

# Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

## Änderungen

### Vorschriften

Grundeigentümer:

Hansjürg Imhof .....

Rosmarie Imhof-Rathgeb .....

Susanne Imhof .....

Barbara Imhof .....

Von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1997 festgesetzt.

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 242/1998 am 12. März 1998 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Juni 2003

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 1012/2003 am 26. September 2003 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Änderungen von der Baudirektion  
genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.
---------

Dübendorf, 23. Mai 2018 / sb.1044 / AS



Gossweiler Ingenieure AG  
Neuhofstrasse 34  
8600 Dübendorf  
Telefon 044 802 77 11  
Telefax 044 802 77 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Die Gemeinde Schwerzenbach erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen privaten Gestaltungsplan ~~im Massstab 1:1'000 vom 22. Mai 1997, geändert am 4. Februar 2003~~, mit nachfolgenden Bestimmungen:

#### Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand und die angemessene bauliche Erweiterung der Gärtnereibetriebe.

#### 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. ~~Es gelten die Bestimmungen der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015.~~ Die Vorschriften ~~bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone~~ gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

#### Art. 3

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

#### Art. 4

Geltungsbereich

Der ~~Geltungsbereich (Gestaltungsplanperimeter) des Gestaltungsplanes~~ ist im Situationsplan 1:1'000 bezeichnet.

#### Art. 5

Grundmasse, Nutzung

<sup>1</sup> Das Ausnützungsmass wird durch die ~~Mantellinien~~ ~~Baubereiche~~ und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.

<sup>2</sup> Die ~~Mantellinie~~ ~~Baubereiche~~ bezeichnen im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten.

<sup>3</sup> Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die ~~Mantellinien~~ ~~Baubereiche~~ hinausragen.

<sup>4</sup> Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die in der nachfolgenden Tabelle eingetragene Masse (Gesamthöhe bis zum First, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten:

Baube- reich	Nutzung	Vorgesehener Zweck des Gebäudes	Gesamt- höhe [m]	Gebäude- höhe [m]	Firsthöhe [m]
A1	Bestehendes Wohnhaus	Das Wohnhaus der Betriebsleitung 1 bleibt unverändert.		6.00	5.00
A2	Bestehendes Betriebsgebäude	Mit den geplanten neuen Betriebsgebäuden wird die alte Scheune für neue Nutzungen frei. Denkbar ist der Einbau von Personalräumen und Zimmern für betriebsnotwendiges Personal im Rahmen der maximal festgelegten Wohnflächen.	-	6.00	8.50
A3	Bestehendes Wohnhaus	Das bestehende 'Stöckli' dient der Betriebsleitung 2 als Wohnung.		6.00	5.00
B1	Bestehendes Betriebsgebäude / Personalzimmer / Lager	Lager- und Kühlräume. <del>Die bestehenden Personalräume im OG bleiben erhalten.</del> Wohnräume für betriebsnotwendiges Personal mit Aufenthalts- und Sanitärräumen		7.50	6.00
B2	Bestehende Maschineneinstellhalle	Der bestehende gedeckte Maschinenunterstand wird zugunsten von B3 leicht zurückgebaut.	5.00		-
B3	Betriebsgebäude / Umschlagplatz	Umschlaghalle		7.50	3.00
B4	Betriebsgebäude / Lager	<del>Maschineneinstellhalle, und zusätzliche Kühlräume für Lagergemüse</del> Kühl-, Wasch-, Rüst-, Lager- und Verpackungsräume für Gemüse. Büro, Maschineneinstellraum, Verladerampe, betriebsinterne Tankstelle		10.00	3.50
<del>B5</del>	<del>Betriebsgebäude / Einstellhalle</del>	<del>Betriebsgebäude mit Werkstatt und Gemüserüstraum, Büro und Spedition, Aufenthalts- und Sanitärräume für das Personal, allenfalls Wohnräume für betriebsnotwendiges Personal.</del>	-	7.50	6.00
C	Carport / Autounterstand / Hofladen	Carport / Autounterstand / Hofladen	4.00		
D	Betriebsgebäude	Erdlagerung und -verarbeitung, Keimraum, Rüst- und Arbeitsflächen, Lager, Heizungsanlage, Wassertank	10.50		
€	<del>Offene Halle</del>	<del>Unter der Überdachung erfolgt der Umschlag, Ein- und Auslagerung der Gemüse regengeschützt.</del>		7.50	6.00
Ð	Garage	Unterstand für Lieferfahrzeuge der Gärtnerei und Personalautos.	5.00		
E1	TreibhäuserGe- wächshäuser	Hauptsächlich Produktion der Jungpflanzen für den Bio-Gemüsebau Produktion von Topfkrautern	5.50 9.00		-

