

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 13. Juni 1990

### **1951. Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Eymann, Winkel**

Am 5. Februar 1990 stimmte die Gemeindeversammlung Winkel dem privaten Gestaltungsplan Gärtnerei Eymann zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans liegt ausserhalb der Bauzone. Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bestehende Grossgärtnerei, zu der auch Gemüseverarbeitungsanlagen und Wohnbauten für Betriebspersonal gehören, den Produktionsanforderungen angepasst werden kann.

Mit den zugehörigen Vorschriften, die u. a. nur Nutzungen zulassen, die im Zusammenhang mit Gemüsebau stehen, bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für seinen Geltungsbereich die kantonale Landwirtschaftszone.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufen (ES) zuzuordnen (Art. 43 und 44 LSV). Dem Gestaltungsplan ist gemäss Art. 43 lit. c LSV die Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen, da der Gestaltungsplan einen mässig störenden Betrieb zulässt. Dass die Gemeindeversammlung die Zustimmung zum Gestaltungsplan noch nicht mit einer förmlichen ES-Zuordnung verbunden hat, steht bei der gegebenen Sachlage der Genehmigung des Gestaltungsplans nicht entgegen. Die Gemeinde Winkel ist jedoch einzuladen, die Empfindlichkeitsstufenzuordnung für das Gestaltungsplangebiet Gärtnerei Eymann möglichst in Verbindung mit derjenigen für das gesamte Zonenplangebiet beförderlich vorzunehmen.

Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der private Gestaltungsplan Gärtnerei Eymann, dem die Gemeindeversammlung Winkel am 5. Februar 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

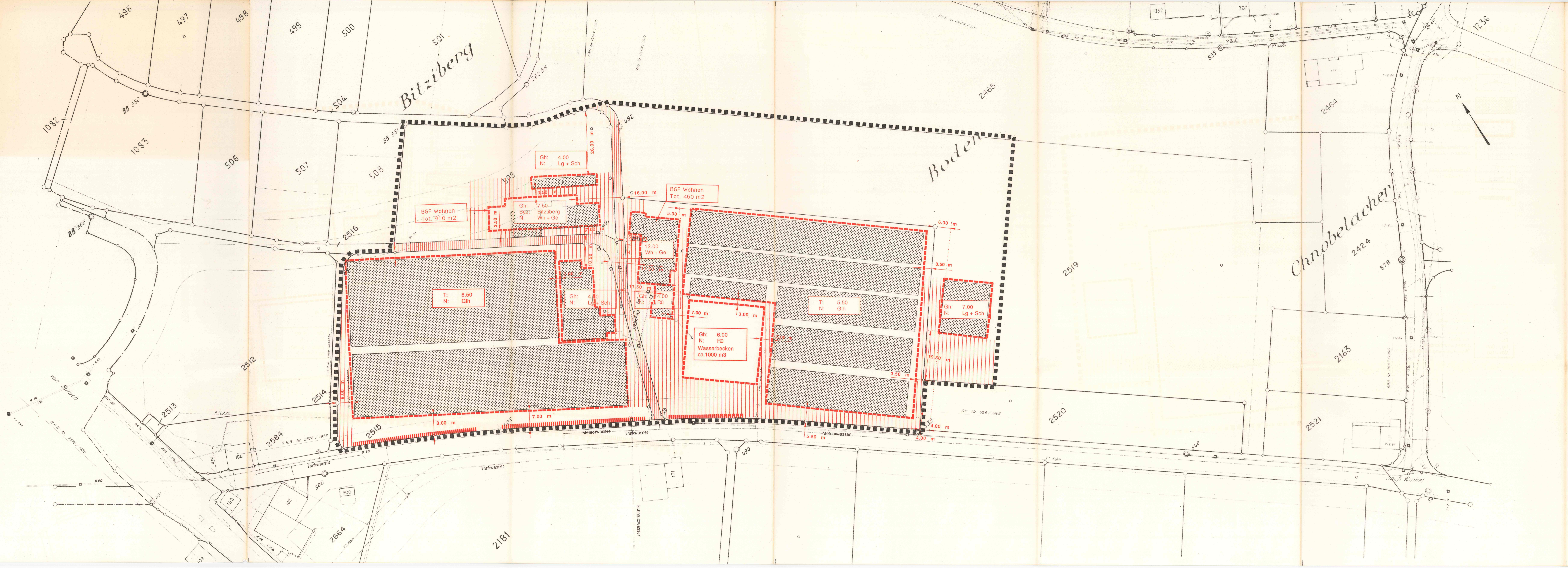
II. Mitteilung an den Gemeinderat Winkel, 8185 Winkel (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. Juni 1990


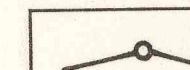

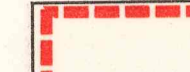



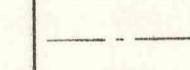

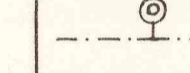

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**



**LEGENDE**

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Bauten  
*im Plan schwarz dargestellt*
-  Mantellinien für bestehende und neue Bauten
-  Erschliessungsflächen, Parkierung, Vortahrt, Anlieferung
-  Gemeindestrasse im Privatbesitz
-  Rabatte
-  Baulinien
-  Energie
-  Wasser
-  Abwasser
- T:** Totalhöhe
- Gh:** Gebäudehöhe
- Bez:** Bezeichnung
- N:** Nutzungsart
- Gh:** Glashaus
- Rü:** Rüstraum
- Lg + Sch:** Lager und Schöpfe
- Wh + Ge:** Wohnhaus und Gewerberäume

**Privater Gestaltungsplan  
Gärtnerei H. Eymann  
Winkel**

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgelegt am : 8. Januar 1990

Die Grundeigentümer :  
- H. Eymann  
- Politische Gemeinde Winkel (wegen Strassen)

Von der Gemeindeversammlung Winkel festgesetzt am : 5. Februar 1990

Namens des Gemeinderates  
der Gemeindepräsident :  
13. Juni 1990

Vom Regierungsrat am :  
genehmigt.

