

VERFÜGUNG

vom 7. Juni 2001

Wädenswil. Privater Gestaltungsplan TUWAG II

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. November 2000 stimmte der Gemeinderat Wädenswil dem privaten Gestaltungsplan TUWAG II zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 2001 und des Bezirksrates Horgen vom 18. Dezember 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Januar 2001 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Strukturierung des Gebietes durch die Festlegung von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters dargestellten Bereiche haben lediglich informativen Charakter. Ein Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 fehlt. Im Zusammenhang mit der Hochwassersituation des Reidbaches teilt die Stadt Wädenswil mit Schreiben vom 14. Mai 2001 mit, dass sie bereit ist, zusammen mit dem AWEL Projektideen für eine Problemlösung zu entwickeln. Der Stadtrat wird eingeladen entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen innert 2 Jahren zu realisieren. Der private Gestaltungsplan TUWAG (RRB Nr. 4023/ 1992) wird aufgehoben.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan TUWAG II, dem der Gemeinderat Wädenswil am 6. November 2000 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der private Gestaltungsplan TUWAG (RRB Nr. 4023/1992) wird aufgehoben.

- III. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

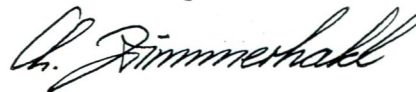
(Zustelladresse: TUWAG Immobilien AG, Einsiedlerstrasse 25, 8820 Wädenswil)

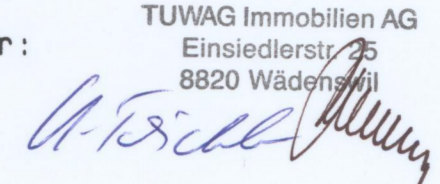
Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 7. Juni 2001
010135/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:




Zustimmung der Grundeigentümer: 
 TUWAG Immobilien AG
 Einsiedlerstr. 2
 8820 Wädenswil

Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom 6. November 2000
 Namens des Gemeinderates

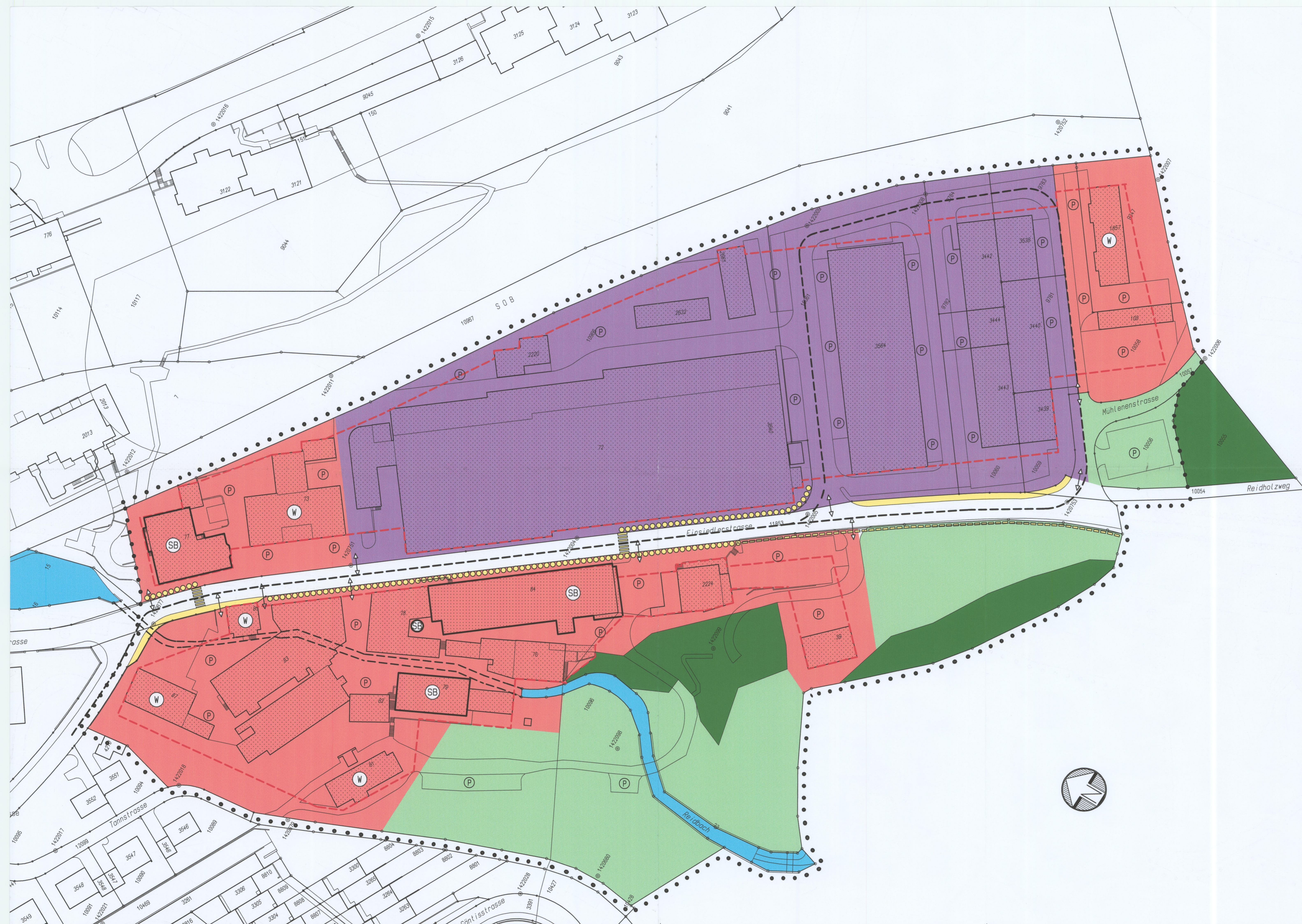
Der Präsident  Der Sekretär 
 J. Dorfschmid M. Frauenfelder

