

R Zell 6

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Juni 1996

1933. Privater Gestaltungsplan Unter Rüti, Zell

Am 29. März 1996 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan Unter Rüti zu. Dagegen wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 7. Juni 1996 ersucht der Gemeinderat Zell um die Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung des Gestaltungsplans ermöglicht die Erweiterung des Gartenbaubetriebs Ernst Spalinger AG über das in der Landwirtschaftszone zulässige Mass hinaus. Das mit dem Gestaltungsplan verfolgte Ziel entspricht der Praxis des Regierungsrates, gewerblichen Gärtnereien über die Urproduktion hinausgehende Entwicklungen zuzugestehen, sofern die Koordination der raumwirksamen Auswirkungen in einem dafür vorgesehenen Planungsverfahren erfolgt und die Standortgemeinde zustimmt.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:




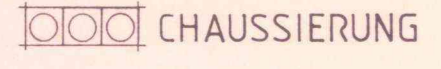

I. Der private Gestaltungsplan Unter Rüti, dem die Gemeindeversammlung Zell am 29. März 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon (unter Beilage zweier mit dem Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

-  VERBUNDSTEINE
-  TEERBELAG
-  SICKER-VERBUNDSTEINE
-  CHAUSSIERUNG
-  PFLÄSTERUNG

PLAN NR. 716/23b GEZ. 7.3.95 MS MST. 1:200

Exemplar des Amtes für Raumplanung

KANTON ZÜRICH / GEMEINDE ZELL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

UNTER RÜTI ZELL

AM 17. 3. 95 DURCH DEN GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT

ERNST SPALINGER: *E. Spalinger*

MIT ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM: 29. März 1996

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER GEMEINDEPRÄSIDENT:

[Signature]

DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM: 25. Juni 1996

MIT BESCHLUSS-NR.: 1933

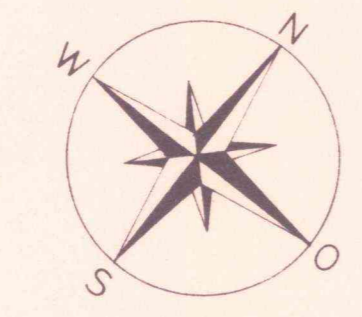
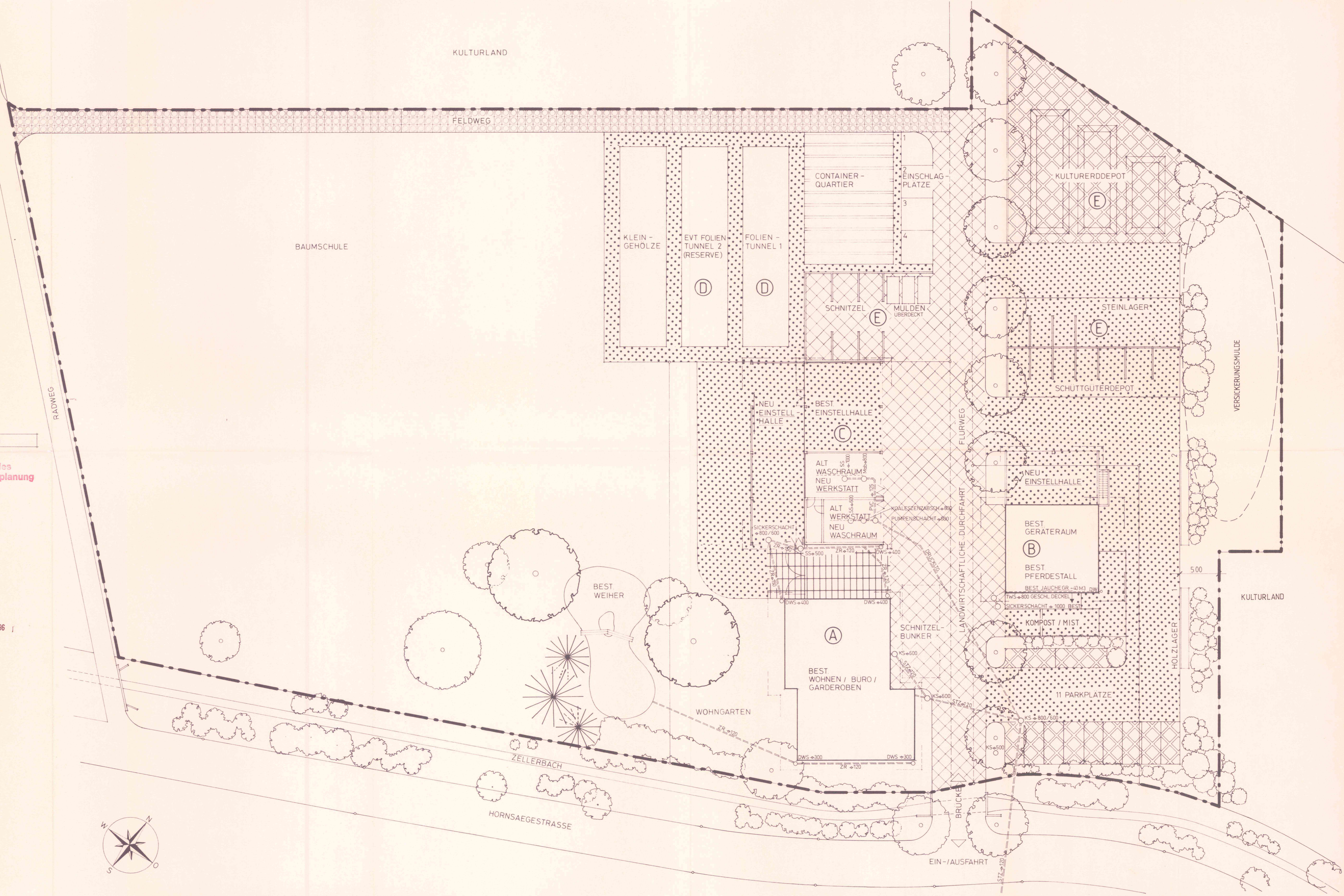
GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT:

DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]

WINTERTHUR, 17. MÄRZ 1995



KANTON ZÜRICH / GEMEINDE ZELL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

UNTER - RÜTI ZELL

VORSCHRIFTEN

ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 29.03.1996

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am: **25. Juni 1996**

mit Beschlussnummer: **1933** genehmigt.

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:



Winterthur, 17. März 1995

Kurt Bachmann Architekt STV, Schwerzenbachstrasse 1
8405 Winterthur Tel. 052 232 49 22 Fax 052 233 33 54

Der unterzeichnete Grundeigentümer stellt, gestützt auf §R§R 85 ff. PBG den privaten Gestaltungsplan "Unter - Rüti" mit folgenden Vorschriften auf:

I. Einleitende Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1 Abgrenzung des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:200 eingetragenen Perimeter.

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan "Unter - Rüti, Zell" besteht aus:

- a) dem Situationsplan 1/200
- b) den Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 3 Der Gestaltungsplan "Unter - Rüti, Zell" bezweckt:

die Erhaltung und eine angemessene Erweiterung des bestehenden Gartenbaubetriebes mit den dazugehörnden Bauten und Anlagen

- zur Einstellung von Geräten und Maschinen
- zur Entsorgung von Gartenabraum
- zur Anlegung von Materialdepots
- zur Erstellung von Einschlagplätzen
- für die Lagerung von Holz der bestehenden Schnitzelfeuerung
- zur Anlegung von Überwinterungsplätzen sowie den zugehörnden Wohnungen, Erschliessungs- und Verkehrsflächen

II. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 5 Bauliche Erweiterungen sind nur bei den im Plan festgelegten Gebäuden zulässig.
Es sind dies die folgenden:

- a) Gebäude (A) kann im bestehenden Volumen umgenutzt werden.
- b) Scheune (B) bestehend:
An die bestehende Scheune kann Nordwestlich auf der Gibelseite eine Einstellhalle mit Pultdach angebaut werden.
Länge: Dito Länge Gibelseite
Breite: 7.00 m
Die bestehende Aussentreppe kann auf die Nordostseite verlegt werden.
Das Gebäude darf nur gewerblich genutzt werden.
- c) Einstellhalle (C) bestehend:
Die bestehende Einstellhalle kann Südwestlich auf der Traufseite mit einem Pultdach erweitert werden.
Länge: Dito Länge Einstellhalle bestehend
Breite: 7.00 m
Die bestehenden Räume: Werkstatt, Waschraum können den neuen Gegebenheiten angepasst werden.
Das Gebäude darf nur gewerblich genutzt werden.

Folientunnels (D) und die Depotsplätze (E) können entsprechend dem Gestaltungsplan erstellt werden.

III. Erschliessung und Umgebung

Art. 6 Parkplatz

Bei der Einfahrt zum Betrieb ist der bestehende Parkplatz auf mindestens total 10 Plätze zu erweitern.

Art. 7 Brücke über den Zellerbach

Die bestehende Brücke über den Zellerbach, die auch dem landwirtschaftlichen Verkehr des Flurweges dient, kann für die bessere Zufahrt der grossen Lastwagen auf 7.00 m verbreitert werden.

Art. 8 Bepflanzung

- a) Entlang dem bestehenden Flurweg ist von der Brücke bis zum Ende des Kulturerden-depots eine Allee zu erstellen.
- b) Als Abschluss des Betriebes gegen die Zellerebene sind auf der Nordostseite Heckengruppen vorzusehen.
- c) Der Parkplatz wird gegen den Zellerbach ebenfalls mit Heckengruppen abgegrenzt.

Art. 9 Entwässerung

- a) Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende örtliche Kanalisation anzuschliessen.
- b) Das Dach- und Oberflächenwasser ist seitlich oder über die nördlich vorgesehene Mulde versickern zu lassen.

IV. Projektierter Hochwasserentlastungskanal für den Zellerbach

Art. 10 Für eine allfällige Hochwasserentlastung des Zellerbaches ist im GKP ein Meteorwasserkanal vorgesehen. Der Bau des Kanals ist durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Politischen Gemeinde Zell sicherzustellen.

V. Verhältnis zum übergeordneten Recht

Art. 11 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie die Bauordnung der Gemeinde Zell.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 12 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan "Unter - Rüti" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am:

14.11.1995

Der Grundeigentümer:



Ernst Spalinger, geb. 1938
Unter-Rüti, 8487 Zell