



VERFÜGUNG

vom 1. September 2011

Hinwil. Kantonaler Gestaltungsplan Triemenhof (Änderung)

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

Zur Standortsicherung ist das Jugendheim Triemenhof im regionalen Richtplan Oberland als bestehende öffentliche Baute und Anlage festgelegt (RRB Nr. 1238/2010). Auf dieser Grundlage setzte die Baudirektion mit Verfügung ARE/96/2011 vom 8. Juli 2011 den kantonalen Gestaltungsplan Jugendheim Triemenhof des Vereins Zürcher Eingliederung fest.

Mit dem kantonalen Gestaltungsplan Jugendheim Triemenhof werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum für die Ausbildung von intellektuell schwächer begabten Jugendlichen in der Landwirtschaft geschaffen. Mit Schreiben vom 15. Juli 2011 ersucht der Gemeinderat Hinwil um Änderung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes.

Die Änderung betrifft die zulässigen Dachaufbauten in Baufeld A. Im Rahmen der Projektbearbeitung, welche parallel zum Gestaltungsplanverfahren entwickelt wurde, hat sich gezeigt, dass für eine genügende Belichtung und Belüftung der Schlafräume für die Jugendlichen nicht nur im Baufeld B, sondern auch im Baufeld A Dachaufbauten notwendig sind. Die Dachlandschaft und die Ensemblewirkung der Gebäude werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Sowohl der Gemeinderat Hinwil als auch der Verein Zürcher Eingliederung stimmen dieser Änderung zu.

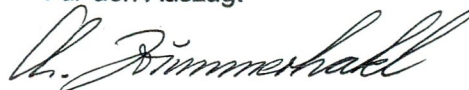
Die Änderung umfasst Ziffer 6 Abs. 4 der Gestaltungsplanbestimmungen. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Aufgrund des untergeordneten Charakters der Änderung wird auf eine öffentliche Auflage verzichtet. Der Festsetzung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des kantonalen Gestaltungsplanes Triemenhof, Hinwil, betreffend Ziffer 6 Abs. 4 der Bestimmungen wird festgesetzt.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung 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.
- III. Die Vorlage steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Hinwil sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437), zur Einsichtnahme offen.
- IV. Dispositiv I, II und III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (unter Beilage von drei Dossiers), an den Verein Zürcher Eingliederung, Neumünsterallee 10, 8008 Zürich, sowie an das Amt für Raumentwicklung und an das Baurekursgericht (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 1. September 2011
111266/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 8. Juli 2011

Hinwil. Kantonaler Gestaltungsplan Triemenhof

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

Das nordwestlich vom Weiler Girenbad gelegene Jugendheim Triemenhof des Vereins Zürcher Eingliederung befindet sich im kantonalen Landschafts-Förderungsgebiet in der Landwirtschaftszone. Der Verein Zürcher Eingliederung ist vom Bundesamt für Sozialversicherung und dem kantonalen Sozialamt anerkannt. Zur Standortsicherung ist das Jugendheim Triemenhof im regionalen Richtplan Oberland als bestehende öffentliche Baute und Anlage festgelegt (RRB Nr. 1238/2010).

Mit dem kantonalen Gestaltungsplan Jugendheim Triemenhof werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum für die Ausbildung von intellektuell schwächer begabten Jugendlichen in der Landwirtschaft geschaffen. Der Schonung des Landschaftsbildes wird durch gezielte Massnahmen angemessen Beachtung geschenkt.

Der kantonale Gestaltungsplan wurde vom 18. Februar 2011 bis 18. April 2011 öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Hinwil und die Region Zürcher Oberland (RZO) wurden rechtzeitig angehört (§ 7 Abs. 1 PBG). Den berechtigten Begehren der Gemeinde Hinwil wurde entsprochen.

Die Vorlage umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der Bericht gemäss § 47 RPV liegt vor.

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

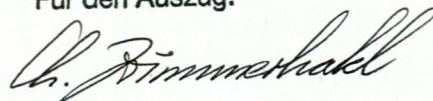
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Triemenhof, Hinwil wird festgesetzt.

- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- III. Die Vorlage steht ab Datum der Publikation während der Rekursfrist zu den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Hinwil sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437) zur Einsichtnahme offen.
- IV. Dispositiv I, II und III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht. Nach Eintritt der Rechtskraft sind die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (unter Beilage von drei Dossiers), an den Verein Zürcher Eingliederung, Neumünsterallee 10, 8008 Zürich, an das Amt für Raumentwicklung und an das Baurekursgericht (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Keller Vermessungen AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle) sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 8. Juli 2011
110945/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Von der Baudirektion festgesetzt am - 8. JULI 2011
Für die Baudirektion: BDV-Nr. 26111

