

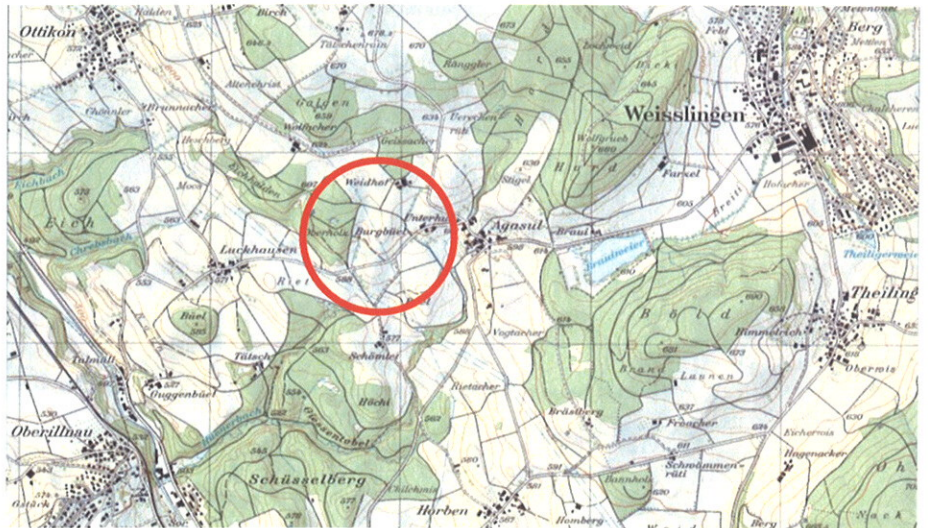
Privater Gestaltungsplan "Agasul"

Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:1'000, Umgebungsplan 1:1'000

Gestaltungsplanvorschriften



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JM00006)

Der Grundeigentümer:


Willi Vögeli-Uhr

Mit Zustimmung des
Grossen Gemeinderates vom:

Im Namen der Stadt Illnau-Effretikon:
Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon

.....
Präsidium

.....
Marco Steiner, Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Im Namen der Baudirektion:

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
26.01.2012 / sub

T: 056 460 91 11 www.metron.ch
F: 056 460 91 00 info@metron.ch

metron

F:\DATEN\IM4\10-017-00\04_BER\SNV\SNV_V08.DOCX

1. Grundlagen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan sichert die Ansiedlung eines Legehennenstalls für 18'000 Tiere mit Freilandhaltung im Landwirtschaftsgebiet Agasul der Stadt Illnau-Effretikon. Er regelt und ermöglicht die Realisierung aller betrieblich notwendigen Einrichtungen unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und ökologischer Aspekte.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 und dem Umgebungsplan im Massstab 1:1'000 zusammen. Der Planungsbericht und der Umweltverträglichkeitsbericht dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die Gestaltungsplanvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter (Parzelle Nr. 5'664).

³ Der Situationsplan unterscheidet zwischen Beschlussinhalten und Orientierungsinhalten. Die Beschlussinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Gestaltungsplans und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon.

² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Umgebungsplan

¹ Der Umgebungsplan dient der Integration des geplanten Legehennenstalls in das Landschaftsbild und legt im Sinne einer Richtlinie die Details zur Umgebungsgestaltung fest (Art, ungefähre Lage, Anzahl und Grösse der Bepflanzung).

² Die Stadt Illnau-Effretikon kann Abweichungen vom Umgebungsplan bewilligen. Die baurechtliche Bewilligung solcher Abweichungen setzt voraus, dass eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Art. 5 Ressourcenschutz, Rekultivierungspflicht

¹ Bei Wegfall der Nutzungen und in deren Folge Beseitigung der Gebäude sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

² Die Pflicht zur Beseitigung der Gebäude und Anlagen sowie zur Wiederherstellung der Böden ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

³ Die Wiederherstellung der Böden (inkl. Rückbau der Bauten und Anlagen) ist mit einer Solidarbürgschaft einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft oder vergleichbaren Sicherheit in der Höhe von CHF 100'000.-- finanziell abzusichern. Die Höhe der Sicherheit ist bei einer Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise von 10% gegenüber dem Stand Januar 2012 von 108.4 Punkten (Basis Mai 2000) anzupassen. Die Bürgschaft ist dem Stadtrat Illnau-Effretikon spätestens vor der Baufreigabe für den Hühnerstall einzureichen und diese Sicherheit ist während der ganzen Dauer des Bestands der Bauten und Anlagen aufrecht zu erhalten.

