

**VERFÜGUNG**  
**DER BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH**

vom 19. Mai 1998

Buchs. Privater Gestaltungsplan Riedächer

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Buchs wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2168/1994 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet Riedächer ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 9. Dezember 1997 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Buchs zu. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 29. Februar 1998 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Februar 1998 kein Rekurs erhoben worden. Der Gemeinderat Buchs ersucht mit Schreiben vom 17. April 1998 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Riedächer die sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -verwertungsbetrieb sowie der bestehenden Pferdesportanlage ermöglicht werden. Da die heutigen Betriebe ausserhalb der Bauzonen, in der Landwirtschaftszone gelegen sind, ist ein Gestaltungsplan mit Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

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

Die Baudirektion verfügt:

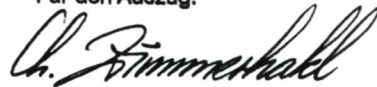
- I. Der private Gestaltungsplan Riedächer, dem die Gemeindeversammlung Buchs am 9. Dezember 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs, 8107 Buchs (unter Beilage von drei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), sowie an die Kanzlei der Baurekurskommissionen.

Zürich, den 19. Mai 1998  
980734/Ove/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

Der private Gestaltungsplan „Riedächer“ stützt sich auf §§ 85 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG.

Art. 1 ZWECK  
Der Gestaltungsplan regelt das mögliche bauliche Ausmass, die Umgebungsgestaltung und Erschliessung der bestehenden Betriebe und ihrer Organisation. Die baulich verflochtenen Betriebe sind:  
- die im Regionalplan enthaltene Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -verwertungsanlage,  
- die Pferdezucht-, Hallungs- und Reitsportanlage.

Art. 2 GELTUNGSBEREICH  
Der Gestaltungsplan „Riedächer“ umfasst den im Plan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter und regelt die 2 Einmündungsgestaltungen in die Kantonsstrasse.

Art. 3.1 Die bestehenden, verbleibenden Gebäude (No. 2-5, 6-10, 12,13,15) dürfen unter Beibehaltung der Lage, der groben kubischen Erscheinung sowie der Firstrichtung umgebaut oder ersetzt werden (möglicher Ausbau Geb. No. 8 Südteil siehe Art. 4.2). Dachaufbauten im Sinne von Art. 13 BZZO sind bei den Gebäuden No. 8+9 sowie beim Gebäude No. 1 auf der Nord- und Ostseite zugelassen.

Art. 3.2 - Neue Hochbauten (No. 1,11,14,16) sind nur innerhalb der Mantellinien möglich.

- Die nachstehenden Höhenkoten dürfen nicht überschritten werden:

Geb. No.	1	11	14	15
Gebäudehöhe	wie Geb. No. 10	wie Geb. No. 13	434.80	
West-, Südseite	434.00			
Ost-, Nordseite	434.50			
Firsthöhe	436.00	wie Geb. No. 10	wie Geb. No. 13	436.50

- Im dafür bezeichneten Vorbereich der Nord- und Ostseite des Geb. No. 1 sind Vertikalverbindungen zur Erschliessung von Ober-, Dach- und Untergeschossen zugelassen.

- Beim bestehenden Gebäude No. 12 kann die Gebäude- resp. Firsthöhe den entsprechenden Höhen des Gebäudes No. 13 angepasst werden.

Art. 3.4 Mit dem Erstellen von Neubauten sind im Plan aufgezeigten Gebäude wie folgt abzubauen:

Gebäude No. 1	die Altbauten A, B, C, D
Gebäude No. 14	die Altbauten F, G
Gebäude No. 16 (Teil Ost)	die Altbau E

Art. 4 NUTZWEISE

Art. 4.1 Im ganzen Gestaltungsplan-Areal sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb

- der Pferdehaltungs-, Zucht- und Reitsportanlage wie Reithallen, Ställe, Lager von Futter- und Strohmaterial, Aufenthaltsräume für Reiter und Angestellte, Weiden und Reitanlagen, Materiallager, Reparaturwerkstatt und Schmiede.

- der Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -verwertungsanlage wie Arbeitsbereiche zur Demontage und Aufbereitung von ausgebauten Bestandteilen und der Verschrottung sowie entsprechende Anlieferungs- und Lagerflächen inkl. die notwendigen Angestellten-garderober und Aufenthaltsräume.

- Wohnen für Betriebsinhaber, Überwachungs- und Pflegepersonal ist zugelassen.