Ch. Zimmerhall

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32449 - 31.1.2011



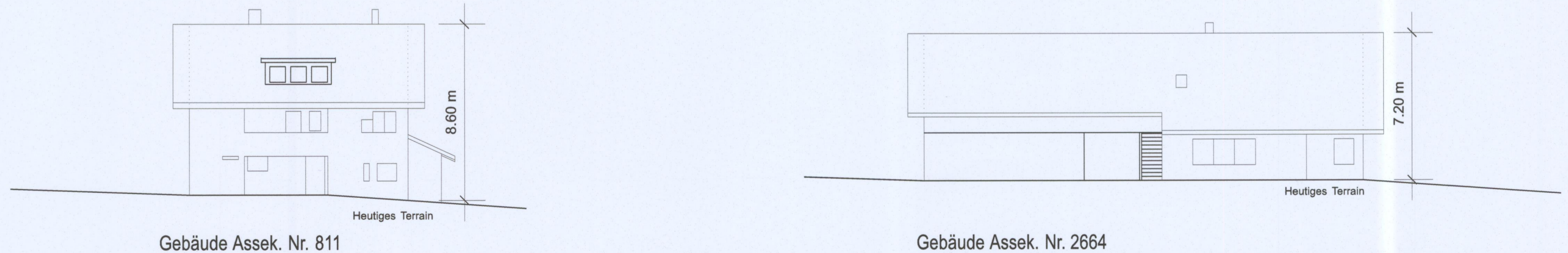
Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- Baufeld mit Bezeichnung (Ziff. 4)
- Bereich für Vordächer und offene Unterstände (Ziff. 4)
- Hauptfirstrichtung (Ziff. 6)
- Umgebungsbereich mit Bezeichnung (Ziff. 7)
- Landwirtschaftsbereich (Ziff. 4)
- Besonders gepflasterte Bereiche (Ziff. 7)
- Bereich für Parkplätze (Ziff. 8)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Bestehende überdachte Bereiche und Nebengebäude
- Chaussierte Flächen
- Bestehende Bäume
- Bestehende Hecke
- Parkierungsordnung
- Bestehende Wasserflächen
- Wald
- Bestehende Wasserleitungen
- Bestehende Kanalisationsleitung Schmutzwasser
- Bestehende Kanalisationsleitung Regenwasser

Schnitt M 1:200





Kanton Zürich
Gemeinde Hinwil

Kantonaler Gestaltungsplan Triemenhof

Änderung der Bestimmungen

Von der Baudirektion festgesetzt am **- 1. Sep. 2011**

Für die Baudirektion:

BVD-Nr.

110/11

Ch. Zimmerhald

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32449 – 13.7.2011

Änderung der Bestimmungen

Hinweis:

Aufzuhebende Texte sind durchgestrichen: ~~das Baufeld~~

Neue Texte sind fett und kursiv gedruckt: **das Baufeld**

Gute Einordnung von
Belichtungselementen

6. Gebäudegestaltung

⁴ Einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. sind auf allen Dächern zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einordnen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten wie Dachgauben u. Dachlukarnen sind nur in ~~Baufeld B~~ **den Baufeldern A und B** zulässig.



Kantonaler Gestaltungsplan Triemenhof

Bestimmungen

Von der Baudirektion festgesetzt am - 8. JULI 2011

Für die Baudirektion:

BVD-Nr. 96/11

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

1. Zweck

Mit dem kantonalen Gestaltungsplan Triemenhof werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Weiterführung eines Bauernbetriebes mit einem integrierten Jugendheim als sozialtherapeutisch geführte, offene Einrichtung zur Berufsbildung. Mit der Aufstellung des Gestaltungsplans ist die Absicht einer langfristigen Betriebs-, Arbeits- und Ausbildungsplatzsicherung verbunden.

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des kantonalen Gestaltungsplanes Triemenhof ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1: 500 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

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

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

² Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:

Baufeld	Anzahl Gebäude max.	Gebäudegrundfläche max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
A	1	280 m ²	bestehend	bestehend
B	1	180 m ²	bestehend	bestehend
C1	1	450 m ²	bestehend	bestehend
C2	1	290 m ²	bestehend	bestehend
D	1	80 m ²	bestehend	bestehend
E1	1	240 m ²	4.00 m	3.80 m
E2	1	45 m ²	3.00 m	5.00 m
F	1	33.5 m ²	bestehend	bestehend

Wird die max. Gebäudehöhe nicht erreicht, kann die Firsthöhe um das Mass der reduzierten Gebäudehöhe erhöht werden.

Unterirdische Gebäude

³ Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude inner- und ausserhalb der Baufelder zulässig. Im bezeichneten Landwirtschaftsbereich sind solche Gebäude nicht zulässig.

Ersatzbauten

⁴ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

Vordächer und offene Unterstände

⁵ Im Bereich für Vordächer und offene Unterstände dürfen die Dachflächen über die Begrenzung des Baufeldes gemäss den im Situationsplan angegebenen Massen hinausragen. Zudem dürfen die bestehenden überdachten Bereiche erneuert werden.

