



Gemeinde
Grüningen

Kanton
Zürich



Teilrevision Privater Gestaltungsplan Platten

Betriebserweiterung auf Grundstücken Kat. Nrn. 2146 (teilweise) 2457, 2458, 2460, 2461, 2747, 2748, 2749

Schmid Kran AG, Hombrechtiker-Strasse 13, 8627 Grüningen
E. Leemann, Platten-Strasse 2, 8627 Grüningen
Th. Müller, Platten-Strasse 21, 8627 Grüningen

Vorschriften

Durch die Grundeigentümer aufgestellt am:
Die Grundeigentümer

Kat.-Nrn: 2458 und 2748
Schmid

Kat.-Nrn: 2457, 2460, 2461, 2747, 2749
Leemann

Kat.-Nr: 2146
Müller

Durch die Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

Die Schreiberin

Durch die Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudirektion

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch
Internet: www.wiesendanger.ch

Ausfertigung für: **Auflage**

Auftrag Nr. 09074

Datum	Revidiert
06.06.2011	28.08.2012
03.07.2017	23.05.2019
24.06.2020	02.09.2020

1

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Ergänzendes Recht	3
Art. 5	Gebiete und Nutzweise	3
Art. 6	Volumen, Lage und äussere Abmessung der Bauten und Anlagen	4
Art. 7	Dachgestaltung	5
Art. 8	Freihaltebereich	5
Art. 9	Ergänzende Bauvorschriften (Gebiet 2)	5
Art. 10	Boden	5
Art. 11	Grünflächen	6
Art. 12	Erschliessung	7
Art. 13	Parkierung	7
Art. 14	Entwässerung	7
Art. 15	Staubvermeidung	8
Art. 16	Maschinen und Fahrzeuge	8
Art. 17	Lärmschutz	8
Art. 18	Energie	8
Art. 19	Inkrafttreten	8

Art. 1 Zweck

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Platten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand des Lager- und Umschlagplatzes auf Grundstück Agrar Nr. 216 ~~den Grundstücken Kat. Nrn. 2457, 2458, 2460, 2461, 2747, 2748, 2749 und 2146 (teilweise)~~ geschaffen. Der bestehende Lager- und Umschlagplatz sowie der bestehende Gewerbebetrieb sind voneinander abhängig und müssen in einem Zusammenhang betrachtet werden.

Mit der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans Platten werden die Betriebsabläufe und die Lagerkapazitäten optimiert.

Dem raumplanerischen Anliegen der Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft ist grösste Beachtung zu schenken.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 (Plan Nr. 2) festgelegten Gestaltungsplanperimeter. Im nordöstlichen Bereich soll dieser erweitert werden.

Art. 3 Bestandteile

Verbindliche Unterlagen:

- Nr. 1 Vorschriften
- Nr. 2 Situation 1: 500
- Nr. 3 Querschnitte (Mantellinie) 1: 200

Nicht verbindliche, erläuternde Unterlagen:

- Nr. 4 Bericht gemäss Art. 47 RPV

Art. 4 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Grüningen sowie des übergeordneten Rechts. Für die Beurteilung der Bauvorhaben gilt neben der BZO das Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich (1.7.15 – 89).

Art. 5 Gebiete und Nutzweise

- ¹ **Bereich A Gebiet 1**, Wohnzone 2 mit Gewerbeerlaubnis / ES III

~~Im Bereich A gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Grüningen. Im Gebiet 1 sind Wohn- und Gewerbenutzungen in den Baubereichen B, C und D zulässig.~~

In den Baubereichen A und A1 sind keine Wohnnutzungen erlaubt.

An der im Situationsplan 1:500 bezeichneter Lage sind Lagerung und der Umschlag von Holz erlaubt.

