

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Juli 1993

2299. Privater Gestaltungsplan Stierwisen, Wangen-Brüttisellen

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

Für das gemäss Zonenplan der Gewerbezone zugeteilte Gebiet Stierwisen 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 Baurekurskommission 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 Stierwisen 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 Stierwisen, 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 Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 28. Juli 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

VON DEN EIGENTÜMERN FESTGESETZT AM: 1992

PETER BURCH, IM CHNEBLER 2, 8602 WANGEN
JEAN WICKI, VOGELANGSTR. 62, 8006 ZÜRICH
LOUISE KÜNZLI, STIGENHOF, 8602 WANGEN
HEBRAG, LOHWSSTR. 46, 8123 EBMATTINGEN
EMIL HEGGLIN, MAX HOEHN
BENJAMIN WEBER, BABÜHLSTR. 30, 8610 USTER

MELIORATIONS-GENOSSENSCHAFT
ADOLF LAMPRECHT, SCHÖRACHERSTR. 5, 8306 BRÜTTISELLEN
KANTON ZÜRICH, VERTRETEN DURCH:
GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN
DER PRÄSIDENT
DER SCHREIBER

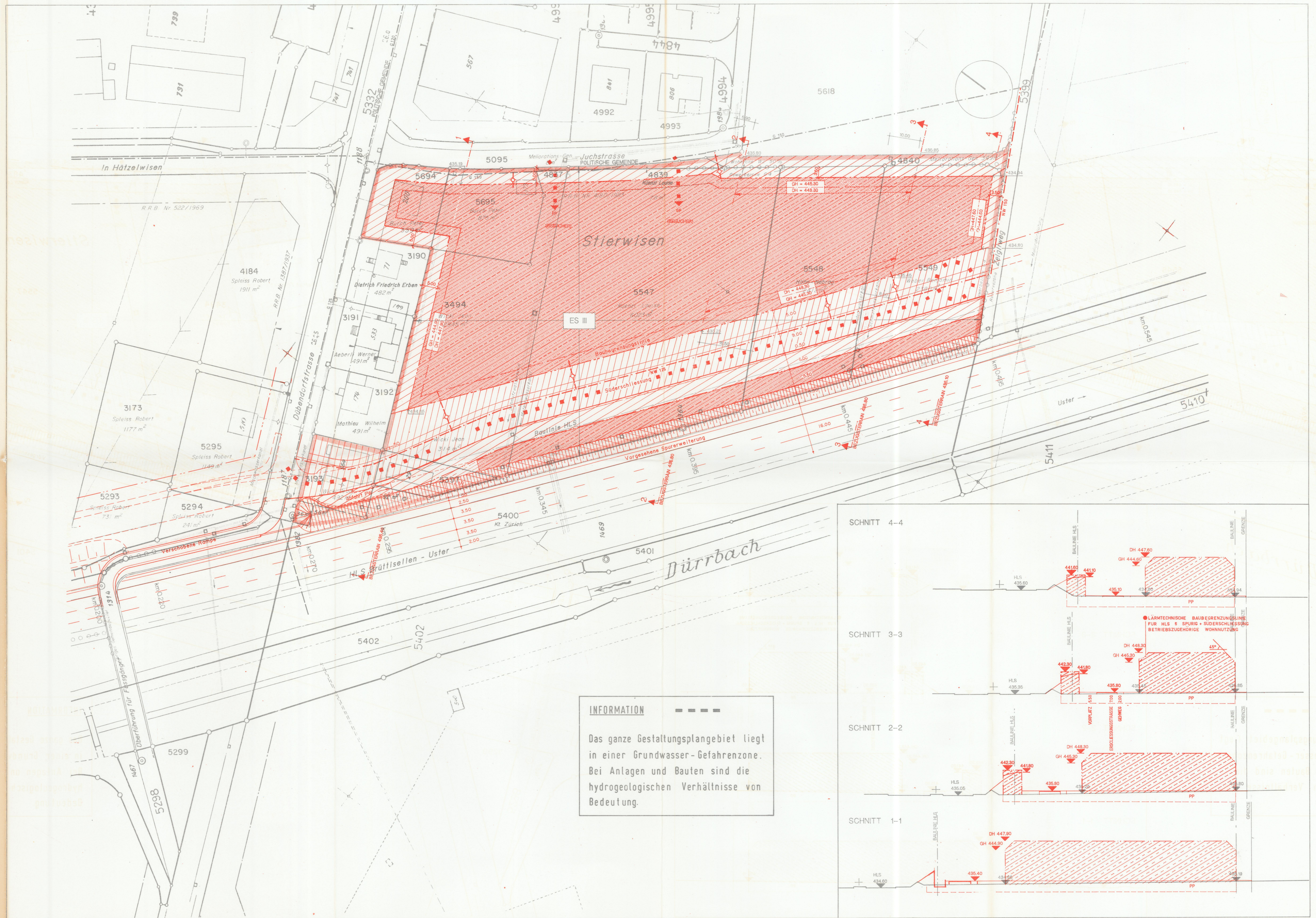
VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM: 5. Jan. 1993

