



VERFÜGUNG

vom 14. März 2006

Zell. Privater Gestaltungsplan "Eiertom"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Zell hat mit Beschluss vom 5. Dezember 2005 dem privaten Gestaltungsplan „Eiertom“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Januar 2006 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 3. Februar 2006 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Die Geschäftsleitung des Legehennenbetriebs „Eiertom“ in Oberlangenhard plant, um längerfristig konkurrenzfähig zu bleiben, eine Modernisierung und gegebenenfalls massvolle Erweiterung des Legehennenbetriebs. Eine Baueingabe mit Umweltverträglichkeitsprüfung im Herbst 2004 zeigte, dass aufgrund der massgebenden Vorschriften die beabsichtigte Erweiterung des Betriebes nicht mit dem vorgesehenen baupolizeilichen Verfahren bewerkstelligt werden kann, sondern dafür vorgängig ein planungsrechtliches Verfahren nötig ist. Für die Realisierung der beabsichtigten Erweiterung war deshalb die Erstellung eines privaten, durch die Gemeindeversammlung festzusetzenden Gestaltungsplans nötig.

Der vorliegende private Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung sichert die notwendigen Betriebsflächen für Bauten und Anlagen des bestehenden Legehennenbetriebs und schafft die planerischen Voraussetzungen für künftige Betriebsanpassungen. Dabei werden die speziellen Anforderungen an die Legehennenhaltung mit dezentralen Ställen inklusive der notwendigen Freilaufflächen berücksichtigt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Eiertom“, dem die Gemeindeversammlung Zell am 5. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Thomas Jung, Oberlangenhard, 8486 Rikon

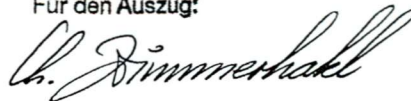
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Zell wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. März 2006
060131/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan "Eiertom"

SITUATIONSPLAN 1 : 1000

Die Grundeigentümer vom -2. Feb. 2006

Thomas Jung und Maria Dörig
Thomas Jung und Maria Dörig (Eiertom)

Öffentlich aufgelegt vom 15. Aug. 2005 bis 13. Okt. 2005

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am -5. Dez. 2005
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

E. Huggler
E. Huggler

Der Schreiber:

