



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

Privater Gestaltungsplan Baumschule Rusterholz AG

Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 23. Dezember 2008
Namens des Grundeigentümers:
Rusterholz AG, Christof Rusterholz

Öffentliche Auflage vom 17. Januar 2009 bis 17. März 2009

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am BDV Nr.

Für die Baudirektion

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Horgen einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung mit den nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan sichert die Ansiedlung eines Baumschulbetriebs im Landwirtschaftsgebiet Risi-Langacher der Gemeinde Horgen. Er regelt und ermöglicht die Realisierung aller betrieblich notwendigen Einrichtungen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:1'000 und den nachstehenden Vorschriften. Der Planungsbericht dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

² Der Geltungsbereich umfasst die im Plan 1:1'000 bezeichnete Parzelle Nr. 11443.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz und die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Horgen.

Art. 4 Ressourcenschutz, Rekultivierungspflicht

¹ Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzungen sind in den Bereichen südöstlich des Neumattbachs Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen (Ausgenommen sind der Bereich F und die Bachausdolungen).

² Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern.

³ Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von beeinträchtigten Böden zu verwerten.

⁴ Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen.

Art. 5 Bestimmungen für die Teilbereiche

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs werden das Baufeld A und die Bereiche B bis G festgelegt. Für jede Teilfläche werden auf ihre Funktion ausgerichtete Nutzungsbestimmungen und Bauvorschriften erlassen.

² Privatverkauf und Detailhandel sind untersagt.

Art. 6 Baufeld A – Gewächshausbereich

¹ Das Baufeld A ist für Gewächshäuser ohne Unterkellerung bestimmt. Diese umfassen Produktions-, Arbeits-, Lager- und Abstellräume samt den nötigen Nebenanlagen. Die überbaubare Grundfläche beträgt maximal 3'000 m². Nicht überbaute Flächen können gemäss Art. 7 und 8 genutzt werden.

² Die maximal zulässige Gebäudekote beträgt 444.20 m ü. M. Zudem ist eine max. Konstruktionshöhe von 6.8 m ab Aufstellfläche einzuhalten.

Art. 7 Bereich B – Umschlagplatz

¹ Der Bereich B – Verkehrsfläche ist für die Anlieferung, die Konfektion, den Versand und als Wendemöglichkeit bestimmt. Parkierung ist in untergeordnetem Masse gestattet. Nicht benötigte Flächen können gemäss Art. 8 und 9 genutzt werden.

² Die Versiegelung und Befestigung ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken; die weitere bauliche Ausgestaltung richtet sich nach Art. 8.

Art. 8 Bereich C – Bodenunabhängige Produktion

¹ Der Bereich C ist für die bodenunabhängige Produktion (Container-Aufstellflächen) und die zur Bewirtschaftung notwendigen Anlagen und Einrichtungen bestimmt.

² Der Boden darf im notwendigen Umfang gestaltet, nivelliert, ausgeebnet, gewalzt und mit Geotextilien, abdichtenden Folien, Wegplatten bedeckt sowie mit Entwässerungsrinnen versehen werden.

³ Die zulässige Höhe für rankgerüstartige Schutz-, Stütz- und Aufhängekonstruktionen beträgt 4.5 m ab Aufstellfläche. Nicht benötigte Flächen können gemäss Art. 9 genutzt werden oder sind extensiv zu bewirtschaften.

Art. 9 Bereich D – Bodenabhängige Produktion

¹ Der Bereich D ist für die bodenabhängige Produktion bestimmt (Freilandbaumschule und Moorbeet). Die Moorbeetanlage ist auf max. 2'000 m² zu konzentrieren. Zur Beschattung sind rankgerüstartige Schutz-, Stütz- und Aufhängekonstruktionen mit einer Höhe bis max. 3.0 m ab Terrain zulässig.

² Bewirtschaftungswege sind chaussiert auszuführen. Weitere Bauten oder wesentliche Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

Art. 10 Bereich E – Regenwasserspeicherbecken

¹ Der Bereich E ist für ein teichähnliches, möglichst naturnah gestaltetes Regenwasserspeicherbecken bestimmt. Erddämme, Berme, Böschungen und Teichkrone sind zu bepflanzen. Die Uferböschungen und Bestockungen der bestehenden Fließgewässer sind zu erhalten bzw. gemäss Art. 12 aufzuwerten.

² Der Speicherbeckenablauf zur Retentionsmulde ist auf 250 l/s auszulegen. Die Anlage ist in Zusammenarbeit und nach Weisung der zuständigen kantonalen Ämter zu realisieren.

Art. 11 Bereich F – Retentionsmulde

¹ Der Bereich F ist für eine natürliche Retentionsmulde bestimmt. Geeignete Teilbereiche werden als potenziell überschwemmbares Feuchtgebiet konzipiert. Geländeänderungen direkt innerhalb des Gewässerabstands richten sich nach § 5 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei. Erddämme sind soweit möglich an die Uferböschungen und Terrainverhältnisse in Grenzlage anzupassen. Die Anlage ist unter Einbezug der vorhandenen Bachbestockung zu bepflanzen.

