stehen, sodass sich keine Einzonung aufdränge. Es müssten anderweitige Interessen geltend gemacht werden können. Auch sei die Lage für ein Verkaufsgeschäft peripher. Es wird empfohlen, parallel zu einer allfälligen Einzonung einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Im Frühling 2008 besprechen die Turbenthaler Planungskommissionen und der Gemeinderat die Stellungnahme des ARV. Das Projekt soll weiterverfolgt werden, wenn gewisse Fragen geklärt sind und Bedingungen erfüllt werden können.

Der Vorstand der Landi Wila-Turbenthal beschliesst Ende Mai einen Privaten Gestaltungsplan ausarbeiten zu lassen. So wird bestimmt, wie das Areal bebaut und genutzt werden kann. Aus öffentlicher Sicht unerwünschte Entwicklungen können so gut wie möglich ausgeschlossen werden, auch können bei der Planung die öffentlichen Interessen frühzeitig und besser eingebracht werden.

Über den Sommer werden die vom Gemeinderat verlangten Abklärungen getroffen (Verkaufssortiment, Konzept, Erschliessung/Parkierung/Anlieferung, Gestaltung, Wald-, Gewässer-, Strassenabstand usw.).

Ende September 2008 nimmt die Planungskommission Kenntnis von den Abklärungen. Aufgrund der vorliegenden Informationen kommt man zum Schluss, dass eine Zone WG 2 am passendsten wäre. Bevor das Projekt weiterverfolgt werden könne, müsse geklärt werden, ob sich nicht auch die ausgeschriebene alte Fabrikhalle der Boller-Winkler AG im Fridtal an der Tösstalstrasse für ein Verkaufsgeschäft eignen würde.

Für die Planung verantwortliche Leiter der Landi Schweiz treffen die entsprechenden Abklärungen und kommen zum Schluss, dass in der Fabrikhalle das Landi-Ladenkonzept nur ungenügend umgesetzt werden könnte. Die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb seien nicht gegeben (keine grosse Aussenverkaufsfläche, nicht alles auf einer Ebene, schwieriger Warenfluss, schlechter Zugang usw.).

Nach der Festlegung der Waldgrenze mit dem Kreisforstmeister im Dezember 2008 und dem Entwurf eines Terminplans wird mit der Ausarbeitung der raumplanerischen Instrumente begonnen.

Nach einer ersten Prüfung durch das Bauamt wird der Gestaltungsplan der Planungskommission und dem Gemeinderat unterbreitet, damit ihn dieser zuhanden der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion verabschieden kann.

Der Vorprüfungsbericht des ARV vom 9.11.2009 fällt recht umfangreich aus. Zwar wird die Einzonung nicht mehr grundsätzlich abgelehnt, es wird aber die Einhaltung diverser Bedingungen verlangt: Wohnen soll ausgeschlossen werden; Verkaufsflächen sind in der Grundordnung zu verbieten, über den Gestaltungsplan doch wieder zu gestatten; die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist zu begrenzen; es wird eine hochwertige, gut eingepasste Architektur und Umgebungsgestaltung verlangt; einzelne Fachstellen verlangen ergänzende Abklärungen. Der Vorprüfungsbericht wird an einer Sitzung der Planungskommission besprochen. Ein beratender Raumplaner wird beauftragt, für die Gemeinde eine Stellungnahme zu verfassen und den Kreisplaner zu einem Gespräch einzuladen. Dieses findet am 13.1.2010 statt. Trotz divergierender Meinungen zeichnet sich ein Lösungsweg ab, die Frage der Gestaltung bleibt aber offen. Das Besprechungsergebnis wird umgehend der Landi mitgeteilt. Vertreter der Gemeinde und der Landi treffen sich am 25.1.2010 zu einer Sitzung. Es wird beanstandet, dass es nicht schneller vorwärts geht und dass die Gestaltung vom ARV immer noch kritisiert wird. Unter Beizug eines von der Gemeinde vorgeschlagenen Architekten wird das Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht modifiziert und am 17.2.2010 mit dem Kreisplaner besprochen.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG findet vom 30. April bis zum 29. Juni 2010 statt. Es gehen von zwei Personen vier Einwendungen zur Änderung der Bau- und Zonenordnung und zum Privaten Gestaltungsplan ein. Sie werden abgelehnt, teilweise sind sie bereits berücksichtigt.

Parallel zur öffentlichen Auflage werden die Unterlagen der Regionalplanung Winterthur und Umgebung und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt.

Auf Empfehlung des Kreisplaners wird gleichzeitig eine ergänzende Vorprüfung durchgeführt. Die Stellungnahme fällt grundsätzlich positiv aus. Es liege nun in der Verantwortung von Gemeinde und der Bauherrschaft, eine sorgfältige ortsbauliche Einordnung (durch Gliederung des Projekts und gute Aussenraumgestaltung) zu erwirken.

Am 20.9.2010 stimmt die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan mit wenigen Gegenstimmen zu.

Die Genehmigung erfolgt durch die kantonale Baudirektion.



