



VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 1999

Egg. Privater Gestaltungsplan Lätten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Egg dem privaten Gestaltungsplan Lätten zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. August 1999 und des Bezirkrates Uster vom 12. August 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. August 1999 ersucht der Gemeinderat Egg um Genehmigung der Vorlage.

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes Lätten liegt in der Landwirtschaftszone. Der private Gestaltungsplan bestimmt u.a. die Baubereiche für die bestehende Gärtnerei sowie die Baubereiche für Wohn- und besondere Gebäude, die Erschliessung und Parkierung, wie auch die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Lätten, dem die Gemeindeversammlung Egg am 21. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Felix Egli, Gärtnerei, Lätten, 8132 Egg)

Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>580.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Egg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Egg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Oktober 1999
991618/Owü/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan "Lätten"

Originalmassstab 1 : 500



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 21. Juni 1999

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Baum

Feuerstein

Viktor Baumann

Kurt Feuerstein

Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. Okt. 1999

BDV Nr. 1310 / 99

Für die Baudirektion

Stammhall

LANDHAUS-BAU ARCHITEKTURBÜRO 8735 RÜETERSWIL TEL. 055 284 50 70

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG
 HOFACKERSTR. 13 POSTFACH 8032 ZÜRICH TEL. 01 422 51 51 FAX 01 381 62 01
 AUGUSTIN KELLERSTR. 22 5000 LENZBURG TEL. 052 891 66 68 FAX 052 892 77 70
 VERANTWORTLICHER PARTNER: CLAUDE RUEDIN
 MITARBEITER: DANIEL STEINLIN e-mail: martipartner@cyberlink.ch

NR.	FORMAT	GEZ.	DATUM	REV.
1121	60 / 84	ds	DEZEMBER 1997	JULI 1998

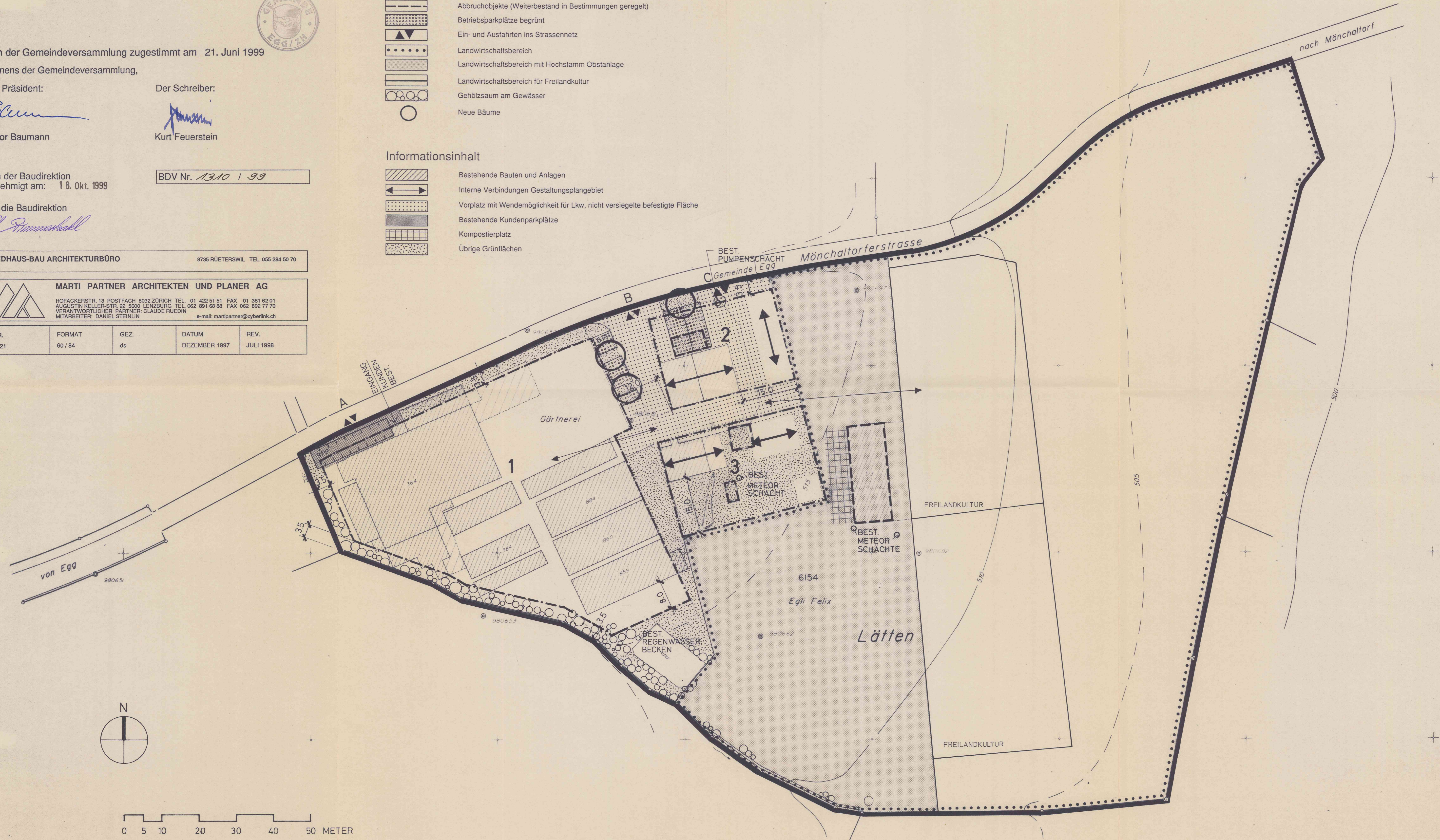
Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanbereich
- Baubereich Nr.1, Mantellinien für Gärtnerbauten
- Baubereiche Nr.2 und Nr.3, Mantellinien für Betriebs-, Wohn- und besondere Gebäude
- Gebäudestellung mit Hauptföhrichtung
- Abbruchobjekte (Weiterbestand in Bestimmungen geregelt)
- Betriebsparkplätze begrünt
- Ein- und Ausfahrten ins Strassennetz
- Landwirtschaftsbereich
- Landwirtschaftsbereich mit Hochstamm Obstanlage
- Landwirtschaftsbereich für Freilandkultur
- Gehölzsaum am Gewässer
- Neue Bäume

