



Kanton Zürich
Gemeinde Egg

Privater Gestaltungsplan Sandgrueb

Bestimmungen

(Anpassungen aufgrund des
Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat,
RRB Nr. 197/2013)

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 25.5.2014

Stefan Fritz
Kat. Nrn. 6139, 6147, 6148,
6151A, 6151B, 6578

Margrit Riner-Furter
Kat. Nrn. 6149, 6150, 6878

St. Fritz

M. Riner

Vom Gemeinderat zugestimmt am 26.05.2014

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Präsident

Der Schreiber:

Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am 30. Sep. 2014

Für die Baudirektion:

H. Zimmerhake

BDV-Nr. 118/14

1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	¹ Der Private Gestaltungsplan Sandgrueb bezweckt den Bau und den Betrieb eines Pferdezuchtbetriebs mit Grundausbildung ohne Reithalle.
Bestandteile/ Geltungsbereich	² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
Ergänzendes Recht	³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts. ⁴ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone finden im Geltungsbereich keine Anwendung solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

2. Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen

Baubereiche allgemein	¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die maximal zulässigen horizontalen Gebäudeabmessungen für Neubauten ergeben sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen. Das gesamte Neubauvolumen wird gemäss sia 416 ermittelt und darf die maximale Grösse von 8'070 m ³ nicht überschreiten.
Baubereich A1 Nutzweise, Bauweise	² Das bestehende Bauernhaus Vers. Nr. 383 ist in den bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) zu erhalten. Die bereits bewilligten Wohnungen haben Bestandesgarantie. Der bestehende Scheunenteil darf für ein Betriebsbüro mit maximal 25 m ² Nutzfläche umgebaut und umgenutzt werden. Der restliche Scheunenteil darf als Lager oder Einstellraum für Betriebsgeräte und Betriebsfahrzeuge genutzt werden.

Baubereiche B1, B2, B3

Nutzweise

³ In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind die für den Zuchtbetrieb notwendigen Bauten zulässig wie Stallungen, Fütteranlage und Lagerräume.

Bauweise

- Allgemein

⁴ Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie betrieblich erforderlich oder zur optimalen Einpassung der Gebäude ins Gelände zweckdienlich sind.

- Baubereich B1

⁵ Das Gebäude Vers. Nr. 931 ist abzubrechen. ~~Im Gegenzug darf innerhalb des Baubereiches B1 eine Reithalle~~ Es dürfen Bauten mit einer Gesamthöhe von 7.40 m (Gebäudehöhe maximal 4.80 m und Firsthöhe maximal 2.60 m) errichtet werden. Die Verlängerung des Daches um maximal 5.00 m über die östliche Begrenzung des Baubereiches B1 hinaus ist zulässig.

- Baubereich B2

⁶ Innerhalb des Baubereiches B2 dürfen Bauten mit einer Gesamthöhe von 5.00 m (Gebäudehöhe maximal 3.20 m und Firsthöhe maximal 1.80 m) errichtet werden. Die Verlängerung des Daches um maximal 5.00 m über die östliche Begrenzung des Baubereiches B2 hinaus ist zulässig.

- Baubereich B3

⁷ Innerhalb des Baubereiches B3 dürfen Bauten mit einer Gesamthöhe von 5.00 m (Gebäudehöhe maximal 3.20 m und Firsthöhe maximal 1.80 m) errichtet werden.

Baubereich C

⁸ Im Baubereich C darf ein maximal 20.00 m x 40.00 m grosser Sandplatz errichtet werden, der direkt an das Gebäude im Baubereich B1 angrenzen muss. Der Sandplatz darf nicht überdacht werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt. Der Platz darf nur zur internen Ausbildung der Pferde genutzt werden. Die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen ist nicht erlaubt.

Baubereiche D1, D2, D3

Nutzweise, Bauweise

Baubereich D1

⁹ Das bestehende Hauptgebäude Assek.-Nr. 1110 darf als Wohnhaus genutzt und in den bisherigen Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) umgebaut oder ersetzt werden. Von den bestehenden Gebäude- und Firsthöhen kann nur bei einer vollständigen Dachsanierung abgewichen werden. Die Abweichung darf insgesamt maximal 0.50 m betragen.

Baubereiche D2, D3

¹⁰ Die bestehenden Gebäude im Baubereich D2 dürfen als Materiallager und Werkstatt sowie als Garage genutzt werden. Die bisherigen Ausmasse dürfen auch bei einem Um- oder Ersatzbau nicht verändert werden.

Besondere Gebäude

¹¹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

3. Gebäudegestaltung

Gute Gesamtgestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

² Die Fassaden sind mit Ausnahme des Sockels mit Holz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden und in Naturfarbe zu belassen.

³ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern gestattet, einzige Ausnahme hierfür bildet das inventarisierte Bauernhaus. Solche Anlagen sind in die Dächer bündig zu integrieren.

⁴ Das Richtprojekt (Ziffer 4 beschrieben im erläuternden Bericht gemäss Art 47 RPV) dient als minimaler Qualitätsstandard bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung.

Einheitliche Dachformen

⁵ Für Neubauten sind nur Schrägdächer zulässig. Diese haben je Gebäude gleiche Dachneigungen aufzuweisen. Als Dachmaterial sind Ziegel aus Ton, Beton oder Eternit zu verwenden.

4. Umgebungsgestaltung

Bepflanzung

¹ Die Weidflächen und die extensiv genutzten Wiesenflächen sind naturnah zu gestalten und entsprechend den Planfestlegungen mit landschaftstypischen, einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken u. dgl. zu bepflanzen.

