

Teilrevision privater Gestaltungsplan "In der Morglen"

FASSUNG ZUR FREIGABE KANTONALE VORPRÜFUNG

Gestaltungsplanvorschriften - Synoptische Darstellung

Lesehinweise: Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen privaten GP in der Morglen von 2006

schwarz= Übernahme Inhalte aus dem rechtskräftigen privaten GP ohne materielle Änderungen

Fett = materielle Änderungen

rot= Ergänzungen / Verschiebung vom Plan in die Vorschriften

Zustimmung zu Änderungen durch Grundeigentümer

Kat. Nrn. 216 und 4452, Beat Rohner:

Zustimmung zu Änderungen durch Grundeigentümer

Kat. Nrn. 3948 und 4453, Hansjörg Rohner:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

xx.xxxx 20xx

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Tobias Diener

Leta Bezzola Moser

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:



Bauvorschriften rechtskräftiger GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bauvorschriften Teilrevision GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bemerkungen
<p>Gestützt auf § 85/86 des PBG gelten für den Gestaltungsplan im Mst. 1:500 vom Juni 1995, geändert am 1. September 2005, der Firmen von Beat und Hansjörg Rohner folgende Vorschriften:</p>	<p>Gestützt auf § 85/86 des PBG gelten für den Gestaltungsplan im Mst. 1:500 vom Juni 1995, geändert am 1. September 2005 sowie am 24. Juni 2024, der Firmen von Beat und Hansjörg Rohner Grundeigentümer der Parzellen Nrn.: 216, 3948, 4452 und 4453 folgende Vorschriften:</p>	<p>Umformulierung und Ergänzung der aktuellen Änderung (Teilrevision) – Verzicht auf Firmennahme</p>
<p>Art. 1 - Zweck</p>	<p>Art. 1 - Zweck</p>	
<p>Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG ermöglicht den Verbleib, die weitere Entwicklung und Erweiterung des bestehenden Baumschul-, Schnittblumen- und Gartenbaubetriebs in Anlehnung an die Möglichkeiten des seit 1954 an diesem Standort bestehenden Betriebes, der 1996 in zwei weitgehend voneinander unabhängige Betriebe aufgeteilt wurde, welche nun durch die dritte Generation der Familie Rohner geführt werden. Oben Genanntes gilt auch bei einer allfälligen Weitergabe an die nächste Generation bzw. bei einem Verkauf.</p>	<p>Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG ermöglicht den Verbleib, die weitere Entwicklung und Erweiterung des bestehenden Baumschul-, Schnittblumen- und Gartenbaubetriebs in Anlehnung an die Möglichkeiten des seit 1954 an diesem Standort bestehenden Betriebes, der 1996 in zwei weitgehend voneinander unabhängige Betriebe aufgeteilt wurde, welche nun durch die dritte Generation der Familie Rohner geführt werden. Oben Genanntes gilt auch bei einer allfälligen Weitergabe an die nächste Generation bzw. bei einem Verkauf.</p> <p>Das Gebiet des privaten Gestaltungsplan «In der Morglen» wird seit 1954 als Baumschul-, Schnittblumen- und Gartenbau-Betrieb genutzt. Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG soll diese Nutzung auch für die Zukunft ermöglichen und die Weiterentwicklung sicherstellen. Dies gilt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den jeweiligen Grundstücken.</p>	<p>Umformulierung – Verzicht auf Firmenname</p>
<p>Art. 2 - Allgemeine Bestimmungen</p>	<p>Art. 2 - Allgemeine Bestimmungen</p>	
<p>Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechtes.</p>	<p>Abs. 1 (neu) Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechtes.</p>	