Bauweise

⁶ Bauten in den Baufeldern C1 und C2, sowie E1 und E2 können an der gemeinsamen Baufeldgrenze zusammengebaut werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Landwirtschaft und
Betreuung Jugendlicher

5. Nutzweise

¹ In den Baufeldern A-E sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld	
A	<ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus für Betreuer und/oder betreute Personen• Büros• Aufenthalts- und Sanitärräume
B	<ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus für Betriebsleiter, Betreuer und/oder betreute Personen• Büros• Aufenthalts- und Sanitärräume
C1	<ul style="list-style-type: none">• Stallungen• Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkten• Aufenthalts- und Sanitärräume
C2	<p>Vor Erneuerung/ Neubau:</p> <ul style="list-style-type: none">• Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge• Werkstatt und Materiallager• Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten <p>Nach Erneuerung/ Neubau:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus für betreute Personen• Aufenthalts- und Sanitärräume• Werkräume
D	<ul style="list-style-type: none">• Unterstand für Tiere• Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten
E1	<ul style="list-style-type: none">• Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge• Werkstatt und Materiallager
E2	<ul style="list-style-type: none">• Garage und Abstellplatz für Maschinen
F	<ul style="list-style-type: none">• Stallungen

6. Gebäudegestaltung

Gute Gesamtgestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet. Sie sind in die Dächer und Fassaden bündig zu integrieren.

Einheitliche Dachformen

³ Es sind nur Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. In den Baufeldern D und E2 sind auch andere Schrägdachformen zulässig.

Gute Einordnung von Belichtungselementen

⁴ Einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. sind auf allen Dächern zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einordnen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten wie Dachgauben u. Dachlukarnen sind nur in Baufeld B zulässig.

Hauptfirstrichtung

⁵ Bei Neubauten ist die im Plan bezeichnete Hauptfirstrichtung einzuhalten.

7. Umgebungsgestaltung

Bepflanzung und Bodenbedeckung

¹ Innerhalb des Umgebungsbereichs „Hof“ ist besondere Rücksicht auf die charakteristischen Elemente des Hofes zu achten. Dazu zählen der Baumbestand, die Pflasterung sowie der bestehende Brunnen, sowie der Teich inkl. des Uferbereichs. Bei einer Neugestaltung sind diese Elemente zu bewahren, bzw. zu ersetzen. Teich und Uferbereiche sind möglichst naturnah zu gestalten und nach ökologischen Kriterien zu pflegen.

² Der bestehende Misthaufen darf in den Umgebungsbereich „M“ verlegt und vergrössert werden.

³ Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb des Umgebungsbereichs „Hof“ sind Ersatzbäume am selben Standort zu pflanzen. Ansonsten kann der Standort von Ersatzbäumen frei gewählt werden.

⁴ Die bestehende Heckenstruktur inkl. Krautsaum ist im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans zu erhalten. **Die extensive Weide ist nach Möglichkeit zu erhalten bzw. aufzuwerten. Beide Elemente sind nach ökologischen Kriterien zu pflegen.**

⁵ Die Versiegelung der Flächen ist auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken.

⁶ In den Umgebungsbereichen „Garten“ sind im Zusammenhang mit der Wohnnutzung in den Baufeldern A und B Anlagen wie Sitz- und Spielplätze u. dgl. zulässig. Im Bereich „Garten 2“ nur nach einem Um- bzw. Neubau von Wohnräumen im Baufeld C2.

⁷ Umgebungsbepflanzungen (abgesehen von den Nutzgartenflächen) sind möglichst strukturreich und mittels standortgemässen, einheimischen Gewächsen vorzunehmen.

8. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt über die Höhenstrasse.

Zahl und Lage von
Parkplätzen

² Für die Angestellten, Besucher und Betreute Personen dürfen maximal 10 Parkplätze in dem für die Parkierung bezeichneten Bereich (P) erstellt werden.

Garage

³ Für die Betriebsleiter dürfen in Baufeld F Garagen errichtet werden.

9. Ver- und Entsorgung

Kanalisation

Die Ableitung verschmutzter Abwässer erfolgt grundsätzlich über die bestehenden Leitungen.

10. Umwelt

Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Energienutzung

² Es sind die Bestimmungen des Energiegesetzes zu beachten.

11. Etappierung

Koordinierte bauliche
Entwicklung

Die Bauten sollen in Etappen realisiert werden. Die Baufelder C2 und E sind erst in 2. Etappe bei einer Erweiterung des Jugendheims zu erstellen. Baufeld E darf nur überbaut werden, wenn es als Ersatz des bestehenden Gebäudes im Baufeld C2 notwendig ist. Baufeld E2 darf bereits unabgängig von Baufeld E1 überbaut werden.

Wiederherstellung

12. Weitere Bestimmungen

Sollte der Verein Zürcher Eingliederung seinen Betrieb ohne eine Nachfolgeträgerschaft einstellen oder an einen anderen Standort verlegen, sind sämtliche Neubauten und Einbauten, die nach dem xx.xx.2011 (**Genehmigungsdatum**) gebaut wurden, zu entfernen.

13. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation des Festsetzungsbeschlusses der Baudirektion in Kraft.