



VERFÜGUNG

vom 19. Februar 1999

Maur. Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Gätzi

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 15. Juni 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Maur dem privaten Gestaltungsplan Gärtnerei Gätzi zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Februar 1999 und des Bezirksrates Uster vom 5. Januar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Dezember 1998 ersucht der Gemeinderat Maur um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal der Gärtnerei Gätzi ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen und grenzt unmittelbar an die bestehende Bauzone des Gemeindeteils Maur. Der bestehende Gärtnereibetrieb Gätzi ist in den letzten Jahren entstanden und sukzessive erweitert worden; Teile des Betriebs verfügen nicht über die erforderlichen Bewilligungen. Für den Weiterbestand und den Ausbau dieses Gärtnereibetriebs ist deshalb der Erlass eines Gestaltungsplans unumgänglich geworden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gärtnerei Gätzi, dem die Gemeindeversammlung Maur am 15. Juni 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gärtnerei P. Gätzi, Fällandenstrasse 137, 8124 Maur)

Staatsgebühr	Fr.	594.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	634.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziff. II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 19. Februar 1999
982297/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Gemeinde
Maur

Kanton
Zürich

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GÄRTNEREI GÄTZI 8124 MAUR

Situation 1:500

Beschluss Nr. 47 der Gemeindeversammlung... 15. Juni 1998

Der Präsident: *[Signature]* Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Beschluss des Gemeinderats vom

Von der Baudirektion
genehmigt am 19. Feb. 1999

BDV Nr. 2061/99

Vom Regierungsrat am

Für die Baudirektion
genehmigt

P. Möhl + Partner AG Architekten HTL / GSMB
Fällandenstr. 6 8124 Maur 08.03.95/24.06.96 B

DER BAUHERR: *[Signature]*

DER ARCHITEKT: *[Signature]*

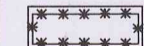

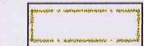






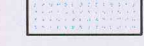




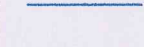
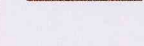
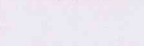
DIE GRUNDEIGENTÜMER:

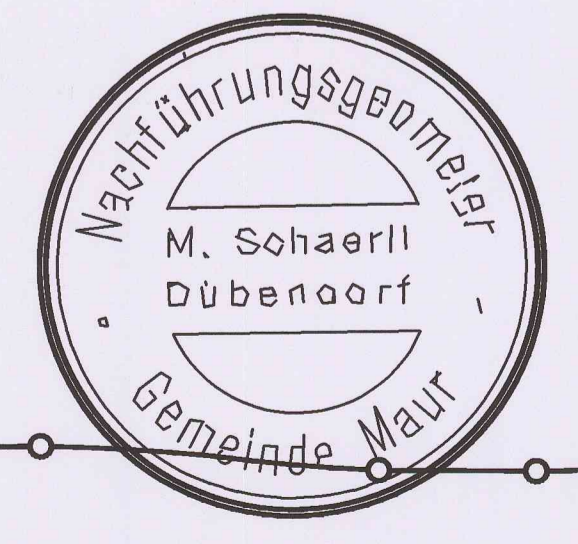
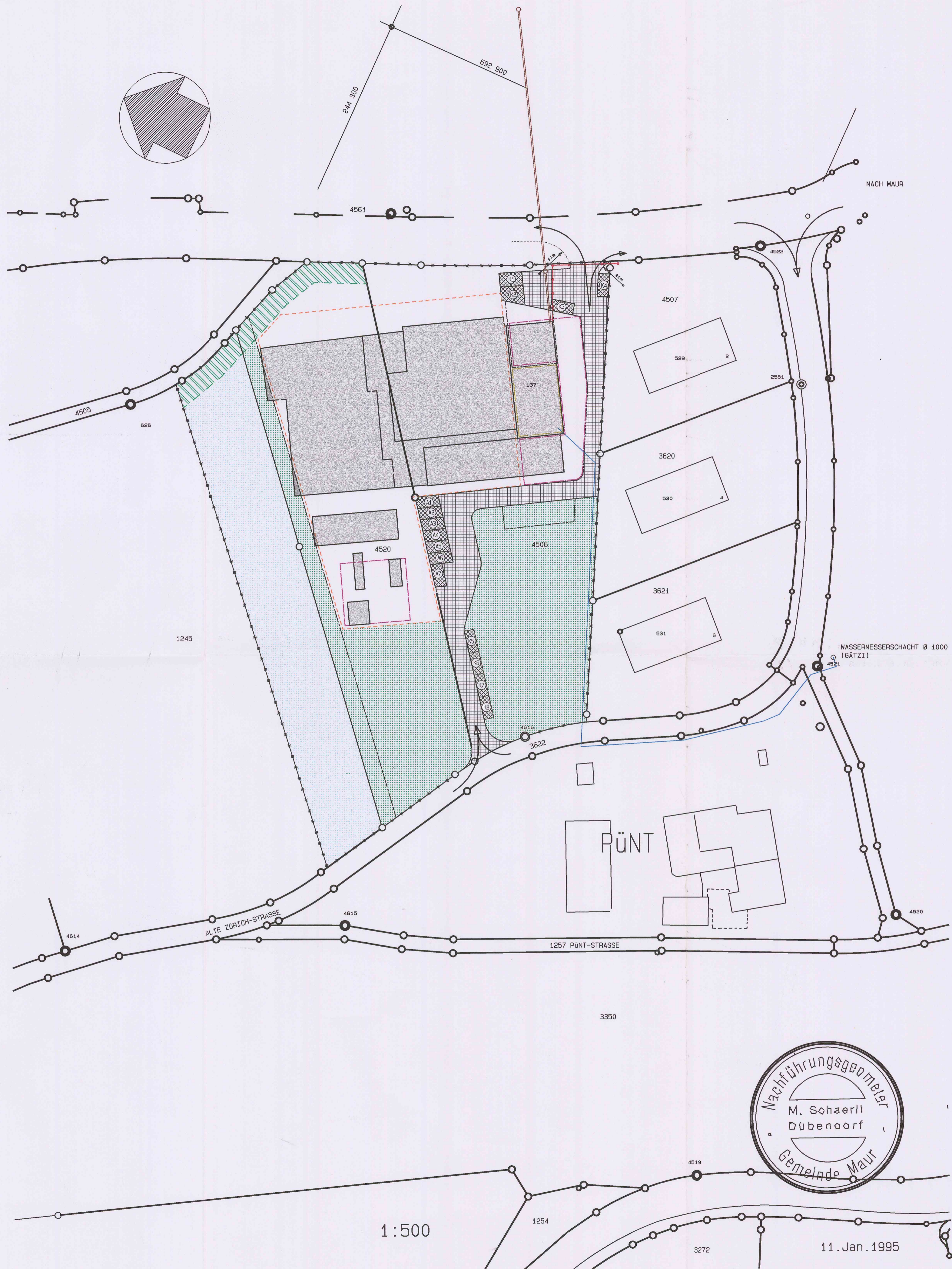
VON PARZELLE 4506: *[Signature]*

VON PARZELLE 4520: *[Signature]*

VON PARZELLE 1245: *[Signature]*

LEGENDE:

-  GESTALTUNGSPLANPERIMETER
-  BAUBEREICH EINGESCHOSSIGE BAUTEN
-  BAUBEREICH ZWEIFLÜGELIGE BAUTEN
-  BAUBEREICH GEWÄCHSHÄUSER
-  BAUBEREICH UNTERIRDISCHE BAUTEN
-  VERKEHRSLÄCHE
-  PARKPLÄTZE ANGESTELLTE
-  PARKPLÄTZE KUNDEN
-  ERDGEBUNDENER PFLANZENANBAU MIT TREIBBEETEN
-  ERDGEBUNDENER PFLANZENANBAU OHNE TREIBBEETE
-  ERDHÜGEL MIT SICHTSCHUTZHECKE
-  BESTEHENDE BAUTEN
-  BESTANDESGARANTIE GEWÄCHSHAUS
-  GRENZABSTAND
-  WASSER
-  KANALISATION
-  ELEKTRIZITÄT