GVB - NR.:
IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:
DER PRÄSIDENT:
DER SCHREIBER:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: 28. Juli 1993

RRB - NR.: 2299
DER STAATSSCHREIBER:
ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

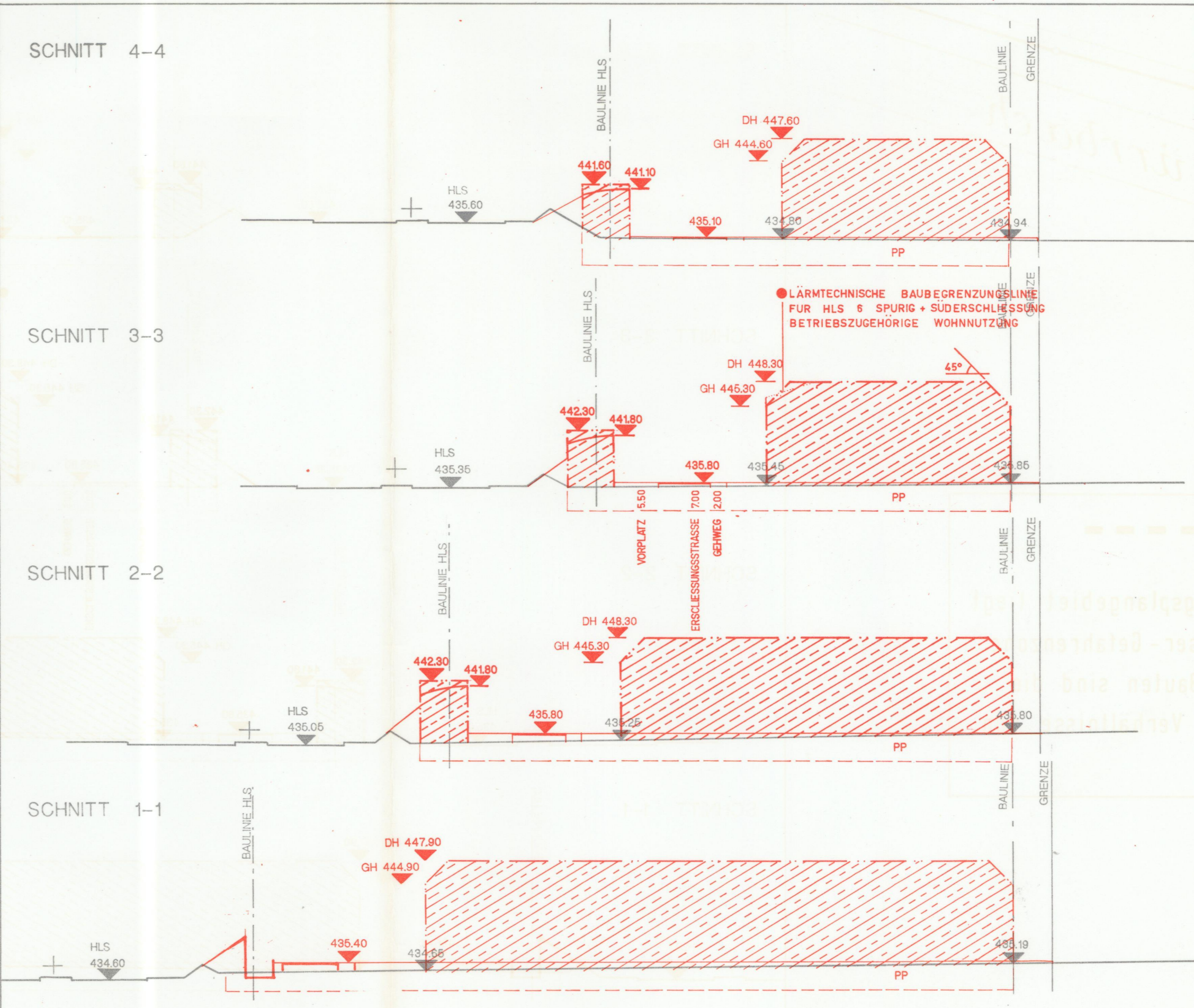
L. GACHNANG, R. MATHYS, OBJ. - NR.: 287 92, 287 92
DIPL. ARCHITECTIN ETH SIA, DIPL. ARCHITEKT, PL. NR.: 1.00
LAVATERSTRASSE 53, IM WINGERT 36A, 8002 ZÜRICH, 8049 ZÜRICH, FORMAT: 60 x 105
TEL.: 2012174, TEL.: 3415181, DAT: 15.10.1992