A. Meyer
A. Meyer

14. März 2006

Von der Baudirektion genehmigt am BDV Nr. 391 06
Für die Baudirektion






Ch. Zimmermann

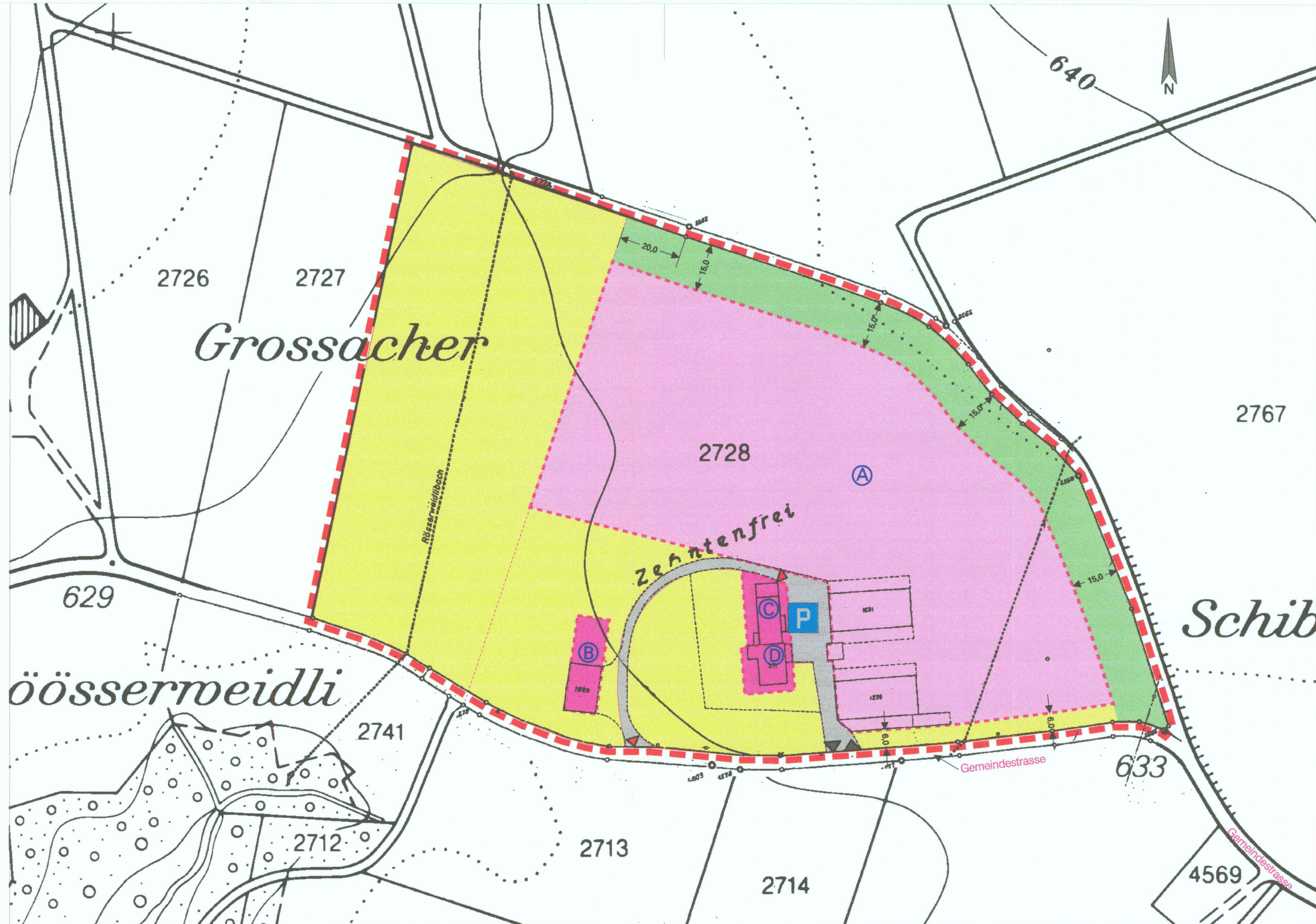
689 Grösse: 30/84 Gez. aw Kontr. aw
7./13. Juli 2005* Revidiert: Plotfile: ..

R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47 Telefon 055 415 00 15 E-Mail r+k@remund-kuster.ch
8808 Pfäffikon SZ Telefax 055 415 00 16 Internet www.remund-kuster.ch

Verbindlicher Planinhalt

-  Perimeter
-  Baubereich für Hühnerställe mit Auslauf
-  Baubereich
-  Verkehrsfläche
-  Umgebungsbereich
-  Grünbereich / Hecke
-  Parkplatz
-  Arealzufahrt
-  Wendeschleife LKW



Gemeinde Zell

Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan „Eiertom“

BESTIMMUNGEN

-2. Feb. 2006

Die Grundeigentümer vom

 
.....
Thomas Jung und Maria Dörig (Eiertom)

15. Aug. 2005

13. Okt. 2005

Öffentlich aufgelegt vom..... bis

-5. Dez. 2005

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am.....

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:


.....
E. Huggler


.....
A. Meyer

14. März 2006

Von der Baudirektion genehmigt am

689
13.07./16.11.2005

Für die Baudirektion: 

BDV-Nr. 39/06

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Die Gemeinde Zell erlässt, gestützt auf §§ 83 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan „Eiertom“ mit folgenden Bestimmungen:

Art. 1 Zweck

Sicherung der notwendigen Betriebsflächen

Der Private Gestaltungsplan sichert die notwendigen Betriebsflächen für Bauten und Anlagen des bestehenden Legehennenbetriebes und schafft den planerischen Spielraum für künftige Betriebsanpassungen. Dabei werden die speziellen Anforderungen an die Legehennenhaltung mit dezentralen Ställen inklusive der notwendigen Freilaufflächen berücksichtigt.

Art. 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes „Eiertom“ ist im zugehörigen Gestaltungsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3 Bestandteile

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan 1:500
 - Bestimmungen
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht
 - Umweltverträglichkeitsbericht für den Neubau eines Legehennenstalles; Dr. Ing. Agr. Michael Götz; August 2004

Art. 4 Übergeordnetes Recht

Übergeordnete Vorschriften

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff PBG.

² Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone sowie des übergeordneten Rechtes.

Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen

Grundmasse für die Baubereiche

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Baubereiche A-D erstellt werden.