11. Jan. 1995

Gemeinde
Maur

Kanton
Zürich

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
GÄRTNERE I GÄTZI
8124 MAUR

Vorschriften

Beschluss Nr. ⁶⁴ der Gemeindeversammlung..... 15. Juni 1998

Der Präsident:

Der Gemeindegemeinderat:

~~Beschluss des Gemeinderats vom~~

Von der Baudirektion
genehmigt am 19. Feb. 1999

BDV Nr. 2061 99

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

P.Möhl + Partner AG Architekten HTL / GSMBA
Fällandenstr.6 8124 Maur 08.03.95/24.06.96 A

DER BAUHERR : *J. G.*

DER ARCHITEKT: *Wahl*

DIE GRUNDEIGENTÜMER:

VON PARZELLE 4506: *L. Friedl*

VON PARZELLE 4520: *Zimmermann*

VON PARZELLE 1245: *Stall*

Vorschriften

Die Gemeinde Maur erlässt über die Parzellen 4506 und 4520 sowie ein Teil der Parzelle 1245 gestützt auf die §§ 85 und 86 des Planungs- und Baugesetzes einen privaten Gestaltungsplan mit folgenden Bestimmungen:

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen der Betrieb der bestehenden Gärtnerei Gätzi gesichert und eine angemessene Erweiterung ermöglicht werden.

2. Bestandteile, Geltungsbereich

1. Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und den Vorschriften.
2. Wo der private Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der gültigen Bauordnung der Gemeinde Maur, im besonderen jene für die Wohngewerbezone.

B. Planungs- und Bauvorschriften

3. Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.

4. Baubereiche

1. Baubereich für oberirdische Bauten: Innerhalb derselben können je nach Bezeichnung im Plan Gewächshäuser oder ein- bzw. zweigeschossige Bauten erstellt werden.
2. Baubereich für unterirdische Bauten: Dieser begrenzt den Bereich für das Untergeschoss, im besonderen die Garage/Werkstatt. Andere Untergeschosse ausserhalb der Baubereiche sind nicht gestattet.
3. Die Bestandesgarantie für Foliengewächshäuser entfällt bei deren Erneuerung, spätestens aber fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans.

5. Grundmasse

Die zulässigen Grundmasse ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen mit der im Plan angegebenen Geschosszahl und der maximalen Bauhöhe von 6.5 m als Gebäudehöhe resp. 8.5 m als maximale Firsthöhe.

6. Nutzweise

1. Im Baubereich für zweigeschossige Bauten ist der Bau einer Betriebswohnung gestattet.
2. Der Baubereich für Gewächshäuser ist für Treibhäuser oder Tunnels bestimmt.

7. Gestaltung

1. Die Bauten haben bezüglich Einordnung und Gestaltung eine befriedigende Gesamtwirkung zu erzielen.
2. Ausser bei den Gewächshäusern sind Schrägdächer mit einer Neigung von 18 bis 35° und mit dunkler Deckung zu wählen.
3. Die Fassaden sollen mit höchstens einem Geschoss, im Baubereich für zweigeschossige Bauten mit höchstens zwei Geschossen in Erscheinung treten.

8. Umgebung

1. Die Bepflanzung soll sich auf laubabwerfende Bäume und Sträucher beschränken. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden.
2. Entlang den Strassen sollen die Freiflächen durch grössere Bäume abgegrenzt werden.
3. In dem im Plan bezeichneten Bereich ist während der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans als Sichtschutz ein 1,5 m hoher Erdwall mit beidseitigem Neigungsverhältnis von 2:3 anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen heckenartig zu bepflanzen.

9. Wärmedämmung

Für den Wärmeschutz im Wohnteil ist nachzuweisen, dass die Zielwerte betreffend Verbrauch nach SIA-Empfehlung 380/1 nicht überschritten werden. Die k-Werte aller Einzelbauteile müssen unter den Normwerten liegen.