⁴ Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung von Böden zu sichern, oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁵ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die geltenden Richtlinien für Bodenkultivierung des Kantons Zürich.

⁶ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 *Baufeld Geflügelstall*

¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Baufeld ist ein Geflügelstall samt den betriebsnotwendigen Einrichtungen zulässig.

² Innerhalb des Geflügelstalls ist an geeigneter Stelle ein Standort für den nachträglichen Einbau einer Biowäscher-Anlage vorzusehen. Die Stadt Illnau-Effretikon kann gestützt auf eine von Fachexperten festgestellte übermässige Geruchsbelastung den Einbau einer Biowäscher-Anlage verfügen. Bei der Beurteilung der Geruchsbelastung wird auf die FAT-Richtlinien abgestellt.

³ Die Dachflächen und der Stromanschluss sind für die Produktion von Solarstrom durch den Grundeigentümer oder Dritte auszurichten. Die Bereitstellung der Dachflächen für örtliche Energieunternehmer, die Abgeltung der durch die Gewährung dieses Rechts verursachten Mehrkosten (statische Dimensionierung Stall) und weitere Einzelheiten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und dem Grundeigentümer in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

⁴ Massgebend für die Anordnung und Gestaltung der Solaranlagen ist das Merkblatt der Baudirektion des Kantons Zürich "Solaranlagen ausserhalb der Bauzonen".

⁵ Die überbaubare Grundfläche beträgt maximal 2'400 m². Kein Gebäudeteil darf die im Situationsplan bezeichnete maximale Höhenkote überschreiten.

Art. 7 Schlechtwetterauslauf

Der im Situationsplan bezeichnete Bereich dient dem Auslauf der Tiere im Freien. Er ist mit Rundkies eingestreut.

Art. 8 Zufahrtsbereich / Umschlagplatz

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Zufahrtsbereich / Umschlagplatz ist für die Zu- und Wegfuhr und als Wendemöglichkeit bestimmt. Die nördliche Zu- / Wegfahrt darf nur aus Richtung Agasul, die südliche aus beiden Richtungen bedient werden. Die Parkierung für betriebsfremde Fahrzeuge ist nicht gestattet.

² Die Versiegelung und Befestigung ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 9 Grünauslauf

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche dient als Auslauf und als zusätzlicher Futterlieferant für die Tiere sowie als Weidefläche.

² Mit Ausnahme von temporären Unterständen im Sinne von Abs. 3 sind im Grünauslauf keine Bauten zulässig. Es dürfen Einzäunungen bis zu einer Höhe von max. 2 m ab gewachsenem Terrain erstellt werden. Geländeänderungen dürfen nur zur Sicherung des Hochwasserschutzes und für den ökologischen Ausgleich vorgenommen werden.

³ Der Grünauslauf ist hühnertauglich zu strukturieren: Hochstammbäume und Wildhecken gliedern gemäss Umgebungsplan den Auslauf. Bis die Bäume genügend Schutz bieten, kann der Auslauf mit temporären Unterständen möbliert werden.

Art. 10 Bereich für Pflanzung von Hochstammbäumen

¹ In den im Situationsplan bezeichneten Flächen sind Nussbäume zu pflanzen. Dabei ist ein Pflanzabstand von 14 m x 14 m einzuhalten. Baumgruppen sind nicht zulässig.

² Die definitive Wahl, Pflanzung und Pflege der Bäume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Vereinigung FRUCTUS abzusprechen.

Art. 11 Aufwertung Bachläufe

¹ Der Aufwertungsbereich sichert einen ausreichenden Gewässerraum für den Hochwasserschutz und die ökologische Funktion des Sennenwischbächlis und des Dikibachs.