BOV Nr. 677 101

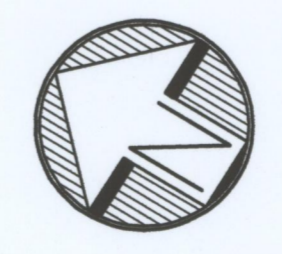
Von der Baudirektion festgesetzt am -7. Juni 2001

Für die Baudirektion 

#1206.2/Wa/17.02.2000 H. Wandeler, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer BSP
 Büroadresse: SNZ Ingenieure u. Planer AG, Dürflistr. 112, 8050 Zürich
 Tel. 01/318 78 78, FAX 01/312 64 11, E-Mail: h.wandeler@snz.ch

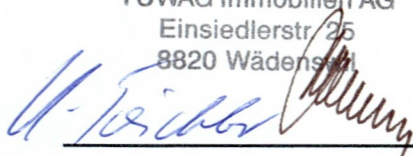


- LEGENDE
- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
 - GEWERBEBEREICH
 - BEREICH MIT GEMISCHTER NUTZUNG
 - GEBÄUDE, IN WELCHEM REINE WOHNUNGENUTZUNG ZULÄSSIG IST
 - ⊗ SCHUTZWÜRDIGE BAUTEN
 - FREIHALTEBEREICH
 - - - BAUBEGRENZUNGSLINIE
 - ▨ BESTEHENDE BAUTEN
 - ▨ BESTEHENDER GEHWEG
 - ▨ GESICHERTER FUSSGÄNGERÜBERGANG
 - ○ ○ FREIHALTUNG FÜR FUSSGÄNGER
 - - - GEPLANTER GEHWEG
 - ↔ EIN- UND AUSFAHRT
 - PARKIERUNG
 - OFFENTLICHE STRASSE
 - - - BUSLINIE
 - WALD
 - GEWÄSSER OBERIRDISCH
 - - - GEWÄSSER UNTERIRDISCH



Zustimmung der Grundeigentümer:

TUWAG Immobilien AG
Einsiedlerstr. 25
8820 Wädenswil



Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil vom 6. November 2000
Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär



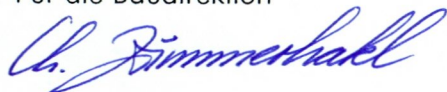
J. Dorfschmid

M. Frauenfelder

BDV Nr. 677 101

Von der Baudirektion festgesetzt am - 7. Juni 2001

Für die Baudirektion



Inhalt

1. Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung
2. Gewerbebereich
3. Bereich für gemischte Nutzung
4. Freihaltebereich
5. Baubegrenzungslinien
6. Schutzwürdige Bauten
7. Verkaufsflächen
8. Erschliessung
9. Inkrafttreten

1. Perimeter, Zweck, Verhältnis zur Grundordnung

¹ Für das im Gestaltungsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet eine gemischte Nutzung (Arbeiten und Wohnen) zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird das Gebiet in Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterteilt.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die übergeordneten Bestimmungen, im besonderen die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (BZO) und das Planungs- und Baugesetz (PBG).