Informationsinhalt

- Bestehende Bauten und Anlagen
- Interne Verbindungen Gestaltungsplangebiet
- Vorplatz mit Wendemöglichkeit für Lkw, nicht versiegelte befestigte Fläche
- Bestehende Kundenparkplätze
- Kompostierplatz
- Übrige Grünflächen





Privater Gestaltungsplan "Lätten"

Bestimmungen



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 21. Juni 1999

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Viktor Baumann

Der Schreiber:

Kurt Feuerstein

Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. Okt. 1999

BDV Nr. 1310 / 99

Für die Baudirektion

Bestimmungen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Lätten" soll sicherstellen, dass die bestehende Gärtnerei im Bereich Lätten erweitert und zeitgemäss betrieben werden kann, unter Wahrung der baulich und landschaftlich schutzwürdigen Objekten.

2. Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan "Lätten" besteht aus dem Situationsplan 1:500 vom Dezember 1997, den Bestimmungen und dem Bericht zum Gestaltungsplan. Er erstreckt sich über die Parzelle Nr. 6154.

3. Mantellinien

Neubauten dürfen nur innerhalb der festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen dabei gemäss § 260, Abs. 3 PBG über die Mantellinie hinausragen.

4. Lage, Nutzung und äussere Abmessungen der Bauten

4.1 Baubereich Nr. 1:

Der Bereich ist für die Produktion und den Verkauf von Pflanzen und Gartenartikel bestimmt.

Die äusseren Abmessungen von Neubauten richten sich nach den betrieblich und technisch erforderlichen Mindestmassen. Die Gesamthöhe beträgt maximal 5.0m.

4.2 Baubereich Nr. 2:

Der Bereich ist für gewerbliche Zwecke der Gärtnerei bestimmt.

Die inventarisierte Scheune (Ass. Nr. 394) kann unter Beachtung der Schutzziele um- und angebaut werden.

Die Nord- und Südfassade mit dem Dachbalkenspruch, des alten westlichen Scheunenteils, sind zu erhalten.

Für freistehende Neubauten gelten folgende Massbestimmungen:

- Maximale Gebäudelänge 24.0m
- Maximale Gesamthöhe 5.0m
- Minimaler Gebäudeabstand 5.0m

4.3 Baubereich Nr. 3:

Der Bereich ist für das Wohnen und zugehörige Nebennutzungen bestimmt.

Das inventarisierte Schutzobjekt (Wohnhaus, Ass. Nr. 393) muss erhalten bleiben und kann unter Beachtung der Schutzziele umgebaut werden. Die Konstruktionsteile des hölzernen und schadhaften Scheunenteils können ersetzt werden. Das äussere Erscheinungsbild des freistehenden Objekts ist dabei zu wahren und das Volumen zu erhalten. Nordseitig kann eine Laube mit Treppenaufgang erstellt werden.