² Das Speichervolumen bei Vollausbau des Betriebes ergibt sich aus der hydraulischen Berechnung mit der Jährlichkeit $z = 10$ Jahre. Der zulässige Drosselabfluss aus der Retentionsmulde beträgt max. 10 l/s und hat in den Neumattbach zu erfolgen. Vor Einleitung in den Vorfluter ist der Ablauf zwecks Vorreinigung über eine min. 0.30 m starke Humuspassage zu leiten. Der Notüberlauf bei ausserordentlichen Regenereignissen erfolgt ebenfalls in den Neumattbach und ist auf einen Abfluss von maximal 250 l/s auszulegen. Die Gesamtanlage hat in Zusammenarbeit und nach Weisung der zuständigen kantonalen Ämter zu erfolgen. Richtungsweisend ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung".

Art. 12 Bereich G – Gewässerraum

¹ Der Bereich G sichert einen ausreichenden Gewässerraum für den Hochwasserschutz und die ökologische Funktion des Langacher- und Neumattbaches. Die Uferstreifen sind extensiv zu bewirtschaften.

² Der Abstand von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zu den Fliessgewässern wird durch die Gewässerabstandslinien definiert (Koordinaten der Gewässerabstandslinien im Anhang B des Planungsberichts nach Art. 47 RPV). Einzelne untergeordnete, anlagebedingte Bauteile des Regenwasserspeicherbeckens und der Retentionsmulde dürfen diese überstellen (z.B. Rohrleitungen).

³ Im Sinne des ökologischen Ausgleichs werden der Langacherbach und Teilstrecken des Neumattbaches ausgedolt und die im Gestaltungsplan bezeichneten Uferbereiche beider Bäche aufgewertet, so dass eine Verbesserung der Ökomorphologie erreicht werden kann. Diese Massnahmen sind mit der Erstellung der ersten Gewächshäuser auszuführen.

⁴ Die Aufwertungsmassnahmen und Ausdolungen der Fliessgewässer haben jeweils in Abstimmung und nach Weisung der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

Art. 13 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung

¹ Die Gewächshäuser sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung möglichst einheitlich und unauffällig zu halten, so dass eine gute Gesamtwirkung resultiert. Abgrabungen sind möglichst gering zu halten und sind nur im betrieblich erforderlichen Ausmass zulässig. Die weitere Beurteilung der Gestaltung und Einordnung sowie der Umfang und Zeitpunkt ergänzender Massnahmen zwecks optimaler Umgebungsgestaltung und ausreichendem Sichtschutz werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Gegenüber der Ziegel mattstrasse werden die Gewächshäuser mit einer flankierenden Hochstammbaumbepflanzung versehen. Anzahl und Lage werden im Bau bewilligungsverfahren bestimmt.

³ Die Randbereiche zu den benachbarten Grundstücken und Strassen sind als rund 2 m breiter, extensiv genutzter Pufferstreifen weitgehend ohne Einzäunung vorzusehen. Entlang der Ziegel mattstrasse und dem regionalen Fuss- und Wanderweg ist unter Einhaltung der Strassenabstandsverordnung des Kantons Zürich eine heimische, die Vernetzung fördernde Mischheckenbepflanzung mit einer maximalen Höhe von 3 m vorzusehen.

⁴ Die Umgebungsbepflanzung ist strukturreich und mit einheimischen wie standortgerechten Gewächsen auszuführen. Die vorhandene Flora und Fauna sind dabei zu berücksichtigen bzw. zu fördern.

⁵ Für den abgehenden Baumbestand ist wertgleicher Ersatz zu schaffen (im oder angrenzend an das Gestaltungsplan-Areal). Die Ersatzpflanzungen sind mit Nisthilfen und innerhalb einer extensiv genutzten Fläche von ca. 30 a vorzusehen.

⁶ Für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen, der Retentionsmulde, des Regenwasserspeicherbeckens, der Bachufer und -ausdolungen, der Hecken und der extensiven Randbereiche ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen.

Art. 14 Verkehrserschliessung

¹ Der Anschluss an die Neuhofstrasse hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

² Die arealinterne Erschliessung ist nach Absprache und Weisung der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen. Ausser beim Anschluss Neuhofstrasse bis zur nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 10851 ist diese unbefestigt auszuführen.

³ Querungen der Fliessgewässer müssen an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen erfolgen (Anzahl und ungefähre Lage). Im Bereich ausgedolter Fliessgewässer sind diese als Brückenkörper auszubilden.

Art. 15 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserleitungen. Die Anschlussstelle wird vom Bauamt Horgen festgelegt. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsprojekt vorzulegen.

Art. 16 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Art. 17 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.