Art. 4.2 In den einzelnen Gebäuden sind folgende Nutzungen erlaubt:

Betrieb: Pferdehaltung (auch in Pension), Pferdezucht, Reitsport

Gebäude: Geschoss: Nutzung:

No. 1	Untergeschoss	- Einstellhalle für Geräte, Betriebsfahrzeuge, private Fahrzeuge - Lageräume für Betriebsmaterial - Techn. Räume - Wohnungszugehörige Kellerräume	
	Erdgeschoss	- Reithalle (25x50) - Stallungen und Betriebsräume für die Pferdezucht und Haltung, Toilettenanlage	
	Ober- und Dachgeschoss	- Stroh- und Heulager - Garderobe und Toilettenanlagen für Reiter - Aufenthaltsraum für Reiter und Besucher - Betriebsbüro - Wohnflächen gem. Art. 4.1 (inkl. Dachgeschoss)	Max 100 2 BGF (neu) Max 20 m2 BGF (neu) Max 430 m2 BGF (neu)
No. 2	Untergeschoss (Bestehend)	- Wohnungszugehörige Kellerräume (zu Geb. No. 8+9)	
	Erdgeschoss	- Schmiede, Werkstatt, Einstellräume	
No. 3	Erdgeschoss (Bestehend)	- Kleine Reithalle (ca. 14x30 m) - Stallungen und Betriebsräume - Aufenthaltsräume für Reiter und Zuschauer	Max 60 m2 BGF (best)
	Ober-/Dachgeschoss	- Personal-, Wohn-, Aufenthaltsräume - Lager div.	Max 50 m2 BGF (best)
No. 4	Erd- und Dachgeschoss (Bestehend)	- Stroh- und Heulager - Lager div.	
No. 5	Erdgeschoss (Bestehend)	- Pferdeboxen - Sattel- und Futterraum	
No. 6	Erdgeschoss (Bestehend)	- Pferdeboxen und Ställe - Sattelraum - Futterraum - Heulager	

Betrieb: Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -verwertungsanlagen

Gebäude: Geschoss: Nutzung:

No. 7	Erdgeschoss (Bestehend)	- Überdachter Platz zu Werkstatt Geb. No. 8+0	
No. 8+9	Erdgeschoss (Bestehend)	- Werkstatt - Personalräume wie Aufenthaltsräume, Küche, WC's, Duschen, Garderoben	Max 120 m2 BGF (dav. best. 80 m2 BGF)
No. 8	Obergeschoss (Bestehend)	- Wohnen, gemäss Art. 4.1 - Betriebsbüro	Max 190 m2 BGF (best) Max 20 m2 BGF (best)
	Dachgeschoss	- Wohnen, gemäss Art. 4.1, und Estrich	Max 60 m2 BGF (best)
No. 9	Dachgeschoss (Bestehend)	- Wohnen, gemäss Art. 4.1	Max 80 m2 BGF (best)
No. 10	Erdgeschoss (Bestehend)	- Motorenlager und Aufbereitung	
No. 11	Erdgeschoss	- wie Geb. No. 10	
No. 12+13	Erdgeschoss (Bestehend)	- Demontage, Montage, Lager - Lager	

No. 14 (Neu)	Erdgeschoss Zwischen-geschoss	- Wie Geb. No. 12+13 - Wie Geb. No. 12+13
No. 15 (im Bau)	Erdgeschoss	- Überdachter Platz mit Schrottpresse und zum Ausschlichten
No. 16 (Neu)	Erdgeschoss Zwischen-geschoss	- Wie Geb. No. 12+13 - Wie Geb. No. 12+13

Art. 4.3 In den nicht speziell bezeichneten und mit Nutzungen dargestellten Flächen des Gestaltungsplan-Gebietes sind keine lt. PBG § 309 bewilligungspflichtigen Eingriffe zugelassen.

Art. 5 GESTALTUNG / BEGRÜNDUNG

Art. 5.1 Bei Neu- und Umbauten sowie bei Renovierungen sind oberhalb der Sockelbereiche die Fassaden verputzt oder bei einer Leichtbauweise dunkel zu gestalten. Verglasungen sind auf das für die Raumbeichtungen notwendige Mass zu beschränken. Glatte Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.