Bauvorschriften rechtskräftiger GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bauvorschriften Teilrevision GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bemerkungen
	<p>Abs. 2 (neu) Es gelten nach wie vor die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II).</p>	<p>Neuer Absatz Verweis auf geltendes übergeordnetes Recht</p>
<p>Art. 3 - Bestandteile</p>	<p>Art. 3 - Bestandteile</p>	
<p>Der Gestaltungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan M 1:500, den hier vorliegenden Vorschriften und einem erläuterndem Bericht.</p>	<p>Der Gestaltungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan M 1:500, den hier vorliegenden Vorschriften und einem erläuternden Bericht.</p>	<p>Korrektur</p>
<p>Art. 4 - Geltungsbereich</p>	<p>Art. 4 - Geltungsbereich</p>	
<p>Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Plan bezeichnet.</p>	<p>Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Plan bezeichnet.</p>	
<p>Art. 5 - Grundmasse</p>	<p>Art. 5 - Grundmasse und Nutzweise</p>	
<p>Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.</p>	<p>Abs. 1 (neu) Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien Baubereiche und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.</p>	<p>Neu Absatznummerierung</p>
<p>Die Mantellinie bezeichnet im Gestaltungsplan die äusserste Begrenzung der geplanten und zu erneuernden resp. zu renovierenden Hochbauten und Einrichtungen. Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragene Masse (Totalhöhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudegrundflächen, Gesamtnutzflächen gemäss Art. 33 Bauordnung, Geschosszahl usw.) nicht überschreiten.</p>	<p>Abs. 2 (neu) Die Mantellinie bezeichnet Baubereiche bezeichnen im Gestaltungsplan die äusserste Begrenzung der geplanten und zu erneuernden resp. zu renovierenden Hochbauten und Einrichtungen. Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragene Masse (Totalhöhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudegrundflächen, Gesamtnutzflächen gemäss Art. 33 Bauordnung, Geschosszahl usw.) nicht überschreiten.</p>	<p>Neu Absatznummerierung Die bisher im Plan eingetragene zulässige Masse werden neu in die Vorschriften aufgenommen.</p>
	<p>Abs. 3 (neu) Bestehende Gebäude, die keinen Baubereich haben, können innerhalb des bestehenden Bauvolumens erneuert, renoviert und ersetzt werden.</p>	<p>Neuer Absatz ermöglicht den Ersatz / die Renovation von bestehenden Bauten ausserhalb von Baubereichen</p>
	<p>Abs. 4 (neu) Für die im Situationsplan innerhalb der Baubereiche schematisch bezeichneten Gebäude sind die Abmessungen und Nutzweisen folgender Tabelle einzuhalten:</p>	<p>Neuer Absatz Integration der bereits festgesetzten Grundmasse und Nutzungen in den Vorschriften anstatt auf dem Situationsplan.</p>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bauvorschriften Teilrevision GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden						Bemerkungen	
	Gebäude- Nr.	Nutzweise	Gebäudehöhe (Gh), niedrige Gebäudehöhe (nGh), Firsthöhe (Fh) in m	Zulässige Geschosszahl	Max. Fläche m ²	Max. Massgebliche Geschossfläche m ² gem. Art. 33 BZO	Statt Gesamtnutzfläche (GNF) wird neu massgebliche Geschossfläche mGF verwendet (anrechenbare Flächen unverändert)	
1	(bestehendes) Doppeltreibhaus	-	-	-	-			
2	(bestehendes) Treibhaus	-	-	-	-			
3	(bestehendes) Treibhaus	-	-	-	-			
4	(bestehendes) Heizgebäude	-	-	-	-			
5 a	Unterstand	-	-	-	-			
6	(bestehender) Aufenthaltsraum, Garderoben, Abwartswohnung	Gh: 6.0 Fh= 5.0	2 VG oder 1 VG + 1 DG	-	EG 120 / OG oder DG 120			
8 + 9	Fahrzeug- unterstand	nGh: 4.0 Fh: 2.0	-	174.00	-			
10	Treibhaus, Geräte	Abbruch bei Neubau von 14 c						
14 b	Treibhaus	Gh: 6.0	-	525.00	-			

