

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grüngut-Verwertungs-Anlage Geilikerwiesen

Bauvorschriften

16. Januar 2009

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am ...19. Januar 2009

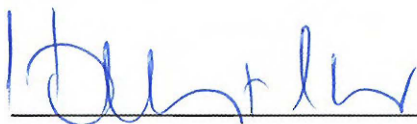
Rolf Erb
Riedhofstrasse 159
8408 Winterthur

Unterschrift:



Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am ...16.11.2009

Der/die Präsident/in



Der Sekretär:



Durch die kantonale Baudirektion genehmigt am ...15. April 2010

BDV-Nr. 42/10

Unterschrift:



Art. 1 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Bauvorschriften vom 16. Januar 2009
- Plan Situation 1:1000 vom ~~25. März 2008~~ 29. April 2009

Art. 2 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Betrieb der Grüngut-Verwertungs-Anlage Geilikerwiesen unter ausgewogener Berücksichtigung der öffentlichen und der privaten Interessen festzulegen.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur im Stadtkreis Töss. Er umfasst die Parzelle Kat. Nr. 4/4964 mit einer Fläche von 32'086 m².

Art. 4 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die übergeordneten Vorschriften, insbesondere das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG. Allfällige Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 5 Etappierung

Der Perimeter wird in zwei Etappen eingeteilt, damit die bauliche Ausgestaltung auf zweckmässige Zeithorizonte ausgerichtet werden kann:

- Etappe 1: Fläche von 21'409 m² im oberen (südwestlichen) Teil für die Grüngut-Verwertungs-Anlage;
- Etappe 2: Fläche von 6'188 m² im unteren (nordöstlichen) Teil gegen die Zürcherstrasse für eine allfällige Erweiterung der Grüngut-Verwertungs-Anlage.

Der Bereich für die Abwasserreinigung mit einer Fläche von 4'489 m² ist für beide Etappen nutzbar.

Art. 6 Bereiche für Bauten und Anlagen

Nutzungsbereiche Etappe 1 und 2

Die Nutzungsbereiche dienen als Flächen für den Betrieb der Grüngut-Sortierungs- und Verwertungs-Anlage: Anlieferung, Sortierung, Verarbeitung (Schreddern, Sieben, Kompostieren, Schnitzeln), Lagerung und Auflad für Auslieferung. Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

In den beiden Nutzungsbereichen dürfen ungedeckte Materiallager nur mit einer Schütthöhe von maximal 5 m über dem Arbeitsplanum errichtet werden.

Auf den nicht für die Grüngut-Verwertungs-Anlage genutzten Flächen sind Baumschulen oder andere gartenbauliche oder forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig.

Wo nicht anderes bestimmt ist, sind Veränderungen von maximal $\pm 1,00$ m zum gewachsenen Terrain zulässig.

Nutzungsbereich für die Abwasserreinigung

Die Abwasserreinigung erfolgt mittels Klärweihern so, dass das Abwasser danach versickert oder in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Im Bereich sind alle für diese Reinigung notwendigen Anlageteile zulässig.

Baubereich 1

Der Baubereich 1 umfasst eine Fläche von $1'000 \text{ m}^2$ und eine Gesamthöhe von 10,50 m über Terrain. Er definiert das maximale Volumen für eine Humushalle, begrenzt durch die Fassaden- und Dachflächen. Auskragende Dächer dürfen an den langen Fassaden maximal 5,00 m, an den kurzen Fassaden maximal 3,00 m über den Baubereich hinausragen. Damit ergibt sich eine maximale Dachfläche von $1'680 \text{ m}^2$. Bis in einem Abstand von 10 m ausserhalb des Baubereichs sind Terrainveränderungen von $\pm 4,00$ m zulässig.

