



## Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG, Unterwisen

---

### Vorschriften

Grundeigentümer: Neftenbach, den .....

Kat.-Nr. 3262

Gärtnerei Meier AG, 8413 Neftenbach .....

Zustimmung per Urnenabstimmung am: Neftenbach, den .....

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: .....

BDV-Nr. ....

Für die Baudirektion:  
.....

Projektverfasser	Auftraggeber
 <b>Ingesa AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	<b>Gärtnerei Meier AG</b> Dättlikonstrasse 3 / 8413 Neftenbach T 052 315 16 84 / F 052 315 30 57 r.meier@gaertnereimeier.ch
02.03.2022, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
13.05.2019	Entwurf	Stefan Gilg
16.09.2019	1. Vorprüfung	Daniel Steinlin
10.07.2020	2. Vorprüfung	Daniel Steinlin
30.06.2021	Öffentliche Auflage und 3. Vorprüfung	Daniel Steinlin
02.03.2022	Festsetzung	Daniel Steinlin

### Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Gärtnerei Meier AG Dättlikonstrasse 3, 8413 Neftenbach René Meier

Dateiablage:

I:\...\gsplan\_meier\doku\_gültig\421\_093\_0010tb\_korrekturen\_2-vorprüfung\_vorschriften\_rev\_gp\_meier\_20210625.docx

**Inhalt**

1 Zweck .....4

2 Beizugsgebiet .....4

3 Bestandteile .....4

4 Ergänzendes Recht .....4

5 Bauten .....4

6 Erschliessung / Versorgung .....4

7 Übrige Anlagen .....5

8 Umwelt (Hochwasser- und Bodenschutz) .....5

9 Empfindlichkeitsstufe .....5

10 Inkrafttreten .....5

## 1 Zweck

- 1.1 Mit dem Gestaltungsplan wird der Bau und Fortbestand des Gärtnereibetriebs „Meier AG“ ermöglicht.

## 2 Beizugsgebiet

- 2.1 Das Beizugsgebiet umfasst die Parzelle Kat. Nr. 3262 im Beizugsgebiet des privaten Landumlegungsverfahrens "Unterwisen" (grundbuchamtlich vollzogen am 22.10.97).

## 3 Bestandteile

- 3.1 Situation 1:1000  
3.2 Vorschriften

## 4 Ergänzendes Recht

- 4.1 Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt ergänzend das kantonale Planungs- und Baugesetz.  
4.2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

## 5 Bauten

- 5.1 Hautgebäude als auch Teile davon dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A und B erstellt werden. Die Mantellinien definieren die maximal zulässigen Grundrissabmessungen der Gebäude.  
5.2 Der Baubereich A ist der Erstellung von Gewächshäusern vorbehalten. Die Gewächshäuser dürfen eine grösste Höhe von max. 6.0 m aufweisen.  
5.3 Innerhalb des Baubereichs B ist die Anordnung von Gebäuden für die An- und Auslieferung, Produktion, Büros und WC-Anlagen gestattet. Es gilt eine grösste Höhe von max. 7.5 m.  
5.4 Innerhalb der Baubereiche C und D ist die Anordnung von Gebäuden und technischen Ausrüstungen für die Energieerzeugung gestattet. Im Baubereich C gilt eine grösste Höhe von max. 6.0 m. Im Baubereich D gilt eine grösste Höhe von max. 8.5 m.  
5.5 Die Firstrichtung der Bauten hat für die bezeichneten Baubereiche A und B gemäss der Festlegung im Situationsplan 1:1'000 zu erfolgen.

## 6 Erschliessung / Versorgung

- 6.1 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ostwärts über die Dättlikonstrasse. Diese ist auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 4.5 m auszubauen.  
6.2 Die Plan bezeichnete Zufahrt- und Abstellplatzfläche dient der Verkehrserschliessung und der Bereitstellung von Fahrzeugabstellplätzen für Angestellte und Kunden.  
6.3 Für die Versorgung mit Wasser und Energie sind die Vorschriften der entsprechenden Werke massgebend.  
6.4 Das aus den Produktionsräumen anfallende Schmutzwasser wird dem Sammelkanal zur Kläranlage Pfungen zugeleitet.

- 6.5 Das anfallende unverschmutzte Abwasser, insbesondere das Dachwasser der Gewächshäuser wird den Versickerungsmulden zugeleitet.
- 6.6 Mögliche Lagen und Anordnungen dieser Versickerungsmulden sind in der Situation festgehalten.
- 6.7 Ein Teil der Versickerungsmulden kann im bezeichneten Bereich wasserdicht als massives Speicherbecken erstellt werden, damit das Wasser zur Bewässerung genutzt werden kann.
- 6.8 Im südlichen Bereich zwischen der Mantellinie und der Begrenzung des Bezugsgebiets ist das überschüssige, unverschmutzte Abwasser in als Auenlandschaft ausgebildeten Sickermulden oberflächlich zu versickern.

## 7 Übrige Anlagen

- 7.1 Die in der Situation festgelegten Hecken sind gleichzeitig mit dem Bau der Gewächshäuser anzupflanzen.
- 7.2 Für die Hecken sind standortgerechte, einheimische Sträucher zu verwenden.
- 7.3 Das Bachgehölz des Tobelbaches ist südseitig bis an die Gewässerabstandslinie zu ergänzen.
- 7.4 Der Streifen zwischen Töss und Gewächshäusern ist als Auenlandschaft möglichst naturnah zu gestalten.

## 8 Umwelt (Hochwasser- und Bodenschutz)

- 8.1 Die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen sind im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und festzulegen. Mit dem Baugesuch (für Neubauten, Umbauten, Erweiterungen) ist, entsprechend § 22 Abs. 4 WWG, die Hochwassersicherheit der Bauvorhaben nachzuweisen.
- 8.2 Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.
- 8.3 Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- 8.4 Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- 8.5 Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

## 9 Empfindlichkeitsstufe

- 9.1 Für das Bezugsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

## 10 Inkrafttreten

- 10.1 Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.