		und Blumen sowie Anbau von Gemüse			
E2	<del>Treibhäuser</del> Ge- wächshäuser	<del>Produktion von Friedhofpflanzen.</del> Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	<del>5.50</del> 9.00		
E3	<del>Folientreibhäuser</del> - Gewächshäuser	<del>(Stiefmütterchen und Begonien).</del> Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	<del>5.50</del> 9.00		
E4	<del>Treibhäuser</del> Gewächshäuser	Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	<del>6.00</del> 9.00		
E5	<del>Folientreibhäuser</del> - Gewächshäuser	Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	<del>6.00</del> 9.00		
E6	Gewächshäuser	Produktion von (Topf-)Kräutern sowie Anbau von Gemüse	7.50		
E7	Gewächshäuser	Produktion von (Topf-)Kräutern sowie Anbau von Gemüse	7.50		
K	Kompostieranlage	Geräte, kleines Büro	5.00	3.00	2.00
R	Regenwasserbe- cken	Sammeln des Regenwassers zur Verwendung als Giesswasser	PBG § 269		

<sup>5</sup> Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 4 hinaus zulässig.

<sup>6</sup> Innerhalb der ~~Mantellinien~~ Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.

<sup>7</sup> Im Baubereich B4 dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs mit Nutzungseinschränkung nur Lager- und Einstellhallen erstellt werden, in denen sich Menschen nicht dauerhaft aufhalten.

<sup>8</sup> In dem im Plan bezeichneten Bereich "Überdachung Betriebs- und Erschliessungsflächen" sind offene Überdachungen zulässig.

~~<sup>7,9</sup> In den Baubereichen E3 und E5 sind nur Folientreibhäuser in Leichtbauweise zulässig. Sie Bauten und Anlagen in den Baubereichen E3, E5 und E7 innerhalb der rechtskräftigen Verkehrsbaulinien sind auf erstes Verlangen des Kantons auf eigene Kosten ohne Entschädigungsfolge für den Staat und die Gemeinde zu beseitigen. Die Beseitigungspflicht ist im Baubewilligungsverfahren im Grundbuch anzumerken. Die betroffenen Baubereiche E3 und E5 werden mit dieser Vornahme ersatzlos aufgehoben.~~

<sup>8,10</sup> Mit Zustimmung des Eigentümers dürfen im Baubereich E5 ~~Folientreib~~Gewächshäuser bis auf die Grenze des ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstücks Kat. Nr. 2091 gestellt werden. Auf erstes Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Kat. Nr. 2091 sind die ~~Folientreib~~Gewächshäuser rückzubauen, so dass ein Mindestgrenzabstand von 3,5 m eingehalten wird.

<sup>11</sup> In den Baubereichen E1, E2 und E4 müssen Gewächshäuser mit einer Mindesthöhe von 5.50 m realisiert sein, damit eine Bezugsbewilligung für neue Wohnungen in den Baubereichen A2 und B1 erteilt werden darf.

## Art. 6

### Nutzungen

<sup>1</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Weitere Angaben über die zulässige Nutzung sind im Plan eingetragen.

<sup>3</sup> Betriebszugehörige, nicht der Unterkunft dienende Personalräume, Betriebsbüro, Rüsträume, **Lagerflächen für Leergebinde**, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig. **Gedeckte Veloabstellplätze dürfen nördlich der Eichstrasse auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.**

<sup>4</sup> **Innerhalb der Baubereiche für Gewächshäuser sind befestigte Arbeits-, Umschlags-, Lager- und Rüstbereiche sowie bis zu 4 m breite befestigte Fahrgassen für die Bewirtschaftung zulässig.**

<sup>45</sup> Neben der Betriebsleiterwohnung (A1, bestehend) und der Wohnung für den Betriebsleiter-Stellvertreter (A3, bestehend) sind in den Gebäuden A2 und B1 **B5**-Wohnflächen für standortgebundenes Personal und Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestelltes Personal im Umfang von **880 m<sup>2</sup> 380 m<sup>2</sup>** Gesamtwohnfläche (GWF) zulässig. Die Standortgebundenheit der Wohnungen gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

<sup>56</sup> Im Bereich K ist eine dem Eigenbedarf dienende Betriebs-Kompostierungsanlage mit den zugehörigen technischen Bauten (ausserhalb der Waldabstandslinie) und Anlagen zulässig. **Brennholzlagerung ist zulässig. Die Lagerung von Brennholz und von Leergebinden ist zulässig.** Für zugehörige Hochbauten (Gebäude für die Unterbringung von Maschinen und Betriebsleiterbüro) ist eine maximale Grundfläche von gesamthaft 36 m<sup>2</sup> zulässig.

