

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 16. März 1994

**765. Privater Gestaltungsplan Neeriweg, Bachs**

Am 13. Dezember 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Bachs dem privaten Gestaltungsplan Neeriweg zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und zum Fortbestand der bestehenden Sägerei und Kistenfabrik. Das Betriebsareal liegt in der II. Zone der Verordnung zum Schutze des Bachsertales vom 3. Juli 1969. In dieser Zone sind gemäss § 5 der Verordnung nur Bauten zulässig, soweit sie für die Ausübung der herkömmlichen Land- und Waldwirtschaft notwendig sind und sich zudem gut in das Landschaftsbild einfügen. Nach § 13 ist der Regierungsrat berechtigt, unter sichernden Bedingungen Ausnahmen von den Bestimmungen zuzulassen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere öffentliche Interessen, es rechtfertigen. Der Gestaltungsplan ist so ausgelegt, dass sich gegenüber dem heutigen Zustand insbesondere bezüglich betrieblicher Struktur wie auch bezüglich Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild wesentliche Verbesserungen ergeben.

Die kantonale Landwirtschaftszone wird im Perimeter des Gestaltungsplans durch die Baudirektion aufzuheben sein. Die Vorlage ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Neeriweg, dem die Gemeindeversammlung Bachs am 13. Dezember 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bachs, 8164 Bachs (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. März 1994



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller

Privater  
Gestaltungsplan "Neeriweg"

Mst. 1:500

Öffentliche Auflage 60 Tage ab: 1. September bis 31. Oktober 1993

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 30. Juli 1993

Hans Wirth-Kumli  
8164 Bachs

*Hans Wirth-Kumli*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 13. Dezember 1993  
Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

*[Signature]*

*[Signature]*

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. genehmigt.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