Art. 5.2 Es sind nur geneigte Dächer mit der im Plan vorgegebenen Haupt- Firstrichtung zugelassen. Beim Gebäude No. 1 kann eine Nebenfirstrichtung vorgesehen werden. Die Dachdeckung hat in Anpassung an die bestehende Bausubstanz in dunkelbraunem Material zu erfolgen. Dachflächenfenster resp. Eindeckungen aus lichtdurchlässigem Material sind bei einer guten Anordnung bis 20 %, bei Dachflächen mit Dachaufbauten gemäss Art. 3.1 und 3.2 bis max. 10 % der entsprechenden Dachfläche zugelassen.

Art. 5.3 Die Zugangs- und Bereitstellungsgebiete dienen als Umschlagvorbereich und Manovrierfläche für die Hallen.

Art. 5.4 Die offenen Lagerplätze sind Abstellplätze für ausgeräumte Fahrzeuge.

Art. 5.5 Der Hofgestaltungsbereich dient neben der Durchfahrt als Zugang zu den angrenzenden Gebäuden. Er ist als Erholungsraum zu gestalten. Das Abstellen von Fahrzeugen und Lager-Material ist nicht gestattet.

Art. 5.6 Die im Plan verzeichneten gestalten Grünbereiche sind zu erhalten oder neu zu erstellen. Sie haben Erholungs- und Gestaltungsfunktion.

Art. 5.7 Die speziell bezeichneten Parkplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Belag zu versehen, damit das Oberflächenwasser versickern kann und die Flächen begrünt sind.

Art. 5.8 Die im Plan dargestellten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten oder mit heimischen Arten neu anzupflanzen und bei einem Abgang zu ersetzen.

Art. 6 ENTWÄSSERUNG

Art. 6.1 Sämtliche häuslichen Abwässer aus der bestehenden Wohn- und Betriebsbereichen sowie der Neubauten sind der Gemeindekanalisation zuzuführen.

Art. 6.2 Dach- und Sickerwasser sind zu versickern. Die Einleitung dieser Sauerwässer in den Furtbach kann nur gestattet werden, wenn aufgrund eines geologischen Gutachtens eine Versickerung infolge von ungeeigneter Untergrundbeschaffenheit oder durch Vorhandensein von Altlasten nicht möglich ist.

Art. 6.3 Im Bereich der östlichen Keh- und Umschlagplätze 5 Parkplätze vorgesehen, die als Abstellplätze auch für Unfallfahrzeuge ausserhalb der Betriebszeiten dienen. Die Oberflächengestaltung und Entwässerung ist mit dem Amt für Gewässerschutz und Wasserbau zu vereinbaren.

Art. 6.4 Die im Plan verzeichneten Flächen sind als Abstellplätze für Unfallfahrzeuge ausserhalb der Betriebszeiten vorgesehen.

Art. 6.5 Die im Plan verzeichneten Flächen sind als Abstellplätze für Unfallfahrzeuge ausserhalb der Betriebszeiten vorgesehen. Die Oberflächengestaltung und Entwässerung ist mit dem Amt für Gewässerschutz und Wasserbau zu vereinbaren.

Art. 6.6 Die im Plan verzeichneten Flächen sind als Abstellplätze für Unfallfahrzeuge ausserhalb der Betriebszeiten vorgesehen.

Art. 6.7 Das beim Bauen anfallende Erdmaterial ist an Ort wiederzuverwenden. Falls dies nicht möglich ist, muss das abzuführende Erdmaterial auf seinen Schadstoffgehalt analysiert werden. Die Verwendung von schadstoffhaltigem Material hat sich nach der BUVAL-Mitteilung Nr. 4 zur Verordnung über Schadstoffe im Boden zu richten.

Art. 6.8 Auf dem Areal des Autoverschrottungsbetriebes ist durch ein fachlich ausgewiesenes Unternehmen sofort das evtl. Vorhandensein in Art. Lager und Umfang von Altlasten abzuklären. Für den Fall von vorhandenen gefährdenden Altlasten ist ein Sanierungsprojekt dem AGW vorzulegen.

Art. 7 ALTLASTEN

Art. 7.1 Das beim Bauen anfallende Erdmaterial ist an Ort wiederzuverwenden. Falls dies nicht möglich ist, muss das abzuführende Erdmaterial auf seinen Schadstoffgehalt analysiert werden. Die Verwendung von schadstoffhaltigem Material hat sich nach der BUVAL-Mitteilung Nr. 4 zur Verordnung über Schadstoffe im Boden zu richten.