## Art. 7

### Dachformen, Hecken, ökologischer Ausgleich, Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> In den Baubereichen A1, A2, A3, B1 und B4 **B5 und C** sind nur Giebeldächer zulässig. In den Baubereichen B2 und B3 **und D** sind Giebeldächer oder Pultdächer zulässig. **Im Baubereich D ist auch ein Flachdach zulässig.**

<sup>2</sup> Die Betriebs- und Erschliessungsflächen zwischen den Baubereichen für Gewächshäuser dürfen überdacht werden. Die Überdachung darf die Firsthöhe der angrenzenden Gewächshäuser nicht überragen.

<sup>3</sup> Mit der Realisierung von Gewächshäusern in den Baubereichen E6 und E7 sind zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund zusätzliche naturnahe Flächen zu schaffen. Diese sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen und zweckgemäss zu pflegen. Diese Flächen können auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgesehen werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Fachstelle Naturschutz flächenmässig angemessene, standörtlich und qualitativ geeignete ökologische Ersatzmassnahmen zur Genehmigung vorzulegen. In den im Plan bezeichneten Abschnitten sind mind. 1.50 m hohe, ökologisch sinnvolle Hecken oder andere geeignete und ökologisch sinnvolle Sichtschutzbepflanzungen zu erstellen. **Die Verkehrsübersicht im Kreuzungsbereich**

des Erlenwegs und der Bahnstrasse ist zu gewährleisten. Unterbrüche für betriebsbedingte Einfahrten, Verbindungen und Umschlagsverkehr sind zulässig.

<sup>34</sup> Bauten und Anlagen sind bezüglich kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

<sup>45</sup> Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

## Art. 8

Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

<sup>1</sup> Das Gebiet wird über die Eschen- und die Eichstrasse erschlossen. Die Baubereiche E6 und E7 können optional über die private Ringstrasse erschlossen werden, sofern die erforderlichen Zufahrtsrechte erworben werden können. Die hinreichende verkehrsmässige Erschliessung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Im Baubewilligungsverfahren für die Erstellung von Gebäuden im Baubereich B4 ist die Führung des betriebsinternen Verkehrs inkl. Wendemöglichkeit auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

<sup>2</sup> In dem im Plan schematisch bezeichneten Bereich südlich der Eichstrasse zwischen den Baubereichen A3 und E2 ist ein Wendepplatz für Lastwagen / Sattelschlepper zu erstellen. Der Wendepplatz muss innert einem Jahr nach Rechtskraft der Gestaltungsplanänderung realisiert werden.

<sup>32</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Betriebs- und Erschliessungsflächen sowie die Parkierung sind auch für die Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt. Die Lagerung von Leergebinden ist zulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich zwischen den Baubereichen E2/E3/E5 und der Eschenstrasse sowie zwischen der Eichstrasse und den Baubereichen E2 und A3.

<sup>4</sup> Sollte es infolge zu weniger Parkplätze regelmässig zu Missständen kommen, kann der Gemeinderat verlangen, dass zusätzliche Parkplätze innerhalb von Bauten erstellt werden müssen.

<sup>52</sup> Die Holzabfuhr aus der Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes ist über die Verkehrsflächen nördlich der Eichstrasse jederzeit zu gewährleisten.

<sup>64</sup> Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes sind im Plan eingetragen. Verschmutztes Abwasser, inkl. Reinigungsabwasser der Gewächshäuser, ist an die Schmutzwasser-Kanalisation anzuschliessen. Das Dachwasser der ~~Folien- und Glastreibhäuser~~ Gewächshäuser ist in den Regenwasserbecken zu sammeln und betriebsintern zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist wo möglich zu versickern, wo dies nicht möglich ist, ist es falls nötig über eine Retention in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Aus dem Regenwasserbecken darf kein Notüberlauf in ein Gewässer oder in die Regenwasserkanalisation erstellt werden. Falls ein Notüberlauf notwendig ist, ist dieser als Weiche vor dem Regenbecken anzuordnen.

