

Stadt Dietikon

Privater Gestaltungsplan Fondli

Vorschriften

7. Juni 2016

Grundeigentümerschaft:

Dietikon, 23.12.16

Erich Keller

Sucherenweg 3, 8953 Dietikon

Für den Grundeigentümer:

Erich Keller



Charlotte Ida Keller-Müller

Sucherenweg 3, 8953 Dietikon

Für die Grundeigentümerin:

Charlotte Ida Keller-Müller



Katharina Bollinger

Spreitenbacherstrasse 5, 8953 Dietikon

Für die Grundeigentümerin:

Katharina Bollinger

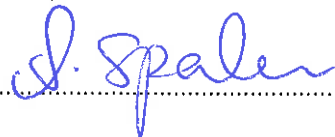


Andrea Spahn

~~Regione Valloria 28, 15011 Acqui Terme (I)~~
Spreitenbacherstr. 5, 8953 Dietikon

Für die Grundeigentümerin:

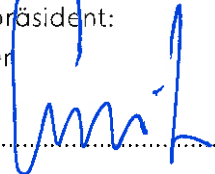
Andrea Spahn



Mit Zustimmung vom Stadtrat:

Der Stadtpräsident:

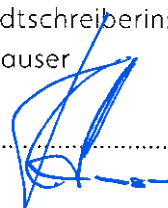
Otto Müller



Dietikon, 11. Juli 2016

Die Stadtschreiberin:


Karin Hauser



Mit Zustimmung vom Gemeinderat:

Der Ratspräsident:

Jörg Dätwyler



Dietikon, - 8. Dez. 2016

Der Ratssekretär:

Uwe Krzesinski



Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. 0187/17

Für die Baudirektion:



Zürich, 5. April 2017

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Für das Gebiet gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dieser umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.

Art. 2 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der BZO der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 3 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Fondli soll

- ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie der Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» ermöglicht werden;
- die in der Bau- und Zonenordnung definierte Überbauungsziffer erhöht werden;
- die Parkierungssituation gesamtheitlich betrachtet und geregelt werden.

Nutzweise, Abmessungen und Gestaltung

Art. 4 Nutzweise

- 1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind Nutzweisen erlaubt, die in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen.
- 2 Wohnnutzungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Sie sind ausschliesslich im Zusammenhang mit den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nrn. 1334 und 2118 zulässig.

Art. 5 Baubereiche A - G

- 1 Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Gebäude- und Firsthöhen definierten Baubereiche anzuordnen.
- 2 Gebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstände gemäss § 265 PBG ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Sicherheitsstellen sind feuerpolizeilich sowie lufthygienisch einwandfreie Verhältnisse.
- 3 Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen. Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 4 Im Baubereich A ist ein überdeckter Reitplatz mit umlaufendem Zuschauerbereich zulässig. Er ist auf mindestens drei Seiten offen zu gestalten.
- 5 Im Baubereich B1, B2 und C2 sind Bauten und Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen und deren Nutzweisen höchstens geringfügig störende Geruchs- und Lärmemissionen (Planungswert) verursachen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattelkammern und Lagerräume.
- 6 In den Baubereichen C1, C3, D und E sind Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattel- und Futterkammern, Lagerräume, Stallungen, Ausläufe, Lagerungsplätze für Mist und einen Zirkel.
- 7 Ist die Fassade in den Baubereichen C1 und C2 länger als 15.00 m, so ist der Grenzabstand gegenüber Parzelle Kat.-Nr. 6109 von 5.00 m um 1/4 der Mehrlänge, höchstens auf 10.00 m zu erhöhen.
- 8 In den Baubereichen F und G sind nur zonenkonforme neue Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen Art. 4 Abs. 1 entsprechen

9 In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

	A	B1	B2	C1	C2	C3	D	E	F	G
Anzahl Gebäude max.	1	1	1	1	1	3	1	6	1	2
Gebäudelänge max. (m)	61.00	25.00	25.00	25.00	25.00	50.00	25.00	25.00	25.00	25.00
Gebäudebreite max. (m)	31.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gebäudehöhe max. (m)	7.00	7.00	4.50	4.50	4.50	7.00	7.00	4.50	7.00	7.00
Firsthöhe max. (m)	4.00	2.00	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

Art. 6 Baubereiche I - II

In den Baubereichen I und II sind ein Sandplatz mit einer Abmessung von maximal 20.00 x 40.00 m sowie Ausläufe zulässig.

Art. 7 Bestehende, zonenwidrige Wohngebäude

Die beiden Wohngebäude mit den Ass.-Nrn. 1334 und 2118 sind gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen.

Art. 8 Reitsportanlässe

Pro Jahr sind maximal vier Reitsportanlässe zulässig.

Art. 9 Überbauungsziffer

Es ist eine Überbauungsziffer von max. 17 % pro Parzelle zulässig.

Umgebung und Gestaltung

Art. 10 Freifläche

- 1 Die im Situationsplan bezeichnete Freifläche dient der Weidehaltung und der Futtermittelproduktion für die gewerbliche Pferdehaltung. Versickerungs- und Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig.
- 2 In der Freifläche der Parzellen Kat.-Nr. 6109 und 12063 ist neben den Nutzweisen gemäss Abs. 1 auch die Gartennutzung zulässig.

Art. 11 Springfläche

- 1 Als Springplatz darf nur die im Situationsplan als solche bezeichnete Fläche genutzt werden.

Art. 12 Ökologische Ausgleichsmassnahme

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Baubereich A ist die im Situationsplan bezeichnete ökologische Ausgleichsmassnahme umzusetzen.
- 2 Bei Realisierung der mittels Baulinie gesicherten Umfahrung ist die ökologische Ausgleichsmassnahme durch die Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 12064 anderweitig zu ersetzen.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- 1 Ökologisch und landschaftsarchitektonisch wertvolle Elemente sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.
- 2 Einzelbäume sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.
- 3 Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden und die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist nicht zulässig.

Art. 14 Beleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden.

Erschliessung und Parkierung

Art. 15 Verkehrsfläche

Die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche dient der Erschliessung, als Umschlagplatz und dergleichen.

Art. 16 Parkierung

- 1 Auf der Parzelle Kat.-Nr. 12064 sind mindestens 20 Parkplätze und maximal 34 Parkplätze sowie Abstellflächen für 12 Pferdetransporter zu erstellen. Parkplätze und Abstellfläche sind bestehend oder in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Parkplätze und Abstellfläche für Pferdetransporter anzuordnen.
- 2 Auf den Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der BZO der Stadt Dietikon.

Art. 17 Fusswege

Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

Art. 18 Uferstreifen

Innerhalb des Uferstreifens kommt Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV zur Anwendung.

Art. 19 Boden

- 1 Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.
- 2 Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.
- 3 Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren sind die bodenrelevanten Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

Art. 20 Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben in den Baubereichen D, E, G und III ist im Baubewilligungsverfahren die Hochwassersicherheit nachzuweisen.

Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.