Art. 7.2 Auf dem Areal des Autoverschrottungsbetriebes ist durch ein fachlich ausgewiesenes Unternehmen sofort das evtl. Vorhandensein in Art. Lager und Umfang von Altlasten abzuklären. Für den Fall von vorhandenen gefährdenden Altlasten ist ein Sanierungsprojekt dem AGW vorzulegen.

Art. 8 ANFORDERUNGEN AN DIE BETRIEBE

Art. 8.1 Die Pferdehaltung, Zucht- und Reitsportanlage hat für den anfallenden Mist resp. Mistwasser eine entsprechende Deponiefläche resp. Auffanggrube zu errichten. Sie muss mit einem 25 cm hohen Mauersockel umfasst und betoniert sein. Die Ausmasse sind:  
- Mistdeponie = 4 m2 pro untergebrachtem Pferd bzw. Pferdeboxe  
- Auffanggrube = 0,5 m3 pro m2 Mistdeponie  
Das anfallende Wasser für evtl. Pferdewaschlätze ist dabei zusätzlich zu berücksichtigen. Sofern eine Verwertung auf betriebs eigenem Kulturland nicht oder nur teilweise möglich ist, muss ein Abnahmevertrag vorliegen.

Art. 8.2 Alle gewässergefährdenden Arbeitsräume und Lagerhaltungen der Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -verwertungsanlage sind unter Dach und auf versiegelten, abflusslosen Plätzen zu plazieren. Die Massnahmen für den Platz bei der Parkierung Ost für das kurzzeitige Abstellen von angelegerten Unfallfahrzeugen sind wie unter Art. 6.3 aufgeführt zusammen mit dem Amt für Gewässerschutz und Wasserbau zu bestimmen. Bei einer allfälligen Notwendigkeit kann die dazu benötigte Fläche überdacht werden.

Art. 9 VERSCHIEDENES

Art. 9.1 Oberirdische Parkplätze. Bereich Betrieb Autoverschrottung max. 9 PP's für Besucher und 5 PP's für kurzzeitiges Abstellen von Unfallfahrzeugen gemäss Art. 6.3 und Art. 8.2. Bereich „Pferdehaltungs-/Zucht-/Reitsportanlage“ max. 36 PP's.

Art. 9.2 Archäologisches Gebiet. Im Bereich des Gebäudes No. 1 ist eine archäologische Fundstelle im ehemaligen Friedhof „Chabbenwies“ vor dem Arbeitsbeginn irgend einer Grabung in Kontakt mit dem Büro der Kantonsarchäologie, Walchstrasse 15, 8090 Zürich, aufzunehmen.

Art. 9.3 Altlasten. Das Grundstück Kat. No. 2148 (Alt. Teil von No. 1910) ist im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster unter No. 1.2 den Massnahmen D zugeordnet, registriert. Dies bedeutet, dass beim Vorliegen eines neuen Bauvorhabens weitere Massnahmen zu prüfen und allenfalls durchzuführen sind.

Art. 9.4 Strassenerschliessung/Anschlüsse Kantonsstrasse.

- Bei beiden Anschlüssen an die Kantonsstrasse ist eine Sichtweite von jeweils mind. 80 m gemessen ab einem Punkt 2,5 m hinter dem Fahrbahnrand sicherzustellen.

- Der Einfahrtsbereich Ost ist so zu gestalten, dass er das Kreuzen eines Lastwagens mit einem Personwagen zulässt.

- Der Einfahrtsbereich West muss auf 15,00 m Tiefe ab dem Fahrbahnrand der Kantonsstrasse eine Mindestbreite von 4,50 m aufweisen.

- Die Einfahrtsbereiche müssen bis auf mind. 15,00 m Tiefe einen geteerten Belag ausweisen.

