

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

Sitzung vom 31. Juli 1991

**2739. Private Gestaltungspläne (Wangen-Brüttisellen)**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurde mit RRB Nr. 656/1985 genehmigt.

Für die gemäss Plan über die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Landwirtschaftszone zugeteilten Gebiete Riedstuck, Roswies, Altwiesenstrasse und Birkenstrasse sind durch die Grundeigentümer private Gestaltungspläne aufgestellt worden. Am 26. März 1991 stimmte die Gemeindeversammlung diesen zu. Gegen diese Beschlüsse sind gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 3. Mai 1991 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Mai 1991 keine Rekurse erhoben worden. Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen ersucht mit dem Schreiben vom 18. Juni 1991 um die Genehmigung der Vorlagen.

Mit den vorliegenden Gestaltungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die bestehenden Gärtnereibetriebe R. Fischer, P. Meyer und zwei Betriebe von W. Oertig den Anforderungen an einen modernen Produktionsbetrieb angepasst werden können. Mit den zugehörigen Vorschriften bilden diese Gestaltungspläne eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Sie ersetzen für ihre Geltungsbereiche die kantonale Landwirtschaftszone. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die privaten Gestaltungspläne Riedstuck, Roswies, Altwiesenstrasse und Birkenstrasse, denen die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen am 26. März 1991 zugestimmt hat, werden genehmigt.

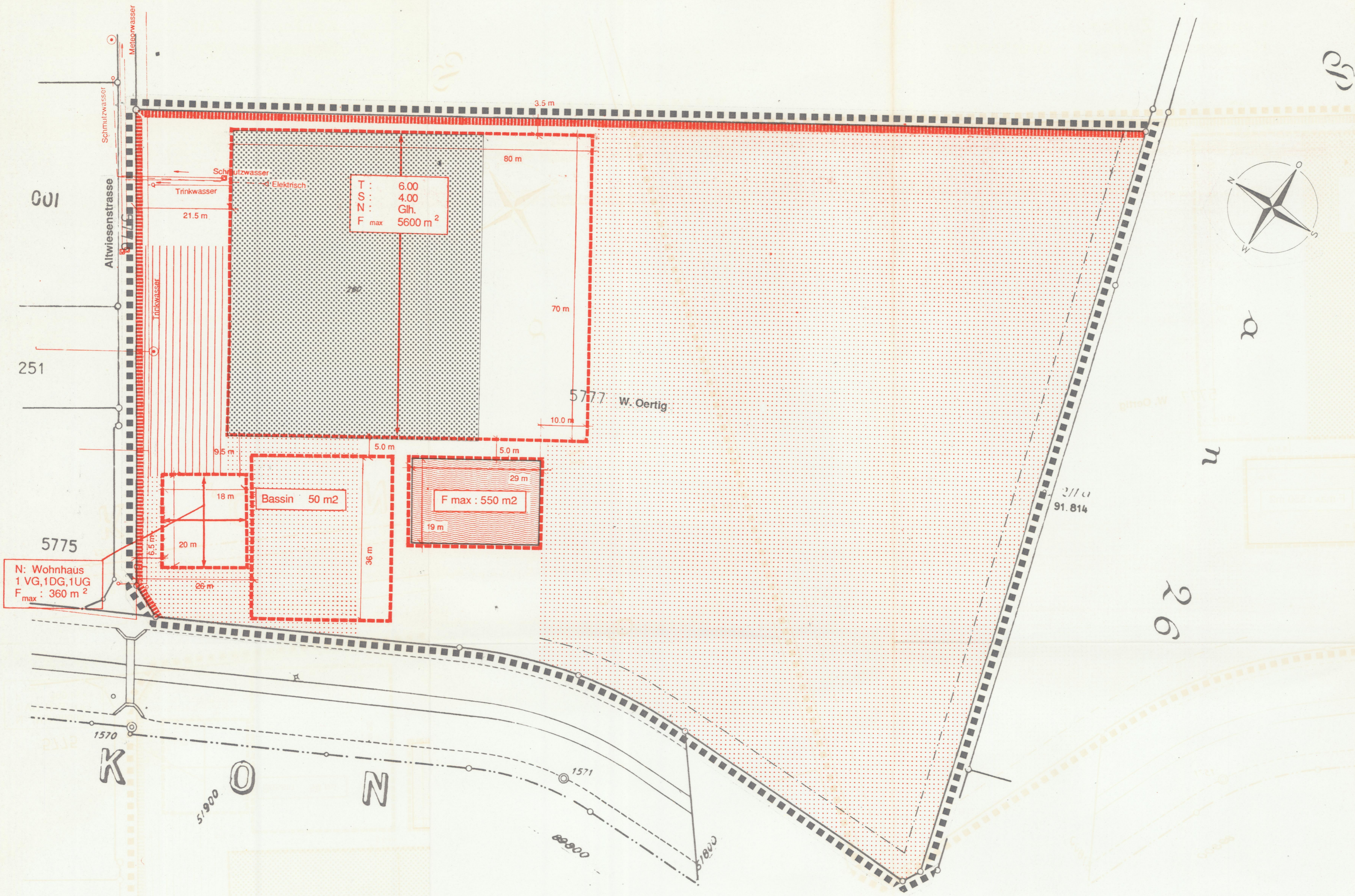
II. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, 8306 Brüttisellen (unter Beilage je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Gestaltungspläne), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 31. Juli 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**



**Privater Gestaltungsplan 3**  
**Altwiesenstrasse**  
**Gärtnerei W. Oertig**

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümer festgelegt am : 26. MRZ. 1991  
 Mellorations - Genossenschaft WANGEN - DÜBENDORF

Die Grundeigentümer :  
*W. Oertig*  
*H. Oertig*  
 Von der Gemeindeversammlung Wangen - Brüttisellen festgesetzt am : 26. MRZ. 1991

Namens des Gemeinderates  
 der Gemeindepräsident :  
*[Signature]*

der Schreiber :  
*[Signature]*  
 Vom Regierungsrat am : 31. Juli 1991  
 genehmigt. mit Beschluss Nr. : 2739

Vor dem Regierungsrat der Staatsschreiber :  
*[Signature]*



Planpartner AG		
M. Steiger + L. Huber dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP		Klausstrasse 26 8034 Zurich Telefon 01 252 28 28
Mst.	Dat.	Gez.
1: 500	06.12.1988	ds/cl
Gr.	Auftrag Nr.	Plan Nr.
42/84	4033	201
rev. 10. 4. 89/ 9589	03.07.89 / 26.2.90 / 4.7.90	24.7.90
/17.12.90		

**LEGENDE**

- Grundstücksgrenze
- Gebäudeabstand
- Gestaltungsplan - Perimeter
- Firstrichtung
- Baulinien
- Ber. für Sichtschutzhecke
- bestehende Bauten
- Vorfahrt und Parkierung
- Mantellinie für best. und gepl. Bauten
- Regenbecken
- Totalhöhe
- Freiland / Blumen / Garten
- Seitenwandhöhe
- Energie
- Gebäudehöhe
- Wasser
- Firshöhe
- Abwasser
- Geschoszahl
- Hydrant
- Fläche maximal
- Nutzungsort
- Glashaus
- Lager und Schöpfe
- Wohnhaus und Gewerberäume



# Kanton Zürich Gemeinde Wangen - Brüttisellen

## Privater Gestaltungsplan 3 Altwiesenstrasse Gärtnerei W. Oertig

### Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgelegt am: <sup>26 MRZ. 1991</sup> Meliorations - Genossenschaft  
WANGEN - DÜBENDORF

Die Grundeigentümer:

Von der Gemeindeversammlung Wangen - Brüttisellen festgesetzt am: 26 MRZ. 1991

Namens des Gemeinderates

der Gemeindepräsident:

der Schreiber:

31. Juli 1991

Vom Regierungsrat am:  
genehmigt.

mit Beschluss Nr.: 2739

Vor dem Regierungsrate der Staatsschreiber :



	Planpartner AG M.Steiger+L.Huber dipl.Arch. ETH/SIA Planer BSP Klausstrasse 26 8034 Zürich Telefon 01 383 28 28		
		Dat. 17.12.90.	Gez. ar
		Auftrag Nr. 4033	4033/18/10103/PlkV3

**GESTALTUNGSPLAN NR. 3 ALTWIESENSTRASSE GÄRTNEREI W.OERTIG**

---

Die Gemeinde Wangen- Brüttisellen erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan im Mst.1 : 500 vom 17. 12. 1990 mit nachfolgenden Bestimmungen:

**Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG ermöglicht den Verbleib bzw. die Erweiterung des bestehenden Betriebes in Anlehnung an die Möglichkeiten des bestehenden Gärtnereibetriebes W. Oertig.

**Art. 2 Allgemeine Bestimmungen**

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besondere Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechtes.

**Art. 3 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und den nachfolgenden Bestimmungen.

**Art. 4 Geltungsbereich**

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Plan bezeichnet.

**Art. 5 Grundmasse**

- 1 Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.
- 2 Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten. Wo bestehende Gebäude über die Baulinie hinausragen, gilt die Baulinie als Mantellinie.
- 3 Die Gebäude im Innern der Mantellinien unterliegen lediglich den Minimalabstandsvorschriften des PBG. Wo grössere Gebäudeabstände gelten ist dies im Plan eingetragen.
- 4 In Bereichen in denen die maximale Gebäudefläche eines Gebäudes ( Treibhaus) beschränkt ist, ist dies im Plan vermerkt.
- 5 Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG, sowie "abstandsfreie Gebäude" im Sinne von § 269 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die Mantellinien der Erd- und Obergeschosse hinausragen.
- 6 Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragenen Geschosszahlen resp. die eingetragene Masse (Totalhöhe, Seitenwandhöhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten.

- 7 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 7 hinaus zulässig.
- 8 Das Untergeschoss des Wohnhauses an der Altwiesenstrasse ist an die Nutzung anrechenbar.

**Art. 6 Nutzweise**

Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe sowie Wohnungen für betriebszugehörige zulässig. Weitere Angaben über die Nutzung sind im Plan eingetragen. Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüros, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig. Erdlager sind auf dem ganzen Areal zulässig. Der genaue Standort des Schwimmbeckens (max. 50 m<sup>2</sup>) wird erst im Rahmen des Projekts festgelegt.

**Art. 7 Architektonische Gestaltung**

- 1 Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.
- 2 Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.
- 3 Die im Plan bezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten.

**Art. 8 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung**

- 1 Das Gebiet wird über die Altwiesenstrasse erschlossen. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen für Vorfahrten und Parkierung sind auch für die Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.
- 2 Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplanperimeters ist im Plan eingetragen. Das Dachwasser wird betriebintern genutzt. Das Löschwasser kann von Hydranten an der Altwiesenstrasse bezogen werden.
- 3 Der im Plan bezeichnete Bereich für Regenbecken ist für diese Anlagen reserviert.

**Art. 9 Hecken, Freiflächen**

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind im Rahmen der angegebenen Bereiche Sichtschutzhecken oder andere geeignete Bepflanzungen zu schaffen, die die Bauten visuell abschirmen. Unterbrüche für betriebsbedingte Einfahrten, Verbindungen und Umschlagsverkehr sind zulässig.
- 2 Auf den im Plan ausgeschiedenen Freiflächen sind nur jene im Plan bezeichneten Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 10 **Lärmschutz**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

Art. 11 **Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.