- GESTALTUNGSPLANBEREICHE, SYMBOLE, ABKÜRZUNGEN
- ES III: GESTALTUNGSPLAN - GELTUNGSBEREICH, 16527 M²
 - B2: GEWERBEZONE, 10042 M²
 - B3: BEGRENZUNG OBERIRDISCHER BAUTEN
 - B3: ZUKÜNFTIGE SÜDERSCHLISSUNG, 2817 M²
 - B4: LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN, 3127 M²
 - B4: LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN KANTON, 184 M²
 - B5: FLÄCHE MELIORATIONS-GENOSSENSCHAFT, 357 M²
 - BAUBEGRENZUNGSLINIE (B2)
 - FAHRERSCHLISSUNG, NOTZUFUHRT
 - WENDEHAMMER
 - ZONENGRENZEN
 - LÄRMSCHUTZBÖSCHUNG
 - LÄRMSCHUTZWAND BESTEHEND
 - GRUNDWASSER
 - GH: GEBÄUDEHÖHE IN METER ÜBER MEER
 - DH: ATTIKA IN METER ÜBER MEER
 - PP: PARKPLÄTZE
 - ES: EMPFINDLICHKEITSTUFE gem. LÄRMSCHUTZVERORDNUNG (LSV)



INFORMATION

Das ganze Gestaltungsplangebiet liegt in einer Grundwasser-Gefahrenzone. Bei Anlagen und Bauten sind die hydrogeologischen Verhältnisse von Bedeutung.



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

Privater Gestaltungsplan "Stierwisen"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümer:

- Peter Burch
- Jean Wicki
- Louise Küenzi
- Max Höhn/Hebrag AG, Emil Hegglin
- Benjamin Weber
- Kanton Zürich
- Meliorationsgenossenschaft
- Politische Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 5. Jan. 1993

Der Präsident:

[Handwritten signature]
.....

Der Schreiber:

[Handwritten signature]
.....

Vom Regierungsrat genehmigt am

..... **28. Juli 1993**

RRB-Nr. **2299**

Der Staatsschreiber:

..... **In Vertretung**

[Handwritten signature]
Hirschi



Art. 1 Geltungsbereich/Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Für die unter Absatz 2 aufgeführten Grundstücke zwischen der Hochleistungsstrasse HLS, der Düben-dorfstrasse und der Juchstrasse in den Bauzonen gelegenen Grundstücke, exkl. die Parzellen Kat.Nr. 3190, 3191 und 3192, wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

² Das Gestaltungsplangebiet erfasst die Grundstücke Kat.Nr. 3193, 3494, 4837, 4839, 4840, 5397, 5547, 5548, 5549, 5694 und 5695 sowie Teile der Grundstücke Kat.Nr. 5332 und 5400

³ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan Nr. 1.00 im Massstab 1:500 vom 15.10.1992.

⁴ Der Plan ist massgebend für:

- den örtlichen Geltungsbereich
- die Teilbereiche B2 G
- den Gebäudemantel
- die Baubegrenzungslinie im Bereich B2 G, im besonderen gegenüber der zukünftigen Süderschliessung im Bereich B3
- Elemente der Erschliessung und der Lärmschutzmassnahmen B4

Art. 2 Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung

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

- ² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten im Planungsgebiet die Bau- und Zonenordnung sowie die Baulinien die dannzumal gültig sind.