Vor dem Regierungsrate der Staatsschreiber :

Planpartner AG  
M. Stalger + L. Huber  
dipl. Arch ETH / SIA  
Planer BSP

Mat.	1 : 500	Dat.	04.01.90	gez.	HU/kw
Gr.	49 x 126	Auftr.Nr.	4491	Plan Nr.	01
rev.					

**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Winkel**

**Exemplar des  
Amtes für Raumplanung**

# Privater Gestaltungsplan Gärtnerei H. Eymann Winkel

## Vorschriften zum Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern festgelegt am : 8. Januar 1990

Die Grundeigentümer :

Politische Gemeinde Winkel  
wegen Strassen:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Gemeindeversammlung Winkel festgesetzt am : 5. Februar 1990

Namens des Gemeinderates

der Gemeindepräsident :

der Schreiber :

*F. Hue* 13. Juni 1990

*Kovner*

Vom Regierungsrat am :  
genehmigt.

mit Beschluss Nr. : 1951

Vor dem Regierungsrat der Staatsschreiber :

*Rappold*



	<b>Planpartner AG</b> M. Steiger + L. Huber dipl. Arch ETH / SIA Planer BSP	Klausstrasse 26 8034 Zürich Telefon 01 383 28 28	
		Dat. 04.01.90	HU/kw
		Auftr.Nr. 4491	zu Plan Nr. 01
	rev.		

**Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG bezweckt den Verbleib und die Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebes H. Eymann an der Breiti- / Bitzibergstrasse mit Gebäulichkeiten.

**Art. 2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 mit Eintragungen und aus den nachfolgenden Bestimmungen.

**Art. 3 Geltungsbereich**

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1 : 500 eingetragen.

**Art. 4 Ergänzendes Recht  
Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften**

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besondere Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften des PBG sowie die weiteren Vorschriften des übergeordneten Rechtes.

Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

**Art. 5 Grundmasse**

<sup>1</sup> Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt, welche im Situationsplan 1 : 500 eingetragen sind.

<sup>2</sup> Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der oberirdischen Bauten. Die derzeit in die Mantellinien hineinragenden Baulinien werden jenen angepasst. Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten, wo im Plan nicht andere Abstände oder Baulinien eingetragen sind, die Grenzabstände gemäss PBG.

<sup>3</sup> Die Gebäude im Innern der Mantellinien unterliegen lediglich den Minimalabstandsvorschriften des PBG.

<sup>4</sup> Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei.

<sup>5</sup> Über die Mantellinie hinausragen dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG, abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG, besondere Gebäude gemäss §§ 273 / 288 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen

<sup>6</sup> Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragene Masse (Totalhöhe, Gebäudehöhe,) nicht überschreiten.

<sup>7</sup> Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes ist die Ausdehnung von nicht in Erscheinung tretenden und abstandsfreien Untergeschossen frei, vorbehalten bleiben die Baulinien und andere Strassenabstandsbereiche.

<sup>8</sup> Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 6 hinaus zulässig.

#### **Art. 6 Nutzweise**

<sup>1</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe sowie Wohnungen für Betriebspersonal und deren Familienglieder sowie Betriebsinhaber zulässig.

<sup>2</sup> Weitere Angaben über die Nutzung sind im Plan eingetragen.

<sup>3</sup> Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüros, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig.

<sup>4</sup> Im Neubau Bitziberg sind neben dem bestehenden Wohnraum für dauernd Angestellte mit 160 m<sup>2</sup> BGF, maximal 750 m<sup>2</sup> BGF für Wohnungen von vorübergehend angestellten Personen zulässig.

<sup>5</sup> Erdlager sind auf dem ganzen Areal nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

#### **Art. 7 Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Strassenbild einordnen.

<sup>2</sup> Gleiches gilt sinngemäss für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung sowie Erd- und anderweitigen Lagern.

#### **Art. 8 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Flächen für Vorfahrten und Parkierung sind auch für die Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt. Die Benutzung dieser Flächen ist entsprechend zu organisieren.

<sup>2</sup> Die Versorgung mit Wasser und Energie, sowie die Entsorgung des Gestaltungsplanperimeters ist im Situationsplan 1 : 500 eingetragen. Die Leitungen werden im Bereich der Einmündung der Bitzibergstrasse in die Breitistrasse ins Planungsgebiet geführt.

**Art. 9 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**Art. 10 Änderungen durch den Gemeinderat**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

<sup>2</sup> Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen, und zwar in den für die Gemeinde Winkel üblichen Publikationsorganen.