Bauvorschriften rechtskräftiger GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bauvorschriften Teilrevision GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden						Bemerkungen
	14 c	Treibhaus (Schattenhalle) oder Lagerhalle	Gh: 6.0	-	525.00	-	
	15	Arbeitsgebäude	Gh: 7.5 Fh: 5.0	-	630.00 (wenn Büro integriert) 500.00 (wenn Bürogebäude erstellt wird)	-	
	15 a	Bürogebäude (nur wenn nicht in Nr. 15 integriert)	Gh: 4.0 Fh: 3.0	1	170.00	-	
	16	Arbeitshalle, Büro, Personalräume, Heizgebäude, Kulturen	nGh: 4.0 Fh: 2.0	-	237.25	-	
	17	Treibhaus oder Kulturen	Gh: 3.5 Fh: 3.0	-	1'231.50	-	
	20b	Scheune, Lagerhaus oder Treibhaus, Kulturen	Gh: 7.5 Fh: 5.0	-	310.00 350.00	-	
	22a	Wohnhaus / Gewerbe	Gh: 7.5 Fh: 5.0	-	-	280.00	
		Doppelgarage	Gh: 7.5 Fh: 5.0	-	45.00	-	
	<p>Abs. 5 (neu) Betriebsnotwendige Räume sind in allen Bauten zugelassen (Technische Anlagen, Fahrzeugeinstellplätze, Betriebsbüros, Personalräume etc.).</p>						Absatz von ehem. Art. 6 hier integriert

Bauvorschriften rechtskräftiger GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bauvorschriften Teilrevision GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bemerkungen				
<p>Art. 6 - Nutzweise</p> <p>Für die Nutzweise der Bauten und Flächen gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan. Betriebsnotwendige Räume sind in allen Bauten zugelassen (Technische Anlagen, Fahrzeugeinstellplätze, Betriebsbüros, Personalräume etc.).</p>	<p>Art. 6 - Nutzweise (aufgehoben)</p> <p>Abs. 1 (aufgehoben) Für die Nutzweise der Bauten und Flächen gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan. Betriebsnotwendige Räume sind in allen Bauten zugelassen (Technische Anlagen, Fahrzeugeinstellplätze, Betriebsbüros, Personalräume etc.).</p>	<p>Aufhebung - Neu integriert in Art. 5</p>				
	<p>Art. 6 a (neu) - Umgebungsgestaltung</p>	<p>Neu – Artikel zu Umgebungsgestaltung</p>				
	<p>Abs. 1 (neu) Die Aussenräume sind in verschiedene Bereiche unterteilt und sind im Situationsplan als "Bereiche für Aussenraumanlagen /-flächen" ausgewiesen. Sie geben Auskunft über die schematische Lage und Nutzung der jeweiligen Aussenraumanlagen / -flächen.</p>	<p>Neu: Unterscheidung der Aussenraumanlagen und Baubereiche zwecks Lesbarkeit des Situationsplans. Nummerierung des rechtskräftigen GPs wurde beibehalten.</p>				
<p>Erd-, Schnittholz und Steinlager sind auf dem ganzen Areal zulässig.</p>	<p>Abs. 2 (neu) Erd-, Schnittholz und Steinlager sind auf dem ganzen Areal zulässig.</p>	<p>Neu Absatznummerierung</p>				
<p>Art. 7 - Architektonische Gestaltung</p>	<p>Art. 7 - Architektonische Gestaltung und Dachgestaltung</p>					
<p>Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.</p>	<p>Abs. 1 (neu) Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.</p>	<p>Neu Absatznummerierung</p>				
<p>Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.</p>	<p>Abs. 2 (neu) Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.</p>	<p>Neu Absatznummerierung</p>				
	<p>Abs. 3 (neu) Bei folgenden Gebäuden sind die genannten Dachformen und Vorgaben zur Dachgestaltung einzuhalten:</p> <table border="1" data-bbox="940 1252 1639 1412"> <thead> <tr> <th>Gebäude-Nr.</th> <th>Dachform, Dachgestaltung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 +9</td> <td>Pultdach</td> </tr> </tbody> </table>	Gebäude-Nr.	Dachform, Dachgestaltung	8 +9	Pultdach	<p>Neuer Artikel - Übernahme der Vorgaben der Dachgestaltung – Verzicht auf die Materialisierung (diese sind genügend durch die Gestaltungsbestimmung des § 238 PBG geregelt)</p>
Gebäude-Nr.	Dachform, Dachgestaltung					
8 +9	Pultdach					

