

Privater Gestaltungsplan Hirschacher

BESTIMMUNGEN

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 Stadtparlament zugestimmt am

Namens des Stadtparlaments

Der Parlamentspräsident:

Der Parlamentsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

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. Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bau-Verordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017).
- Grundwasserschutz** ⁴ In den Grundwasserschutzzonen um die Quellenfassungen Mesikon (Grundwasserrecht h 7-1), welche den Perimeter des privaten Gestaltungsplans Hirschacher tangieren, gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutzzonenreglement vom 23. April 2020 (festgesetzt mit Stadtratsbeschluss Illnau-Effretikon vom 4. Februar 2021 und genehmigt mit Verfügung des AWEL's Nr. GWV 2021-0061 vom 12. März 2021)

2 BAUTEN, ANLAGEN UND UMGEBUNG

- Baubereiche** ¹ Sämtliche oberirdischen Gebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- Vordachbereich** ² Im Vordachbereich sind auskragende Vordächer zulässig. Die Vordächer dürfen die Gesamthöhe nicht überschreiten.
- Bestehende Bauten und Anlagen** ³ Bestehende, rechtskräftige Bauten und Anlagen besitzen Bestandesgarantie.
- Unterirdische Bauten** ⁴ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereiche massgebend.

Freilandkulturen	<p>⁵ Sämtliche Flächen und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion von Freilandkulturen müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche erstellt werden.</p> <p>⁶ Von der bezeichneten Fläche dürfen höchstens 12 % für Versiegelung genutzt werden. Wege sollen möglichst unversiegelt bleiben.</p>
Freilandtische	<p>⁷ An der im Plan bezeichneten Stelle sind Freilandtische zulässig.</p>
Gesamthöhe	<p>⁸ Die maximal zulässige Gesamthöhe darf die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten nicht überschreiten.</p>
Gesamthöhe Heizung	<p>⁹ An einer der zwei im Situationsplan bezeichneten Stellen ist die Erstellung einer Heizung mit maximaler Gesamthöhe gemäss der im Situationsplan bezeichneten Höhenkote zulässig.</p>
Technische Aufbauten	<p>¹⁰ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Oblichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Firstlüftungen, Wärmespeicher, Mobilfunkantennen u. dgl. sind innerhalb der Gesamthöhen der Baubereiche zulässig. Ausgenommen davon sind Kaminanlagen und Wetterstationen die dem Betrieb dienen. Wetterstationen dürfen die Gesamthöhe der Baubereiche um max. 3 Meter überschreiten.</p>
Nutzweise	<p>¹¹ Zulässig ist ein Pflanzenproduktionsbetrieb für die Produktion, Lagerung und den Vertrieb.</p>
Grünflächen	<p>¹² Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind in angemessener Qualität und im Minimum 4'000 m² naturnahe Flächen wie extensive Wiesen und Hecken zur Begrenzung der Fläche und besseren Einbettung der Gebäude in die Landschaft vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen.</p> <p>¹³ Im Zufahrtsbereich ab der Hirschacherstrasse ist die Ausgestaltung der Grünflächen als Versuchsgarten mit Töpfen und Rabatten zulässig.</p>
Terrain	<p>¹⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven/Höhenkoten gelten als massgebendes Terrain.</p> <p>¹⁵ Auf einer Fläche von maximal 200 m² sind Terrainveränderungen von maximal +/- 3 Meter zulässig. Ansonsten sind Terrainveränderungen von maximal +/- 2 Meter zulässig.</p>

Pufferstreifen

¹⁶ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Pufferstreifen anzulegen. Dieser Pufferstreifen ist mit standortgerechten, wenn möglich einheimischen Sträuchern zu gestalten. Der Pufferstreifen ist nicht anzulegen, wenn die Freilandkulturen gemäss Art. 2.5 einen Abstand von mind. 10 m gegenüber der Hirschacherstrasse einhalten.

3 ERSCHLIESSUNG

Ein- und Ausfahrt

¹ Die Ein- und Ausfahrt erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen.

Erschliessungsbereich

² Die Erschliessung und Parkierung hat über den im Situationsplan bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.

Parkierung

³ Insgesamt sind maximal 33 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. Sobald mehr als 50 % der heute bebauten Fläche ersetzt wird, muss der Energieverbrauch zu mindestens 80 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen. Ist 75 % der heute bebauten Fläche ersetzt, muss der Energieverbrauch zu 100 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen. Unabhängig vom Ausbaustand muss spätestens ab 2040 der Energieverbrauch zu 100 % erneuerbar gedeckt sein.
- 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 Fruchtfolgefleichen 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.
- Uferstreifen** ⁹ Innerhalb des Uferstreifens gilt Bestandesgarantie. Der Uferstreifen ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.
¹⁰ Wird der Bachtelbach künftig verlegt und tangiert somit den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans nicht mehr, besteht die Möglichkeit, die Erschliessungsfläche im Nordwesten respektive die angrenzende Nutzung zu erweitern.
- Wiederherstellung** ¹¹ Sobald die Bauten und Anlagen nicht mehr dem Gartenbaubetrieb dienen, sind sie abzuräumen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

¹² Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

¹³ Die Wiederherstellung der Böden ist mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen

5 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.