Der Bereich ist extensiv zu nutzen und zu gestalten und muss von nicht standortgebundenen Anlagen frei sein.

² Der Abstand von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zu den Fliessgewässern (Sennenwisbächli und Dickibach) wird durch den Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung/GschV definiert.

³ Im Sinne des ökologischen Ausgleichs werden die im Gestaltungsplan bezeichneten Bachläufe des Sennenwisbächlis und des Dikibachs aufgewertet bzw. offengelegt, so dass eine Verbesserung der Ökomorphologie erreicht werden kann. Die Aufwertung des Sennenwisbächlis ist mit der Erstellung des Geflügelstalls auszuführen. Für die Offenlegung des Dikibachs ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Bachöffnungsprojekt einzureichen.

⁴ Die Aufwertungsmassnahmen des Sennenwisbächlis und des Dikibachs haben in Abstimmung und nach Weisung der kommunalen und kantonalen Behörden zu erfolgen.

Art. 12 Retention

¹ Der im Gestaltungsplan ausgeschiedene Bereich zwischen der Luckhauserstrasse und dem Baufeld Geflügelstall ist für die Versickerung des Meteorwassers bestimmt.

² Die Entsorgung des Meteorwassers hat in Zusammenarbeit und nach der Weisung der zuständigen kantonalen Ämter zu erfolgen. Richtungsweisend ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“. Die genaue Lage und Grösse der Versickerungsanlage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 13 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung

¹ Der Geflügelstall ist bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung einheitlich und unauffällig zu halten, so dass eine gute Gesamtwirkung resultiert (vorgesetzte Holzverkleidung, mattes Dachmaterial, einheitliche Farbtöne). Abgrabungen sind möglichst gering zu halten und sind nur im betrieblich erforderlichen Ausmass zulässig.

² In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich sind zwei Silos zulässig. Die Silos dürfen die im Situationsplan festgelegte maximale Höhenkote nicht überschreiten. Sie sind in ihrer Materialisierung und Farbwahl so zu gestalten und mit dem Legehennenstall abzustimmen, dass sie sich gut in das Landschaftsbild integrieren (Farbwahl, keine reflektierenden Materialien etc.).

³ Im Interesse einer guten Integration des Bauvolumens in die landschaftliche Umgebung sind längs der Fassaden des Geflügelstalls gemäss Umgebungsplan Gruppen aus einheimischen und standortgerechten Hochstammbäumen und Hecken zu pflanzen.

⁴ Für die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen, des Grünauslaufs, des Bachbereichs, der Versickerung und der Bepflanzung ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen.

3. Ver- und Entsorgung

Art. 14 Verkehrserschliessung

¹ Der Anschluss an die Luckhauserstrasse hat an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Die arealinterne Erschliessung erfolgt über die Verkehrsflächen gemäss Art. 8.

Art. 15 Entsorgung Hofdünger

¹ Der feste Hofdünger ist via Vergärung in der projektieren Biogasanlage Horben-Mesikon oder in einer anderen Anlage in nützlicher Entfernung zu entsorgen.

² Der flüssige Hofdünger ist entweder über die landwirtschaftliche Ausbringung zu entsorgen, oder in die Schmutzwasserkanalisation zu leiten. Zur Zwischenlagerung des flüssigen Hofdüngers ist unter dem Geflügelstall eine Jauchegrube vorzusehen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsprojekt vorzulegen.

³ Zusammen mit dem Baugesuch ist dem Stadtrat von Illnau-Effretikon die Verwendung des künftig anfallenden Hofdüngers aufzuzeigen. Die Baufreigabe erfolgt erst nach Vorliegen einer schriftliche Vereinbarung, welche aufzeigt, wie der Hofdünger verwendet wird.

Art. 16 Versorgung

Die Erstellung neuer Erschliessungsanlagen für die Versorgung mit Lösch- und Brauchwasser geht zu Lasten des Grundeigentümers (Feinerschliessung).

Art. 17 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

4. Schlussbestimmung

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.