

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften

vom 9. Mai 2007

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am: 9. Mai 2007

Verein Grienen
c/o Joseph-André Vogel
Rychenbergstrasse 187
8404 Winterthur

Unterschrift:



Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: 23. Februar 2009

Der/die Präsident/in:



Der Sekretär:



Von der Baudirektion genehmigt am: 25. Juni 2009

Für die Baudirektion:



BDV-Nr: 85/09

Art. 1 Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Plan Situation 1:1000 vom 9. Mai 2007
- Bauvorschriften vom 9. Mai 2007

Art. 2 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Betrieb der selbstverwalteten Siedlung Grien im Sinn des gemeinnützigen Zwecks des Vereins Grien mit land- und forstwirtschaftlicher Nebennutzung für den Eigenbedarf.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt auf folgenden Parzellen (vgl. Situation 1:1000):

- Kat. Nr. 3/2690 (Böschung unterhalb des Zufahrtsweges)
- Kat. Nr. 3/6787 (Zufahrtsweg)
- Kat. Nr. 3/10205 (Garten, Wiese, Wald)
- Kat. Nr. 3/10206 (Gebäude 215, 227, 908, 1835, Zufahrtsweg, Vorplatz, Wiese, Wald)

Der Perimeter ist durch diejenigen Grenzpunkte definiert, welche die vier erwähnten Parzellen gegenüber ihrer Umgebung abgrenzen. Deren Landeskoordinaten sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>	<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>
P01	699'994.18	258'563.73	P11	700'131.91	258'567.02
P02	699'999.98	258'568.57	P12	700'133.88	258'550.27
P03	700'017.95	258'603.06	P13	700'134.41	258'546.66
P04	700'045.69	258'657.14	P14	700'137.59	258'522.99
P05	700'048.84	258'670.78	P15	700'113.37	258'520.65
P06	700'074.92	258'672.02	P16	700'071.35	258'520.15
P07	700'083.24	258'641.56	P17	700'034.15	258'526.83
P08	700'091.39	258'611.73	P18	700'028.19	258'532.88
P09	700'100.67	258'577.46	P19	700'025.05	258'536.59
P10	700'131.59	258'586.91	P20	700'019.79	258'541.22

Art. 4 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die übergeordneten Vorschriften. Allfällige Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 5 Nutzung der Haupt- und Nebengebäude

Die Grundstücke dienen im Sinn des gemeinnützigen Zwecks des Vereins Grien dem Wohnen in Hauptbauten, Nebenbauten und untergeordneten Kleinbauten sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nebennutzung.

Die bestehenden Gebäude dürfen wie folgt genutzt werden:

- Hauptgebäude (Ibergstrasse 3, Ass. Nr. 227): Wohnen, Lager, Werkstatt, Stall für Nutztierhaltung
- Nebengebäude (Ass. Nr. 908, ehemaliges Bahnwärterhaus): Wohnen
- Nebengebäude (Ass. Nr. 215): Lager für Bauholz oder ähnliche Materialien, Stall für Nutztierhaltung, Wohnnutzung nicht gestattet
- Nebengebäude (Ass. Nr. 1835): Unterstand für Fahrzeuge und Lager

Die bestehenden Gebäude dürfen in ihrem äusseren Volumen nicht verändert werden, insbesondere darf der Abstand zum Waldrand nicht vermindert werden.

Art. 6 Baubereich für untergeordnete Kleinbauten

Es wird folgender Baubereich festgelegt (vgl. Situation 1:1000):

- Auf der Wiese nördlich des Hauptgebäudes mit einem Waldabstand von minimal 15 m und einem Grenzabstand von minimal 5 m
- Auf der Wiese südlich und südöstlich des Hauptgebäudes, südlich begrenzt durch einen Waldabstand von 30 m, ansonsten begrenzt durch das Gebäude, den Vorplatz und die Zufahrtsstrasse

Der Baubereich ist durch diejenigen Punkte definiert, deren Landeskoordinaten in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind.

<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>	<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>
B01	700'019.92	258'572.21	B07	700'052.26	258'563.59
B02	700'043.68	258'642.28	B08	700'059.37	258'573.87
B03	700'057.22	258'640.47	B09	700'105.02	258'552.01
B04	700'062.20	258'630.11	B10	700'101.13	258'536.19
B05	700'054.53	258'605.51	B11	700'074.51	258'531.33
B06	700'035.29	258'575.04			

Im Baubereich sind untergeordnete Kleinbauten für die Wohnnutzung gestattet. Im Baubereich dürfen maximal zwölf Bauten erstellt werden.

Folgende Schutzabstände sind zwischen den Kleinbauten einzuhalten:

- a) mindestens 7 m, wenn beide benachbarten Aussenwände eine brennbare äussere Schicht aufweisen;
- b) mindestens 6m, wenn eine Aussenwand eine brennbare, die andere eine nicht brennbare äussere Schicht aufweist;
- c) mindestens 4 m, wenn beide Aussenwände eine nicht brennbare äussere Schicht aufweisen.

Im übrigen Gestaltungsplan-Perimeter sind nur Bauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet.

Art. 7 Erschliessung

Zufahrt

Um die Zufahrt für die Feuerwehr sicherzustellen ist die private Zufahrtsstrasse auf eine minimale Breite von 3,00 m und eine Belastung von 18 t auszubauen.

Art. 8 Umwelt

Lärm

Der Gestaltungsplan-Perimeter ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume dürfen nicht zur Tösstalstrasse hin orientiert werden.

Energie

Alle Umnutzungen oder neu erstellten Kleinbauten haben sinngemäss den energetischen Vorschriften zu genügen.

Art. 9 Melde- und Bewilligungspflicht

Der Grundeigentümer erstattet der Baubehörde Bericht (mit Situationsplan), wenn neue Kleinbauten aufgestellt werden. Die baurechtliche Bewilligung sowie die Auflagen der zuständigen Behörden bleiben vorbehalten.

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Situation 1:1000

vom 9. Mai 2007

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am: 9. Mai 2007

Verein Grienen
c/o Joseph-André Vogel
Rychenbergstrasse 187
8404 Winterthur

Unterschrift:



Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: 23. Februar 2009

Der/die Präsident/in:

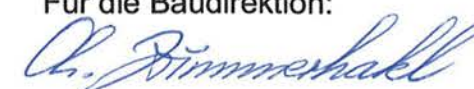


Der Sekretär:



Von der Baudirektion genehmigt am: 25. Juni 2009

Für die Baudirektion:



BDV-Nr: 85/09

Legende:

- | | |
|---|---|
|  Perimetergrenze GP |  15 m Waldabstand nach WaV |
|  Baubereich |  5 m Grenzabstand nach BZO |
|  Waldabstand nach PBG | |

