

Privater Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 15626 verabschiedet am:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. :

1. Einleitung

Zweck

¹ Mit dem privaten Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung und die zukunftsorientierte bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes mit Bauten und Anlagen geschaffen. Damit verbunden ist die Absicht einer langfristigen Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung.

Bestandteile/ Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bauordnung

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017) und eidgenössische Recht massgebend.

2. Bauten, Anlagen und Umgebung

Baubereiche

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Grundmasse Gebäude

² Innerhalb der Baubereiche "Gebäude" gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Gebäude max.	Geschossfläche max.	Gesamthöhe max.
1	1	1'300 m ²	13.5 m

Baubereich	Anzahl Gebäude max.	Baumasse max.	Gesamthöhe max.
2	1	4'900 m ³	10.0 m
3	1	10'700 m ³	10.0 m
4	1	14'400 m ³	10.0 m

Folientunnel

³ Innerhalb der Baubereiche "Folientunnel" gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anzahl Gebäude max.	Geschossfläche max. im Total	Gesamthöhe max.
5 und 6	frei	10'000 m ²	5.50 m

Unterirdische Bauten und Anlagen

⁴ Sofern mit der Gewässerschutzverordnung vereinbar, sind unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb des Baubereichs 1 und für Anlagen und Bauten zur Energiegewinnung und Energiespeicherung ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.

Geschosse

⁵ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gesamthöhe frei wählbar.

Vordachbereich

⁶ Im Bereich für Vordächer dürfen die Dachflächen über die Begrenzung der Baubereiche gemäss den im Situationsplan angegebenen Massen hinausragen.

Gewachsener Boden

⁷ Als gewachsener Boden gilt der heutige Terrainverlauf.

Besondere Gebäude

⁸ Einzelne besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Grundfläche für besondere Gebäude beträgt höchstens 50 m².

3. Nutzweise

Nutzung

¹ In den Baubereichen 1 bis 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	
1	• bestehendes Wohnhaus für Betriebseigentümer, Betriebsleiter und/oder saisonale, landwirtschaftliche Mitarbeitende • bestehende Wohnnutzung von insgesamt 450 m² (unter Berücksichtigung des bestehenden Rückbaurevers) • saisonale Gemeinschaftsunterkunft • Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume • Hofladen (inkl. sämtlicher dazugehörigen, betriebsnotwendigen Nebenräume)
2	• Werkstatt und Materiallager • Büros • Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume
3	• Waschplatz für Maschinen und Geräte • Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge • Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten/Gebinden udgl.
4	• Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge • Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten/Gebinden udgl.

² In den Baubereichen 5 und 6 sind folgende Nutzungen für die landwirtschaftliche Produktion zulässig:

- Folientunnel aus Kunststoff
- Setzlingstunnel aus Kunststoff
- Erschliessungsflächen zur Bewirtschaftung der Folien- und Setzlingstunnels unter Einhaltung von Art. 5.6

³ Die Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkten (Rüsteri, Wäscherei, Verpackerei) ist nicht gestattet. Ausgenommen ist der Hofladen gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV.

⁴ Wohnnutzung oder Unterkünfte für saisonal angestelltes Personal sind im Bereich des Gestaltungsplans analog der Landwirtschaftszone zu beurteilen.

⁵ Für die Büronutzung ist eine Geschossfläche von maximal 80 m² zulässig.

4. Gebäudegestaltung

Gute Gesamtgestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei gilt es eine landschaftsverträgliche Farbgebung und Materialisierung zu verwenden. Die Beurteilung erfolgt durch die Stadtbildkommission.

² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet. Sie sind in die Dächer und Fassaden bündig zu integrieren.

Einheitliche Dachformen

³ Es sind nur Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Gute Einordnung von
Belichtungselementen

⁴ Einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. sind auf allen Dächern zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einordnen und sich am Bestand orientieren.

5. Umgebungsgestaltung

Bepflanzung und
Bodenbedeckung
Umgebungsbereich A

¹ Der Umgebungsbereich A ist naturnah zu gestalten. Entsprechend den Planfestlegungen sind landschaftstypische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Hecken, udgl. unter Berücksichtigung von Art. 5.7 zu pflanzen. Obst- und Beerenkulturen dürfen im Umgebungsbereich A bewirtschaftet werden.

Umgebungsbereich B

² Im Umgebungsbereich B sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der zonenkonformen Wohnnutzung und dem Hofladen in Form von Sitzgelegenheiten und Tischen zulässig, sofern sie untergeordnet in Erscheinung treten.

Bäume

³ Insgesamt sind mindestens 55 Bäume vorzusehen. Wenn aus betrieblichen Gründen möglich, sind grosskronige Bäume und Hochstammobstbäume zu pflanzen. Dort wo dies nicht möglich ist, werden die Bäume durch einheimische Wildhecken ersetzt. Bei Verlust durch höhere Gewalt (Sturm, Krankheit, etc.) ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung unter Einhaltung von Art. 5.7 und 5.8 vorzunehmen.

Ökologischer Ausgleich

⁴ Zur Aufwertung der Landschaftsökologie und Erhalt des Landschaftsschutzes sind mindestens 15 % der Gestaltungsplanfläche für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Die ökologische Aufwertung erfolgt in der im Situationsplan dargestellten Fläche.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen.

Versiegelung

⁶ Die versiegelte Erschliessungsfläche darf maximal 6'900 m² betragen und ist auf ein betriebsnotwendiges Minimum zu beschränken. Den Umschlagsbereich gilt es sickerfähig auszugestalten.