² Die extensiv genutzten Wiesen sind so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass sie die Anforderungen an die Qualität von extensiv genutzten Wiesen gemäss Öko-Qualitäts-Verordnung des Bundes erfüllen.

³ Standortfremde und exotische Bäume, Sträucher und Hecken sind zu entfernen. Davon ausgenommen sind Pflanzen des Gartens, der zum Privathaus Assek.-Nr. 1110 gehört.

⁴ Der Gewässerabstandsbereich darf nicht befestigt werden. Allfällige Nutzungen müssen dem Gewässerraum angepasst sein, der Zugang zu Unterhaltungszwecken muss gewährleistet sein.

Einzäunungen

⁵ Die offene Landschaft ist als Lebensraum für Wildtiere zu erhalten und das natürliche Erscheinungsbild ist möglichst nicht zu beeinträchtigen. Pferdekoppeln dürfen daher nur mit naturbelassenen, braunen Holzpfosten und Querlatten eingezäunt werden. Weiss gestrichene Umzäunungen sowie Knotengitter- und Maschendrahtzäune sind nicht erlaubt.

⁶ Bestehende Zäune dieser Art sind zu entfernen.

⁷ Extensiv genutzte Wiesen dürfen nicht eingezäunt werden.

Bodenbedeckung

⁸ Die Versiegelung der Flächen ist auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken.

Geländeverschiebungen

⁹ Innerhalb des gesamten Perimeters sind Geländeverschiebungen nur in untergeordnetem Masse erlaubt soweit sie für die Angleichung der Bauten an die Umgebungshöhen notwendig sind. Die bestehenden topologischen Verhältnisse sind unverändert zu belassen.

5. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Mönchaltorferstrasse innerhalb des im Plan bezeichneten Zufahrtsbereiches zu erfolgen. Die bestehende Zufahrt ist mangels Sichtweite aufzuheben und baulich so zu gestalten, dass eine Ein- und Ausfahrt nicht mehr möglich ist.

Verkehrsflächen und chaussierte Flächen

² Die Verkehrsflächen und chaussierten Flächen sind auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken. Die im Plan bezeichneten Flächen gelten als maximale Ausdehnung.

Reitwege

³ Die Mönchaltorferstrasse darf für Reitzwecke nicht benutzt werden. Der Zugang zum Dachslochweg und weiter ins Gelände hat über einen arealinternen Weg zu führen.

Ver- und Entsorgung

⁴ Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt ab den bestehenden Leitungen der Wohnbauten des Grundstücks Kat. Nr. 6148.

Abwässer werden in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Meteorwasser wird über die Schulter entwässert (Platzwasser) respektive in einer Versickerungsmulde versickert (Dachwasser). Details sind mit der Baubewilligung zu fixieren.

6. Umwelt

Energie

¹ ~~Die Reithalle ist unbeheizt.~~ Die Warmwasseraufbereitung sowie die Beheizung der wenigen Nebenräume (Reiterstübli, sanitäre Anlagen) werden mit Sonnenkollektoren auf dem Dach unterstützt. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Energiegesetzes zu beachten.

Bachöffnung

² Der Dachslochbach wird entlang der Mönchaltorferstrasse verlegt und erhält eine 11.00 m breite Bachparzelle. Dies entspricht dem Raumbedarf für Fliessgewässer. Für die neue Linienführung des Baches muss bestehendes Ufergehölz entfernt und neues, standortgerechtes angepflanzt werden.

³ Der Gewässerbereich (von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante) ist zu vermarken.

Empfindlichkeitsstufe

⁴ Für lärmempfindliche Räume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lufthygiene

⁵ Bezüglich der Geruchsimmissionen sind die FAT-Richtlinien verbindlich.

Bodenschutz

⁶ Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung von Böden zu sichern (Bodenzwischenlager), oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁷ Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁸ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

7. Weitere Bestimmungen

Renaturierung von Flächen

¹ Die im Plan bezeichneten Gebiete, die bis anhin als Schutt-ablagerungsplatz gedient haben, sind spätestens mit dem ersten Neu- oder Ersatzbau zu renaturieren.

Abbruch Gebäude

² Die im Situationsplan bezeichneten bestehenden Gebäude sind vor dem ersten Neu- oder Ersatzbau abzubrechen.

Bodenplatten und Fundamente sind zu entfernen, der Untergrund ist zu renaturieren.

Archäologische Funde

³ Kommen bei Aushubarbeiten archäologische Befunde/ Funde zum Vorschein, dann sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

Wiederherstellung

⁴ Bei Aufgabe der Pferdezucht- und Ausbildungsanlage sind sämtliche neu erstellten Bauten und Anlagen in den Baubereichen B1, B2, B3 und C sowie die dazugehörigen Verkehrsflächen, die nach dem 1.1.2014 gebaut wurden, abzubrechen, und es sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

⁵ Der Abbruch der Bauten und Anlagen in den Baubereichen B1 bis B3 und C im Sinne von Ziffer 7.3 und die Wiederherstellung der Böden ist finanziell sicherzustellen. Der Nachweis der Sicherstellung ist mit der Eingabe des ersten Bauprojektes zu erbringen.

⁶ Bei Wegfall der bewilligten Nutzung hat die Bauherrschaft dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) der Baudirektion, Fachstelle Bodenschutz, ein Ausführungsprojekt zur Genehmigung einzureichen, welches die Wiederherstellung der Böden aufzeigt.

8. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

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