

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 26. Januar 1994

### **228. Privater Gestaltungsplan Nr. 3, Ritterächer/Moos, Brütten**

Am 9. November 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Brütten dem privaten Gestaltungsplan Nr. 3 zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1993 ersucht der Gemeinderat Brütten um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone.

Anlass für die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans war die betrieblich notwendige Erweiterung der in diesem Gebiet von alters her ansässigen Gärtnerei. Mit der Vorlage werden die Erneuerung und die Erweiterung der betriebsnotwendigen Bauten ermöglicht. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der private Gestaltungsplan Nr. 3, bestehend aus dem Gestaltungsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bauvorschriften, dem die Gemeindeversammlung Brütten am 9. November 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Januar 1994



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**

Exemplar des Amtes für Raumplanung  
 Kanton Zürich  
 Gemeinde Brütten  
 Gemeindeversammlung Brütten  
 15. AUG. 1993

Privater Gestaltungsplan Nr. 3  
 Gemüsebau und Landwirtschaft Fam. Ball  
 Ritterächer/Moos Parz. Nr. 402/406

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85  
 Situation 1 : 500

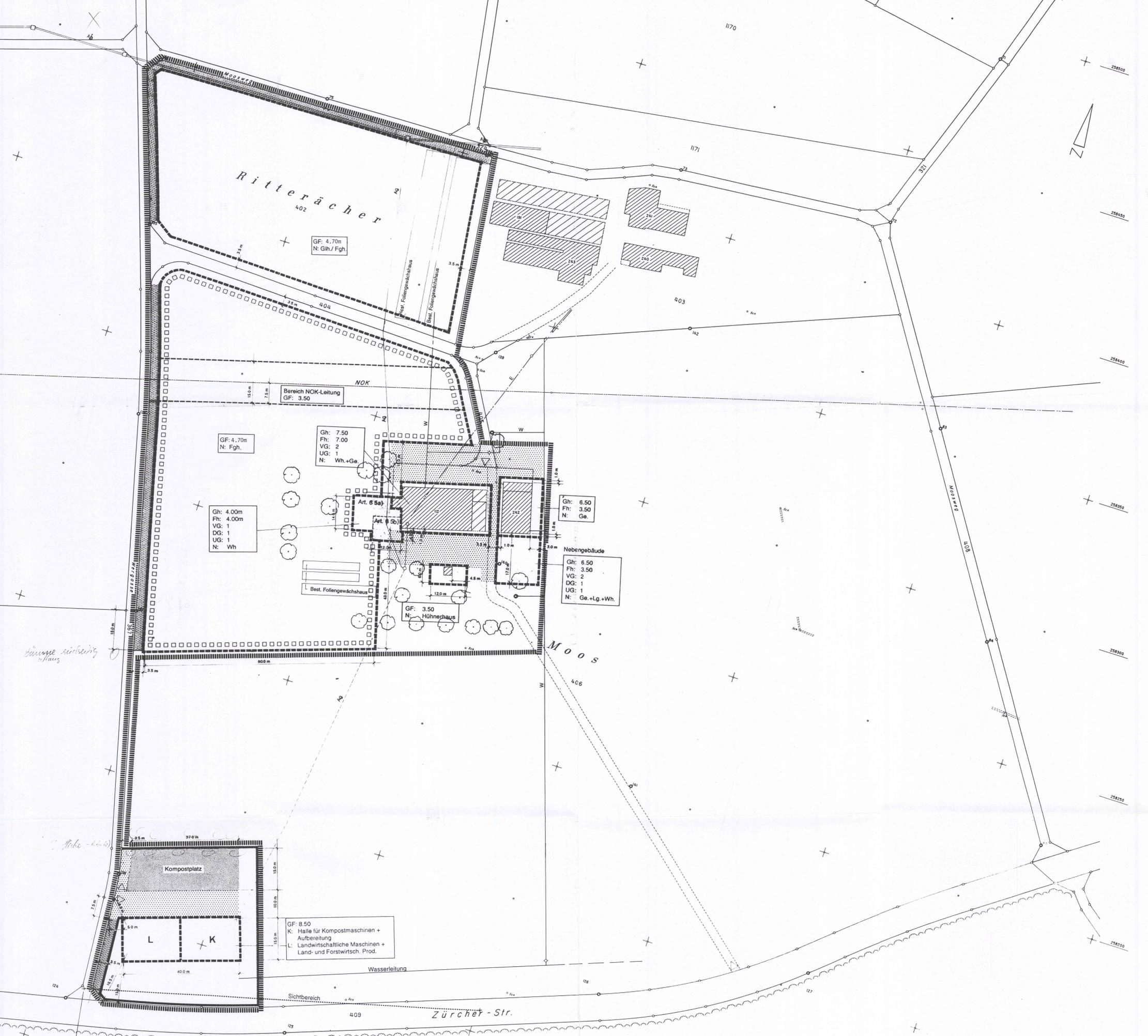
Die Grundigentümerin:  
 Marie Ball-Hotz *Marie Ball-Hotz*

