

VERFÜGUNG

vom 31. August 2006

Küsnacht. Privater Gestaltungsplan Schmalzgrueb

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Dezember 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Küsnacht dem privaten Gestaltungsplan Schmalzgrueb zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. April 2006 und des Bezirksrates Meilen vom 27. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Juli 2006 ersucht der Gemeinderat Küsnacht um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten die Werkhofanlagen eines ansässigen Betriebs im Weiler Schmalzgrueb zu sanieren. Mit der Sanierung der Anlagen ist auch eine Erweiterung verbunden. Der dazu erforderliche Plan, Mst. 1:200 und die Bestimmungen werden ergänzt mit dem Plan, Mst. 1:500 betreffend die landschaftliche Eingliederung des Vorhabens. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Teile in der zweigeschossigen Kernzone und in der Landwirtschaftszone.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schmalzgrueb, dem die Gemeindeversammlung Küsnacht am 12. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.
(Zustelladresse: Christian Wyder, Schmalzgrueb 50, 8127 Forch)

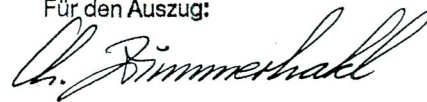
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	1'160.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'208.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Küsnacht wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 31. August 2006
060721/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



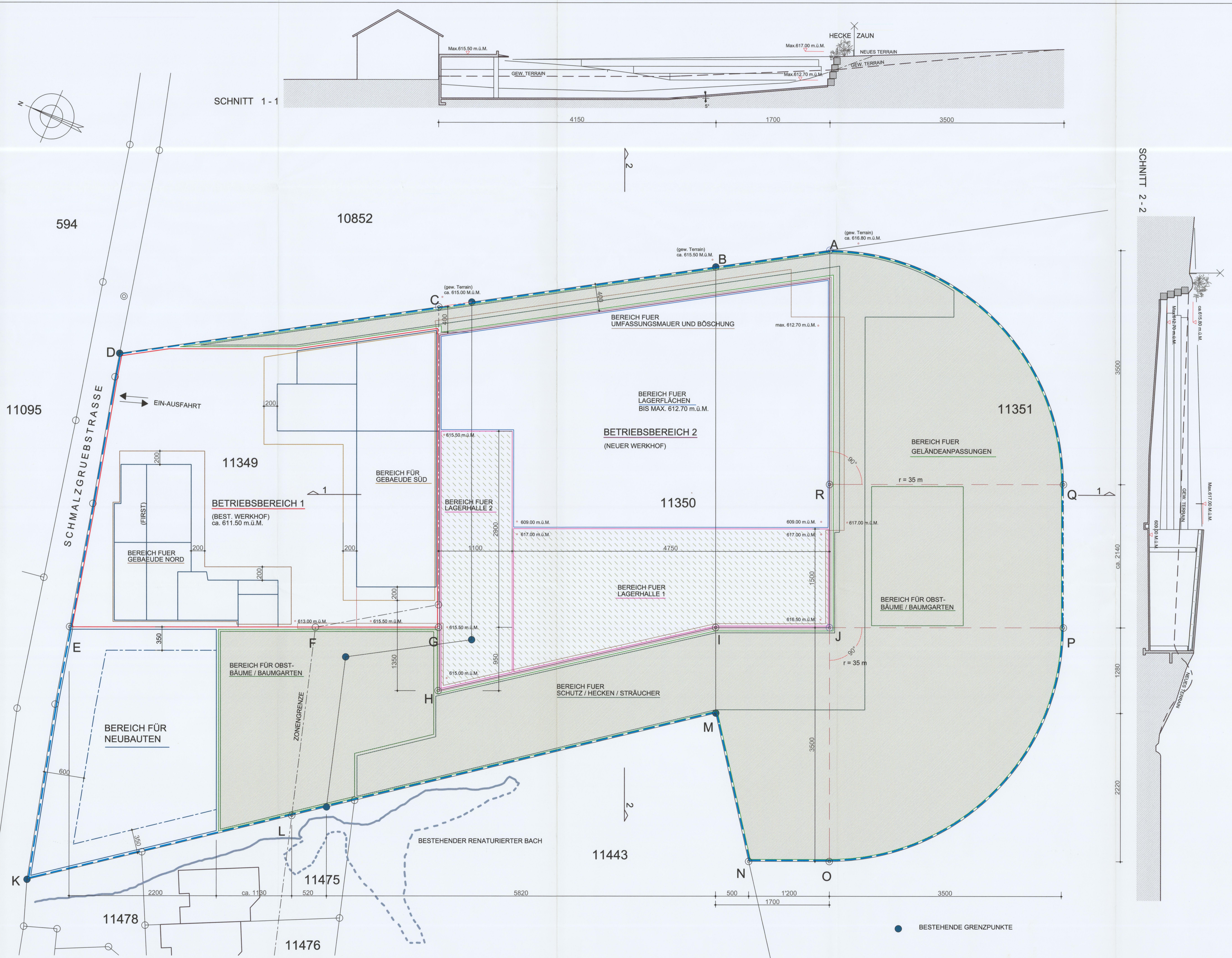
LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH DES GESTALTUNGSPLANES
- BETRIEBSBEREICH 1
- BEREICH FÜR GEBÄUDE NORD
- BEREICH FÜR GEBÄUDE SÜD
- BETRIEBSBEREICH 2
- BEREICH FÜR LAGER- UND UMSCHLAGSFLÄCHEN
- BEREICH FÜR LAGERHALLEN
- BEREICH FÜR UMFASSUNGSMAUER UND BÖSCHUNG
- BEREICH FÜR NEUBAUTEN
- GRENZABSTÄNDE
- BEREICH FÜR GELÄNDEANPASSUNGEN
- BEREICH FÜR DACH-TROCKENWIESE
- BEREICH FÜR SCHUTZ, HECKEN UND STRÄUCHER
- BEREICH FÜR OBSTBÄUME / BAUMGARTEN