Art. 3 Teilbereiche

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert in die Teilbereiche B2 G (Gewerbezone), B3 G (zukünftige Süderschliessung) und B4 (Lärmschutzmassnahmen).

Art. 4 Gebäudemantel / Bezugsterrain

- ¹ Der Gebäudemantel im Teilbereich B2 G ergibt sich aus den durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundflächen und den zugehörigen, im Plan eingetragenen, maximalen Höhenkoten.
- ² Unter Vorbehalt des Absatzes 3 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen.
- ³ Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge, abstandsfreie Gebäude oder Gebäudeteile und Dachaufbauten im Sinne des PBG; Gebäudevorsprünge und Dachaufbauten aber nur, soweit sie auch nach PBG in den Abstandsbereich bzw. über die Dachebene hinausragen dürfen.
- ⁴ Das massgebliche Bezugsterrain für die gesamte Ueberbauung innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegt auf den Koten beim
- Schnitt 1 - 1 : 435.40 M.ü.M.
 - Schnitt 2 - 2 : 435.80 M.ü.M.
 - Schnitt 3 - 3 : 435.80 M.ü.M.
 - Schnitt 4 - 4 : 435.10 M.ü.M.

Art. 5 Abstände

- 1 Für die Mindestabstände sind die Mantellinien massgebend.
Im Bereich B2 G gelten die Mindestanforderungen des Planungs- und Baugesetzes.
- 2 Soweit die Mantellinien beachtet werden, erklären sich die beteiligten Grundeigentümer vorweg mit allfälligen Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen einverstanden.
- 3 Die Strassen- und Wegabstände (§ 265 PBG) sind im Planungsgebiet und an dessen Rand unbeachtlich.
- 4 Die geschlossene Bauweise ist im Bereich B2 G im Sinne von Art. 21 Abs. 3 der BZO gestattet.

Art. 6 Geschosszahl im Bereich B2 G

- 1 Vollgeschosse nach §§ 275 ff PBG sind innerhalb des Gebäudemantels gemäss den Schnitten 1 - 1 bis 4 - 4 (Gebäudehöhenkoten 444.90 / 445.30 / 445.30 / 444.60 M.ü.M.) frei.
- 2 Bis zu einer maximalen Höhe von 3 Meter über den zulässigen Gebäudehöhen sind Attikageschosse und Satteldächer im Sinne von Art. 21 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung erlaubt.

Art. 7 Berechnung der zulässigen Baumasse

- 1 Die zulässige Baumasse kann nur im Bereich B2 G realisiert werden. Sie beträgt maximal 66'108 m³ und errechnet sich aus den folgenden Bereichen:

- B2 G	(Gewerbe)		
	4.0 x 10'042	=	40'168 m3
- B3	(Süderschliessung)		
	4.0 x 2'817	=	11'268 m3
- B4	(Lärmschutzmassnahmen)		
	4.0 x (3'127 + 184)	=	13'244 m3
- B5	(Meliorationsgenossenschaft)		
	4.0 x 357	=	1'428 m3
<u>Total</u>			<u>66'108 m3</u>

Die Baumasse hat sich innerhalb der Baubegrenzungslinien gemäss Plan zu befinden und darf die Höhenkoten für das Attikageschoss (447.90 / 448.30 / 448.30 resp. 447.60 M.ü.M.) nicht überschreiten. Sie wird gemäss § 258 PBG in Verbindung mit § 12 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Das Bezugsterrain gilt nur zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

- 2 Der Bereich B3 ist für die geplante Süderschliessung reserviert.
Private Unterniveaubauten/ -anlagen sind im gesamten Bereich B3 entschädigungslos zulässig.
Zum Zeitpunkt des Uebergangs dieser Fläche in öffentliches Eigentum ist bezüglich der realisierten Nutzung in einem separaten Verfahren mit der Politischen Gemeinde Wangen-Brüttisellen ein Konzessionsvertrag abzuschliessen.

Art. 8 Nutzweise

- 1 In den Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.
- 2 In den Gewerbebezonen sind Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grosser Personenbelegung im Sinne der §§ 5 und 6 der Besonderen Bauverordnung (BBV II) nicht zulässig.
- 3 Wohnungen für Betriebsangehörige sind bis zu einem maximalen Wohnanteil von 10% der für den Normbe-

darf für die Fahrzeugabstellplatzberechnung massgebenden Nutzfläche zulässig.

Art. 9 Süderschliessung

- 1 Solange die Gemeinde auf den Bau der Süderschliessung verzichtet, hat deren Erstellung mit einem Ausbaugrad von 6 Metern Fahrbahn und 2 Metern Trottoir zu Lasten der privaten Grundeigentümer zu erfolgen, und zwar im Anstossbereich B2 G nach den für die Erschliessung der Hochbauten massgebenden Bedürfnissen jeweils bis zum betreffenden Grundstücksende. Eine VSS-normgerechte Wendemöglichkeit für LKW ist vorzusehen.

Nach Fertigstellung (Bauabnahme) der jeweiligen Bauetappe ist die Strasse entschädigungslos an die Gemeinde abzutreten. Zur Sicherstellung eines allfälligen späteren Ausbaus zur Sammelstrasse hat die entschädigungslose Abtretung zudem einen Landstreifen von 1 Meter Richtung HLS 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.

- 2 Beschliesst 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 Mehrwertsbeiträgen gemäss Strassengesetz (StrG) bleibt in diesem Fall vorbehalten. Das für den Strassenbau notwendige Land ist von den Grundeigentümern entschädigungslos an die Gemeinde abzutreten.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufen

- 1 Im Teilbereich B2 G gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. '86.

Art. 11 Lärmschutz

- 1 Im Bereich B4 sind zweckmässige Lärmschutzvorrichtungen zu erstellen, und zwar in Absprache mit der kantonalen Baudirektion. Die Erstellungsarbeiten der Lärmschutzvorrichtungen sind bis zum Bezug irgendwelcher Bauvorhaben auf jeweilige Parzelllänge zu beendigen.

- 2 Die Kosten für die Erstellung des Lärmschutzes und die dazugehörigen Vorrichtungen und Bepflanzungen gehen ausschliesslich zu Lasten der privaten Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet. Die Böschungen sind in Einvernahme mit dem kantonalen Tiefbauamt zu bepflanzen. Auf einem 3 Meter breiten Streifen, gemessen ab der unteren Böschungskante, ist Gras anzusähen, darüber ist eine durchmischte Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen, welche im Bereich der Gewerbebauten einen dichten Gürtel zu bilden hat.

- 3 Das Erstellen von Lärmschutzvorrichtungen auf einer noch unbebauten, benachbarten Parzelle innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist entschädigungslos zu dulden. Ein allfälliger landwirtschaftlicher Ertragsausfall ist dem jeweils belasteten Grundeigentümer zu entschädigen. Die Beseitigung von provisorisch errichteten Lärmschutzanlagen hat der verursachende Eigentümer zu seinen Lasten vorzunehmen.

- 4 Das längs der HLS vorgesehene Lärmschutzbauwerk wird als gestaltetes, gegliedertes Bauelement erstellt. Massgebend sind die beiden Ergänzungspläne (Mst. 1:200) Nr. 2.01 für den projektierten 6-spurigen Ausbau der HLS und Nr. 2.02 für die heutige 4-spurige HLS.

Auf der Baubegrenzungslinie Seite HLS wird das Lärmschutzbauwerk wie folgt projektiert:

- Bei den vorgesehenen Anlieferungszone mit einer Ueberdachung und dazwischen Gewerbebauten mit Warenliften.

Die maximalen Koten der Ueberdachungen bei den Anlieferungszoneen betragen:

zwischen Schnitt 1 und 2: 441.40 - 441.80 M.ü.M.

zwischen Schnitt 2 und 3: 441.80 M.ü.M.

zwischen Schnitt 3 und 4: 441.80 - 441.10 M.ü.M.

Die maximalen Koten der Gewerbebauten betragen:

zwischen Schnitt 1 und 2: 441.90 - 442.30 M.ü.M.

zwischen Schnitt 2 und 3: 442.30 M.ü.M.

zwischen Schnitt 3 und 4: 442.30 - 441.60 M.ü.M.

