Gemeinde Hinwil

Privater Gestaltungsplan Stocken

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat. Nr. 2627
Fritz Kamm

Kat. Nrn. 2632 und 7082
Zentralschlachthof Hinwil AG

Kat. Nrn. 2630
Hans Peter Waldvogel Erben
Rita Waldvogel-Huwiler Sandra Waldvogel Esther Waldvogel

Kat. Nrn. 4627 und 7083
Markus Waldvogel

Kat. Nr. 7959
Flurweggenossenschaft Hinwil-Wetzikon

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

1. Einleitung

Zweck

[1] Der Private Gestaltungsplan Stocken ermöglicht die Realisierung einer mit Abwärme aus der Stromproduktion der Kehrichtverwertung Zürcher Oberland (KEZO) beheizten regionalen bodenabhängigen oder -unabhängigen Pflanzenproduktion.

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 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 Gemeinde Hinwil den Vorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans vor.

2. Bauten, Anlagen und Umgebung

Baubereich

[1] Sämtliche oberirdischen Gebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Mantellinie erstellt werden.

Gesamthöhe

[2] Die maximal zulässige Gesamthöhe ab dem gewachsenen Terrain beträgt 8.5 Meter.

Nutzweise

[3] Zulässig ist ein Pflanzenproduktionsbetrieb.

Regenspeicherbecken

[4] Die offenen Regenspeicherbecken sind naturnah zu gestalten und ausserhalb der Hecke sowie ausserhalb des Gewässerraums zu platzieren. Zusätzlich darf das Regenspeicherbecken auf einer Fläche von maximal 200 m^2 in den Grüngürtel ragen.

Terrainveränderungen

[5] Es sind Terrainveränderungen von maximal +/- 1.0 Meter zulässig. Für das Regenspeicherbecken sind Abgrabungen von maximal 3.0 Metern und Aufschüttungen von maximal 2.0 Metern erlaubt.

Grüngürtel

[6] Die Gewächshäuser sind mit einem Grüngürtel aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu umgeben. Der Grüngürtel ist extensiv zu pflegen. Die Lage des Grüngürtels ist im Situationsplan bezeichnet.

Hecke Altlauf Wildbach

[7] Entlang der Hecke ist ein Abstand von mindestens 5.0 Metern für ober- und unterirdische Gebäude einzuhalten. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen.

Uferstreifen

[8] Der im Plan bezeichnete Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Der Gewässerraum hat eine Uferbestockung aufzuweisen.

[9] Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

[10] Der Gewässerraum darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.

Gewachsenes Terrain

[11] Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven/Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

3. Erschliessung

Ein- und Ausfahrt

[1] Die Ein- und Ausfahrt erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Wildbach-Strasse.

Erschliessungsbereich

[2] Die Erschliessung hat über den im Plan bezeichneten Erschliessungsbereich zu erfolgen. Die maximale Erschliessungsfläche (Rangier- und Parkierungsfläche) beträgt 3’000 m^2. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten.

Parkierung

[3] Insgesamt sind maximal 30 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen und 2 ungedeckte Abstellplätze für Lastwagen zulässig. Sie sind zweckmässig zusammenzufassen.

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.

Genossenschaftsweg

[5] Der Genossenschaftsweg Kat. Nr. 7959 wird während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans aufgehoben.

Fussweg

[6] Entlang dem Wildbach ist ein chaussierter, 2.5 m breiter Fussweg anzulegen.

4. Umwelt

Energie

[1] Die Wärmeversorgung erfolgt ausschliesslich mit Abwärme der KEZO.

[2] Für beheizte Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung Nr. 5, 2003) einzuhalten.

Wasserhaushalt

[3] Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Pflanzen wieder zu verwenden.

Lärmemissionen

[4] Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Belichtung

[5] Die Kulturen dürfen nicht künstlich belichtet werden.

Boden

[6] Bei Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

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

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

Hochwasser

[9] Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist der Bauherr verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

5. Weitere Bestimmungen

Wiederherstellung

[1] Sobald die Gewächshäuser nicht mehr der Produktion von Pflanzen dienen, sind sie abzuräumen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

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

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

[4] Der Genossenschaftsweg ist wieder herzustellen.

6. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

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