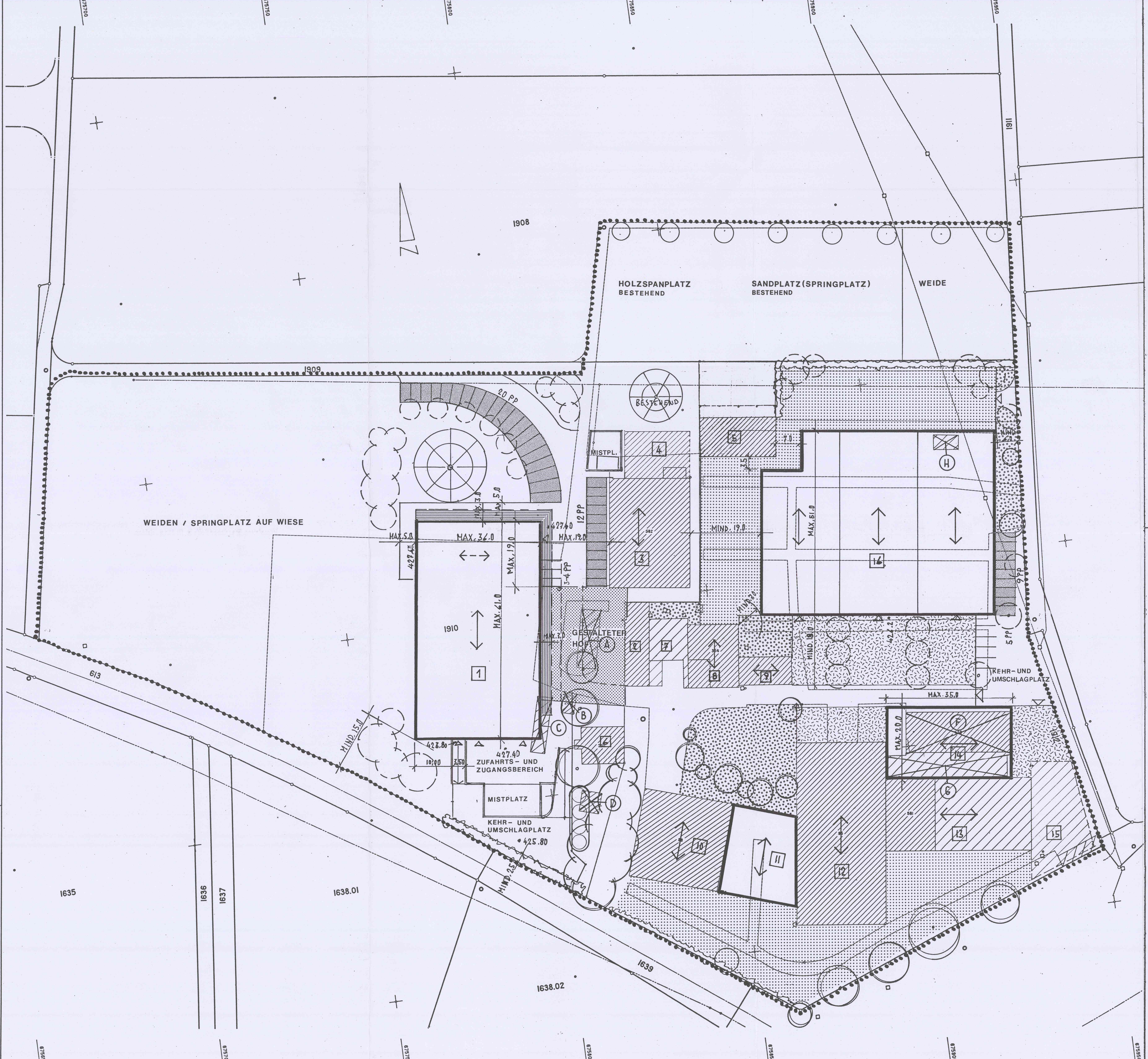
- Die durch die Realisierung dieser Massnahmen entstehenden Kosten sind durch die Verursacher zu übernehmen, d.h. die Autoverschrottung Sigg resp. die Pferdehaltungs-/Zucht-/Reitsportanlage.

Art. 9.5 Für das ganze Gestaltungsplan-Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV 15. Dez. 1986

Art. 10 INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan „Riedächer“ tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

25. April 1996/ März 1997



- LEGENDE:
- GESTALTUNGSPLAN - PERIMETER (Art. 2)
  - ▭ MANTELLINIEN DER NEUBAUFLÄCHEN (Art. 3.2)
  - ▨ BEREICH FÜR VERTIKALVERBINDUNGEN (Art. 3.2)
  - ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG (Art. 5.2)
  - ↔ MÖGLICHE NEBENFIRSTRICHTUNG (Art. 5.2)
  - ▨ BESTEHENDE, VERBLEIBENDE GEBÄUDE (Art. 3.1)
  - ▨ ABZUBRECHENDE GEBÄUDE (Art. 3.4)
  - BEREICH FÜR FUTTERSILOS (Art. 3.3)
  - ▨ OFFENER ZUGANGS- UND BEREITSTELLUNGSBEREICH (Art. 5.3)
  - ▨ VERBLEIBENDE OFFENE LAGERPLÄTZE FÜR AUSGER. AUTOS (Art. 5.4)
  - ▨ HOFGESTALTUNGSBEREICH (Art. 5.5)
  - ▨ GESTALTETE GRÜNBEREICHE (Art. 5.6)
  - ▨ BEGRÜNTENDE PARKPLÄTZE (Art. 5.7)
  - MOBILE PFERDEFÜHRANLAGEN
  - BESTEHENDE BÄUME (Art. 5.8)
  - ANZUPFLANZENDE BÄUME (Art. 5.8)
  - ▨ HECKEN (Art. 5.8)
  - 1 A GEBÄUDEBEZEICHNUNG