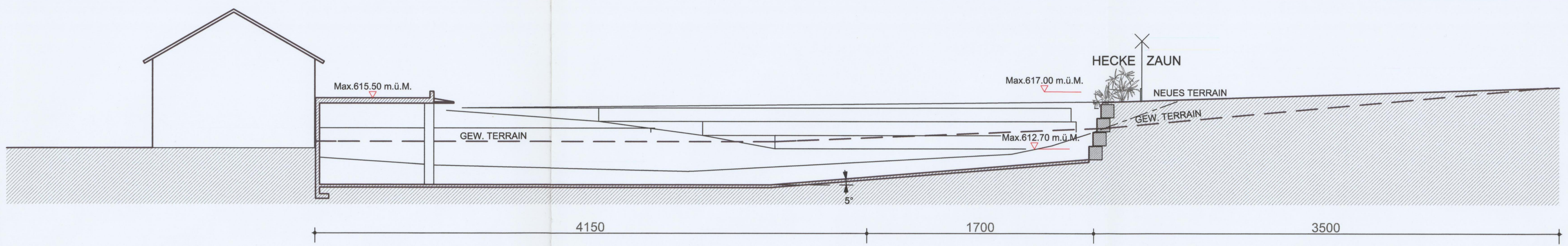
Amt für Raumordnung und Vermessung
Kanton Zürich
Gemeinde Küsnacht

Privater Gestaltungsplan
Schmalzgrueb
Plan Nr.1, Mst. 1 : 200

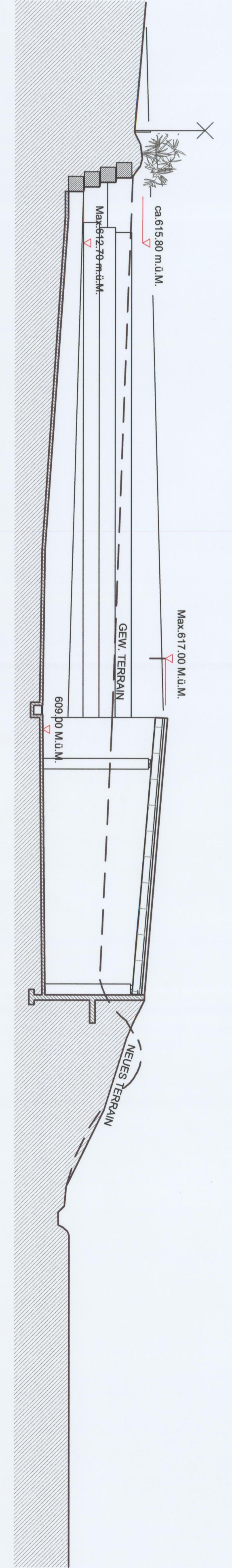
Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 15. Sep. 2005
Namens der Grundeigentümer
Kat.-Nr. 11'349 und 11'350 Christian Wyder, 8127 Forch
Kat.-Nr. 11'351 Ernst Wyder, 8127 Forch
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 12. Dez. 2005
Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*
Von der Baudirektion genehmigt am: 31. Aug. 2006
Für die Baudirektion: *[Signature]* BDV-Nr. 127/06



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



● BESTEHENDE GRENZPUNKTE



Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich
Gemeinde Küsnacht

Privater Gestaltungsplan
Schmalzgrueb

Plan Nr.2, Mst. 1 : 500
Landschaftliche Eingliederung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 15. Sep. 2005

Namens der Grundeigentümer

Kat.-Nr. 11'349 und 11'350

Christian Wyder, 8127 Forch

Kat.-Nr. 11'351

Ernst Wyder, 8127 Forch

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 12. Dez. 2005

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. Aug. 2006





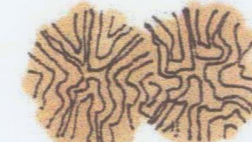




Für die Baudirektion:

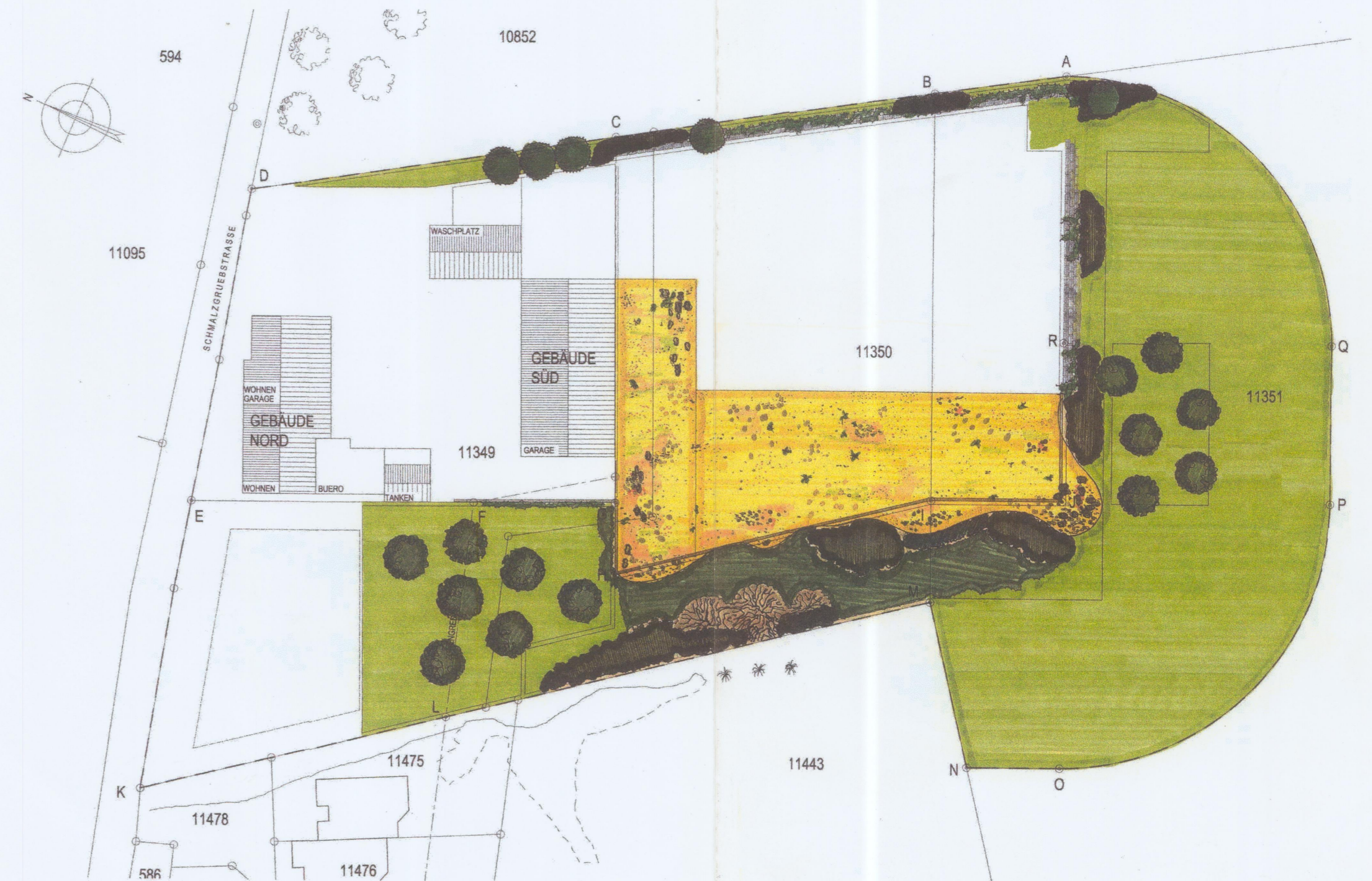
BDV-Nr. 127/06

CONPLAN AG
Dr. R. Kyburz
Forchstrasse 34
8032 Zürich

Zürich, 15. September 2005
Tel-Nr. 044 383 21 22 Fax 044 383 87 24 E-Mail: conplan@bluewin.ch

LEGENDE

-  HOCHSTAMM OBSTGARTEN
-  KOPFWEIDEN 'SALIX VIMINALIS'
-  HECKE HAINBUCHEN 'CARPINUS BETULUS'
-  MAUERBEGRÜNUNG EFFEU 'HEDERA HELIX' WALDREBE
'CLEMATIS VITALBA' FEISENBURNE 'AMELANCHIER DIALIS'
-  VORHANDENE WEIDEN
-  NADELGEHÖLZE WALDFÖHRE 'PINUS SYLVESTRIS'
-  TRESPEN HALBTROCKENWIESE
-  WILDHECKEN EINHEIMISCHE GEHÖLZE ZB
FELDAMORN 'ACER CAMPESTRE'
HAINBUCHEN 'CARPINUS BETULUS'
HASSEL 'COEYLUS AVELLANA'
PRAFFENHÜTZCHEN 'EUORVNIUS EUROPAEUS'
HARTIEGEL 'COENUS SANGUINEA'
LIGUSTER 'LIGUSTRUM VULGARE'
HOLUNDER 'SANTBUKUS NIGRA'
'SANTBUKUS RACEMOSA'
HUNDSROSE 'ROSA CANINA'
SCHNEEBALL 'VIBURNUM LANTANA' ER
-  DACH-TROCKENWIESE
EINHEIMISCHES SAATGUT





Kanton Zürich
Gemeinde Küsnacht

Privater Gestaltungsplan Schmalzgrueb

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: **15. Sep. 2005**

Namens der Grundeigentümern

Kat. Nrn. 11'349 und 11'350

Christian Wyder, 8127 Forch

Kat. Nr. 11'351

Ernst Wyder, 8127 Forch

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **12. Dez. 2005**

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **31. Aug. 2006**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 127/06

1. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Schmalzgrueb" sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Betrieb und Aufrechterhaltung einer Trax- und Baggerunternehmung mit der notwendigen zeitgemässen baulichen, technischen Infrastruktur wie gedeckte und offene Lager- und Umschlagsflächen.
- Gute landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen.
- Wirksamer Lärmschutz für die benachbarten Liegenschaften.
- Sicherstellen der erforderlichen Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

1. Der private Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften, Plan-Nr. 1 zu den Bau- und Nutzungsbereichen im Massstab 1:200 vom 15. September 2005 und Plan-Nr. 2 zur landschaftlichen Eingliederung im Massstab 1:500.
2. Der Geltungsbereich umfasst den im Plan-Nr. 1 bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht.

2. Bestimmungen für den Betriebsbereich 1

Art. 4 Grundsatz

1. Die heute bestehenden Gebäude dürfen erhalten bleiben sowie entsprechend dem Stand der Technik renoviert, geringfügig ergänzt und ausgebaut werden. Ebenfalls erlaubt ist der Ersatz- oder Neubau von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden.
2. Die Kernzonenvorschriften der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht sind sinngemäss anzuwenden.

Art. 5 Bereich für Gebäude Nord

1. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Baumasse von 3'200 m³ zulässig.
2. Es gelten folgende Massvorschriften:
 - Vollgeschosse: max. 2
 - Anrechenbare Dachgeschosse: max. 1
 - Anrechenbare Untergeschosse: max. 1
 - Gebäudehöhe: max. 7.5m
 - Gebäudelänge und Gebäudetiefe sind frei
3. Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
 - Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie in ihrer Ausgestaltung dem Stil des Gebäudes entsprechen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
 - Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von 0.5m erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.
 - Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen nicht auffällig in Erscheinung treten.
 - Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.
 - Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Sie haben sich gut in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen.

- Eine Abbruchbewilligung gemäss §309 Abs. 1 lit. c PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung eines Ersatzbaues oder eines Neubaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch auf das Ortsbild nicht ungünstig auswirkt.
4. Es gelten folgende Nutzungsvorschriften:
- Erlaubt sind neben Wohnen mässig störende Betriebe sowie die heute vorhandenen Nutzungen, Garagieren und Tanken für einen Trax-, Bagger- und Transportbetrieb.

Art. 6 Bereich für Gebäude Süd

1. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Baumasse von 3'600 m³ zulässig.
2. Es gelten folgende Mass- und Gestaltungsvorschriften:
 - Gebäudehöhe bei Flach- oder Pultdach: 11.5m. Bei Flachdachbauten, welche diese Gebäudehöhe beanspruchen, ist kein Attikageschoss zulässig.
 - Gebäudehöhe bei beidseitig geneigten Schrägdächern in ortskernüblicher Neigung: 7.5m.
 - Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite darf höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
 - Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Sie haben sich gut in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen.
3. Es gelten folgende Nutzungsvorschriften:
 - Erlaubt sind höchstens mässig störende Betriebe sowie die heute vorhandenen Nutzungen, Garagieren, Betriebswerkstatt (Unterhalt und Reparaturen), Waschanlage für einen Trax-, Bagger- und Transportbetrieb.

3. Bestimmungen für den Betriebsbereich 2

Art. 7 Allgemeine Bestimmungen

1. In diesem Bereich sind folgende Bauten und Anlagen eines Werkhofes zulässig:
 - Lagerhallen
 - Lagerflächen, Umschlagsflächen
 - Verkehrsflächen
2. Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein. Sie haben sich gut in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen.

Art. 8 Bereich für Lagerflächen und Umschlagsflächen

1. Die Bodenflächen für diesen Bereich dürfen die Kote von 612.70 m ü.M. nicht übersteigen. Dieses Niveau wird örtlich dem Niveau der Lagerhallen angepasst.
2. Dieser Bereich dient auch der Erschliessung des neuen Werkhofes sowie zum Ablad und Umschlag von Gütern und zur Lagerung von Gütern.

Art. 9 Bereich für Lagerhallen

1. Innerhalb dieses Bereiches ist der Bau von Lagerhallen zulässig.
2. Erlaubt ist die Erstellung einer Lagerhalle 1 und einer Lagerhalle 2 mit den im Plan bezeichneten Höchstmassen (Länge und Breite). Vordächer können bis 1.5m über die Bereichsgrenze hinausragen.
3. Im Nordosten darf die Kote von 617.0 m ü.M., im Südosten die Kote von 615.5 m ü.M. sowie im Nordwesten die Kote von 615.0 m ü.M. von keinem Gebäudeteil überschritten werden.
4. Die Lagerhallen dienen der Lagerung der im Betrieb umgeschlagenen Güter, vorwiegend Baumaterialien, inerte Baustoffe usw.

Art. 10 Bereich für Umfassungsmauer und Böschung

1. Die Nutzflächen sind mit einer Umfassungsmauer abzuschirmen. Die Umfassungsmauer kann bis zu den im Plan aufgeführten Höhen errichtet werden.
2. Im nordöstlichen Teil (auf der Linie von A nach B und C) ist die Mauer gemäss schematischer Darstellung im Plan als Blocksteinmauer auszubilden (z.B. Blocksteine, Quader, formwilde Steine, Drahtkörbe; keine hellen Kalksteine).
3. Im Übrigen ist die Umfassungsmauer in Beton auszuführen, mit einem Zaun zu versehen und mit einer Hecke zu begrünen.

4. Bestimmungen für den Bereich für Neubauten

Art. 11 Bereich für Neubauten

Dieser Bereich erlaubt die Erstellung von Neubauten gemäss den Vorschriften der Kernzone 2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht.

Art. 12 Grenzabstände

Für die Erstellung von Gebäuden und Besondere Gebäude gelten die im Plan definierten Grenzabstände – unabhängig vom Gebäudeabstand zu den bestehenden Bauten im Betriebsbereich 1.

5. Landschaftliche Eingliederung

Art. 13 Bereich für Geländeanpassungen

1. Für eine gute landschaftliche Eingliederung ist das Gelände durch Anschüttungen anzupassen. Die Anschüttung hat am Rand des Gestaltungsplanperimeters zu beginnen, ist leicht ansteigend zu gestalten und muss bis zur Höhe der Umfassungsmauer reichen. Die Flächen müssen begrünt werden und können zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.
2. Die Ausgestaltung der gesamten Massnahmen zur landschaftlichen Eingliederung ist im Plan-Nr. 2 dargestellt.

Art. 14 Bereich für Dachtrockenwiesen

Die Dächer der Gebäude in diesem Bereich sind mit einheimischem Saatgut extensiv als trockene Magerwiesen zu begrünen.

Art. 15 Bereich für Schutz, Hecken und Sträucher

1. Die Kante zwischen den Betriebsbereichen und dem Bereich für Geländeanpassungen ist mit einer Absturzsicherung zu versehen.
2. Längs dieser Kante ist eine Hecke zu pflanzen.
3. Hecken, Büsche und Sträucher haben einen lebendigen Übergang zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Werkhof sicherzustellen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Fläche zwischen den Hecken ist als Trespenhalbtrockenwiese zu gestalten.
4. Die vorgesehenen Hecken sind innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Gestaltungsplanes zu pflanzen.

Art. 16 Bereiche für Obstbäume / Baumgarten

1. Der Bereich im Norden dient als trennender Freiraum zwischen vorhandenen und zukünftigen Bauten. Der Bereich im Süden soll zur Verbesserung des Überganges zwischen Betriebsbereich 2 und der Umgebung dienen.
2. In diesen Bereichen müssen Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.
3. Die vorgesehenen Obstbäume sind innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Gestaltungsplanes zu pflanzen.

6. Lärmschutz/Luftreinhaltung

Art. 17 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 18 Lärmschutzmassnahmen

Die Geländeanpassungen, zusammen mit den tiefen Niveaus der Betriebsflächen sowie den Umfassungsmauern dienen dem Lärmschutz.

Art. 19 Luftreinhaltung

1. Bei Aufbereitungs- Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind gemäss Anh. 1 Ziff. 43 der Luftreinhalteverordnung Massnahmen zur Verhinderung von erheblichen Staubemissionen zu treffen.
2. Es sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Neu eingesetzte dieselbetriebene Maschinen und Geräte müssen ab einer Leistung von 18 kW mit geprüften Partikelfiltersystemen ausgerüstet sein. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und einer periodischen Abgasprüfung zu unterziehen.
3. Bestehende dieselbetriebene Maschinen und Geräte müssen bis spätestens 1. Januar 2010 nachgerüstet sein.

7. Erschliessung und Entsorgung

Art. 20 Zufahrt

Die Zufahrt zu den Betriebsbereichen hat im Nordosten ab der Schmalzgruebstrasse gemäss Darstellung im Plan-Nr. 1, Bau- und Nutzungsbereiche, zu erfolgen.

Art. 21 Entsorgung

Der Betriebsbereich 2 ist so auszugestalten, dass er den Vorschriften für den Betrieb eines von Lager- und Umschlagsflächenzugängen genügt.

8. Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Schmalzgrueb" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.