C. Erschliessungskonzept

10. Erschliessung

1. Die Erschliessung erfolgt im Einbahnverkehr mit Zufahrt über die alte Zürichstrasse und Ausfahrt auf die Fällandenstrasse.
2. Anzahl, Grösse und Anordnung von Parkfeldern sind wie im Plan vorzusehen.

D. Schlussbestimmungen

11. Geltungsdauer

Der private Gestaltungsplan ist auf die Dauer des Pachtvertrages für Parzelle Kat. 4506 befristet.

12. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.

Maur, 24.06.96/PM/DO

Gemeinde
Maur

Kanton
Zürich

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
GÄRTNERE I GÄTZI
8124 MAUR

Planungsbericht

Beschluss Nr. *64* der Gemeindeversammlung... *15. Juni 1998*

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

~~Beschluss des Gemeinderats vom~~

Von der Baudirektion
genehmigt am **19. Feb. 1999**

Der Gemeindeschreiber
BDV Nr. *2061 99*

Für die Baudirektion

Mit Beschluss Nr. *19* genehmigt
A. Zimmerhald
Der Staatschreiber:

P.Möhl + Partner AG Architekten HTL / GSMBA
Fällandenstr.6 8124 Maur 08.03.95/24.01.96 A

DER BAUHERR : *FG*

DER ARCHITEKT: *Woll*

DIE GRUNDEIGENTÜMER:

VON PARZELLE 4506: *L. Trüb*

VON PARZELLE 4520: *Zossmanoff*

VON PARZELLE 1245: *Stb*

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GÄRTNEREI GÄTZI, 8124 MAUR

Planungsbericht

1. Herr Gätzi, Gärtner, Maur, betreibt seit mehr als 15 Jahren seine Gärtnerei auf dem gepachteten Land der Witwe Trüb (Kat. 4506) und des Ueli Bosshard (Kat. 4520). Die Pacht auf der Parzelle 4506 läuft am 2. Juli 2020 ab, besteht also noch für weitere 24 Jahre. Die beiden Parzellen liegen zur Zeit in der Landwirtschaftszone.
2. Ueber 2/3 der heutigen Anlage wurden rechtsgültig bewilligt. Ein weiterer Ausbau mit Gewächshäusern kann in der Landwirtschaftszone kaum bewilligt werden. Daher werden immer wieder Provisorien nötig. Da diese nur für kurze Zeit Bestand haben, können hiefür keine grossen Investitionen getätigt werden. Entsprechend lassen Erscheinungsbild und Zustand der Bauten zu wünschen übrig.
3. Der Gestaltungsplan ist die Voraussetzung für Weiterbestand und Ausbau der Gärtnerei an ihrem heutigen Standort. Damit kann für längere Zeit investiert werden und die Treibhäuser können aus Glas mit Stahlprofilen erstellt werden. Mit dem Bau des untersten Treibhauses wird die Strassen-seitenansicht vereinheitlicht.
4. Herr Gätzi wohnt seit einiger Zeit in einer provisorischen Baracke. Sein Wohnort bei der Gärtnerei ist für die Betriebsführung unerlässlich. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Bewilligung einer Betriebswohnung.
5. Die Erschliessung ist heute unbefriedigend. Auch hier löst der Gestaltungsplan die meisten Probleme, da für einen längeren Zeitraum investiert werden kann. Mit der vorgeschlagenen Lösung ist das Tiefbauamt des Kantons Zürich einverstanden. Die Parkierung erfolgt geordnet. Es wird ein Einbahnverkehr eingeführt. Die Zufahrt erfolgt über die alte Zürichstrasse, die Ausfahrt auf die Fällandenstrasse.
6. Die Gärtnerei liegt am Dorfrand, direkt anschliessend an die Bauzone. Sie ist daher von den Kunden einfach zu erreichen. Sie gliedert sich gut an das bestehende Baugebiet an. Die bereits bestehende Bepflanzung nördlich und östlich wird ergänzt. Auf der nördlichen Grundstücksgrenze ist als Sichtschutz ein bepflanzter Erdwall vorgesehen. Die Gesamtanlage wird dadurch besser vor Einblick abgeschirmt.