



Privater Gestaltungsplan «Herferswil 84»

Besondere Bestimmungen

Festsetzung

Die Grundeigentümer:

Datum:

.....
Hansruedi Trachsel (Kat.-Nr. 3774)

.....
Christian Trachsel (Kat.-Nr. 3773)

Öffentliche Auflage vom 17.08.2018 bis 16.10.2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....
René Kälin

.....
Edy Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Rechtsgrundlage

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung vom 1. Juli 2015) wird für das in Ziffer 1.3 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.

1.2 Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- Situation 1:500, nachfolgend «Plan» genannt
- diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend «Bestimmungen» genannt

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnet.

1.4 Zweck

- a) Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebäudes Versicherungs-Nr. 26 sowie der Umgebung für Gewerbe mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft, unter Ausschluss der Wohnnutzung.
- b) Er stellt sicher, dass das Gebäude und die Umgebung den landwirtschaftlichen Charakter soweit wie möglich bewahren.

2 Bebauung

2.1 Allgemeine Bestimmungen

- a) Innerhalb der Baubereiche sind Um-, Ersatz- und Anbauten zulässig.
- b) Die bestehende Bausubstanz darf insoweit ersetzt werden, als dies vom Erhaltungszustand her nötig und für die neue Nutzung erforderlich ist. Brauchbare Materialien sind soweit wie möglich an Ort wiederzuverwenden.
- c) Um-, Ersatz- und Anbauten dürfen das bestehende Gebäudevolumen über dem gewachsenen Boden nicht überschreiten, ausser wo und in dem Ausmass, wie es der Gestaltungsplan ausdrücklich zulässt. Massgeblich für das bestehende Gebäudevolumen sind die Amtliche Vermessung und die im Anhang zum Bericht dargestellte vermasste Volumetrie.
- d) Die Geschosseinteilung ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei.
- e) Dachvorsprünge, Vordächer und einzelne Vorsprünge dürfen über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

2.2 Baubereich A

- a) Das bestehende Satteldach und der darunter liegende Baukörper dürfen nach Westen verlängert werden.
- b) Das bestehende Dach des Schopfs in Baubereich C darf bis in das Satteldach der Scheune in Baubereich A verlängert werden.
- c) Der untere, flachere Teil des bestehenden nordseitigen Schrägdachs darf bis auf die Höhe des verlängerten Dachs des Schopfs angehoben werden, sodass der Knick im Hauptdach

auf Höhe First des Schopfdaches zu liegen kommt und die Traufen auf gleicher Höhe liegen.

2.3 Baubereich B

Auf dem bestehenden, teilweise unterirdischen Gebäudeteil kann ein eingeschossiger Anbau mit Schrägdach realisiert werden. Das Schrägdach muss unterhalb des giebelseitigen Dachvorsprungs des Hauptdachs ansetzen.

2.4 Baubereich C

Die offene ostseitige Fassade darf geschlossen werden.

3 Gestaltung

- a) Grundsätzlich sind die Fassaden in Holz auszuführen. Der Anbau in Baubereich B kann Sichtbacksteinfassaden aufweisen.
- b) Holzfassaden sind unbehandelt zu belassen oder können mit einer zurückhaltenden, transparenten, braunen oder graubraunen Farbgebung versehen werden.
- c) Sichtbacksteinfassaden sind gemischt mit ockerroten und ockergelben Backsteinen in Anlehnung an die bestehende Sichtbacksteinfassade auszuführen.
- d) Es sind nur folgende Fenstertypen zulässig:
 - in Holzfassaden: Fenster hinter transparenter Schalung
 - in Sichtbacksteinfassaden: liegende FensterDie Fenster sind als Holz- oder Holzmetallfenster auszuführen. Fensterrahmen sind in einem mitteldunkeln bis dunkeln Farbton zu halten.
- e) Tore sind dort und in denjenigen Massen zulässig, wie es für die betrieblichen Bedürfnisse erforderlich ist. Sie sind einheitlich und farblich der jeweiligen Fassade angepasst zu gestalten. Die Tore dürfen soviel Fensterfläche aufweisen, wie es für die angemessene Belichtung der Werkstatt erforderlich ist.
- f) Geländer sind in Metall mit einer dunkeln, nicht glänzenden Farbgebung oder in Holz auszuführen.

4 Nutzung

- a) Zulässig sind die gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft sowie die landwirtschaftliche Nutzung.
- b) Der Verkauf von landwirtschaftsnahen Produkten wie Maschinen, Geräten und Ersatzteilen ist nur zulässig im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte und nur in untergeordnetem Masse zur Werkstatt. Eine allfällige Ausstellungs- und Verkaufsfläche ist im Verhältnis zum Betrieb nur in sehr untergeordnetem Masse erlaubt.
- c) Jegliche Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

5 Umgebung

- a) Es darf nur so viel Fläche für Vorplätze und Zufahrten befestigt und versiegelt werden, wie betrieblich nötig ist, und maximal soviel, wie im Plan dargestellt ist.
- b) Auf den Vorplätzen dürfen Fahrzeuge und Maschinen abgestellt und – unter Beachtung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen – repariert werden.

- c) Im «Bereich für Abladerampe» gemäss Plan kann der östlich des Perimeters verlaufende Weg so verbreitert werden, dass eine Rampe für Ab- und Verlad von Fahrzeugen und Gütern entsteht. Für deren Ausbildung ist eine auf das Minimum beschränkte Stützmauer zulässig.
- d) Nördlich von Baubereich B darf entlang der östlichen Perimetergrenze eine Stützmauer auf maximal der halben Länge bis zur Abladerampe errichtet werden. Der verbleibende Abschnitt ist als Wiesenböschung auszubilden.
- e) Der Höhenunterschied zwischen dem südlichen Vorplatz (auf Höhe Boden des in Baubereich B zulässigen Anbaus) und dem Weg entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll soweit wie möglich mit einer Wiesenböschung überwunden werden. Soweit trotzdem noch erforderlich, kann eine Stützmauer angelegt werden.
- f) Stützmauern dürfen maximal 1.50 m hoch sein. Als Material sind Findlinge oder wildförmige oder gespaltene Sandsteinblöcke in unfugtem Aufbau zu verwenden.
- g) Grünflächen sind als Wiese zu erhalten oder anzulegen; Rasen ist nicht zulässig.
- h) An dem im Plan bezeichneten Standort ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumart ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
- i) Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Zuchtformen und Hybride sind nicht zulässig.

6 Erschliessung

- a) Die Zufahrten richten sich nach den Angaben im Plan.
- b) Die Anordnung der Parkierung ist frei.

7 Energie

Entsprechend den Empfehlungen und Vorgaben von Energiestadt Mettmenstetten sollen die Dächer nach Möglichkeit, wirtschaftlicher Tragbarkeit und Bewilligungsfähigkeit mit Solaranlagen ausgestattet werden. Es sind nur Indach-Anlagen zulässig.

8 Schlussbestimmungen

8.1 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen der BZO, des PBG (in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung vom 1. Juli 2015) und des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).

8.2 Inkrafttreten

Der vorliegende Private Gestaltungsplan «Herferswil 84» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.