

Privater Gestaltungsplan „Rütihof“

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

Teilrevision Arealzufahrt / Stand vom 22. Mai 2023

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am: 7. Juni 2023



Gerber Bio Green AG, Christian Gerber

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Für die Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Anton Muff

Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Die unterzeichnende Grundeigentümerin stellt, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan „Rütihof“ auf mit folgenden Bestimmungen:

Bestandteile	<b>§ 1</b> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und diesen Bestimmungen.
Geltungsbereich	<b>§ 2</b> Der Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1'000 eingetragenen Perimeter.
Zweck	<b>§ 3</b> Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeit für den Garten- und Gemüsebau sowie Landwirtschaft. Dabei ist den ortsbaulichen Ansprüchen der Aussenwacht Rüti Rechnung zu tragen.
Bauvorschriften	<b>§ 4</b> <sup>1</sup> Es gelten für Gebäude in den einzelnen Bereichen folgende Massvorschriften:

	Bereich Wohnen und Gewerbe		Bereich Glashäuser + Erschliessung Glashäuser	Baubereiche K+T (Kompostieranlage + Kraftzentrale)
	Im Perimeter Ortsbildschutz			
Überbauungsziffer max. - für Hauptgebäude - für besondere Gebäude	25 % 5 %	- -	- -	- -
Vollgeschosszahl max.	2	2	1	1
Dachgeschosszahl bei erreichter Vollgeschosszahl max.	2	2	Kein DG	Kein DG
Gebäudelänge max.	30 m	-	-	-
Gebäudehöhe max.	7 m	gem. PBG	6.0 m	6.5 m <sup>2)</sup>
Firsthöhe max.	gem. PBG	gem. PBG	4.5 m <sup>1)</sup>	3.0 m
Gesamthöhe	-	-	7.1 m	9.5 m <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Die Firsthöhe darf nur soweit beansprucht werden, als die zulässige Gesamthöhe eingehalten bleibt.

<sup>2)</sup> Für die Kraftzentrale selbst gilt § 4 Abs. 4

Lärmschutz	<sup>2</sup> Neue Wohnnutzung ist gegenüber der Lärmbelastung der Zürcherstrasse zu schützen. In der ersten Bautiefe entlang der Zürcherstrasse dürfen kritische Empfangspunkte (EP) nur nach Süden, d.h. von der Lärmquelle abgewandt, orientiert sein. Als EP gelten die zur Lüftung eines Wohnraumes (Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster.
Perimeter Ortsbildschutz	<sup>3</sup> Im Perimeter Ortsbildschutz haben sich die Bauten in ihrer Erscheinung dem Bild der Aussenwacht Rüti anzupassen. Für das Gebiet östlich des Burgwegs sind dabei die Vorschriften der Kernzone für den Bautyp B, Neubau, gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf massgebend. Die Bauten in den Baubereichen A und B sind in einer ersten Etappe zu realisieren. Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für das Gebiet westlich des Burgwegs gilt, dass die Baute an der obligatorischen Bauflucht mindestens zur Kantonsstrasse und der Kreuzung hin die typischen Strukturmerkmale wie markanter 2-geschossiger Baukörper mit typischer Trauflinie und strassenseitiger Dachfläche sowie Fassadengestaltung aufweisen muss.

Kraftzentrale	<sup>4</sup> Im Baubereich des Bereichs Kompostieranlage und Kraftzentrale ist ein Gebäude für die Kraftzentrale zulässig mit einer Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) von max. 7 m, wobei Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten die maximale Gesamthöhe übersteigen dürfen.
Erschliessungsbereiche	<sup>5</sup> Der Bereich der Erschliessung Glashäuser darf teilweise durch verglaste Bauten überstellt werden; dabei ist die Firstrichtung frei. Vordächer dürfen in Länge und Tiefe unbeschränkt in die Bereiche der internen Erschliessung und der Erschliessung Glashäuser hineinragen, soweit sie die reglementarischen Abstände zu Dritten einhalten.
Nutzungszweck	<b>§ 5</b> Die Nutzung ist nur zum Zweck des Landwirtschafts- und Gärtnerbetriebs, von Wohnungen für Betriebsangehörige sowie der betriebseigenen Kompostieranlage zulässig.
Arealzufahrt	<sup>1</sup> Für die Arealzufahrten ist der Situationsplan 1:1'000 massgebend.  <sup>2</sup> Die Arealzufahrt ② ist ausschliesslich als Zufahrt zugelassen.
Bepflanzung	<sup>3</sup> Die Bepflanzung von Grünflächen, des Retentionsbeckens sowie der Baumreihe an der Zürcherstrasse hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Bei der Baumreihe an der Zürcherstrasse ist für die Anzahl und Lage der Bäume die Signatur im Situationsplan orientierend, wobei die konkrete Lage der Bäume mit der Anordnung der Glashäuser abgestimmt werden kann. Die Baumreihe muss spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanänderung 2015 eingepflanzt sein.
Wassersammlung und Retention	<b>§ 6</b> In dem im Plan bezeichneten Bereich „Wassersammelbecken (R)“ ist ein Becken zum Sammeln von Wasser wie auch ein anschliessendes Retentionsbecken zulässig. Das Retentionsbecken ist so zu gestalten, dass dieses zu keiner Falle für Kleintiere und Amphibien wird. Dazu sind Flachuferbereiche und allfällige zusätzliche Ausstiegshilfen anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass das Becken nicht vollständig trockenfällt, sondern immer eine minimale Wasserfläche aufweist, damit Amphibienlaich und –larven überleben. Etwaige vorhandene Absperrungen/Zäune zwischen dem Retentionsbecken und dem Burgholzweg sind für Kleintiere durchgängig zu gestalten.
Lufthygiene	<b>§ 7</b> Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen.
Empfindlichkeitsstufe	<b>§ 8</b> Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) zugeordnet.
Weitere Vorschriften	<b>§ 9</b> Soweit der Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf.
Infrafortreten	<b>§ 10</b> Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.