



VERFÜGUNG

vom 11. April 2007

Wangen-Brüttisellen. Privater Gestaltungsplan „Nr. 1, Rietstuck“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte am 26. September 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Nr. 1, Rietstuck“ zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 30. November 2006 und des Bezirksrats Uster vom 15. November 2006 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 30. Januar 2007 ersucht das Bauamt Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Gestaltungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen für in der Zwischenzeit erstellte Bauten, für welche teilweise Ausnahmegenehmigungen für Abweichungen von den Bauvorschriften erteilt worden sind. Ausserdem sollen die neuen Bestimmungen weitere Bauten und Anlagen im Sinne einer Erweiterung des Gärtnereibetriebs ermöglichen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan „Nr. 1, Rietstuck“, dem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen am 26. September 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Adrian Fischer, Roswis 617, 8602 Wangen b. Brüttisellen

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

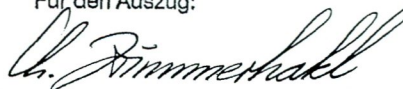
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 83120.40.210

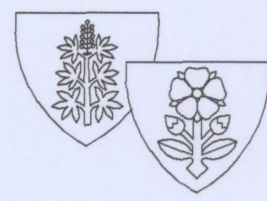
- III. Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 11. April 2007
070118/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 1
RIETSTUCK, WANGEN

Revision 2006

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgelegt am: 12. Jan. 2007

Adrian Fischer
8602 Wangen
Unterhaltsgenossenschaft
Wangen-Brüttisellen - Dübendorf
W. Fischer
M. Wüthli

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 26. September 2006

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:
Der Schreiber:
Für die Baudirektion
genehmigt am: 11. April 2007
BDV Nr. 53107

GESER PARTNER Baingenieure AG		Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau Geilhof 8306 Brüttisellen baugeingeneure@geserpartner.ch TEL 044 833 10 81 FAX 044 833 10 82				
Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Massstab
TB-231.1-01	02	LI	70/90	10.3.03	25.11.05	1:500

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Gestaltungsplan - Perimeter
- Baulinien
- bestehende feste Bauten
- Regenbecken und Wassertanks
- Mantellinie für bestehende und geplante feste Bauten und Gewächshäuser
- Mantellinie für bestehende und geplante feste Bauten und Gewächshäuser Baubereich mit Vorbehalt, DP-V Art. 11
- Mantellinie für temporäre Gewächshäustunnel
- Mantellinie für Regenbecken und Wassertanks
- Transportachsen
- Beregnungsanlagen
- Vorfahrt und Parkierung
- Korridor Südstrasse
- best. Hydrant
- best. Wasserleitung
- best. EKZ
- proj. Schmutzwasser





Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 1 RIETSTUCK, WANGEN

Revision 2006

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgelegt am : **12. Jan. 2007**

Adrian Fischer
8602 Wangen

Unterhaltsgenossenschaft
Wangen – Brüttisellen - Dübendorf

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **26. September 2006**

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt :

11. April 2007

BDV Nr. **53 107**

Für die Baudirektion

GESER PARTNER
Bauingenieure AG
bauingenieure@geserpartner.ch

Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau
Gsellhof 8306 Brüttisellen
TEL 01 833 10 81 FAX 01 833 10 82

Plan Nr.	Ver	Gez		Datum	Änd	
TB-231.1	02	Li		10.3.03	25.11.05	

Privater Gestaltungsplan Nr. 1

Rietstuck , Wangen

Revision 2006

Vorschriften

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen erlässt, gestützt auf §§ 85 und 86 PBG, die Revision des privaten Gestaltungsplanes , Situation 1 : 500 , Plan Nr. TB-231.1-01, vom 25.11.05 , Schnitte A – C 1 : 500 , Plan Nr. TB-231.1-02 , und als Beilage für die Werkleitungen , Situation 1:1000, Plan Nr. TB-231.1-03, mit nachfolgenden Vorschriften :

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG, ermöglicht den Verbleib bzw. die Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebes Adrian Fischer , Rietstuck , Wangen.

Art. 2 Allgemeine Bestimmungen

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

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 , Plan Nr. TB-231.1-01, Schnitte A – C , 1 : 500 , Plan Nr. TB-231.1-02 und Werkleitungsplan 1 : 1'000 , Plan Nr. TB-231.1-03 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 4 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Plan Situation, Revision 2003, 1:500, Plan Nr. TB-231.1-01 dargestellt.

Art. 5 Grundmasse

¹ Das Ausnutzungsmass 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.

³ Es dürfen ausser dem Vordach gemäss Art. 5 Abs. 4 nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG über die Mantellinien hinausragen.