Baubereich 2

Der Baubereich 2 – unterteilt in die Etappen 2a und 2b – umfasst eine Fläche von $2'000 \text{ m}^2$ und eine Gesamthöhe von 10,50 m über Terrain. Er definiert das maximale Volumen für eine Holzschnitzelhalle, begrenzt durch die Fassaden- und Dachflächen. Auskragende Dächer dürfen an den langen Fassaden maximal 5,00 m, an den kurzen Fassaden maximal 3,00 m über den Baubereich hinausragen. Damit ergibt sich eine maximale Dachfläche von $3'180 \text{ m}^2$. Bis in einem Abstand von 10 m ausserhalb des Baubereichs sind Terrainveränderungen von $\pm 2,00$ m zulässig.

Baubereich 3

Der Baubereich 3 umfasst eine Fläche von 30 m^2 und eine Gesamthöhe von 6,00 m über Terrain. Er definiert das maximale Volumen für ein Verwaltungsgebäude (Büro, Waaghaus).

Art. 7 Abstände

Wald

Wo der gesetzliche Waldabstand unterschritten wird, müssen Gebäude mindestens einen Abstand von 10 m und Dachflächen mindestens einen Abstand von 7 m von der forstlichen Waldgrenze einhalten.

Geländeveränderungen müssen einen Waldabstand von mindestens 2 m einhalten. Dabei ist bei Abgrabungen die Böschungsoberkante und bei Aufschüttungen die Böschungsunterkante massgebend.

Gewässer

Die Breiten der Gewässerbereiche sind von den Sohlenbreiten der Fliessgewässer abhängig. Sie betragen für die Kempt 28,0 m, für den Hellbach 18,5 m und für den Geilikerbach 15,5 m (unterhalb des Waldes) bzw. 12,0 m (im Wald).

Innerhalb der Gewässerbereiche müssen die Nutzungen dem Gewässerraum angepasst sein: nur extensive Nutzungen, keine neuen Wege oder Strassen, keine neuen Installationen, etc.

Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen müssen von den Gewässerbereichen einen Abstand von 5,0 m einhalten.

Art. 8 Bauliche Ausführung

Hallen

Oberhalb einer Höhe von 4,00 m über OK Boden sind die Hallen im Wesentlichen als Holzkonstruktionen zu erstellen.

Oberflächen

Der ungedeckte Kompostierplatz und die Erschliessungsstrasse müssen mit einem Belag versehen sein. Für die übrigen Platzflächen ist keine besondere Oberfläche vorgeschrieben. Die Entwässerung der Flächen ist im Art. 9 geregelt.

Dachflächen

Flachdächer sind mit einer Extensivwiese zu begrünen (Substratstärke 8 bis 13 cm). Bei der Erstellung von Flachdächern ist auf den Einsatz von Pestiziden und von kupferhaltigen Materialien zu verzichten. Bei der Pflege dürfen keine Pestizide und kein Dünger verwendet werden. Die Entwässerung der Dachflächen ist im Art. 9 geregelt.

Art. 9 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Zu-/Wegfahrt und Parkierung

Die Zufahrt muss über die Zürcherstrasse, die Wegfahrt über die Bläsihofstrasse erfolgen. Die Erschliessungsstrasse muss eine minimale Breite von 5 m aufweisen. In der Umgebung des Baubereichs 3 sind maximal fünf Abstellplätze für Personenwagen zulässig.

Elektrizität und Wasser

Auf dem Areal sind keine Elektrizitäts- und Wasseranschlüsse vorhanden. Ein Elektrizitätsanschluss kann nach Bedarf erstellt werden. Bewässerungswasser kann gemäss Konzessionsmenge aus der Kempt entnommen werden.

Entwässerung

Das Meteorwasser des ungedeckten Kompostierplatzes ist zu fassen, über eine lokale Abwasser-Reinigungs-Anlage zu führen und danach in einem Teich versickern zu lassen. Der minimale vertikale Abstand zwischen der Sohle des Teiches und dem maximalen Grundwasserspiegel muss mindestens 1 m betragen. Spitzenabflüsse können mittels Überlauf in die Kempt geleitet werden. Weiteres Schmutzwasser darf auf dem Areal nicht anfallen.