<sup>7</sup> Die für die Löschwasserversorgung erforderlichen Wasserleitungen müssen einen Innendurchmesser von mindestens 125 mm aufweisen. Die bestehende, südlich der Eichstrasse verlaufende Wasserleitung mit einem Durchmesser von 100 mm ist spätestens mit der Realisierung des Gebäudes im Baubereich D durch eine Leitung mit mindestens 125 mm Innendurchmesser zu ersetzen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

<sup>85</sup> Bei einem Neubau oder Ersatz bestehender beheizter Gewächshäuser mit Temperaturen von 10°C und höher sind diese überwiegend mit Abwärme oder erneuerbarer Energien zu beheizen und sie haben die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle einzuhalten. Gewächshäuser mit Temperaturen unter 10°C benötigen lediglich eine Energieverbrauchs-messung und eine thermostatische Absicherung.

<sup>95</sup> ~~Ausserhalb von Treibhäusern oder Folientreibhäusern ist nur die~~ Die Errichtung von ~~unterirdischen~~ Regenwasserbecken ~~und ist nur in dem den~~ im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.

<sup>10</sup> Die das Regenwasserbecken südlich der Baubereiche E6 und E7 umfassenden Wände dürfen maximal 3.5 m über das gewachsene Terrain ragen. Die Flächen zwischen dem Regenwasserbecken und der Bahnstrasse sowie dem Erlenweg sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

<sup>11</sup> Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich das Regenwasserbecken sowie Pumpwerke und Schächte nicht zu einer Tierfalle für Amphibien und weitere Tiere entwickelt (Ausstiegshilfen für Amphibien, Einbau von Filtern bei Absaug-/Pumprohren, amphibiensichere Abdeckungen, möglichst kein vollständiges Abpumpen und Trockenlegen des Beckens).

<sup>12</sup> Eine Umzäunung des Regenwasserbeckens hat einen Mindestabstand von 0.5 m gegenüber Grundstücksgrenzen, Strassen und Wegen einzuhalten. Im Kreuzungsbereich des Erlenwegs und der Bahnstrasse ist der Abstand der Umzäunung angemessen zu erhöhen, so dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

<sup>13</sup> Das Funktionieren der sich im Gestaltungsplangebiet befindlichen Drainageleitungen im Eigentum der Flurgenossenschaft Schwerzenbach ist zu gewährleisten. Bauliche Veränderungen an den Drainageleitungen dürfen nur mit Zustimmung der Flurgenossenschaft Schwerzenbach vorgenommen werden. Die zukünftige Zuständigkeit für den Unterhalt der Leitungen im Gestaltungsplanperimeter ist mittels Vereinbarung mit der Flurgenossenschaft Schwerzenbach zu regeln.

#### Art. 9

#### Altlasten

~~Im Gebiet zwischen den Baubereichen A1 und B1 liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. U.4 (Unfallstelle). Gemäss § 236 Abs. 1 i.V.m. § 83 Abs. 3 PBG ist eine Vor-, Detail- und Sanierungsuntersuchung durchzuführen. Das gestützt auf diese Abklärungen auszuarbeitende Sanierungsprojekt kann im Zuge der Bauarbeiten als Teilprojekt realisiert werden.~~

## Art. 910

Lärmschutz, Luftreinhaltung, Lichtemissionen

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

<sup>2</sup> Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

<sup>3</sup> Eine Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen können.

<sup>4</sup> Lichtemissionen durch Beleuchtungen im Aussenraum sind durch Massnahmen an der Quelle so zu begrenzen, dass keine übermässigen Lichtimmissionen entstehen. Die Lichtemissionen in der Nacht aus den Gewächshäusern in den Baubereichen E1 bis E7 sind mit geeigneten Massnahmen (z.B. Verdunkelungsschirme) zu minimieren.

## Art. 10

Bodeneingriffe und Bodenschutz

<sup>1</sup> Bei einer Aufgabe der bewilligten Nutzung von Bauten und Anlagen für den Gärtnereibetrieb sind diese zurückzubauen und die Böden sind wieder mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen. ~~nach den dannzumal gültigen Nutzungsvorschriften in den entsprechenden Zustand zurückzuführen.~~ Davon ausgenommen ist derjenige Bereich, welcher für eine baulinienrelevante Nutzung nach Art. 5 Abs. 9 beansprucht wird.

<sup>2</sup> Die Wiederherstellungspflicht ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft sicherzustellen. Die Höhe der Bürgschaft

- richtet sich nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Gesuchstellers oder
- beträgt pauschal Fr. 10.-/m<sup>2</sup>, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls Fr. 20.-/m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

<sup>5</sup> Ab einer Erweiterungsfläche von 5'000 m<sup>2</sup> muss der Verlust an Fruchtfolgefleichen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

<sup>6</sup> Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.

<sup>7</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen und vom Kanton bewilligen zu lassen.



## Art. 11

### Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Die Änderung des Gestaltungsplanes tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der **rechtskräftigen** Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.