⁴ Das im Plan eingetragene Vordach bei Gebäude Vers.-Nr. 799 darf im maximalen Umfang gemäss der Vermassung erstellt werden.

⁵ Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragene Masse (Totalhöhe,

Seitenwandhöhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten.

- ⁶ Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten, § 292 PBG, sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 5 hinaus zulässig.
- ⁷ Die Überlagerungen der kleinen Flächen von Gewächshäusern und dem Betriebsgebäude sind ebenso ausbaubar, gemäss der Mantellinien für das Betriebsgebäude.

Art.6 Nutzweise

Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe zulässig. Weitere Angaben über die Nutzung sind im Plan eingetragen :

- ¹ Feste Bauten wie Gewächshäuser, Schöpfe und Betriebsgebäude.
- ² Feste Bauten wie Glas-Foliengewächshäuser mit transparenten Stegplatten.
- ³ Temporäre Bauten wie demontierbare Folien-Gewächshaustunnels. Hier sind keine Glaswände und Decken zulässig.
- ⁴ Betriebszugehörige Personalräume für Betriebsangehörige, Betriebszugehörigen Büros, betrieblich technische Anlagen, betriebseigene Fahrzeugeinstellplätze sowie auch Regenbecken und Wassertanks sind in allen festen Bauten zulässig.
- ⁵ Für Regenbecken und Wassertanks sind separate Mantellinien bezeichnet, siehe auch Art. 8 , Ziff. 3.
- ⁶ Erdlager sind auf dem ganzen Areal zulässig.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

- ¹ Sämtliche festen und temporären Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich befriedigend in das Landschaftsbild einordnen.
- ² Das Betriebsgebäude hat sich bezüglich der äusseren Gestaltung nach § 238 PBG gut einzuordnen.
- ³ Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

Art. 8 Erschliessung , Parkierung , Versorgung , Entsorgung

- ¹ Das Gebiet Rietstuck wird über die Quartierstrasse Pünten, Kat.-Nr. 6841, im Eigentum der Polit. Gemeinde Wangen-Brüttisellen, den Flurweg Roswis, Kat.-Nrn. 6842 und 6582 und einen unbenannten Flurweg, Kat.-Nr. 5429 und 6426, erschlossen. Letztere sind im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Wangen - Brüttisellen - Dübendorf. 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 in der Beilage, Werkleitungsplan , Situation 1 : 1000 , Plan Nr. TB-231.1-03 eingetragen. Der vorgemerkte, spätere Netzausbau geht grundsätzlich zu Lasten der Wasserversorgung Wangen. Das Löschwasser kann bis auf weiteres von Hydranten auf Grundstück Kat.-Nr. 5421, Kanton Zürich und Kat.-Nr. 5439, Bundesamt für Betriebe der Luftwaffe, bezogen werden. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt.
- ³ Die im Plan bezeichneten Bereiche für Regenbecken und Wassertanks ist insbesondere für diese Anlagen reserviert.

Art. 9 Brandschutz / Feuerwehr

- 1 Die vorhandenen Hydranten bieten bis auf weiteres ausreichenden Brandschutz.
Die Verbindungsleitung wird, im Rahmen des geplanten, späteren Netzausbaues, die Wasserversorgung Wangen auf eigene Kosten erstellen.

Art. 10 Lärmschutz

- 1 Dem Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet.
- 2 Ausser im geplanten Betriebsgebäude sind keine lärmrelevanten Räume vorgesehen.
- 3 Der entsprechende Lärmschutznachweis für den Immissionsgrenzwert (IGW) nach LSV ist zum Zeitpunkt der Realisierung des Betriebsgebäudes nachzuweisen.

Art. 11 Berücksichtigung Verkehrsplan

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt den kommunalen Verkehrsplan , Revision 2006.
- 2 Im nordwestlichen Bereich, entlang dem Dürrbach ist im Situationsplan 1 : 500 , Plan Nr. TB-231.1-01 , für die im Verkehrsplan als geplant eingetragene Sammelstrasse, ein Korridor von total 22 m Breite eingetragen.
- 3 Dieser Korridor wird als Freihaltebereich für einen späteren Strassenbau festgelegt.
- 4 In diesem Korridor sind keine Bauten zulässig, welche für den späteren Strassenbau nachteilig sind. Temporäre Bauten werden im Rahmen der festgelegten Mantellinien zugelassen. Feste Bauten werden, mit entsprechendem Beseitigungsreverse im Rahmen der festgelegten Mantellinien zugelassen. Der Beseitigungsreverse ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch einzutragen.

Art. 12 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürichs in Kraft.