Bestehende Drainage

⁷ Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen darf durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden und es dürfen keine Bäume oder Sträucher in geringerem Abstand als 7 Meter zu den Drainageleitungen gepflanzt werden (§ 19 Statuten Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon). Beim Pflanzen von Bäumen entlang der Genossenschaftswege sind die Grenzabstände gemäss Unterhaltsreglement der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon einzuhalten.

⁸ Gemäss § 19 Statuten Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon (4. Mai 2022) hat die Grundeigentümerschaft oder Bewirtschafter und Bewirtschafterin alles zu unterlassen, was zu einer Schädigung der gemeinsamen Anlagen führen könnte, und alles zu tun, was deren Unterhalt erleichtert.

6. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal haben im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen, ab der Hermikonstrasse, zu erfolgen. Die Hermikonstrasse und die übrigen Flurstrassen sind jederzeit für den übrigen Verkehr freizuhalten.

Parkierung

BewohnerInnen, Angestellte und Kundschaft

² Für die BewohnerInnen/Angestellte müssen minimal 25 und dürfen maximal 31 Parkplätze, für die Kundschaft des Hofladens müssen 4 Parkplätze in den für die Parkierung bezeichneten Bereichen (P) erstellt werden. Mindestens alle neu erstellten Parkplätze sind unversiegelt und sickerfähig auszugestalten.

³ Während der Erntesaison sind weitere maximal 10 Parkplätze für Angestellte zulässig. Diese temporären Parkplätze sind in den für die Parkierung bezeichneten Bereichen (P) zulässig. Die Eingliederung in die Landschaft muss bei der Lage berücksichtigt werden.

Betriebsfahrzeuge

⁴ Betriebsfahrzeuge wie Kleinbusse udgl. sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen sind innerhalb des im Plan bezeichneten Erschliessungsbereichs oder Umschlagsbereichs zu parkieren.

Veloparkierung

⁵ Die Veloparkplätze sind an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen gut zugänglich anzuordnen.

Erschliessungsfläche

⁶ Die Erschliessung hat über den im Plan bezeichneten Umschlagsbereich und Erschliessungsbereich zu erfolgen.

Tanksäule

⁷ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Tanksäule (bestehend/bewilligt 2012) für den Eigengebrauch zulässig.

Waschstrasse/Waschanlage

⁸ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Waschstrasse (bestehend/bewilligt) für den Eigengebrauch zulässig.

Wassertanks

⁹ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist die Erstellung von Wassertanks zulässig. Für die Wassertanks gilt eine maximale Gesamthöhe von 6.0 m.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Brandschutz

¹ Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen. Ein allfälliger Ausbau der Wasserversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat gemäss dem GWP zu erfolgen. Die Gewährleistung des Brandschutzes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und dem AWEL zur Genehmigung vorzulegen.

Kanalisation	² Die Ableitung verschmutzter Abwässer erfolgt grundsätzlich über die bestehenden Leitungen. Mit dem ersten Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept für das ganze Betriebsareal vorzulegen und durch das AWEL genehmigen zu lassen.
Regenwasser	³ Das Regenwasser wird gesammelt oder ist so weit als möglich versickern zu lassen. Das restliche Regenwasser kann mittels Retention zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.
Stromversorgung	⁴ Ein allfälliger Ausbau der Stromversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat nach Angaben der behördlichen Werke zu erfolgen.
Energie	⁵ Neubauten und Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen. Die Dächer der Baubereiche 2, 3 und 4 sind zur Gewinnung der Sonnenenergie zu nutzen, sofern ein wirtschaftlich tragbarer Betrieb möglich ist. ⁶ Die Baubereiche 3, 4, 5 und 6 sind nicht beheizt. Davon ausgenommen ist eine Notheizung bei den Baubereich 5 und 6, bei Spätfrost. Bei den Baubereichen 1 und 2 ist die Beheizung zulässig.

8. Umwelt

Lärmschutz	¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III. ² Es sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und einer periodischen Abgasprüfung zu unterziehen.
Boden	³ Bei Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. ⁴ Ab einer Fläche von 5'000 m ² muss der Verlust an Fruchtfolgefläche kompensiert werden. ⁵ Die, durch die im Zusammenhang mit der Aussiedlung oder dergleichen stehenden Bauvorhaben in der Stadt Dübendorf/ Gemeinde Fällanden, beanspruchte Fruchtfolgefläche wird aufsummiert. Die Kompensation der aufsummierten Fruchtfolgefläche gemäss Art. 8.4 wird im Kanton Zürich vorgenommen und mit Genehmigung des Gestaltungsplans Grütägert im Grundbuch eingetragen. ⁶ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.

⁷ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

⁸ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder anderenorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden.

Oberflächenabfluss

⁹ Die Bauherrschaft ist angehalten, die Gefährdungskarte Oberflächenabflusswasser des Bundes zu konsultieren, die Gefahrensituation von einer Fachperson prüfen zu lassen und gegebenenfalls permanente Objektschutzmassnahmen zu treffen.

Nisthilfen

¹⁰ Beim Baufeld 4 sind für Gebäudebrüter Nisthilfen vorzusehen, soweit dies technisch möglich ist und der reguläre landwirtschaftliche Betrieb dadurch nicht eingeschränkt wird.

Belichtung

¹¹ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit der Beleuchtung mittels eines Beleuchtungskonzepts nachzuweisen.

9. Weitere Bestimmungen

Wiederherstellung

¹ Bei Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude sind sämtliche Bauten, die nach der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans gebaut wurden, abzurechen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung wiederherzurichten.

² Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

³ Die Wiederherstellung der Böden ist mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.

10. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan "Grütägert" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.