VERFÜGUNG

vom 21. März 2011

Turbenthal. Privater Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Turbenthal hat am 20. September 2010 dem privaten Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen vom 11. November 2010 und des Bezirksrates Winterthur vom 3. November 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. November 2010 ersucht die Gemeinde Turbenthal um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Landi-Ladens. Darin werden im Wesentlichen die Masse und Gestaltung der Gebäude, die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung sowie die zulässige Nutzung festgelegt. Insgesamt ist die Verkaufsfläche auf 1'300 m² beschränkt, wobei die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs maximal 300 m² umfassen darf. Bezüglich Gestaltung der Hochbauten wird auf ein Richtprojekt verwiesen.

Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage ist eine sorgfältige ortsbauliche Einordnung der Bauten erforderlich. Namentlich ist der kubischen Gliederung bzw. der Körnung des Projektes sowie der Organisation und Gestaltung des Aussenraumes im Kontext mit den benachbarten Bauzonen und dem unmittelbar angrenzenden BLN-Objekt besondere Beachtung zu schenken.

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wurde auch die Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet «Frowis» festgesetzt. Dabei wurde die grundsätzliche Zweckmässigkeit eines Verkaufsgeschäfts an dieser Lage gewürdigt. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen zum Gestaltungsplan wurde in die entsprechende Vorlage der Revision der Nutzungsplanung integriert.

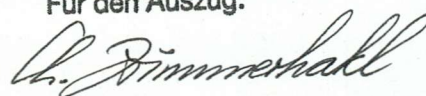
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Gestaltungsplanbestimmungen sowie dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

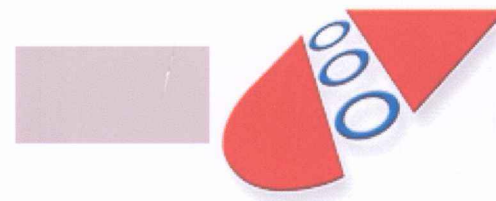
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Frowis, St. Gallerstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Turbenthal am 20. September 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'328.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Turbenthal (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 321, 8353 Elgg (Nachführungsstelle), sowie an die Landi Wila-Turbenthal, Tösstalstrasse 29, 8492 Wila (Rechnungsadressat).

Zürich, den 21. März 2011
110384/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Gemeinde

Turbenthal

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Frowis, St. Gallerstrasse

Situation 1:500

Grundeigentümer:

A. Schürle

Ort, Datum:

Turbenthal 17.11.2010

Bauherrschaft:

Wilo 17.11.2010

Ort, Datum:

Frowis 17.11.2010

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 20. September 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

G. Brunner
G. Brunner

Der Schreiber:

J. Schenkel
J. Schenkel

Von der Baudirektion
genehmigt am 21. März 2011

BDV Nr. 36/11

Für die Baudirektion:

Ch. Dimmshackl

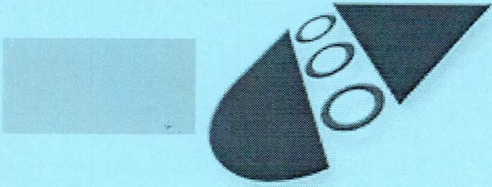


Legende:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich Verkaufsgeschäft (inkl. Aussenverkauf)
- Bereich Parkplätze Verkaufsgeschäft (schematisch)
- Zufahrt (schematisch)
- interne Verkehrsführung, Anlieferung (schematisch)
- Sicht- und Lärmschutz (schematisch)
- Bäume, Hecken, Grünflächen (schematisch)
- Mindestabstand
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip

Hinweise:

- Projektierte Baulinie (Staatsstrasse)
- Waldabstandslinie
- Gewässerabstandslinie



Gemeinde

Turbenthal

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Frowis, St. Gallerstrasse

Besondere Bestimmungen

Grundeigentümer: *A. Schürch* Bauherrschaft: *g. Brunner*

Ort, Datum: Turbenthal, 24.2.2011 Ort, Datum: *Wila* 24.2.2011

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 20. September 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

G. Brunner
G. Brunner

Der Schreiber:

J. Schenkel
J. Schenkel

Von der Baudirektion
genehmigt am 21. März 2011

BDV Nr. 36/11

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan Frowis, St. Gallerstrasse, Turbenthal

Besondere Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Gewerbezone G) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Das Schaffen von Voraussetzungen zur Erstellung eines Verkaufsgeschäfts.
- b) Die Sicherstellung, dass mit der Einzonung das Grundstück Kat. Nr. 1034 nur für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann und unmittelbar überbaut wird, sodass sich der Bauzonenvorrat nicht erhöht.
- c) Die Festlegung einer zusammengefassten Zufahrt für die beiden Parzellen in der Frowis.
- d) Die Gewährleistung einer möglichst guten Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume in die bestehende landschaftliche und bauliche Umgebung.
- e) Die Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte der ES III gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung LSV.

Art. 4 Nutzweise

Der Baubereich auf der Parzelle Kat. Nr. 1034 ist für ein Verkaufsgeschäft bestimmt, es sind auch Aussenverkaufsflächen (gedeckte und offene) gestattet. Das Angebot muss überwiegend aus Non-food-Artikeln bestehen.