Bauvorschriften rechtskräftiger GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bauvorschriften Teilrevision GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden	Bemerkungen										
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="943 301 1218 360">15</td> <td data-bbox="1218 301 1637 360">Vordach max. 7 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="943 360 1218 485">15a</td> <td data-bbox="1218 360 1637 485">Vordach max. 6 m als Unterstand für max. 3 Autos (abgestützt), sonst max. 2 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="943 485 1218 544">16</td> <td data-bbox="1218 485 1637 544">Pult- oder Satteldach</td> </tr> <tr> <td data-bbox="943 544 1218 603">17</td> <td data-bbox="1218 544 1637 603">Satteldach</td> </tr> <tr> <td data-bbox="943 603 1218 671">20b</td> <td data-bbox="1218 603 1637 671">Vordach: max. 7 m</td> </tr> </table>	15	Vordach max. 7 m	15a	Vordach max. 6 m als Unterstand für max. 3 Autos (abgestützt), sonst max. 2 m	16	Pult- oder Satteldach	17	Satteldach	20b	Vordach: max. 7 m	
15	Vordach max. 7 m											
15a	Vordach max. 6 m als Unterstand für max. 3 Autos (abgestützt), sonst max. 2 m											
16	Pult- oder Satteldach											
17	Satteldach											
20b	Vordach: max. 7 m											
Art. 8 - Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung	Art. 8 - Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung											
Das Areal wird ab Buenstrasse (Dübendorf) von Norden her oder ab Dübendorfstrasse von Westen (zusammen mit der Gärtnerei Rutishauser) erschlossen.	Abs. 1 (neu) Das Areal wird ab Buenstrasse (Dübendorf) von Norden her oder ab Dübendorfstrasse von Westen (zusammen mit der Gärtnerei Rutishauser) erschlossen.	Neu Absatznummerierung										
	Abs. 2 (neu) Die Ein- und Ausfahrten zum Areal erfolgen an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen «Zufahrt LKW, Kunden» über den Weg "In der Breiti" sowie den "Wisbachflurweg".	Neuer Absatz Verweis auf Zufahrtspositionierungen im Situationsplan										
Parkplätze sind überall in den Baubereichen innerhalb der Mantellinien sowie in den übrigen im Plan bezeichneten Bereichen erlaubt.	Abs. 3 (neu) Parkplätze sind überall in den Baubereichen innerhalb der Mantellinien Baubereiche sowie in den übrigen im Plan bezeichneten Bereichen erlaubt.	Neu Absatznummerierung, Anpassung Begriff Mantellinie zu Baubereich										
Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplanperimeters ist im Plan eingetragen. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt. Das Löschwasser kann von einem	Abs. 4 (neu) Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplanperimeters ist im Plan eingetragen. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt. Das Löschwasser kann	Neu Absatznummerierung – Ergänzung Biotop										

<i>Bauvorschriften rechtskräftiger GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden</i>	<i>Bauvorschriften Teilrevision GP In der Morglen, Gemeinde Fällanden</i>	<i>Bemerkungen</i>
Hydranten bezogen werden (im Plan eingetragen). Das im Plan mit Nr. 25 bezeichnete Notwasserbecken dient ebenfalls der Löschwasserreserve.	von einem Hydranten bezogen werden (im Plan eingetragen). Das im Plan mit Nr. 25 bezeichnete Notwasserbecken / Biotop dient ebenfalls der Löschwasserreserve.	
Art. 9 - Einfriedungen	Art. 9 - Einfriedungen	
Das ganze Gestaltungsplangebiet oder Teile davon dürfen mit einer offenen Einfriedigung (z.B. Maschendrahtzaun / Drahtgeflechtzaun) umzäunt werden.	Das ganze Gestaltungsplangebiet oder Teile davon dürfen mit einer offenen Einfriedigung (z.B. Maschendrahtzaun / Drahtgeflechtzaun) umzäunt werden.	
Art. 10 - Inkrafttreten	Art. 10 - Inkrafttreten	
Die Änderungen des Gestaltungsplanes treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.	Die Änderungen des Gestaltungsplanes treten am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.	