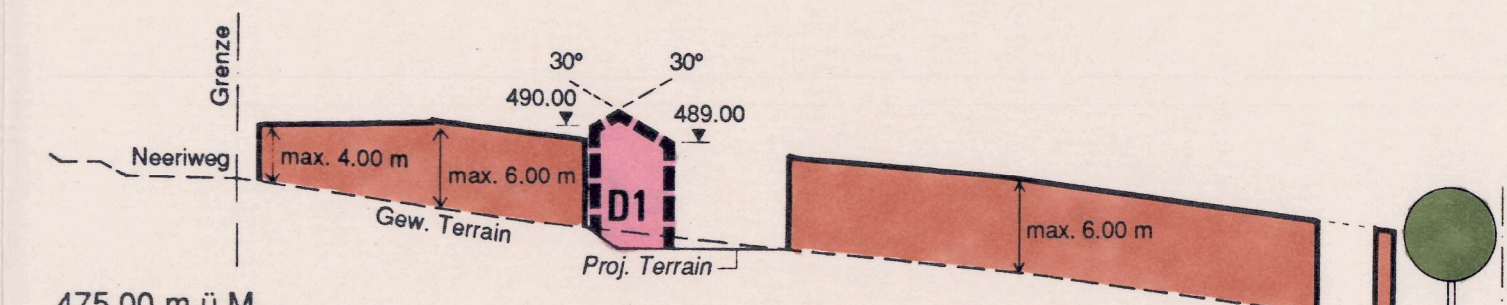
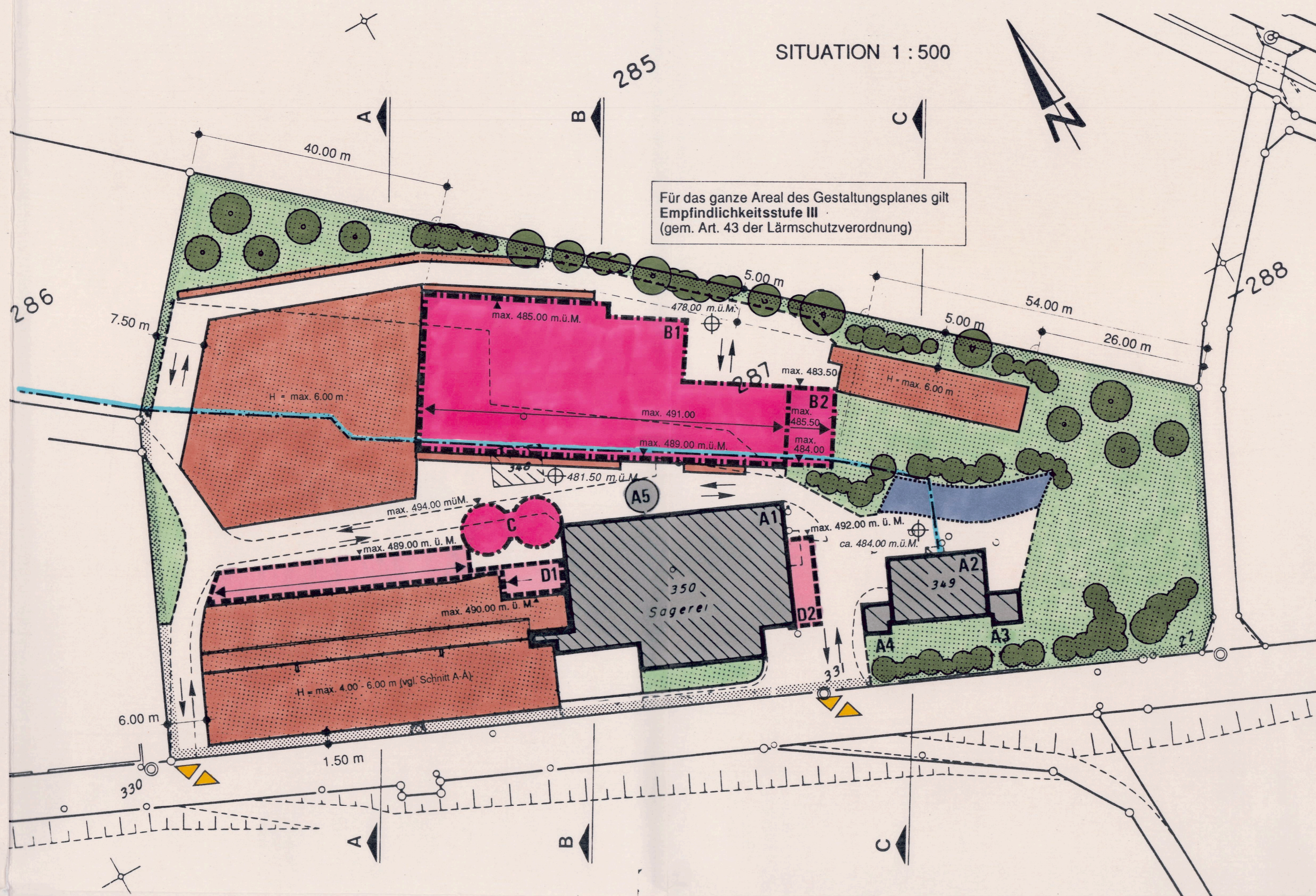
Büro für Orts-, Regional- und Spezialplanungen

Plan Nr.: OG-14

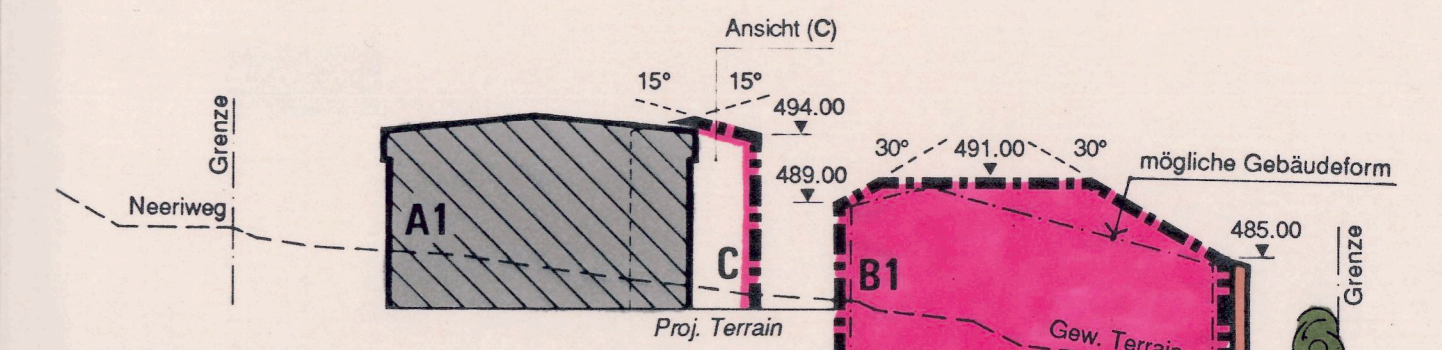
Thomas R. Matta  
Raumplaner BSP, dipl. Architekt ETH SIA