² Im Baubereich A sind insgesamt drei Geflügelställe zugelassen. Bei jedem Stall ist die Erstellung eines Futtersilo zulässig. Die Futtersilos dürfen maximal 4.0m breit und 4.0m lang sein. Sie dürfen eine Höhe von maximal 9.0m, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, nicht überschreiten

³ Innerhalb der Baubereiche sind einzelne „besondere Gebäude“ im Sinne des PBG zugelassen.

⁴ Bestehende Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

Grundmasse für die
Baubereiche

⁵ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Hauptgebäude	Gebäudehöhe max.	Gesamthöhe max.*	Gebäuelänge max.	Gebäudebreite max.
A	3	4.0m	6.0m	42.0m	20.0m
B	1	7.0m	10.0m	30.0m	10.0m
C	1	7.0m	10.0m	22.0m	12.0m
D	1	7.0m	10.0m	15.0m	15.0m

*Technisch bedingte Aufbauten sind zulässig. Sie dürfen maximal 1.0m über den First hinausragen.

Art. 6 Nutzweise

Nutzungen ¹ In den Baubereichen A-D sind folgende Nutzungen zugelassen:

Baubereich A	Ställe für die Legehennen sowie die für den Unterhalt und die Pflege der Tiere notwendigen Nebenräume und die technischen Installationen. Die Freiflächen werden für den Auslauf der Tiere verwendet.
Baubereich B	Unterhaltsgebäude, Einstellhalle für den Maschinen- und Fahrzeugpark sowie Lager.
Baubereich C	Betriebsgebäude mit Ökonomieräumen wie Verarbeitungsräumen, Kühlräumen, technischen Installationen, Garderobe usw.
Baubereich D	Wohnhaus für den Betriebseigentümer bzw. den Betriebsleiter.

Umgebung

² Der Umgebungsbereich dient dem Auslauf für die Legehennen. Die für den Auslauf notwendigen Infrastrukturen wie Zäune und temporäre Dächer (Schattenspender) sind erlaubt. Die Zäune dürfen maximal 1.2m hoch sein. Die temporären Dächer dürfen maximal 1.6m hoch sein.

³ Der Betrieb ist so zu führen, dass keine übermässigen Geruchsimmissionen in den benachbarten bewohnten Zonen entstehen.

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Grenzabstände
gegenüber Dritten

¹ Gegenüber der Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters und gegenüber den Strassen sind die ordentlichen Abstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz einzuhalten.

² Solange der Bach im Zehntenfrei und der Rösserweidlibach öffentliche Gewässer sind, haben Hochbauten den kantonalrechtlichen Abstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber der Hochspannungsleitung gilt der ordentliche Abstand gemäss eidgenössischer NIS-Verordnung.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gesamtwirkung Die Bauten und Anlagen sind in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Hauptgebäude in den Baubereichen C und D sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zugelassen. Flachdächer sind generell nicht gestattet.

Art. 9 Grünbereich

Hecke In dem im Situationsplan speziell gekennzeichneten Bereich ist eine Hecke mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu erstellen. Die Hecke trennt das Areal von der Strasse ab. Die Hecke darf für Erschliessungszwecke unterbrochen werden.

Art. 10 Verkehrstechnische Erschliessung

Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Gemeindestrasse nach Oberlangenhard. Die im Situationsplan gekennzeichneten Bereiche für die Ein- und Ausfahrten sind richtungsweisend.
² Die an den Perimeter angrenzenden Wanderwege dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
³ In dem im Situationsplan gekennzeichneten Bereich sind die Parkplätze für Besucher und Angestellte zu erstellen.
⁴ Die interne Erschliessung ist im Rahmen von Detailprojekten zu präzisieren.

Art. 11 Terrainveränderungen

Terrainveränderung Anfallender Aushub ist ordnungsgemäss zu entsorgen. Allenfalls nötige Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten. Sie dürfen bei Stallbauten höchstens 1.8 m betragen und sind so zu gestalten, dass sie im Abstand von 5 m vom Stallgebäude die Mächtigkeit von 0.5 m jedenfalls nicht überschreiten.

Art. 12 Empfindlichkeitsstufe

ES III Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

Art. 13 Inkraftsetzung

Inkraftsetzung Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion tritt der Gestaltungsplan in Kraft.