- ² **Bereich B Gebiet 2**, unbefestigter Lager- und Umschlagplatz ~~Landwirtschaftszone~~ / ES III

~~Im Bereich~~ Im Gebiet 2 sind an den im Plan bezeichneten Stellen die Lagerung und der Umschlag von Holz, Natursteinen, Kies, Splitt und dergleichen Baumaterial und Zubehör für Kranfahrzeuge sowie das Abstellen von LKW-Anhänger, Auflieger und Baumaschinen erlaubt. Es dürfen keine verschmutzten und bodengefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden. Im Baubereich E ist der Betrieb einer Waschanlage mit Baustellentanks erlaubt. ~~Das dauerhafte Abstellen von Geräten, Maschinen und Fahrzeugen ist untersagt~~ Im Baubereich F sind ausschliesslich oberirdische überdachte LKW-Abstellflä-

chen sowie Lagerflächen zugelassen. Jede Art der Weiterverarbeitung zugelassener Materialien auf dem Lager- und Umschlagplatz ist untersagt. Die Nutzweise als Lager- und Umschlagplatz ist nur in Verbindung mit den bestehenden, angrenzenden Gewerbebetrieben zulässig.

³ **Bereich C Gebiet 3, Landwirtschaftszone / ES III und gartenbauliche Nutzung**

~~Bereich C~~ Das Gebiet 3 bleibt der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung vorbehalten. Nebst dem bestehenden Gartenhaus 13.1 sind keine zusätzlichen Bauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes RPG.

Art. 6 Volumen, Lage und äussere Abmessungen der Bauten und Anlagen

Baubereiche A - F

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Baubereiche Hauptgebäude begrenzen den überbaubaren Bereich für oberirdische Bauten und Anlagen.
- ² In den Baubereichen A – D dürfen Vordächer bis max. 2.5 m die Baubereiche überragen.
- ³ Im Baubereich E sind ausserhalb des Baubereichs keine weiteren als die bereits bestehenden, Dachflächen erlaubt. Die Höhe der Dächer muss das Lichttraumprofil für LKW berücksichtigen.
- ⁴ Im Baubereich F müssen Gebäudeteile innerhalb des Baubereichs erstellt werden.
- ⁵ Im Gebiet 2 (inkl. Baubereich E und F) sind keine unterirdischen Gebäude erlaubt.
- ⁶ Besondere Gebäude im Sinne von Art. 44 BZO sind ausschliesslich in den Baubereichen und in geringen Massen im bezeichneten Freihaltebereich erlaubt. Im Baulinienbereich (DV Nr. 5240/2010) zur Staatsstrasse dürfen Bauten und Anlagen nur nach Massgabe von §§ 96 ff, insbesondere § 100 erstellt werden.

Gebäudeabmessungen und Abstände

- ⁷ Die Vorschriften über die Gebäudelänge und den Grenzabstand gemäss Art. 33 BZO werden aufgehoben. Massgebend sind die Baubereiche für Hauptgebäude.
- ⁸ Weitergehende Abstandsvorschriften wie Strassen- und Wegabstände kommen nur bei besonderen Gebäuden im Freihaltebereich zur Anwendung.
- ⁹ Die grundstücksinternen Gebäudeabstände ergeben sich durch die Lage der Baubereiche. Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Es ist auf einwandfreie wohngygenische und feuerpolizeiliche Verhältnisse zu achten.

Dichte, Geschosse und Gesamthöhe, Anzahl Hauptgebäude

- ¹⁰ Die Ausnützung- sowie Freiflächenziffer kommen nicht zur Anwendung.
- ¹¹ Die Geschossigkeit ist frei wählbar.
- ¹² Die maximal zulässigen Gebäude- bzw. Gesamthöhen gemäss § 58 PBG (Höhenkoten in m. ü. M.) sind im Plan Nr. 3 Querschnitte (Mantellinie) 1:200 definiert.
- ¹³ Je Baubereich ist in der Tabelle 1 festgesetzte maximale zulässige Baumasse erlaubt.
- ¹⁴ Je Baubereich im Gebiet 1 und 2 ist folgende maximale Anzahl an Hauptgebäuden erlaubt (Tabelle 1, letzte Spalte).

Gebiet	Baubereich	Gesamthöhe	max. zulässige Baumasse	Anzahl Gebäude
1	A	523.00 m. ü. M.	9'605 m ³	3
	A1	528.00 m. ü. M.	1'680 m ³	1
	B	523.00 m. ü. M.	1'540 m ³	1
	C	525.00 m. ü. M.	2'785 m ³	2
	D	523.00 m. ü. M.	2'925 m ³	2
2	E	519.00 m. ü. M.	565 m ³	1
	F	515.95 m. ü. M.	6'030 m ³	1
		521.00 m. ü. M.		