Zulässig sind auch Lebensmittel mit engerem Bezug zur regionalen Landwirtschaft sowie Getränke. Der Verkauf hat wo möglich in grösseren Einheiten zu erfolgen.

Die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal 300 m² umfassen.

Insgesamt darf die Verkaufsfläche, inkl. Aussenverkauf, höchstens 1300 m² einnehmen.

Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig.

Die Nutzweise Wohnen ist untersagt.

Art. 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV massgebend.

In lärmempfindlichen Räumen müssen die Planungswerte eingehalten sein. Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe III liegen, gelten um 5 dB (A) höhere Werte.

Wo nötig sind die erforderlichen baulichen Lärmschutz-Massnahmen gegen den Flug- und Strassenverkehrslärm vorzusehen.

Der Anlieferungsbereich ist gegenüber den benachbarten Mehrfamilienhäusern mit einem Sicht- und Lärmschutz abzuschirmen.

Art. 6 Bauweise, Masse**a) Baubereich Hauptgebäude**

Hauptgebäude sind innerhalb des vorgegebenen Baubereichs zu erstellen.

Vordächer dürfen entsprechend den kantonalen baurechtlichen Bestimmungen zu den Abständen über die Baubereiche hinausragen.

b) Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden.

c) Grundmasse, grösste Höhe, Gebäudelänge

Es kommen die Grundmasse der Gewerbezone zur Anwendung.

Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft entfällt bei Gebäuden mit Pultdächern die Beschränkung der Gebäudehöhe auf der höheren Seite. Die grösste Höhe (Gebäudehöhe + Firsthöhe) darf bei keinem der Gebäude mehr als 12,0 m betragen. Kleinere technisch bedingte Aufbauten sind davon ausgenommen.

Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft werden die zonengemässe Beschränkung der Gebäudelänge und die Bemessung von Mehrlängenzuschlägen aufgehoben. Die maximale Ausdehnung ergibt sich durch die Abgrenzungen des Baubereichs.

Art. 7 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Im Baubereich für das Verkaufsgeschäft sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Die Dächer sind so einheitlich wie möglich zu gestalten.

Die Bauten und Anlagen haben sich unter den gegebenen Voraussetzungen möglichst gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Bezüglich der Gestaltung gelten die Vorprojektpläne und Visualisierungen vom 14.4.2010 als wegweisend.

Reklameanlagen haben primär der Kennzeichnung des Betriebs zu dienen.

Art. 8 Erschliessung, Parkierung

Die Zufahrt erfolgt für beide Grundstücke zusammengefasst an der gemeinsamen Grenze direkt ab der St. Gallerstrasse.

Die interne Verkehrsführung für die Anlieferung mit Lastwagen ist schematisch im Plan eingetragen. Ebenso enthält der Plan signaturmässig die Be-

reiche für die Parkplätze für das Verkaufsgeschäft. Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 32 der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Für Parkplätze im Baulinienbereich muss im Grundbuch ein Beseitigungsrevers eingetragen werden. Ersatz kann südlich des Baubereichs geschaffen werden.

Für das Verkaufsgeschäft sind für Fahrräder und Motorfahräder genügend grosse Abstellflächen in der Nähe des Eingangs bereitzustellen.

Art. 9 **Umgebungsgestaltung**

Der Gewässerraum ist möglichst extensiv zu nutzen und zu gestalten und muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Er muss seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen können. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken muss gewährleistet sein.

Wasserundurchlässige Belagsflächen sind auf dem Areal auf das Notwendigste zu beschränken. Die Umgebung soll möglichst grün erscheinen.

Terrainveränderungen sind vertikal gering zu halten und grossflächig auszuführen. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fließende Übergänge anzustreben.

Die relativ grosse Verkehrs- und Parkierungsfläche ist gut zu gliedern und durch Bepflanzungen aufzuteilen. Damit von aussen ein passendes Erscheinungsbild erzielt werden kann, ist der Übergang zum Strassenraum besonders sorgfältig auszugestalten. Das trifft auch auf den Sicht- und Lärmschutz zu. In beiden Bereichen dürfen keine Plakat- und Werbeflächen angebracht werden. Entlang der Staatsstrasse ist eine niedrige Grünhecke von mindestens 1,0 m Breite vorzusehen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen (keine Feuerbrand-Träger).

Die Bestimmung der Detailausgestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 10 Behinderte und Betagte

Bei öffentlich zugänglichen Bauten, die einem beliebigen Personenkreis offen stehen, muss der Zugang für Behinderte und Betagte gewährleistet sein. Beim Verkaufsgeschäft muss zumindest 1 geeigneter Auto-Abstellplatz in der Nähe des Eingangs zur Verfügung stehen.

Art. 11 Energiekonzept

Die Realisierung einer energetisch nachhaltigen Lösung ist zu prüfen.

Art. 12 Vorprojekt

Bezüglich der Anordnung der Bauten und des internen Verkehrs- und Parkierungskonzeptes für den Verkaufsladen sind die Vorprojektpläne vom 14.4.2010 wegweisend.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Frowis, St. Gallerstrasse, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.