2. Gewerbebereich

¹ Der Gewerbebereich ist für Betriebe aus Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen und für Schulen bestimmt.

² Wohnungen sind nur für Betriebsangehörige, die aus betrieblichen Gründen auf dem Areal wohnen müssen, zulässig.

³ Es gelten folgende Bauvorschriften:

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| - Baumassenziffer, max. | 6 m ³ /m ² |
| - Gebäudehöhe, max. | 20 m |
| - Grenzabstand, min. | 3.50 m |

⁴ Der Grenzabstand ist gegenüber den Grenzen des Gewerbebereiches einzuhalten, soweit nicht durch Baubegrenzungslinien etwas anderes festgelegt ist. Im Innern des Gewerbebereiches sind die Grenz- und Gebäudeabstände frei.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.

3. Bereich für gemischte Nutzung

¹ Im Bereich für gemischte Nutzung sind alle Nutzungen zulässig, für welche sich die Gebäude aufgrund ihrer Struktur und Situation eignen.

² Wohnnutzung ist grundsätzlich nur soweit zulässig, als wohngyienische Anforderungen (Belichtung, Immissionen) dies ermöglichen. In den im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Gebäuden ist reine Wohnnutzung zulässig. In allen übrigen Gebäuden darf für

Wohnnutzung jedoch höchstens 60 % des zulässigen Gebäudevolumens verwendet werden.

³Das bestehende Bauvolumen gilt als Mass für die zulässige bauliche Ausnützung. Im Rahmen von Umbauten darf dieses Bauvolumen angemessen erweitert werden, soweit eine gute Gesamtwirkung zusammen mit den bestehenden Bauten sichergestellt bleibt.

⁴Für Ersatzbauten welche in Stellung und Volumen wesentlich vom bestehenden Gebäude abweichen, gelten unter Vorbehalt der Bestimmungen von Ziffer 5 (Baubegrenzungslinien) folgende Bauvorschriften:

- Gebäudehöhe, max. 10.50 m
- Firsthöhe, max. 6.50 m
- Abstand zu bestehenden Gebäuden, min. 10 m

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.

4. Freihaltebereich

¹Im Freihaltebereich sind neue Hochbauten nicht zulässig .

²Tiefbauten, insbesondere für Parkierung, können bewilligt werden, sofern sie den Charakter des Freihaltebereiches nicht wesentlich beeinträchtigen.

³Freiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.

5. Baubegrenzungslinien

¹Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubegrenzungslinien zulässig.

²Besondere Gebäude (gemäss § 273 PBG) können ausserhalb der Baubegrenzungslinien bewilligt werden, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere der Verkehrssicherheit, berührt werden.

6. Schutzwürdige Bauten

¹Die als schutzwürdig bezeichneten Bauten sind so weit als möglich im bestehenden Erscheinungsbild zu erhalten.

²Alle baulichen Veränderungen an diesen Gebäuden sind bewilligungspflichtig.

³Die zulässigen baulichen Veränderungen und allfällige Schutzmassnahmen werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

7. Verkaufsflächen

Im ganzen Gebiet des Gestaltungsplanes sind max. 1000m² Verkaufsflächen zulässig.

8. Erschliessung

¹Im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes sind Bauten und Nutzungen nur soweit zulässig, als die dafür erforderliche hinreichende Erschliessung (Zufahrt und Parkierung) sichergestellt ist.

²Zu- und Wegfahrten und oberirdische Parkierung sind grundsätzlich gemäss Eintrag im Gestaltungsplan anzuordnen.

³Wo dies im Gestaltungsplan bezeichnet ist, sind die nötigen Flächen für Fussgänger, bzw. für die Erstellung eines Gehweges freizuhalten.

⁴Im bezeichneten Trasse ist der Raum für eine Busdurchfahrt offenzuhalten.

9. Inkrafttreten

¹Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

²Der Gestaltungsplan Tuwag vom 16. 3. 1992 wird damit aufgehoben.