Das Meteorwasser von den übrigen Plätzen und von der Strasse ist im Bankett mit einer mindestens 30 cm dicken Oberbodenschicht versickern zu lassen.

Das Meteorwasser von den Dachflächen ist in Sickergruben mit einer mindestens 30 cm dicken Oberbodenschicht abzuleiten und dort versickern zu lassen.

Für die Bau- und Betriebsphase ist ein Entwässerungskonzept einzureichen und genehmigen zu lassen.

Art. 10 Betrieb

Grüngut-Verwertung

Auf der Anlage dürfen maximal 5'000 Tonnen Grüngut pro Jahr verarbeitet und maximal 4'500 Tonnen pro Jahr in der Anlage kompostiert werden. Zusätzlich dürfen Holzschnitzel produziert werden. Die Unterteilung der Flächen ist unter Beachtung der in Art. 6 definierten Bereiche ist dem Anlagebetreiber überlassen.

Holzanteile im Grüngut sind soweit möglich zu Schnitzeln zu verarbeiten. Es dürfen keine vergärbaren Grünabfälle ohne energetische Nutzung verwertet werden.

Art. 11 Umwelt

Die Grundlagen für die nachfolgenden Vorschriften sind im separaten Umwelt-Verträglichkeits-Bericht UVB enthalten.

Luft

Die vom Betreiber der Grüngut-Verwertungs-Anlage eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge müssen insbesondere bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik entsprechen. Die Anforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Der Betrieb der Grüngut-Verwertungs-Anlage ist so zu führen, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen können. Grüngut mit starken Geruchsemissionen ist in eine Vergärungsanlage zu führen. Bei Klagen ist zu Lasten des Betreibers der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionen nicht übermässig sind. kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, so sind die Haupttrottegänge in einer geschlossenen Anlage durchzuführen. Die dabei entstehende Abluft ist einer Abluftbehandlungsanlage gemäss dem Stand der Technik zuzuführen.

Lärm

Der Perimeter und seine Umgebung liegen in der Landwirtschaftszone und sind somit der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Immissionen von den Anlagen im Perimeter dürfen an lärmempfindlichen Orten die Planungswerte PW für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Lärmschutzverordnung LSV nicht überschreiten.

Energie

In Anwendung von § 12 a des kantonalen Energiegesetzes dürfen nur Abfälle kompostiert werden, die aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht in zentralen Anlagen (insbesondere Vergärungsanlagen) zu marktfähigen Produkten verwertet werden können.

Wasser und Abwasser

Die Entwässerung ist gemäss den Angaben im Art. 9 zu gestalten.

Boden

Beim Wegfall der Nutzungen sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen.

Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch einzutragen.

Die Wiederherstellung der Böden ist finanziell sicherzustellen, entweder mit einer objektiven Kostenschätzung durch den Gesuchsteller oder mit einem Pauschalbetrag (10.00 Fr/m², wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird bzw. andernfalls 20.00 Fr/m²).

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

Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die kantonalen Richtlinien für Bodenrekultivierungen (Mai 2003).

Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen.

Wald

Es ist untersagt, Waldareal einzuzäunen oder im Waldareal Nebenanlagen zu erstellen.

Das Waldareal darf nicht zum Aufstellen von Baubaracken oder zur Deponie von Material, Aushub und dergleichen beansprucht werden.



Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grüngut-Verwertungs-Anlage Geilikerwiesen

Situation

29. April 2009

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am 29. April 2009

Rolf Erb
Riedhofstrasse 159
8408 Winterthur

Unterschrift:

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 16.11.2009

Der/die Präsident/in

Der Sekretär:

Durch die kantonale Baudirektion genehmigt am 15. April 2010

BDV-Nr. 42/10

Unterschrift: