



VERFÜGUNG

vom 21. April 2004

Volketswil. Privater Gestaltungsplan Zimipark

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Volketswil dem privaten Gestaltungsplan Zimipark zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Januar 2004 und des Bezirksrates Uster vom 15. April 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. April 2004 ersucht der Gemeinderat Volketswil um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan soll eine gute städtebauliche Situation erreicht werden. Angestrebt wird eine zweckmässige Erschliessung sowie die Sicherstellung einer differenzierten, architektonisch anspruchsvollen Bebauung mit gestalteten Aussenräumen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Zimipark, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 5. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Mettler-Toledo GmbH, Frau Kinga Frater, Im Langacker, 8606 Greifensee)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00
<hr/>		
Total	Fr.	720.00

(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. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 21. April 2004
040825/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Zimipark

mit öffentlich - rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümerin :

Mettler-Toledo GmbH
8606 Greifensee

Janos B. ...

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom **-5. Dez. 2003**
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion
genehmigt am **21. April 2004**

BDV Nr. **396 104**

Für die Baudirektion

[Signature]

01. September 2003

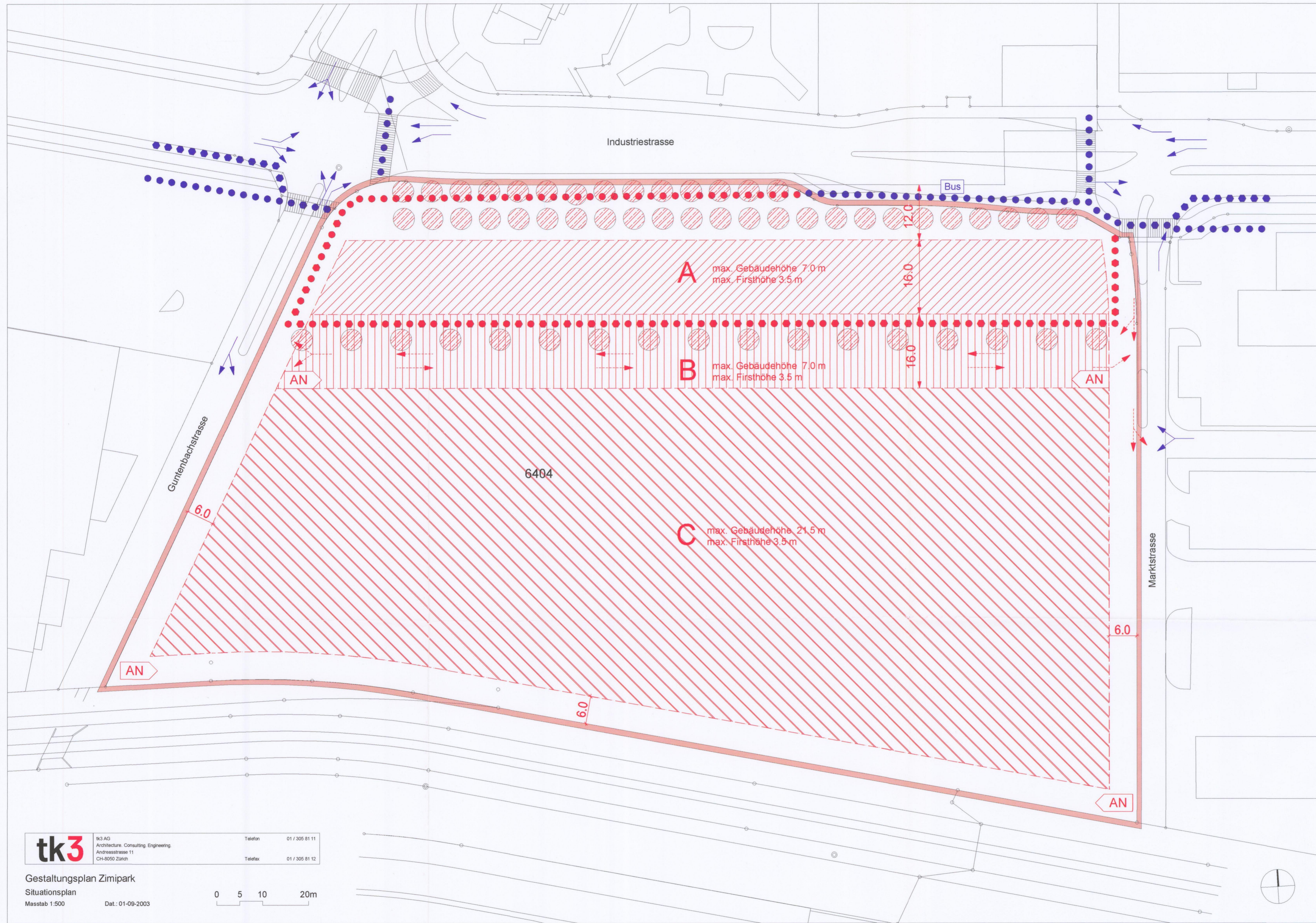
tk3 Architecture Consulting Engineering

Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich A
max. Gebäudehöhe 7.0 m
- Baubereich B
max. Gebäudehöhe 7.0 m
- Baubereich C
max. Gebäudehöhe 21.5 m
- Erschliessungssystem
(Lage schematisch)
- Bepflanzung
(Lage schematisch)
- Fuss- und Veloverbindung
(Lage schematisch)
- Fussgänger Verbindung
(Lage schematisch)
- Anlieferung
(Lage schematisch)

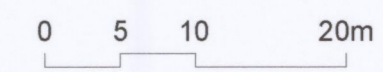
Information

- Busstop
- Erschliessungssystem
(Lage schematisch)
- Fuss- und Veloverbindung
(Lage schematisch)
- Fussgänger Verbindung
(Lage schematisch)



tk3 tk3 AG
Architecture Consulting Engineering
Archestrasse 11
CH-8050 Zürich
Telefon 01 / 305 81 11
Telefax 01 / 305 81 12

Gestaltungsplan Zimipark
Situationsplan
Masstab 1:500
Dat.: 01-09-2003





Privater Gestaltungsplan Zimipark

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Die Grundeigentümerin:

Mettler-Toledo GmbH
8606 Greifensee

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom **- 5. Dez. 2003**
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am **21. April 2004**

BDV Nr. 396104

Für die Baudirektion

1. September 2003

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan bezweckt:

- das Plangebiet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation sowie der bestehenden Umgebung nach einem siedlungsplanerischen Konzept zu überbauen und in guter architektonischer Qualität zu gestalten;
- die Sicherstellung einer differenzierten Bebauung mit Aussenräumen;
- eine zweckmässige Erschliessung und flexible Etappierung;
- eine Nutzungs- und Siedlungskonzeption, die auf die Verkehrslärmbelastung reagiert;
- die Beschränkung der Verkaufsflächen auf max. 2'000 m² Verkaufsfläche.

Art. 2

Bestandteile,
Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

allgemeinverbindliche Bestandteile gemäss PBG § 85:

- nachstehende Vorschriften
- Situationsplan 1:500

2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzelle Kat. Nr. 6404 mit einer Gesamtfläche von 23'479 m².

3 Sofern nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil vom 7. Dezember 2001 mit ARV (439/2002) vom 6. Mai 2002 sowie andere kommunale und übergeordnete Bestimmungen.

B Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3

Gebüudemantel,
Geschosszahl

1 Das Planungsgebiet wird in die folgenden 3 Baubereiche eingeteilt, deren Lage im Situationsplan 1:500 ersichtlich ist. Der Gebäudemantel wird durch Mantellinien oder Baulinien sowie durch das Gebäudeprofil bestimmt:

- Baubereich A
Innerhalb dieses Bereiches sind Bauten mit einem Dachgeschoss zulässig, wobei die max. Gebäudehöhe 7.00 m und die Firsthöhe max. 3.50 m betragen darf.
Auf die Länge des Baubereichs A sind mindestens 2 Durchblicke anzuordnen, deren Gesamtabwicklung mindestens 30 m betragen muss.
 - Baubereich B
Dieser Baubereich dient vornehmlich der Erschliessung und Parkierung. Verbindungsbauten und Überdachungen mit einer max. Gebäudehöhe von 7.00 m und einer Firsthöhe von max. 3.50 m sind zulässig.
 - Baubereich C
Innerhalb dieses Bereiches sind Bauten mit einer max. Gebäudehöhe von 21.50 m und einer Firsthöhe von max. 3.50 m zulässig.
Die Nordfassade stellt in diesem Bereich die Hauptfassade der Gebäude dar. Wird bei der Bebauung des Baubereichs C ein Teil der Fläche nicht oder mit einem niedrigen Gebäude überbaut, so dass ein grosser Höhenunterschied entsteht, wird die Fassadenseite des hohen Gebäudes, die an die freie Fläche oder das niedrige Gebäude grenzt, zur Hauptfassade gezählt.
- 2 In allen Baubereichen ist die Geschoszahl innerhalb des Gebäudemantels frei.
- 3 In allen drei Baubereichen sind unterirdische Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie die unter Art. 12 definierte Baumbepflanzung nicht verunmöglichen. Für unterirdische Bauten unter Baubereich C ist der Grenzbau an die südliche Parzellengrenze zulässig.
- 4 Dachaufbauten, Vorsprünge etc. sind gemäss Bau- und Zonenordnung/PBG zulässig.

Art. 4

Besondere Gebäude / Gebäudeteile

Innerhalb der Arealfläche sind auch ausserhalb des Gebäudemantels folgende Gebäude und Gebäudeteile zulässig:

- besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 4 % der Arealfläche;
- Überdeckungen der Anlieferung;
- Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkierungsanlage und deren Überdeckungen;
- Vordächer im Fussgängerbereich;
- Velounterstände;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Geländer und dergleichen;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.

Ausgenommen von dieser Regelung ist der Baulinienbereich der Industriestrasse (nördlich des Baubereichs A).

Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.

Art. 5

Nutzweise

- 1 In den Baubereichen sind neben industriellen und gewerblichen Nutzungen auch Handels-, Dienstleistungs- und Beherbergungsbetriebe sowie publikumsorientierte Nutzungen – wie Verkaufsgeschäfte und Freizeitnutzungen (z.B. Fitnesscenter und Kino) – und Hauswartwohnungen zugelassen.
- 2 Die Nutzungsanordnung innerhalb der Baubereiche ist frei. In Untergeschossen sind dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienende Flächen nicht zulässig.
- 3 Maximal dürfen 2'000 m² Verkaufsfläche auf dem gesamten Areal realisiert werden.

Art. 6

Gestaltung allgemein

Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderungen an die Gestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.

Art. 7

Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der unter Art. 3.1 bezeichneten Hauptfassade des Baubereichs C ist die Materialwahl und Farbgebung als Fassadenkonzept rechtzeitig, d.h. vor Auftragserteilung, zu bemustern und im Einvernehmen mit der Bauabteilung zu bestimmen.

Art. 8

Dachgestaltung

In den Baubereichen sind sämtliche Dachformen zulässig.

Art. 9

Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.
- 2 Die Etappierung der Verkehrserschliessung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig. Sie bedingt den Nachweis einer funktionstüchtigen Teilerschliessung.

C Umgebung, Aussenraum

Art. 10

Freiflächen

- 1 Die Freiflächenziffer muss mindestens 15 % der Arealfläche betragen. Die Freiflächen sind mehrheitlich als Grünbereiche im Norden der nördlichen Baubereichsabgrenzung des Baubereiches C zu realisieren.
- 2 Bei einer etappierten Überbauung des Areals ist der Freiflächenanteil bei jeder Baueingabe für das gesamte Areal nachzuweisen.

Art. 11

Umgebungsgestaltung

- 1 Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Aussenraumkonzept über den zu bewilligenden Bereich zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen.
- 2 Wird auf dem Areal ein Restaurant mit einer Fläche grösser als 300 m² oder Verkaufsflächen mit mehr als 500 m² erstellt, so ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein Erholungs- oder Spielplatz zu erstellen.

Art. 12

Bepflanzung

Die Baumbepflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Situationsplan 1:500 und umfasst:

- eine Alleebepflanzung entlang dem Fussweg parallel zur Industriestrasse;
- mindestens eine Reihe hochstämmiger Laubbäume mit raumbildender Wirkung zur Industriestrasse.

D Erschliessungsbestimmungen

Art. 13

Motorisierter Verkehr

- 1 Die Anbindung der internen Erschliessung des Gestaltungsplanareals an das bestehende Strassennetz hat über die Guntenbachstrasse und die Marktstrasse zu erfolgen.
- 2 Die Anlieferung ist nur von den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 14

*Fuss- und Velo-
verbindungen*

Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fuss- und Veloverbindungen sind übersichtlich und jederzeit öffentlich zugänglich zu gestalten. Eine ausreichende Verkehrssicherheit ist im ganzen Areal zu gewährleisten.

Art. 15

*Parkierung,
Veloabstellplätze*

- 1 Die Parkplatzzahl ist aufgrund der Parkplatzverordnung zu berechnen.
- 2 Die maximale Anzahl der Parkplätze darf 292 nicht überschreiten.
- 3 Die Anordnung der Parkierung ist ober- und unterirdisch zulässig. Die Parkierung muss grösstenteils in den Baubereichen B und C angeordnet werden. Im Baubereich A sind Parkplätze in geringer Anzahl zulässig.
- 4 An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

Art. 16

Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vgl. Beilage im Planungsbericht).

Art. 17

Abfallbewirtschaftung

Für die Sammlung der im Areal anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren. Nach Möglichkeit sind diese entweder gestalterisch in die Bauten oder mit Bepflanzung in die Umgebung zu integrieren.

E Schlussbestimmungen**Art. 18**

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.