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten : 09. NOV. 1993

Namens der Gemeindeversammlung,  
 Der Präsident: *F. Schupp* Der Schreibler: *W. Schupp*  
 26. Jan. 1994  
 Vom Regierungsrat am: mit Beschluss Nr.: 228  
 genehmigt.  
 Vor dem Regierungsrat,  
 Der Staatsschreiber: *W. Schupp*

Planpartner AG  
 M. Stieger, L. Huber  
 dipl. Arch. ETH/WSIA  
 Planer BSP  
 Klausstrasse 26  
 8034 Zürich  
 Telefon 01 383 28 28

Archiv Nr. Dat.: 7.5.92 Auftrags Nr. 4144  
 rev. 18.8.1993



- Legende**
- Gestaltungsplan - Perimeter
  - Grundstücksgrenze
  - Bestehende Bauten
  - Mantellinien für best. und gepl. Bauten
  - Erschliessungsflächen, Anlieferung, Vorfahrt und Parkierung
  - Elektrische Energie E
  - Wasser W
  - Abwasser Ag (geplant)
  - Hydrant
  - Bereich für Plastictunnels und Foliengewächshäuser
  - Bereich für Kompostanlage
  - Sichtbereich
  - Bereich für gepl. Niederstammobstbäume oder Sträucher
  - Bestehende Obstbäume
- GF:** Gesamthöhe bis zum First  
**Gh:** Gebäudehöhe  
**Fh:** Firsthöhe  
**VG, DG, UG:** Geschosshöhe  
**N:** Nutzungsart  
**Gh., Fgh.** Glashaus, Foliengewächshaus  
**Lg.** Lager  
**Wh.+Ge.** Wohnhaus und Gewerberäume

Strasseneinmündung  
 Erste 6m : 3% Gefälle  
 Sichtbereich max. 80cm hoch inkl.  
 Bepflanzung  
 (z.B. Terrain 60x20 cm hoch)

Walter Lütinger AG  
 Ing. und Vermessungsbüro  
 8472 Saurach  
 141992

Kanton Zürich  
Gemeinde Brütten



Privater Gestaltungsplan Nr. 3  
Gemüsebau und Landwirtschaft Fam. Ball  
Ritterächer/Moos Parz. Nr. 402/406

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

### Vorschriften

Die Grundeigentümerin:

Marie Ball-Hof  
Marie Ball-Hotz

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten  
vom 9. November 1993

Vor der Gemeindeversammlung Brütten:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Franz Baltensperger

Hans Eichholzer

26. Jan. 1994

Vom Regierungsrat am: \_\_\_\_\_ mit Beschluss Nr. 228  
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:



Privater Gestaltungsplan Nr. 3  
**Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetrieb Familie Ernst Ball-Hotz**  
**Im Moos, Parzellen Kat.-Nr. 402/406**

Die Gemeinde Brütten erlässt, gestützt auf § 86 des PBG, einen privaten Gestaltungsplan im Mst. 1:500 vom 9. November 1993 mit nachfolgenden Bestimmungen:

- Art. 1 **Zweck**  
Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG ermöglicht den Verbleib, bzw. die Erweiterung des bestehenden Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetriebes.
- Art. 2 **Ergänzendes Recht**  
**Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften**  
Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung, bzw. des übergeordneten Rechtes. Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.
- Art. 3 **Bestandteile**  
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den nachfolgenden Bestimmungen.
- Art. 4 **Geltungsbereich**  
Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet.
- Art. 5 **Grundmasse**  
1 Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.  
2 Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten.  
3 Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG sowie "abstandsfreie Gebäude" im Sinne von § 269 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die Mantellinien hinausragen.  
4 Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragenen Geschosshöhen, resp. die eingetragene Masse (Gesamthöhe bis zum First, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten.  
5 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 4 hinaus zulässig.  
6 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei.
- Art. 6 **Nutzweise**  
1 Es sind nur Bauten und Anlagen für Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.  
2 Betriebszugehörige Personalräume (Küche und Essen/Aufenthalt Angestellte, Garderobe, WC) und Betriebsbüro sind im jetzigen bestehenden Wohnteil zulässig.  
3 Rüsträume, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig.

Privater Gestaltungsplan Nr. 3, Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetrieb Familie Ball 7

4 Im bestehenden Wohnhaus und im neuen 'Wohnhaus-Anbau' ist Wohnraum für standortgebundene Betriebsangehörige sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig. Im Nebengebäude ist Wohnraum für eine standortgebundene, provisorische Gemeinschaftsunterkunft für vorübergehend angestellte Personen zulässig. Das Gesamtmass aller dem Wohnen dienenden Flächen darf 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

5a Wahlweise ist ein Anbau mit Zwischenbau, unter Miteinbezug des bestehenden Heizungsgebäudes, mit einem Maximalabstand bis 7,0 m zwischen bestehendem Wohnhaus und neuem Wohnhaus-Anbau, zulässig; Tiefe des Zwischenbaus max. 4 m, Geschosshöhe max. bestehender Heizungsanbau plus Dachaufbau mit beidseits gleicher Dachneigung, Nutzung Heizung/Holzlagerung;

oder

5b bei direktem Anbau an die Westfassade ist die Versetzung des neuen Baukörpers um 4 m nach Süden, gemessen ab Südfassade des bestehenden Wohnteils, zulässig.

6 Weitere Angaben über die zulässige Nutzung sind im Plan eingetragen.

7 Erdlager sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

8 Beidseitig der NOK-Leitung sind in einem Abstand von 7,5 m nur Plastiktunnels zulässig, die die Gesamthöhe bis zum First von 3,5 m nicht überschreiten.

9 Im Bereich K ist die Einrichtung einer Kompostierungsanlage mit den zugehörigen Bauten und Anlagen sowie der Einstellraum für dem Gemüsebaubetrieb dienende Geräte und Maschinen zulässig.

**Art. 7 Architektonische Gestaltung**

1 Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

2 Sinngemäss Gleiches wie im Absatz 1 gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

3 Für den Wohnhaus-Anbau ist die Firstrichtung auf das bestehende Wohnhaus-/Ökonomiegebäude auszurichten.

4 Nördlich der Parzelle Kat.-Nr. 402, Ritterächer, und längs der Vergasse sind im zur Verfügung stehenden Abstand von 3,50 m, soweit der Eingang nicht beeinträchtigt wird, als Sichtschutz in den bezeichneten Bereichen Niederstammobstbäume oder Sträucher zu pflanzen. Entlang der südlichen Begrenzung für Foliengewächshäuser (80,0 m) sind als Ersatz für die bestehenden Bäume nieder- oder mittelstämmige Obstbäume, entlang der nördlichen Begrenzung des Kompostplatzes (37,0 m) eine Hecke zu pflanzen.

**Art. 8 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung**

1 Das Gebiet wird über die Gemeindestrassen Parzellen Kat.-Nr. 404/405 und über den Moosweg, Parzelle Kat.-Nr. 324, erschlossen. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen für Vorfahrten und Parkierung sind auch für Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.

Privater Gestaltungsplan Nr. 3, Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetrieb Familie Ball 8

2 Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes ist im Plan eingetragen. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt. Das Löschwasser kann von zwei bestehenden Hydranten bezogen werden.

3 Die Kalt-Gewächshäuser sind bei Neu- und Ersatzbauten nach neusten Erkenntnissen zu erstellen; die Einzel-Beheizung ist, der Nutzung und Kultur entsprechend, mit neusten Anforderungen erfüllenden Wärmeerzeugern zulässig. Warmhäuser sind nur unter speziellen Auflagen zulässig

4 Auf dem ganzen Areal ist zur Einsparung des Trinkwasserverbrauchs die Errichtung eines Regenwasserbeckens mit einem Fassungsvermögen von 500 m<sup>3</sup> für die Bewässerung der Kulturen zulässig.

**Art. 9 Lärmschutz**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

**Art. 10 Inkrafttreten**

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

**A b s t i m m u n g :**

Mit offensichtlicher Stimmen-Mehrheit und ohne Gegenstimme wird vorstehendem Antrag zugestimmt und damit der Gestaltungsplan Nr. 3 festgesetzt.