- Beim 4-spurigen Ausbau der HLS entsprechen die minimalen Koten der Lärmschutzmassnahmen den vorhandenen Lärmschutzvorrichtungen.
- Beim 6-spurigen Ausbau der HLS sind die minimalen Koten der Lärmschutzmassnahmen auf der Böschungslinie längs der Lärmschutzböschung im Plan Nr. 2.01 angegeben.

- ⁵ Damit der Lärmschutz im Attikageschoss gewährleistet ist, muss entlang der Süderschliessung eine geschlossene Brüstung von 1.20 Meter über die zulässige Gebäudehöhe hinaus erstellt werden.

Art. 12 Erschliessung

- ¹ Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung über die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche.
Die Zusatzpläne Nr. 2.01 und 2.02 (Mst.1 :200) sowie Nr. 3.00 (Mst. 1:100) regeln die Abfahrt für PW zur unterirdischen Parkebene sowie die Anlieferung mit Lastwagen.
- ² Ausserhalb dieser Bereiche sind nur Nebenerschliessungen gestattet.

- 3 Als Zufahrt zu den oberirdisch angeordneten Besucherparkplätzen kann auch die Juchstrasse benutzt werden.
- 4 Die Wasserversorgung ist im Gestaltungsplan (Mst. 1:500) Nr. 1.00 eingetragen.
- 5 Die Stromversorgung des Gestaltungsplangebietes erfolgt aus der bestehenden Transformatorstation zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 13 Parkierung

- 1 Die Parkplatzzahl wird nach der jeweils geltenden Fahrzeug-Abstellplatz-Verordnung der Pol. Gemeinde Wangen-Brüttisellen ermittelt.
- 2 Die Parkplätze, ausgenommen jene für die Anlieferung und für die Besucher, sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

Art. 14 Zufahrt zu den Tiefgaragen

- 1 Die Erschliessung der Tiefgaragen für alle Eigentümer erfolgt ausschliesslich über die Abfahrtsrampe auf Kat. Nr. 3193. Die Fahrbahn zu den einzelnen Parzellen wird unter dem Gewerberiegel im Lärmschutzbauwerk geführt. Die Auffahrtsrampen erstellt jeder Grundeigentümer auf seinem Gewerbegebiet B2 G. Die Kosten für das Zufahrtsbauwerk auf Kat. Nr. 3193 werden von den Grundeigentümern im Verhältnis ihres Landanteils (Parzellengrösse) getragen.

Art. 15 Oeffentliche Abwasserleitungen

- 1 Die bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen sind gemäss den im Grundbuch eingetragenen Leitungsbau-rechten für den dauernden Bestand sicherzustellen.

Art. 16 Grundwasser

- 1 Das Areal des privaten Gestaltungsplanes "Stierwi-sen" liegt im Bereich zweier Grundwasserstockwer-ke. Das Wasser im tieferliegenden Grundwasser-stockwerk ist artesisch gespannt, was entsprechen-de Massnahmen (Druckentlastung etc.) bei tiefen Einbauten erfordert. Perforationen (Bohrungen etc.) ins untere Grund-wasserstockwerk sind nach Bauabschluss zu ver-schliessen bzw. abzudichten.

Art. 17 Inkraftsetzung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffent-lichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Ge-nehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Wangen, den 15. Oktober 1992

Die Grundeigentümer:

P. Burch
.....
Peter Burch

J. Wicki
.....
Jean Wicki

L. Kuenzi
.....
Louise Kuenzi

Emil Hegglin
.....
Hebrag AG, Emil Hegglin

.....
Max Höhn

Benjamin Weber
.....
Benjamin Weber

.....
Kanton Zürich

.....
Meliorationsgenossenschaft

Meliorations - Genossenschaft
WANGEN - DÜBENDORF

.....
Polit. Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Beilagen zum Gestaltungsplan:

- Plan Nr. 2.01 Mst. 1:200 Lärmschutzbauwerk HLS 6-spurig
- Plan Nr. 2.02 Mst. 1:200 Lärmschutzbauwerk HLS 4-spurig
- Plan Nr. 3.00 Mst. 1:100 Grundriss Garageneinfahrt
- Lärmschutz-Nachweis
- Grundbuchauszüge