Kanton Zürich  
Gemeinde Buchs

**Privater Gestaltungsplan  
> RIEDÄCHER <**  
Kat.Nr. 1908 z.T. / 1910

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situation Mst. 1 : 500 / Gestaltungsplan-Vorschriften

Öffentliche Auflage vom: 23. Mai 1997 bis: 21. Juli 1997 ...

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 25. August 1997

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung am: 9. Dezember 1997

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 19. Mai 1998

Für die Baudirektion

T. Senn und Th. Köhne Architekten und Planer BSP  
Seegartenstr. 12, 8008 Zürich, Tel. 01-383 38 80 Fax 01-383 19 02

Plan No. 9200-7	Datum: 9.5.1994	Planänderungen/Dat. Mai 1996 / März 1997	Plangrösse: 126 x 60
-----------------	-----------------	--	----------------------

V/P

## GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

1. Der private Gestaltungsplan "Riedächer" stützt sich auf §§ 85 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG.
2. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Landwirtschaftszone.
3. Der private Gestaltungsplan weicht von der Grundordnung ab und bedarf der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

### Art. 1 ZWECK

Sichern und Ermöglichen baulicher sowie organisatorischer Anpassung an die regionalen Bedürfnisse

- der bestehenden Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -Verwertungsanlage
- der bestehenden Pferdehaltungs-, Zucht- und Reitsportanlage

### Art. 2 GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan "Riedächer" umfasst den im Plan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter.

### Art. 3 GEBÄUDE, LAGE UND ÄUSSERE ABMESSUNGEN

Art. 3.1 Die bestehenden, verbleibenden Gebäude (No. 2-10, 12, 13, 15) dürfen unter Beibehaltung der Lage, der groben kubischen Erscheinung sowie der Firstrichtung umgebaut oder ersetzt werden (möglicher Ausbau Geb.No. 8 Südteil siehe Art. 4.2). Dachaufbauten im Sinne von Art 13 BO/ZO sind bei den Gebäuden No. 8+9 sowie beim Gebäude No. 1 auf der Nord- und Ostseite zugelassen.

Art. 3.2 Die abzubrechenden Gebäude müssen beseitigt werden, sobald der sie in der Nutzung ersetzende Neubau erstellt ist.

Art. 3.3 - Neue Hochbauten (No. 1, 11, 14, 16) sind nur innerhalb der Mantellinien möglich.

- Die nachstehenden Höhenkoten dürfen nicht überschritten werden.

Geb.No.	1	11	14	16
Gebäudehöhe		wie Geb. No. 10	wie Geb. No. 13	434.80
West-, Südseite	434.00			
Ost-, Nordseite	434.50			
Firsthöhe	438.00	wie Geb. No. 10	wie Geb. No. 13	436.50

- Im dafür bezeichneten Vorbereich der Nord- und Ostseite des Geb. No. 1 sind Vertikalverbindungen zur Erschliessung von Ober-, Dach- und Untergeschossen zugelassen.

- Beim bestehenden Gebäude No. 12 kann die Gebäude- resp. Firsthöhe den entsprechenden Höhen des Gebäudes No. 13 angepasst werden.

Art. 3.4 Futtersilos bis max. 6.00 m Höhe dürfen in den dafür bezeichneten Bereich plaziert werden.

