

Privater Gestaltungsplan «Schürli, Bäretswil»

Vorschriften

Bestandteile:

- _ Gestaltungsplanvorschriften vom 25. Mai 2022
- _ Situationsplan (1:1'000) vom 25. Mai 2022
- _ Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 09. Juni 2022

Genehmigungsvermerk

Von der Bauherrschaft aufgestellt am _____

Kies AG

Erbengemeinschaft Emil Heusser

Sursee-Triengen-Bahn AG

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

Die Gemeindeversammlung stimmt zu am _____

Gemeindeschreiber

Im Namen der Einwohnergemeinde:

Gemeindepräsident

BVD Nr. _____

Von der Baudirektion genehmigt am _____

Für die Baudirektion:

Erstellt: 25. Mai 2022

Druck:

Planungsbüro

—
25.05.2022

—
Gruener Schweiz AG

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen

—

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	1
Artikel 1	Zweck	1
Artikel 2	Geltungsbereich	1
Artikel 3	Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
2.	Bestimmungen für Baubereiche	1
Artikel 4	Allgemeines	1
Artikel 5	Baubereich A - Kieswerk	2
Artikel 6	Baubereich B – Betriebsinfrastruktur	2
Artikel 7	Baubereich C – Kiesablage	2
3.	Gemeinsame Bestimmungen	3
Artikel 8	Abzubrechende Bauten	3
Artikel 9	Förderbänder	3
Artikel 10	Betriebszeiten	3
Artikel 11	Gebiet E: "Erschliessungsinfrastruktur"	3
Artikel 12	Gebiet G «Gleisanlage»	3
4.	Umwelt	3
Artikel 13	Materialverarbeitung und Anlieferung & Abtransport	3
Artikel 14	Bepflanzung	4
Artikel 15	Lärmschutz	4
Artikel 16	Lufthygiene	4
Artikel 17	Naturschutz	4
Artikel 18	Realisierung	4
5.	Schlussbestimmungen	4
Artikel 19	Inkraftsetzung	4

1. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Schürli, Bärenswil» regelt den Ersatz und den Neubau von Bauten und Anlagen zur Kiesaufbereitung und sichert deren langfristigen Fortbestand. Die Verarbeitung von unverschmutztem Aushub, Abfällen sowie Schotter ist nicht zulässig.

Artikel 2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan «Schürli, Bärenswil» besteht aus dem Situationsplan und den Vorschriften. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

² Das Planungsgebiet (Gestaltungsplanperimeter) umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 8449, 8450, 8451, 5590, 5591, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609 und 611.

Artikel 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne des Art. 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 07.09.1975 mit seitherigen Änderungen.

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Planungsgebiet die jeweils rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bärenswil.

2. Bestimmungen für Baubereiche

Artikel 4 Allgemeines

¹ Die ausgeschiedenen Baubereiche bestimmen die jeweilige Nutzung sowie die zulässige Abweichung von der Regelbauweise. Die Bauten und Anlagen dienen der Verarbeitung von Kies- und Moränenmaterial.

² Es ist eine maximale Baumassenziffer von 6 m³/m² zulässig. Als Grundstücksfläche wird die gesamte Perimeterfläche angerechnet (54'580 m²).

³ Gegenüber der Baubereichsgrenzen gilt kein Grundabstand. Dies gilt auch dort, wo der Baubereich an die Perimetergrenze reicht. Die Einhaltung der gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen für den Gebäudeabstand, sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

⁴ Als massgebendes Terrain gelten die im Situationsplan dargestellten Höhenlinien. Wo keine Höhenlinie dargestellt ist, gilt das umliegende Terrain als massgebendes Terrain.

⁵ Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung des langjährigen Mittelwasserspiegels zulässig. Nachweise dazu sind im Baugesuch darzulegen. Ausgenommen davon ist die Fläche der Grundwasserschutzzone S3.

⁶ Die Farbwahl der Einhausung der Anlagen hat sich in die Landschaft einzufügen. Die Anbringung von Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie an den Fassaden und auf den Dächern ist zulässig.