Tabelle 1

Art. 7 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen B bis D sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von mind. 25° alter Teilung oder Pultdächer erlaubt. Im Baubereich A und F sind Dachneigungen von mind. 10° erlaubt. Im Baubereich E ist die Dachneigung auf mind. 6° begrenzt. Im Baubereich A1 sind einzig Flachdächer zulässig.
- ² Technische Aufbauten, wie z. B. Liftüberfahrten, Kamine, Oblichter und Photovoltaikanlagen dürfen auf allen Dächern erstellt werden und können die maximale Höhenkote überragen.
- ³ Bei besonderen Gebäude ist die Dachform frei.

Art. 8 Freihaltebereich

- ¹ Die im Situationsplan als Freihaltebereich bezeichnete Fläche (820 m²) darf nicht als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt werden. Zudem sind keine Bodenversiegelungen erlaubt.
- ² Im Freihaltebereich sind unterirdische Bauten nicht zulässig.

Art. 9 Ergänzende Bauvorschriften (Gebiet 2) für Lager- und Umschlagplatz (Bereich B)

~~Es dürfen keine Bauten erstellt werden.~~

Nebst den bis zu 2.60 m hohen bestehenden Mauern (im nordöstlichen Grundstücksbereich von Kat. Nr. 2748) sind neue Anlagen in Form von Mauern für die Abgrenzung der verschiedenen Lagerflächen bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig. Innerhalb der projektierten Baulinie der Hombrechtiker-Strasse (Staatsstrasse) ist die Mauerhöhe aus Verkehrssicherheitsgründen auf maximal 0.80 m zu beschränken. In den im Situationsplan bezeichneten Stellen «ungedeckte Abstellfläche für Baumaterial» sind Gestelle bis max. 4.0 m Höhe erlaubt.

Art. 10 Boden

Wiederherstellung Bodenfruchtbarkeit

- ¹ Bei einem Wegfall der bewilligten Nutzungen sind im Gebiet 2 wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit als Fruchtfolgefläche herzustellen.

Grundbucheintragung

- ² Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

Bodenzwischenlager

- ³ Ausgehobener Boden ist für die Wiederherstellung von Böden auf dem im Situationsplan grün schraffierten Bereich zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

Richtlinien

- ⁴ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich.

Baubewilligungsverfahren

- ⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung der Baudirektion Kanton Zürich.

Art. 11 Grünflächen

~~Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, gegenüber den Parzellen Agrar Nr. 217 und 222, sind zur Kaschierung des Lager- und Umschlagplatzes 1.50 m breite Rabatten mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu errichten.~~

Sichtschutz durch Bepflanzung

- ¹ Auf dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «Sichtschutz» ist auf einer Breite von min. 7 m (Bodenzwischenlager) eine artenreiche Wildhecke mit ausschliesslich einheimischen, standorttypischen Sträuchern gemäss der Liste im Bericht Art. 47 RPV als Sichtschutz zu errichten und fortbestehen zu lassen. Der Anteil der Dornensträucher hat mindestens 25% auszumachen. Im nordöstlichen Bereich vor den Gebäuden ist die Hecke höher (ca. 5.5 m) und entlang Baubereich F tiefer (ca. 2.5 m) zu halten.
- ² Die Hecke ist mit Asthaufen und Steinlinsen an gut besonnten Stellen zu ergänzen. Die Asthaufen sind regelmässig zu ergänzen.

Krautsaum

- ³ An den im Situationsplan bezeichneten Lagen ist ein teilweise beidseitiger mind. 3 m breiter, südöstlich des Baubereichs F und östlich des Baubereichs A ein einseitiger mind. 3 m breiter ökologisch wertvoller Krautsaum anzulegen. Auf einen beidseitigen Krautsaum wird dort verzichtet, wo genügend Platz für das Manövrieren der Betriebsfahrzeuge gegeben sein muss. Es ist eine Krautsaummischung mit einheimischen und standortgerechten Arten einzusäen. Der Krautsaum darf nicht gedüngt werden.

Hochstammbäume

- ⁴ Zur Kaschierung der Hochbauten sind im Übergangsbereich, in der 7 m breiten Sichtschutzzone, zur offenen Landschaft Hochstammbäume zu pflanzen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Bauvorhaben

- ⁵ Baufreigaben im Baubereich E und F dürfen erst erstellt werden, wenn sämtliche Elemente gemäss Art. 11 (Sichtschutz durch Bepflanzung, Krautsaum, Hochstammbäume) realisiert worden sind.