#### Art. 4 NUTZWEISE

Art. 4.1 Im ganzen Gestaltungsplan-Areal sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb

- der Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -Verwertungsanlage wie Arbeitsbereiche zur Demontage und Aufbereitung von ausgebauten Bestandteilen und der Verschrottung sowie entsprechende Anlieferungs- und Lagerflächen inkl. die notwendigen Angestelltengarderoben und Aufenthaltsräume

- der Pferdehaltung, Zucht- und Reitsportanlage wie Reithallen, Stallungen, Lager von Futter- und Streumitteln, Aufenthaltsräume und Garderoben für Reiter und Angestellte, Weiden und Reitanlagen, Materiallager, Reparaturwerkstatt und Schmiede

- Wohnen für Betriebsinhaber, Ueberwachungs- und Pflegepersonal zugelassen.

Art. 4.2 In den einzelnen Gebäuden sind folgende Nutzungen erlaubt:

Betrieb: Pferdehaltung (auch in Pension), Pferdezucht, Reitsport.

<u>Gebäude:</u>	<u>Geschoss:</u>	<u>Nutzung:</u>	
No. 1 (Neu)	Untergeschoss	- Einstellhalle für Geräte, Betriebsfahrzeuge, private Fahrzeuge - Lagerräume für Betriebsmaterial - Techn. Räume - Wohnungszugehörige Kellerräume	
	Erdgeschoss	- Reithalle (25 x 50 m) - Stallungen und Betriebsräume für die Pferdezucht und Haltung, Toilettenanlage	
	Ober- und Dachgeschoss	- Stroh- und Heulager	
		- Garderobe und Toilettenanlagen für Reiter - Aufenthaltsraum für Reiter und Besucher - Betriebsbüro - Wohnflächen gemäss Art. 4.1 (inkl. Dachgeschoss) - Dachterrassen	Max. 100 m2 BGF (neu) Max. 20 m2 BGF (neu) Max. 430 m2 BGF (neu)
No. 2 (Bestehend)	Untergeschoss	- Wohnungszugehörige Kellerräume (zu Geb.No. 8+9)	
	Erdgeschoss	- Schmiede, Werkstatt, Einstellräume	
No. 3 (Bestehend)	Erdgeschoss	- Kleine Reithalle (ca. 14 x 30 m) - Stallungen und Betriebsräume	
		- Aufenthaltsräume für Reiter u. Zuschauer - Personal-, Wohn-, Aufenthaltsräume - Lager div.	Max. 60 m2 BGF (best.) Max. 50 m2 BGF (best.)
	Ober-/Dach- geschoss		
No. 4 (Bestehend)	Erd- und Dach- geschoss	- Stroh- und Heulager - Lager div.	
No. 5 (Bestehend)	Erdgeschoss	- Pferdeboxen	
No. 6 (Bestehend)	Erdgeschoss	- Pferdeboxen und Stände - Sattelraum - Futterraum	
		Dachgeschoss	- Heulager

Betrieb: Alt- und Unfallautoverschrottungs- und -Verwertungsanlage

<u>Gebäude:</u>	<u>Geschoss:</u>	<u>Nutzung:</u>	
No. 7 (Bestehend)	Erdgeschoss	- Ueberdachter Platz zu Werkstatt Geb.No. 8+9	
No. 8+9 (Bestehend)	Erdgeschoss	- Werkstatt - Personalräume wie Aufenthaltsraum, Küche, WC's, Duschen, Garderoben	Max. 120 m2 BGF (dav. best. 80 m2 BGF)
No. 8 (Bestehend)	Obergeschoss	- Wohnen, gemäss Art. 4.1 - Betriebsbüro	Max. 190 m2 BGF (best.) Max. 20 m2 BGF (best.)
	Dachgeschoss	- Wohnen, gemäss Art. 4.1, und Estrich.	Max. 60 m2 BGF (best.)
No. 9 (Bestehend)	Dachgeschoss	- Wohnen, gemäss Art. 4.1	Max. 80 m2 BGF (best.)
No. 10 (Bestehend)	Erdgeschoss	- Motorenlager und Aufbereitung	
No. 11 (Neu)	Erdgeschoss	- wie Geb.No. 10	
No. 12+13 (Bestehend)	Erdgeschoss Zwischen- geschosse	- Demontage, Montage, Lager - Lager	
No. 14 (Neu)	Erdgeschoss Zwischen- geschosse	- Wie Geb. No. 12+13 - Wie Geb. No. 12+13	
No. 15 (Im Bau)	Erdgeschoss	- Ueberdachter Platz mit Schrottpresse und zum Ausschlichten	
No. 16 (Neu)	Erdgeschoss Zwischen- geschosse	- Wie Geb.No. 12+13 - Wie Geb.No. 12+13	

Art. 4.3 In den nicht speziell bezeichneten und mit Nutzungen dargestellten Flächen des Gestaltungsplan-Gebietes sind keine lt. PBG § 309 bewilligungspflichtigen Eingriffe zugelassen.