Grösse: 60 / 84  
Datum: 24. 1.1994  
Gez.: TM/GB/HC  
Archiv Nr.:

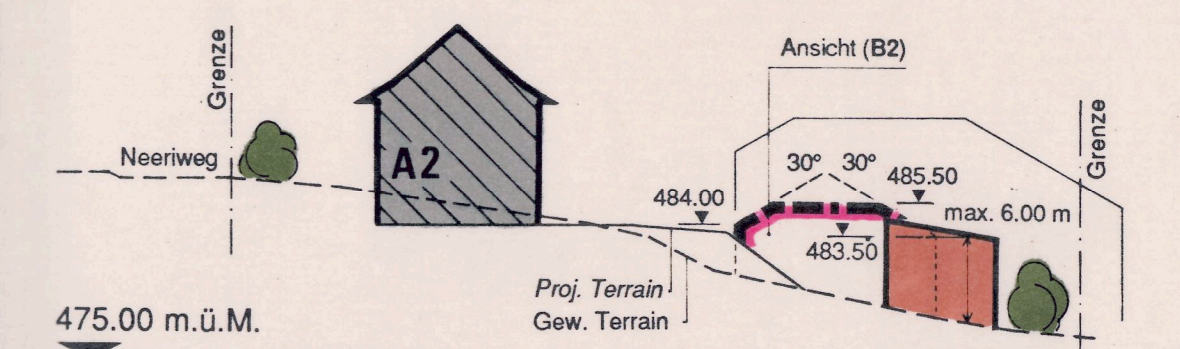
Wasserwerkstrasse 93, 8037 Zürich  
Telefon: 01 - 362 27 77, Telefax: 01 - 363 73 04



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C

Vorschriften  
zum privaten Gestaltungsplan "Neeriweg", Bachs

1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan dient der Sicherung und dem Fortbestand der Sägerei und Kistenfabrik. Die Nutzung des Areals beschränkt sich auf holzverarbeitende Betriebe.

Der Gestaltungsplan soll gegenüber dem Ist-Zustand wesentliche Verbesserungen bringen. Dazu gehören die bessere betriebliche Struktur, wie auch die Einordnung ins Landschaftsbild.

2. Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften sowie den zugehörigen Plänen im Massstab 1:500 (Situation, Schnitte).

3. Geltungsbereich

Die im Situationsplan dargestellte Grenze des Areals ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der Vorschriften.

4. Bestehende Bauten

Die in den Plänen entsprechend bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Sinne von Art. 3 BZO umgebaut oder ersetzt werden.

5. Lage und äussere Abmessungen von Neubauten

1 Sämtliche oberirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der in den Plänen bezeichneten, von Mantellinien begrenzten Baubereichen erstellt werden. Ueber die Mantellinie dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG hinausragen.

2 Für die Projektierung der Bauten sind Abweichungen von max. ± 1.00m in horizontaler Richtung gestattet ("Projektierungsspielraum" gem. § 84, Abs. 2 PBG). Dabei dürfen jedoch, vorbehaltlich privater Näherbaurechte gemäss § 270, Abs. 3 PBG, die gesetzlichen Minimalabstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken nicht unterschritten werden.