⁷ Eine Etappierung der Bauten innerhalb der Baubereiche ist zulässig.

Artikel 5 Baubereich A - Kieswerk

- ¹ Innerhalb des «Baubereichs A» ist ein Ersatzbau für ein Kieswerk und eine Betonwerk zulässig. Die Anlagen sind einzuhausen. Zusätzlich sind im Baubereich A betriebsergänzende Bauten zulässig.
- ² Die Gesamthöhe beträgt maximal 35 m und darf am höchsten Punkt der Dachkonstruktion den Knotenpunkt von 733 m ü.M. nicht überschreiten (untere Referenzkote: 698 m ü.M.). Zusätzlich sind 2 m für technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Dazu zählen auch Dachaufbauten für die Gewinnung von Sonnenenergie.
- ³ Im Baubereich A beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 4'000 m².
- ⁴ Eine Gebäudelänge von 70 m darf nicht überschritten werden.
- ⁵ Vordächer mit einer Auskrugung von maximal 10 m sind zulässig und dürfen in den Baubereich B ragen. Sie zählen nicht zur Gebäudelänge und zur Gebäudefläche.
- ⁶ Für die hinweisend dargestellte Fläche Grundwasserschutzzone S3 sind die Bestimmungen gemäss Anhang 221 GSchV einzuhalten.

Artikel 6 Baubereich B – Betriebsinfrastruktur

- ¹ Innerhalb des «Baubereichs B» sind Bauten für die Betriebsinfrastruktur zulässig.
- ² Die Gesamthöhe für Bauten und Anlagen beträgt maximal 17 m resp. die Fassadenhöhe 13.5 m. Ausgenommen davon wird Art. 9. Ergänzend zur Gesamthöhe resp. Fassadenhöhe sind 2 m für technisch bedingte Dachaufbauten zulässig.
- ³ Das bestehende Betonwerk hat in seinem bestehenden Volumen Bestandsgarantie bis zur Erstellung einer Ersatzbaute in Baubereich A.

Artikel 7 Baubereich C – Kieszwischenlagerung

- ¹ Innerhalb des «Baubereichs C» sind die Kieszwischenlagerung sowie die dazugehörenden Bauten und Anlagen zulässig.
- ² Im Bereich bis 15 m ab Waldlinie sind keine ortsfesten geschlossene Bauten zulässig. Innerhalb des Waldabstandes von 15 m sind Anlagen gemäss Abs. 3 sowie die Kieszwischenlagerung zulässig.
- ³ Betriebsnotwendige Anlagen sind bis zu einer Höhe von 26 m zulässig und dürfen am höchsten Punkt der Konstruktion den Knotenpunkt von 720 m ü.M. nicht überschreiten (untere Referenzkote: 694 m ü.M.). Hierzu zählen festinstallierte Förderbandanlagen, Kiesverteilanlagen sowie deren Tragekonstruktionen.
- ⁴ Die Gesamthöhe für geschlossene Bauten beträgt maximal 17 m resp. eine Fassadenhöhe von maximal 13.5 m. Hierzu zählen Unterstände sowie geschlossene Produktions- und Anlagebauten.
- ⁵ Für die hinweisend dargestellte Fläche Grundwasserschutzzone S3 sind die Bestimmungen gemäss Anhang 221 GSchV einzuhalten.

3. Gemeinsame Bestimmungen

Artikel 8 Abzubrechende Bauten

Die im Plan als «abzubrechende Bauten» definierten Bauten sind spätestens bei Inbetriebnahme der jeweiligen Ersatzbauten rückzubauen.

Artikel 9 Förderbänder

¹ Förderbänder sind im gesamten Perimeter zulässig soweit es der Betrieb erfordert. Die maximale Höhe der Förderbänder darf die maximale Gesamthöhe des Baubereichs A nicht überschreiten.

² Anlagen zur Beförderung von Kiesmaterial dürfen im gesamten Gestaltungsplanperimeter unterirdisch erstellt werden. Ausgenommen davon sind die im Situationsplan hinweisend dargestellten Gebiete der Grundwasserschutzzone. Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter ist die Einhaltung der Bestimmungen zum Gewässerschutzbereich A_u jeweils im Baugesuch nachzuweisen.