#### Art. 5 GESTALTUNG / BEGRÜNUNG

Art. 5.1 Bei Neu- und Umbauten sowie bei Renovationen sind oberhalb der Sockelbereiche die Fassaden verputzt oder bei einer Leichtbauweise dunkel zu gestalten. Verglasungen sind auf das für die Raumbelichtungen notwendige Mass zu beschränken. Glatte Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.

Art. 5.2 Es sind nur geneigte Dächer mit der im Plan vorgegebenen Haupt-Firstrichtung zugelassen. Beim Gebäude No. 1 kann ein Nebenfirst vorgesehen werden. Die Dacheindeckung hat in Anpassung an die bestehende Bausubstanz in dunkelbraunem Material zu erfolgen. Dachflächenfenster resp. Eindeckungen aus lichtdurchlässigem Material sind bei einer guten Anordnung bis 20 %, bei Dachflächen mit Dachaufbauten gemäss Art. 3.1 und 3.3 bis max. 10 % der entsprechenden Dachfläche zugelassen.

Art. 5.3 Die Zugangs- und Bereitstellungsbereiche dienen als Umschlagvorbereich und Manövriertfläche für die Hallen.

Art. 5.4 Die offenen Lagerplätze sind Abstellplätze für ausgeräumte Fahrzeuge. In diesem Bereich darf die Oberflächenbehandlung die Versickerung des Meteorwasser nicht verhindern.

Art. 5.5 Der Hofgestaltungsbereich dient neben der Durchfahrt als Zugang zu den angrenzenden Gebäuden. Er ist als Erholungsraum zu gestalten. Das Abstellen von Fahrzeugen und Lagermaterial ist nicht gestattet.

Art. 5.6 Die im Plan bezeichneten gestalteten Grünbereiche sind zu erhalten oder neu zu erstellen. Sie haben Erholungs- und Gestaltungsfunktion.

Art. 5.7 Die speziell bezeichneten Parkplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Belag zu versehen, damit das Oberflächenwasser versickern kann und die Flächen begrünt sind.

Art. 5.8 Der südlich der vorgesehenen Reithalle (Gebäude No. 1) vorgelagerte Kehr- und Umschlagplatz ist wasserdurchlässig zu erstellen.

Art. 5.9 Die im Plan dargestellten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten oder mit heimischen Arten neu anzupflanzen und bei einem Abgang zu ersetzen.

## Art. 6 VERSCHIEDENES

Art. 6.1 Die Dachwasser der Neubauten sind, sofern geologisch möglich, versickern zu lassen oder in ein öffentliches Gewässer einzuleiten.

Art. 6.2 Oberirdische Parkplätze.  
Bereich Betrieb Autoverwertung max. 12 PP's. Bereich "Pferdehaltungs-/Zucht-/Reitsportanlage" max. 36 PP's.

Art. 6.3 Archäologisches Gebiet.  
Im Bereich des Gebäudes No. 1 ist eine archäologische Fundstelle im ehemaligen Friedhof "Chaibenwinkel". Vor dem Arbeitsbeginn irgendeiner Grabung ist Kontakt mit dem Büro der Kantonsarchäologie, Walchestr. 15, 8090 Zürich, aufzunehmen.

Art. 6.4 Strassenerschliessung/Anschlüsse Kantonsstrasse.

- Der Einfahrtsbereich Ost ist so zu gestalten, dass er das Kreuzen eines Lastwagens mit einem Personenwagen zulässt.
- Der Einfahrtsbereich West muss auf 15.00 m Tiefe ab dem Fahrbahnrand der Kantonsstrasse eine Mindestbreite von 4.50 m aufweisen.
- Die Einfahrtsbereiche müssen bis auf mind. 15.00 m Tiefe einen geteerten Belag aufweisen.
- Die durch die Realisierung dieser Massnahmen entstehenden Kosten sind durch die Verursacher zu übernehmen, d.h. die Autoverwertung Sigg resp. die Pferdehaltungs-/Zucht-/Reitsportanlage.

Art. 6.5 Für das ganze Gestaltungsplan-Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärm-schutzverordnung LSV 15. Dez. 1986.

Art. 7 **INKRAFTTRETEN**

Der private Gestaltungsplan "Riedächer" tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.