Ein zweites ergänzendes Wohngebäude kann mit maximal 350m² Wohnfläche neu erstellt werden. Dabei sind Traufhöhe, Firsthöhe und Firstrichtung vom bestehenden Bau zu übernehmen. Ein oberirdischer Anbau an das bestehende Gebäude ist nicht zugelassen.

Besondere Gebäude, wie Ställe, gedeckte Sitzplätze und Geräteschuppen, die in Zusammenhang mit den Wohnbauten stehen sind zugelassen. Die Abmessungen richten sich nach Art. 30 (für Wohnzonen), der Bau- und Zonenordnung.

Alle übrigen Flächen sind zu begrünen, ausgenommen sind Zugangswege, Vor- und Sitzplätze.

4.4 Nicht anrechenbare Untergeschosse sind in allen Baubereichen möglich.

4.5 Die im Plan ausgesparten Gebäudeumrisse der Neubauten dienen der Darstellung einer möglichen Bebauung und stellen keinen verbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplanes dar.

5. **Abbruchobjekte und bestehende Bauten**

Die im Plan bezeichneten Abbruchobjekte sind zu entfernen, wenn das entsprechende Bauwerk in einem der Baubereiche neu erstellt wird.

Die restlichen bestehenden Bauten und Anlagen unterstehen der gesetzlichen Bestandesgarantie.

6. **Landwirtschaftsbereich**

6.1 Im Bereich für Landwirtschaft sind keine Hochbauten zugelassen. Ausgenommen sind Weidunterstände.

6.2 Die bestehende Hochstamm Obstanlage mit 40 Bäumen ist im bezeichneten Bereich zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

7 **Gehölzsaum am Gewässer**

Im Bezeichneten Gebiet ist die bestehende Uferbestockung zu erhalten und zu ergänzen.

8. Neue Bäume

Die im Plan bezeichneten neuen Bäume sind mit der Umgestaltung des Vorplatzes neu anzupflanzen. Es sind zur Hofgruppe passende Baumarten zu wählen (Obstbäume, Linden, Nussbäume).

9. Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Massivbauten sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Materialwahl und Farbgestaltung eine Einheitlichkeit erzielt wird und der Hofcharakter gewahrt bleibt.

10. Erschliessung und Parkierung

10.1 Die Verkehrserschliessung hat über die im Plan mit A, B und C bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Diese sind chaussiert auszuführen.

Die Zufahrt C kann je nach Bedürfnis in ihrer Lage nach Osten verschoben werden.

10.2 Die Betriebsparkplätze sind zu begrünen.

Die im Baubereich Nr. 2 eingezeichneten Betriebsparkplätze können innerhalb dieses Bereichs auch an einem anderen Standort angeordnet werden.

10.3 Im Baubereich Nr. 2 ist im Zusammenhang mit der als Vorplatz bezeichneten Fläche die Wendemöglichkeit von Lastwagen (Typ A, zweiachsig nach VSS Norm SN 640 271a) sicherzustellen.

11. Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

12. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Lätten tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Planungsbericht Gestaltungsplan „Lätten“

Anlass zum privaten Gestaltungsplan

Ausserhalb von Egg, nordöstlich der Autobahn befindet sich die Gärtnerei von Felix Egli. Sie besteht aus einigen Treibhäusern, Freilandkulturen und einem ehemaligen Hof. Ziel dieses Gestaltungsplans ist es, den Fortbestand der Gärtnerei mit Verkauf ausserhalb der Bauzone zu sichern und die dafür notwendigen baulichen Erweiterungen zu ermöglichen.

Gärtnereien mit Verkauf sind in der Landwirtschaftszone nach der Gesetzgebung nicht zonenkonform und erfordern deshalb einen Gestaltungsplan. Neue Wohnbauten für den Gärtnereibetrieb sind in der Landwirtschaftszone nur bedingt möglich. Im Ausgleich zu den Vorteilen die der Gestaltungsplan bietet, sind folgende Gegenleistungen festgelegt:

Die bestehende Hochstamm Obstanlage muss erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die starke optische Erscheinung der Treibhäuser wird mit einem zu ergänzenden Gehölzsaum abgeschirmt. Im Landwirtschaftsbereich sind ausser Weidunterstände keine Hochbauten zugelassen. Die bestehenden inventarisierten Hochbauten müssen erhalten bleiben und können nur unter Beachtung der Schutzziele umgebaut werden.

Alle Gewächshäuser werden im westlichen Arealteil konzentriert. Neue erforderliche Betriebsbauten und ein zusätzlicher Wohnneubau werden im Zusammenhang mit dem bestehenden Hof gruppiert.

Spezielle Inhalte des Gestaltungsplans

Inventarisierte Gebäude

Inventarisiert ist das ehemalige Bauernhaus aus dem 18. Jh. und die dazugehörige Scheune. Mit dem Gestaltungsplan kann auf eine formelle Unterschutzstellungsverfügung verzichtet werden. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird die Art der möglichen Renovation festgehalten.

Das Wohnhaus mit angegliedertem kleinen Ökonomieteil hat sein Erscheinungsbild wie auch seine Bausubstanz des 18. Jh. weitgehend bewahrt. Der Ökonomieteil ist sanierungsbedürftig. Die einheitliche Dachkonstruktion, ein Sparrendach mit stehendem Stuhl, ist in ihrem originalen Zustand erhalten und weitgehend gesund. Das äussere Erscheinungsbild des Wohnhauses muss erhalten bleiben. Die innere Raumaufteilung soll möglichst beibehalten werden.

(Siehe Schemagrundrisse der möglichen baulichen Veränderungen im Anhang, Seite 4.)

Die Scheune wurde 1816 erbaut und auf der südlichen Traufseite mit einem Dachbalkenspruch versehen. Die beiden Traufseiten und der Dachbalkenspruch der alten Scheune sind zu erhalten.

Neue Gebäude

Im Bereich des freistehenden alten Bauernhauses kann ein weiteres Wohngebäude erstellt werden. Die Wohnfläche ist beschränkt und richtet sich nach dem bestehenden Haus. Diese neue Wohnbaute kompensiert die Umbauauflagen und die damit verbundene eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des bestehenden, schutzwürdigen Bauernhauses.

Im Bereich der bestehenden Scheune sind Neubauten zur Ergänzung und Erweiterung des Gärtnereibetriebes möglich. An die Scheune kann angebaut werden, indem zum Beispiel der heutige Schopfanbau durch einen massiven Anbau mit Schleppdach oder Quergiebel ersetzt wird.

Eine mögliche bauliche Erweiterung in den Baubereichen 2 und 3 ist im Anhang, auf Seite 6 dargestellt.

Landschaft

Die bestehende Hochstamm Obstanlage wird mittels eines eigenen Gestaltungsbereichs geschützt. Mit dieser Obstanlage werden die Bauten der Gärtnerei gegen die freie Landschaft klar abgegrenzt. Östlich dieses Obstgartens sind keine weiteren Hochbauten möglich.

Die Obstanlage dient als Bindeglied zwischen den bestehenden kommunalen Naturobjekten. Im Randbereich des ökologischen Vernetzungskorridors ist der Obstgarten als Zugang für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. (Siehe Planbeilage im Anhang, Seite 5.)

Im südlichen Grenzbereich der Treibhausbauten wird die bestehende Bachuferbestockung erhalten und ergänzt. Die in der Landschaft auffallenden Glasbauten können dadurch abgeschirmt werden.

Verkehr

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Mönchaltorferstrasse. Für Lastwagen ist die Wendemöglichkeit sicherzustellen. Eine Variante ist im Plan im Anhang, auf Seite 6 aufgezeigt. Dieser Vorplatz ist freizuhalten und in einem befestigten, wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Die neu zu erstellenden Betriebsparkplätze dienen im Normalbetrieb dem Personal und als Anlieferungsfläche. An einzelnen Hauptverkaufstagen im Jahr werden sie auch als Kundenparkplätze benötigt.

Auswirkungen des Gestaltungsplans

Die gesamte Gärtnerei wird nicht wesentlich grösser als sie heute schon ist. Mit den Grünelementen (Obstgarten, Gehölzsaum) wird die Anlage optimal ins Landschaftsbild eingepasst.

Das Verkehrsaufkommen dürfte gleich gross bleiben. Die zusätzlichen Parkplätze werden hauptsächlich für Kunden in den Hauptverkaufstagen im Frühjahr benötigt. Lastwagenanlieferungen erfolgen nur selten.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan liegt 60 Tage öffentlich auf, und jedermann kann sich zum Planinhalt äussern. Entsprechende Einwendungen sind an den Gemeinderat zu wenden. Die Einwendungen werden geprüft und allenfalls umgesetzt. Die nicht berücksichtigten Einwendungen werden begründet. Nach der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans durch den Grundeigentümer, wird der Gestaltungsplan - mitsamt einem Bericht zu den berücksichtigten Einwendungen - der Gemeindeversammlung unterbreitet. Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung wird der Gestaltungsplan durch die Baudirektion genehmigt.

