

Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Hirschacher

BESTIMMUNGEN

Entwurf z. H. der Vorprüfung und
öffentlichen Auflage

Von den GrundeigentümerInnen aufgestellt am

Kat. Nr. IE 6478

Lamprecht Pflanzen AG

Kat. Nrn. IE 5339, IE 5377

Daniel Baumann

Kat. Nr. IE 5378

Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32767 – 1.11.2021

1 EINLEITUNG

Zweck	¹ Der private Gestaltungsplan Hirschacher bezweckt die Betriebserneuerung/-anpassung des Gartenbaubetriebs am bestehenden Ort, sodass ein konkurrenzfähiger Betrieb gewährleistet werden kann.
Bestandteile/ Geltungsbereich	² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und der dazugehörigen Verordnungen. ⁴ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Geltungsbereich nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist. Im Bereich von rechtskräftigen Bauzonen gehen die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans vor.

2 BAUTEN, ANLAGEN UND UMGEBUNG

Baubereich	¹ Sämtliche oberirdischen Gebäude müssen innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs erstellt werden.
Vordachbereich	² Im Vordachbereich sind auskragende Vordächer zulässig. Die Vordächer dürfen die Gesamthöhe nicht überschreiten.
Bestehende Bauten und Anlagen	³ Bestehende Bauten und Anlagen besitzen Bestandesgarantie.
Unterirdische Bauten	⁴ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ist der Baubereich nicht massgebend.
Freilandkulturen	⁵ Sämtliche Flächen und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion von Freilandkulturen müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche erstellt werden. ⁶ Von der bezeichneten Fläche dürfen höchstens 12 % für Kleinbauten und Versieglung genutzt werden.
Freilandtische	⁷ An der im Plan bezeichneten Stelle sind Freilandtische zulässig.
Gesamthöhe	⁸ Die maximal zulässige Gesamthöhe darf die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote nicht überschreiten.

Gesamthöhe Heizung	⁹ An einer der drei im Situationsplan bezeichneten Stellen ist die Erstellung einer Heizung mit maximaler Gesamthöhe gemäss der im Situationsplan bezeichneten Höhenkote zulässig.
Technische Aufbauten	¹⁰ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Oblichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Firstlüftungen, Wärmespeicher, Mobilfunkantennen, Wetterstationen, Kaminanlagen u. dgl. dürfen die effektive Dachfläche überschreiten.
Nutzweise	¹¹ Zulässig ist ein Pflanzenproduktionsbetrieb für die Produktion, Lagerung und den Vertrieb.
Grünflächen	¹² An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Grünflächen anzulegen. Diese Grünflächen sind als naturnahe, extensive Wiesen zu gestalten. ¹³ Im Zufahrtsbereich ab der Hirschacherstrasse ist die Ausgestaltung der Grünflächen als Versuchsgarten mit Töpfen und Rabatten zulässig.
Terrain	¹⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven/Höhenkoten gelten als massgebendes Terrain. ¹⁵ Es sind Terrainveränderungen von maximal +/- 3 Meter zulässig.

3 ERSCHLIESSUNG

Ein- und Ausfahrt	¹ Die Ein- und Ausfahrt erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen.
Erschliessungsbereich	² Die Erschliessung hat über den im Situationsplan bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.
Parkierung	³ Insgesamt sind maximal 40 ungedeckte Abstellplätze für Personewagen und 8 ungedeckte Abstellplätze für Last- und Lieferwagen zulässig.
Ver- und Entsorgung	⁴ Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und nachzuweisen. Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. Die bestehenden Hauptdrainageleitungen sind funktionstüchtig zu erhalten.

4 UMWELT

Energie

¹ Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.

Wasserhaushalt

² Das Regenwasser der Gebäudedächer ist zu sammeln und für die Bewässerung der Pflanzen wieder zu verwenden.

Lärmemissionen

³ Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Belichtung

⁴ Werden die Kulturen künstlich belichtet, so sind Massnahmen zu ergreifen, um Lichtemissionen gegenüber Dritten zu vermeiden.

Boden

⁵ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

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

Hochwasser

⁸ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

5 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

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