3 Es gelten folgende Höhenbeschränkungen (vgl. Situation und Schnitte):

Baubereiche	Höhe in müM (*)	Dachneigung
B1	485.00 / 489.00	15 - 30°
B2	483.50 / 484.00	max. 30°
C	494.00	max. 15°
D1	489.00 / 490.00	max. 30°
D2	492.00	max. 15°

(\*) Definition Gebäudehöhe gem. § 280 PBG

4 Die max. Höhe der Holzlagerstapel ab gestaltetem Terrain sind den Plänen zu entnehmen.

6. Nutzweisen

1 Für die einzelnen Gebäude bzw. Baubereiche gelten die folgenden Nutzungsvorschriften:

- A1 Produktion, Verwaltung, Lager
- A2 Wohnung, Büro
- A3 / 4 Garage, Terrasse
- A5 Silo, Heizung
- B1 Produktion, Lager
- B2 Remise
- C Silos, Trockenkammern
- D1 Sortieranlage Schnittholz
- D2 Umschlag

2 In den in den Plänen speziellen markierten Bereichen dürfen lediglich Lager für Rund- und Schnittholz sowie die hierfür notwendigen Zufahrten angelegt werden.

3 Für das ganze Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV.

7. Gestaltungsvorschriften

1 Bauten und Anlagen sowie Fassaden und Dachflächen sind gut in die Umgebung einzuordnen. Auffällige Farben und ortstrennende Materialien sind nicht gestattet.

2 Sämtliche Dächer und Ueberdachungen, mit Ausnahme der Silos (Baubereich C) sind als Schrägdächer mit der in Ziff. 5.3 vorgeschriebenen Neigung auszuführen. Die Hauptfirstrichtung hat den Angaben in den Plänen zu entsprechen. Die Dacheindeckung ist mit feinstrukturiertem Material auszuführen; glänzende Dachflächen sind nicht zulässig.

3 Die Oberflächen der Bereiche für Holzlager (Zufahrten sowie Lagerflächen) sind mit einem durchlässigen Belag zu versehen. Für den Belag der gem. Ziff. 8.3 zu erstellenden Abstellplätze sind Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

4 Auf den im Situationsplan als Grünflächen bezeichneten Flächen sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden und zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht als Lagerplätze und dergleichen genutzt werden.

5 An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind hochstämmige, einheimische Bäume bzw. Hecken mit eingestreuten Bäumen, inkl. Waldbäumen, zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

6 Der bestehende Auslegekran ist spätestens bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des neuen Produktions- und Lagergebäudes (B1) zu entfernen.

8. Erschliessung

1 Die Zu- und Wegfahrten zum Grundstück müssen im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen. Ausbau und Anpassungen sind nach den Weisungen des Gemeinderates auszuführen.

2 An der Dorfstrasse sind beidseitig des Areals Warntafeln mit dem Hinweis "Werkverkehr" anzubringen.

3 An der im Situationsplan bezeichneten Lage muss die gemäss Art. 15 BZO notwendige Anzahl Abstellplätze für Betriebsangehörige und Besucher bereitgestellt werden.

4 Die generelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Situationsplan dargestellt. Technisch bedingte Abweichungen, welche sich im Verlaufe der Projektierung ergeben, sind zulässig.

9. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Neeriweg" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Legende:

	Bestehende Bauten	gem. Art. 4 / 6.1
	Baubereich für Neubauten	5.1-3 / 6.1 / 7.2
	Firstrichtung	7.2
	Baubereich für Ueberdachungen	5.1-3 / 6.1 / 7.2
	Holzlager	5.4 / 6.2 / 7.3
	Hartbelag (versiegelt)	
	Durchlässiger Belag	7.3 / 8.3
	Bereich für Parkierung	7.3. / 8.3
	Grünflächen	7.4
	Bäume	7.5
	Hecken (Sträucher)	7.5
	Zu- und Wegfahrten / Fahrrichtung	8.1
	Kanalisation	8.4
	Perimeter Gestaltungsplan	3