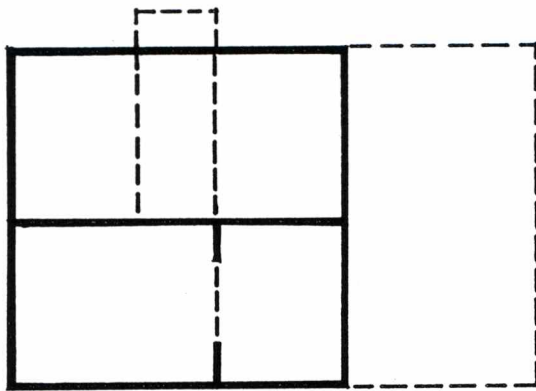
Der Gestaltungsplan ist am 5. Oktober 1998 zur öffentlichen Anhörung ausgeschrieben worden. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Der Gemeinderat stimmte dem Gestaltungsplan am 8. April 1999 zu.

Die Gemeindeversammlung stimmte dem Gestaltungsplan am 21. Juni 1999 zu.

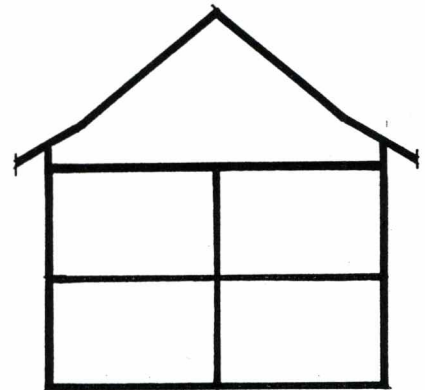
Anhang

Schemagrundrisse + Schnitte der inventarisierten Wohnbaute

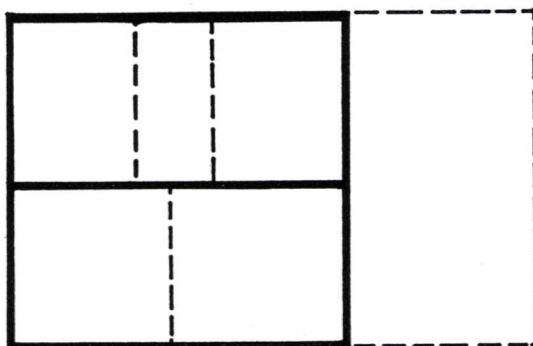
M 1:200



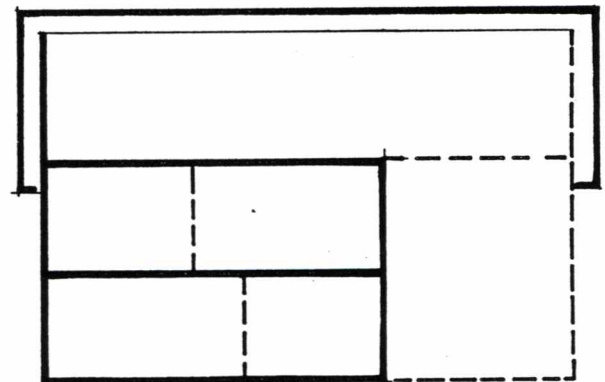
ERDGESCHOSS



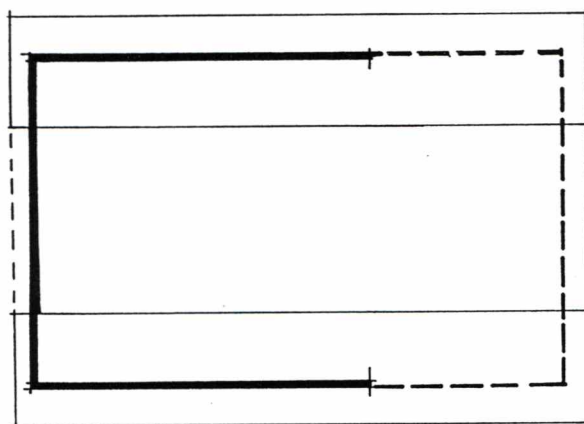
QUERSCHNITT



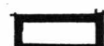
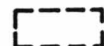
OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT



DACHGESCHOSS

-  ZU ERHALTEN
-  KANN ERNEUERT WERDEN



Bebauungsvariante mit Wendemöglichkeit für Lastwagen

Schleppkurve nach Verein schweizerischer Strassenfachleute (VSS) Norm SN 640 271a für einen zweiachsigen Lastwagen Typ A

M 1: 500