Artikel 10 Betriebszeiten

Grundsätzlich finden die Arbeiten an Werktagen während der gesetzlichen Arbeitszeiten statt. Unter besonderen Umständen bleiben Abweichungen vorbehalten. Bei Abweichungen ist vorgängig eine Bewilligung beim Kanton einzuholen.

Artikel 11 Gebiet E: "Erschliessungsinfrastruktur"

¹ Das Gebiet E umfasst die Erschliessung für den Strassenverkehr sowie die Parkierung. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Wetzikerstrasse an der im Plan eingezeichneten Stelle.

² Die bestehende Anzahl Parkplätze für Mitarbeitende und Besucher darf nicht überschritten werden (21 Parkplätze).

Artikel 12 Gebiet G «Gleisanlage»

¹ Das Gebiet G umfasst die Anschlussgleisanlage, die Annahmegosse für Rohmaterial sowie dessen Weiterbeförderungsanlagen auf das Areal.

² Die Gesamthöhe der Bauten darf 8 m nicht übersteigen. Für Förderbandanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 9.

³ Bauten und Anlagen, welche aufgrund der Gleisanlage standortgebunden sind, dürfen den Waldabstand unterschreiten.

⁴ Abgrabungen für die Annahmegosse sind im Gebiet Gleisanlage zulässig, solange die Gleisführung nicht beeinträchtigt wird.

4. Umwelt

Artikel 13 Materialverarbeitung und Anlieferung & Abtransport

¹ Für die Gemeinde Bäretswil entsteht gegenüber heute kein ausschlaggebender Mehrverkehr. Im betrieblich und wirtschaftlich tragbaren Ausmassen sind Retourfahrten einzusetzen, um Leerfahrten zu reduzieren.

² Der Antransport erfolgt primär per Bahn.

Artikel 14 Bepflanzung

- ¹ An den im Plan lageschematisch eingezeichneten Stellen «Bepflanzung neu» sind neue einheimische Baum- und Heckengehölze zu pflanzen und zu pflegen, sodass innerhalb von 5-6 Jahren ein durchgehender Sichtschutz gegenüber der unmittelbaren Umgebung gewährleistet wird.
- ² Die Bepflanzung hat vor dem Baustart im Baubereich A zu erfolgen.
- ³ Die bestehende Bepflanzung ist als Sichtschutz gegenüber Süden zu erhalten und zu pflegen.

Artikel 15 Lärmschutz

- ¹ Für das Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art.3 BZO der Gemeinde Bäretswil.
- ² Ein Lärmgutachten ist zusammen mit der Baubewilligung einzureichen.

Artikel 16 Lufthygiene

- ¹ Zur Vermeidung erheblicher Staubemissionen bei Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind die Massnahmen gemäss Anhang I Ziffer 43 LRV und der Mitteilungen zur Luftreinhalte-Verordnung LRV Nr. 14 „Kieswerke, Steinbrüche und ähnliche Anlagen“ (2003) zu befolgen.
- ² Die eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen haben bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik zu entsprechen.

Artikel 17 Naturschutz

- ¹ Allfällige Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.
- ² In der Detailgestaltung der Gebäude und Nebenbauten ist zum Schutz der Vögel darauf zu achten, dass reflexionsarmes Glas (Aussenreflexionsgrad max. 15 %) verwendet wird (z.B. Fahrradunterstände, Aufenthaltsbereiche, etc.). Auf transparente, freistehende Flächen ist wo möglich zu verzichten (z.B. Lärm-/Windschutzwände, Gebäudeecken, Balkone, etc.).

Artikel 18 Realisierung

- ¹ Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson zu begleiten.
- ² Während der Bauphase wie auch der Betreibung sind keine Geländeänderungen und keine Materialablagerungen im Bereich des Landschaftsschutzobjekts Nr. 106 (Kemptonertobel) zulässig.

5. Schlussbestimmungen

Artikel 19 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan «Schürli, Bäretswil» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