Art. 12 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

- ¹ Die Erschliessung des Werkareals hat für Lastwagen hauptsächlich ab der Hombrechtiker-Strasse zu erfolgen.
- ² Die Zu- und Wegfahrt muss aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst vis-à-vis der bestehenden Zufahrt zum **ehemaligen** Schützenhaus zu liegen kommen. Die Ein- und Ausfahrt ist zwingend gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) VSV Typ B auszubilden (**max. 10 m Breite**). Die **Sichtbereiche von je mind. 50 m** auf die Staatsstrasse (**Hombrechtiker-Str.**) müssen eingehalten werden. **Zudem muss gemäss dem Projekt «Lückenschliessung Radweg Hombrechtikon-Grüningen» zusätzlich auf den Veloverkehr Sichtbereiche von mind. 30m freigehalten werden.**
- ³ Materiallager und Einfriedungen innerhalb der projektierten Baulinie an der Hombrechtiker-Strasse sind bei einem allfälligen Ausbau der Staatsstrasse auf Kosten des Grundeigentümers zurückzubauen.

Manövrieren

- ⁴ Auf dem Betriebsareal (Gebiet 1 und 2) hat der Werksverkehr auf den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Manövriertflächen zu erfolgen. Diese sind jederzeit freizuhalten.

Art. 13 Parkierung

- ¹ Für den Baubereich A und A1 dürfen max. 17 oberirdische PW-Abstellplätze für Angestellte, Besucher und Kunden erstellt werden. Weitere 18 PW-Parkplätze sind unterirdisch im Gebiet 1 anzuordnen. Der Grenzbedarf an Abstellplätzen bemisst sich nach der kommunalen Bauordnung der Gemeinde Grüningen und bei Gewerbenutzung nach der VSS-Norm SN 640 281.
- ² Im Baubereich A ist in den Betriebsgebäuden das Abstellen von LKW erlaubt.
- ³ In der Landwirtschaftszone (Gebiet 2) sind Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge ausschliesslich oberirdisch und überdacht im Baubereich F erlaubt. Die Anzahl ist auf max. 11 LKW-Abstellplätze beschränkt. Abstellplätze und parkieren von Personenwagen sind nicht erlaubt.

Art. 14 Entwässerung

~~Das Platzwasser des unbefestigten Lager- und Umschlagplatzes ist örtlich oder über Humusmulden (z.B. in Rabatten) zu versickern.~~

- ¹ ~~Das unverschmutzte Platzwasser des unbefestigten Lager- und Umschlagplatzes ist örtlich oder über Humusmulden (z.B. in Rabatten) zu versickern oder in zweiter Linie der Meteorwasserkanalisation, resp. der bestehenden Drainageleitung, anzuschliessen.~~
- ² ~~Treten infolge der Überlastung (durch Mehrbelastung aufgrund der Erweiterung des Gestaltungsplan-Perimeters) Kapazitäts-Probleme auf, muss die bestehende Drainageleitung im Anhang 3 durch die Werkplatzbetreiber durch Leitungen mit entsprechend grösseren Kalibern ersetzt werden.~~
- ³ ~~Das aus dem südöstlich angrenzenden Drainagegebiet anfallende Wasser muss durch den Werkplatzbetreiber am Rand des Gestaltungsplanperimeters abgenommen und jederzeit schadlos abgeleitet werden.~~

Art. 15 Staubvermeidung

Zur Vermeidung von Staubemissionen sind Fahrwege und Lagergut gezielt zu befeuchten. Auf einer Länge von 6.00 m ab dem Fahrbahnrand der Hombrechtiker-Strasse ist der Einfahrtsbereich mit Belag auszuführen.

Art. 16 Maschinen und Fahrzeuge

Es sind nur Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, welche bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik entsprechen.

Art. 17 Lärmschutz

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV.

Art 18 Energie

Neubauten und grössere Umbauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Mindestens 50% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ist durch erneuerbare Energie abzudecken.

Art. 19 Inkrafttreten

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Platten wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Wetzikon, 2. September 2020

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon