



Referenz-Nr.: ARE 16-1329

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan Nr. 6 «Hätzelsen» – Genehmigung

Gemeinde **Wangen Brüttisellen**

Lage Dübendorfstrasse, Riedwiesenstrasse, Hochleistungsstrasse A53; Grundstücke Kat.-
Nr. 6260, 6261, 6262, 6263, 6255 sowie 6257

Massgebende - Plan (Plan-Nr. 01) 1:500 vom 21. März 2016 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV)
Unterlagen vom 15. Juli 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. Juli 2016

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte mit Beschluss vom 7. Juni 2016 dem privaten Gestaltungsplan Nr. 6 «Hätzelsen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 15. Juli 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. August 2016 ersucht die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan Nr. 6 „Hätzelsen“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung gewährleistet werden. So ist neben dem Wohnen und dem Gewerbe auch eine Hotelnutzung vorgesehen. Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen liegt der Perimeter in der Gewerbezone G4. Parallel zum Gestaltungsplan erfolgt die Umzonung in eine Wohnzone 3 mit Gewerbeerleichterung (WG3 60%). Der mit Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 2298/93 hier bereits festgesetzte Gestaltungsplan wird aufgehoben.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt des Architekturbüros „Architekten-team Zürich AG“. Gemäss diesem ist entlang der Oberlandautobahn ein Gebäuderiegel mit maximal sieben Geschossen vorgesehen, welcher die Hotelnutzung beherbergen soll. An diesen docken im rückwärtigen, lärmgeschützten Bereich kammartig Wohngebäude an. Vier weitere, dem Wohnen gewidmete Baufelder kommen nördlich der Riedwiesenstrasse zu liegen. Drei von diesen Baufeldern wurden im Rahmen des ursprünglichen Gestaltungsplanes bereits überbaut.



Das Erdgeschoss mit dem Hotelempfang, den Seminar- und Kongressräumen, den vier Innenhöfen sowie einigen dem Gewerbe dienenden Räumen ist fast durchgängig, so dass die kammartige Struktur erst in den Obergeschossen räumlich zur Geltung kommt. Die Erschliessung der Hotelnutzung erfolgt von einer neuen Erschliessungsstrasse entlang der südwestlichen Perimetergrenze, diejenige der Wohnnutzung vom rückwärtigen Bereich bzw. der Riedwiesenstrasse aus. Dadurch wird eine Entflechtung des Wohnens von der Hotelnutzung erreicht. Entlang der Erschliessungsstrasse ist eine Baumallee vorgesehen. Zwischen den einzelnen Baufeldern sollen Spiel- und Ruheflächen entstehen.

Aus raumplanerischer Sicht ist der vorliegende Gestaltungsplan nachvollziehbar. Eine Hotelnutzung in der Nähe eines stark frequentierten Verkehrsknotenpunktes sowie des in Planung befindlichen Innovationsparks Dübendorf ist plausibel.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Gestaltungsplan werden die Baubereiche und deren Nutzung, die Erschliessung sowie die Aussenraumgestaltung festgesetzt. Aufgrund der Nähe zur Oberlandautobahn ist die Einhaltung des Lärmschutzes ein wichtiges Anliegen. Daneben werden die Etappierung sowie die Gestaltung geregelt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 2. März 2016 sowie vom 20. Juni 2016 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Nr. 6 «Hätzelschachen», welchem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 7. Juni 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der private Gestaltungsplan Nr. 6 «Hätzelschachen» vom 28. Juli 1993 wird aufgehoben.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 582.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu be-



zeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

V. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen

- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Christian R. Spleiss, Bau- + Immobilien - Promotion, Wängirain 71, 8704 Herrliberg (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Juli 1993

2298. Privater Gestaltungsplan Hätzelwisen, Wangen-Brüttisellen

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

Für das gemäss Zonenplan der Gewerbezone zugeteilte Gebiet Hätzelwisen ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 5. Januar 1993 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 4. Februar 1993 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Februar 1993 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen ersucht mit Schreiben vom 25. März 1993 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Hätzelwisen eine den besonderen Umständen bezüglich der Oberland-Autobahn angepasste Überbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Hätzelwisen, dem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 5. Januar 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

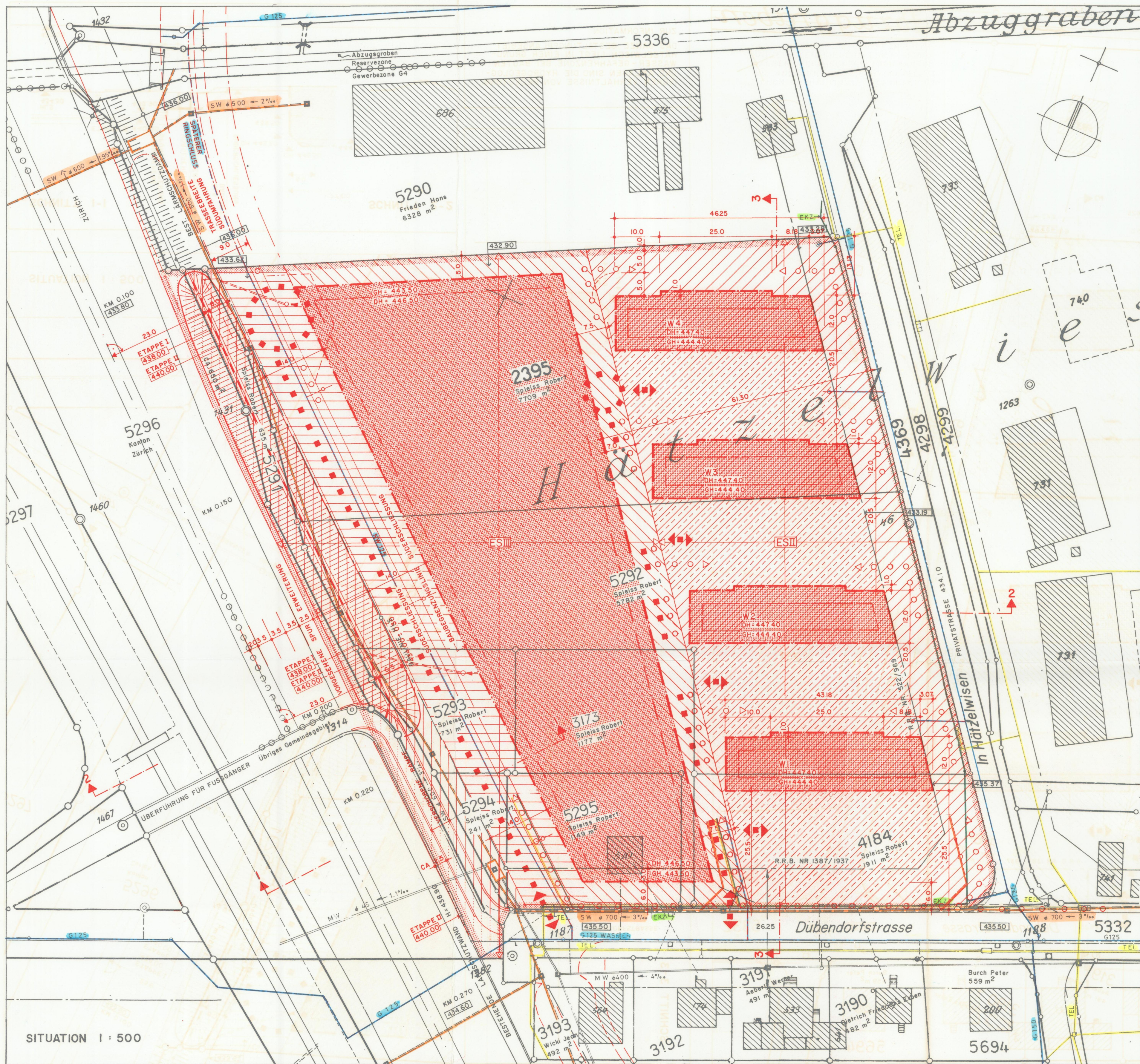
II. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, 8306 Brüttisellen (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgerecht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 28. Juli 1993

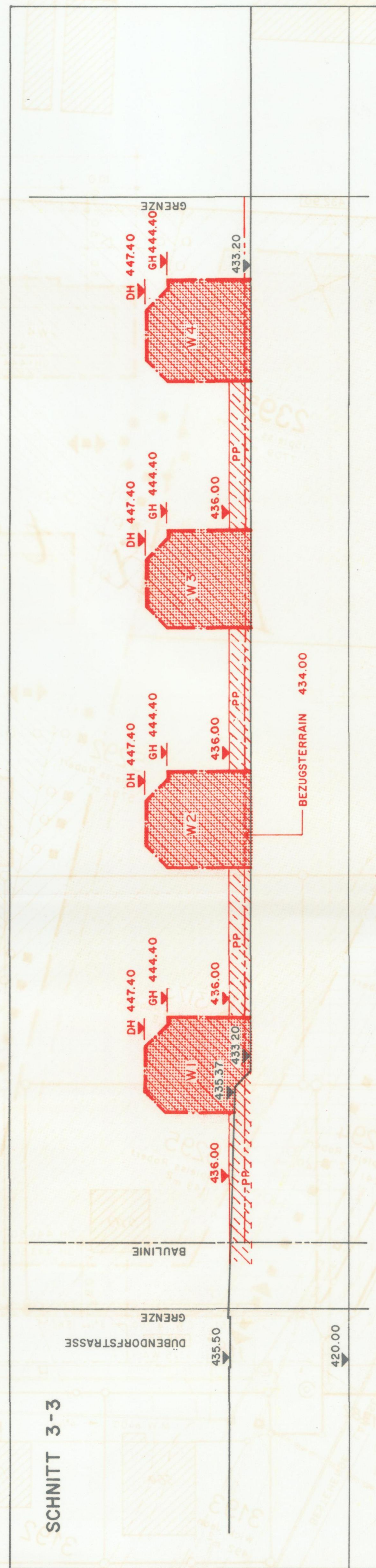


Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi



ZUR INFORMATION:
DAS GANZE GESTALTUNGSPLANGEBIET
HÄTZELWISEN LIEGT IN EINER GRUND-
WASSER-GEFAHRENZONE. BEI BAUTEN
UND ANLAGEN SIND DIE HYDROGEOLOG-
ISCHEN VERHÄLTNISSE VON BEDEUTUNG.



Exemplar des
Amtes für Raumplanung

GEMEINDE WANGEN - BRÜTTISELLEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „HÄTZELWISEN“

SITUATIONSPLAN MIT SCHEMASCHNITTEN M: 1: 500

VON DEN EIGENTÜMERN FESTGESETZT AM: 1992

ROBERT A. SPLEISS
MÜHLEBACHSTR. 164
8034 ZÜRICH

KANTON ZÜRICH
VERTRETEN DURCH:

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM: -5. Jan. 1993

GVB - NR:
IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: 28. Juli 1993

RRB - NR: 2298

DER STAATSSCHREIBER:
In Vertretung

FISCHER ARCHITEKTEN
SCHAFFHAUSERSTR. 316
8050 ZÜRICH

OBJ.-NR: 401.2
PL-NR: 0.10
FORMAT: 60/84
DAT: 15.10.1992 EY

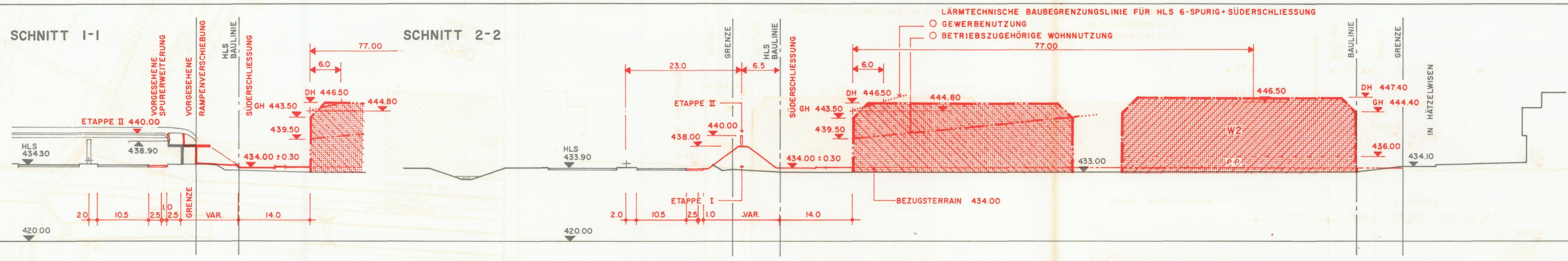
GESTALTUNGSPLANBEREICHE, SYMBOLE, ABKÜRZUNGEN

	GESTALTUNGSPLAN -GELTUNGSBEREICH CA. 19'985 M ²
	GESAMTAREALFLÄCHE R. A. SPLEISS 19'335 M ²
	WOHNZONE U. NICHT STÖRENDE BETRIEBE 8'200 M ²
	WOHNZONE, PARKPLATZBEREICH
	WOHNHAUSZEILEN W1 - W4
	VERBLEIBENDE GEWERBEZONE 11'135 M ²
	GEWERBEZONE CA. 8'243 M ²
	BEGRENZUNG OBERIRDISCHER BAUTEN
	ZUKÜNFTIGE SÜDERSCHLISSUNG 1'413 M ²
	LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN SPLEISS CA. 1'479 M ²
	KANTON CA. 650 M ²

	MANTELLINIE (B1)
	BAUBEGRENZUNGSLINIE (B2)
	FAHRSCHLISSUNG, NOTZUFART
	WENDEHAMMER
	FUSSGÄNGER - ERSCHLISSUNG, HAUPTACHSEN
	LÄRMSCHUTZDAMM
	LÄRMSCHUTZWAND BESTEHEND
	LÄRMSCHUTZWAND NEU
	BESTEHENDE TERRAINKOTE
	GH GEBÄUDEHÖHE IN METER ÜBER MEER
	DH DECKELHÖHE IN METER ÜBER MEER
	PP PARKPLÄTZE
	ES EMPFINDLICHKEITSSTUFE (LSV)

SCHNITT 1-1

SCHNITT 2-2



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Privater Gestaltungsplan "Hätzeliwisen"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Die Grundeigentümer:

Robert A. Spleiss

Kanton Zürich



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am -5. Jan. 1993

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:


.....

Der Schreiber:


.....

Vom Regierungsrat genehmigt am 28. Juli 1993

RRB-Nr. 2298

Der Staatsschreiber:

..... In Vertretung



Hirschi



Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Für die unter Abs. 2 aufgeführten Grundstücke, welche zwischen der Hochleistungsstrasse HLS, der Dübendorfstrasse, der Erschliessungsstrasse "In Hätzelwisen" und dem Grundstück Kat.-Nr. 5290 liegen, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

²Das Gestaltungsplangebiet erfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 2395, 3173, 4184, 5291, 5292, 5293, 5294, 5295 sowie einen Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 5296. Sämtliche Grundstücke mit Ausnahme von ca. 650 m² der kantonalen Parzelle Kat.-Nr. 5296 im Bereiche der angrenzenden Hochleistungsstrasse (HLS) stehen im Eigentum von Robert A. Spleiss.

³Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan Nr. 0.10 im Massstabe 1:500 vom 15.10.1992.

⁴Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, die Teilbereiche B1 - B4, für den Gebäudemantel, für die Baubegrenzungslinie im Bereiche B2, im besonderen gegenüber der zukünftigen Süderschliessung im Bereiche B3 und für Elemente der Erschliessung und der Lärmschutzmassnahmen.

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

¹Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes vorsieht, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

²Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten im Plangebiet die BZO sowie die Baulinien, die dannzumal gültig sind.

Art. 3 Teilbereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert in die Teilbereiche B1 (Wohnen und nicht störende Betriebe), B2 (Gewerbezone), B3 (zukünftige Süderschliessung) sowie B4 (Lärmschutzmassnahmen).

Art. 4 Gebäudemantel/Bezugsterrain

¹Der Gebäudemantel im Teilbereich B1 ergibt sich aus den durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundflächen und aus den zugehörigen, im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten.

²Unter Vorbehalt der Absätze 3 und 4 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.

³Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile und Dachaufbauten im Sinne des PBG; Gebäudevorsprünge und Dachaufbauten, aber nur, soweit sie nach PBG in den Abstandsbereich bzw. über die Dachebene hinausragen dürfen.

⁴Besondere Gebäude im Sinne des PBG sowie Gemeinschaftsräume und Ateliers dürfen ausserhalb der Mantellinien auch auf der Überdeckung der Parkplätze erstellt werden, jedoch im Ausmass gesamthaft höchstens bis zu 5 % der massgeblichen Landfläche. Die Grundfläche eines einzelnen Besondern Gebäudes darf jedoch maximal 80 m² betragen.

⁵Das massgebliche Bezugsterrain für die gesamte Überbauung innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegt auf der Kote 434.0 m.ü.M.

Art. 5 Abstände

¹Für die Mindestgebäudeabstände sind die Mantellinien massgebend.

Im Bereiche B2 gelten die Mindestanforderungen des PBG.

²Soweit die Mantellinien beachtet werden, erklären sich die beteiligten Grundeigentümer vorweg mit allfälligen Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen einverstanden.

³Die Strassen- und Wegabstände (§ 265 PBG) sind im Plangebiet und an dessen Rand unbeachtlich.

⁴Die geschlossene Bauweise ist im Bereich B2 im Sinne von Art. 21 Abs. 3 BZO gestattet.

Art. 6 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Bereiche B1 innerhalb des Gebäudemantels und im Bereiche B2 innerhalb der Höhenbegrenzungsebene auf der Kote 443.50 im Rahmen des PBG frei.

Im Bereiche B2 sind ferner bis zu einer maximalen Höhe von 3 m über der auf der Kote 443.50 liegenden Höhenbegrenzungsebene Attikageschosse und Satteldächer im Sinne von Art. 21 Abs. 2 BZO zulässig.

Art. 7 Ausnützung

¹Im Teilbereich B1 ist eine anrechenbare Nutzfläche von max. 5'412 m² zulässig.

Die anrechenbare Fläche wird nach § 255 PBG errechnet.

²Die max. Baumasse von 44'540 m³ kann nur im Bereich B2 realisiert werden. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- aus dem Bereich B2 (Gewerbeareal)	32'972 m ³
- aus dem Bereich B3 (Süderschliessung)	5'652 m ³
- aus dem Bereich B4 (Lärmschutzareal)	<u>5'916 m³</u>
Gesamt-Baumasse	44'540 m ³

Diese Baumasse hat sich innerhalb der Baubegrenzungs-
linie gemäss Plan zu befinden und darf die Höhenkote
von 443.5 bzw. 446.5 m.ü.M. für das Attikageschoss
nicht überschreiten. Sie wird ab dem gewachsenen
Terrain gemessen.

³Der Bereich B3 ist für die geplante Süderschliessung
reserviert.

Private Unterniveaubauten/ -anlagen sind im gesamten
Bereich B3 entschädigungslos zulässig. Im Zeitpunkt
des Überganges dieser Fläche ins öffentliche Eigen-
tum ist bezüglich der realisierten Nutzung in einem
separaten Verfahren mit der Polit. Gemeinde ein
Konzessionsvertrag abzuschliessen.

Art. 8 Nutzweise

¹Im Teilbereich B1 sind ausschliesslich Nutzungen zu
Wohnzwecken sowie für nicht störende Betriebe gestat-
tet. Unterhalb der Kote 435.50 liegende Geschosse
dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Es sind
maximal 45 Wohnungen zugelassen. Mindestens 4 Woh-
nungen sind alters- und behindertengerecht auszu-
bilden. Der gewerblich genutzte Anteil darf im Teil-
bereich B1 die Hälfte der gesamten zulässigen Nutzung
nicht übersteigen.

²Im Teilbereich B2 sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grosser Personenbelegung im Sinne von §§ 5 und 6 Besondere Bauverordnung II (BBV II) sind nicht zulässig.

Wohnungen für Betriebsangehörige sind bis zu einem max. Wohnanteil von 10 % der für den Normbedarf für die Fahrzeugabstellplatzberechnung massgebenden Nutzfläche zulässig.

Art. 9 Süderschliessung

¹Solange die Gemeinde auf den Bau der Süderschliessung als Sammelstrasse verzichtet, hat deren Erstellung mit einem Ausbaugrad von 6 m Fahrbahn und 2 m Trottoir zu Lasten der privaten Grundeigentümer zu erfolgen, und zwar

- bis zur Realisierung von 50 % der im Bereich B2 maximal zulässigen Nutzung nach dem für die Erschliessung der Hochbauten massgebenden Bedürfnis,
- bei Überschreitung von 50 % der Nutzung auf der ganzen Länge im Bereich B3.

Nach Fertigstellung (Bauabnahme) auf der ganzen Länge, ist die Strasse entschädigungslos an die Gemeinde abzutreten. Zur Sicherstellung eines allfälligen späteren Ausbaues zur Sammelstrasse hat die entschädigungslose Abtretung zudem einen Landstreifen von 1 m Richtung Lärmschutzdamm zu beinhalten.

Ein allfälliger späterer Ausbau der Fahrbahn als Sammelstrasse geht zu Lasten der Gemeinde. Für die von den privaten Grundeigentümern erbrachten Vorleistungen erfolgen keine Rückerstattungen.

²Beschliesst die Gemeinde den Bau der Süderschliessung als Sammelstrasse, so geht die Erstellung - soweit die Strasse oder Teile davon nicht bereits von den privaten Grundeigentümern gebaut worden sind - zu Lasten der Gemeinde. Die Erhebung von Mehrwertbeiträgen gemäss Strassengesetz bleibt in diesem Fall vorbehalten. Das für den Strassenbau notwendige Land ist vom Grundeigentümer entschädigungslos an die Gemeinde abzutreten.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufen

Im Teilbereich B1 gilt die Empfindlichkeitsstufe II, im Teilbereich B2 die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Art. 11 Lärmschutz

Im Bereich B4 sind zweckmässige Lärmschutzvorrichtungen in Absprache mit der kantonalen Baudirektion zu erstellen. Diese sind im Gestaltungsplan-Geltungsbereich als Einheit (nicht in Etappen) zu planen. Die massgebenden Grenzwerte gemäss LSV sind für einen 6-spurigen Ausbau der HLS bei allen zukünftigen Bauten in den Bereichen B1 und B2 zu garantieren. Die Erstellungsarbeiten des Lärmschutzdammes (Etappe I) sind bis zum Bezug von Bauvorhaben im Gestaltungsplangebiet, für welche dieser Schutz erforderlich ist, zu beenden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Damm (Etappe II) richtet sich nach dem für Hochbauten im

Bereich B2 notwendigen Bedürfnis. Sobald mehr als 75 % der in diesem Bereich maximal zulässigen Nutzung realisiert sind, ist die Lärmschutzwand durchgehend zu erstellen.

Massgebend für die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte sind die im Gestaltungsplan eingetragenen lärmtechnischen Baubegrenzungslinien. Die lärmtechnischen Baubegrenzungslinien dürfen dann durchstossen werden, wenn mittels konkreten gestalterischen Massnahmen und einem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringenden Lärmschutznachweis die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss Gestaltungsplan gewährleistet ist. Im Falle eines Durchstossens der im Gestaltungsplan definierten lärmtechnischen Baubegrenzungslinien ist für die Berechnung der Lärmemissionen der 6-spurige Strassenausbau massgebend.

Art. 12 Erschliessung

¹Für den motorisierten Verkehr und die Fussgänger erfolgt die Erschliessung über die im Plan bezeichneten Bereiche.

²Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Nebenerschliessungen gestattet.

³Bauten und Anlagen im Gestaltungsplan-Geltungsbereich werden von der Dübendorfstrasse her mit den Medien Wasser, elektrischer Energie und Telefon in den im Plan bezeichneten Bereichen erschlossen.

⁴Die bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen sind gemäss den im Grundbuch eingetragenen Durchleitungsrechten für den dauernden Bestand sicherzustellen.

Das Schmutzwasser der Bauten und Anlagen im Gestaltungsplangebiet wird in den im Plan bezeichneten Bereichen in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet.

Art. 13 Parkierung

¹Die Parkplatzzahl wird nach der jeweils geltenden Fahrzeug-Abstellplatz-Verordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen ermittelt.

²Die Parkplätze, ausgenommen jene für die Anlieferung und für die Besucher, sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

Art. 14 Einstellräume für Velos und Kinderwagen

Im Bereiche B1 sind genügend Einstellräumlichkeiten gemäss Art. 6 der Fahrzeug-Abstellplatz-Verordnung für Mofas, Velos und Kinderwagen zu erstellen. Diese Einstellräume sind möglichst im Bereiche der Hauszugänge vorzusehen.

Art. 15 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Es gelten die erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen.

Art. 16 Grundwasser

Das Areal des privaten Gestaltungsplanes "Hätzelsweiden" liegt im Bereich zweier Grundwasserstockwerke. Das Wasser im tieferliegenden Grundwasserstockwerk ist artesisch gespannt, was entsprechende Massnahmen (Druckentlastung etc.) bei tiefen Einbauten erfordert. Perforationen (Bohrungen etc.) ins untere Grundwasserstockwerk sind nach Bauabschluss zu verschliessen bzw. abzudichten.

Art. 17 Inkraftsetzung

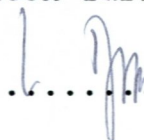
Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Wangen, den 19.2.93

Robert A. Spleiss

.....

Kanton Zürich

.....

Beilagen zu Gestaltungsplan:

- Lärmschutz-Nachweis vom 15.10.1992
- Vorprojekt Situation 1:500 Nr. 401.2-01 vom 15.10.1992
- Vorprojekt Schnitt 1-1 1:200 Nr. 401.2-02 vom 15.10.1992
- Vorprojekt Schnitt 2-2 1:200 Nr. 401.2-04 vom 15.10.1992
- Erschliessung Situation 1:500 Nr. TB 151.6-01 vom 15.10.1992
- Erschliessung Normalprofil 1:100 Nr. TB 151.5-02 vom 15.10.1992
- Grundbuchauszüge

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Total-Revision Privater Gestaltungsplan Nr. 6 "Hätzelwisen" und Umzonung Hätzelwisen, Wangen, Festsetzung Sondernutzungsplanung Wangen-Brüttisellen**

Wangen-Brüttisellen. Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Total-Revision des privaten Gestaltungsplanes Nr. 6 "Hätzelwisen" in Wangen, welcher den privaten Gestaltungsplan vom 28. Juli 1993 ersetzt, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 24. November 2016 genehmigt.

Die gleichzeitige Umzonung eines Bereiches von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (Teilrevision Nutzungsplanung) wurde ebenfalls an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 16. November 2016 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 18. Januar 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Total-Revision des privaten Gestaltungsplan Nr. 6 "Hätzelwisen" und die damit verbundene Umzonung treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen

00183693