



## **VERFÜGUNG**

**vom 11. April 2007**

**Wangen-Brüttisellen.      Privater Gestaltungsplan „Nr. 2, Roswis“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte am 26. September 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Nr. 2, Roswis“ 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 Ausnahmegewilligungen 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. 2, Roswis“, 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: Geser Partner Bauingenieure, Gsellhof, 8306 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.)

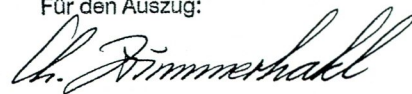
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 83120.40.210

- 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  
070119/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**LEGENDE:**

- Grundstücksgrenze
- Gestaltungsplan - Perimeter
- Mantellinie
- bestehende feste Bauten
- Regenbecken, offen
- Regenbecken, überdeckt
- Firstrichtung
- Vorfahrt und Parkierung
- Wasserleitung
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Zonengrenze
- Grenze GP 13
- proj. Wasserleitung

**Amt für Raumordnung und Vermessung**  
**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Wangen - Brüttisellen**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 2  
 ROSWIS, WANGEN**

Revision 2006

Situation 1:500

Von den Grundeigentümern festgelegt am: 11. Jan. 2007

Meyer Pflanzkulturen AG Peter Meyer Unterhaltsgenossenschaft  
 8602 Wangen 8604 Wangen Wangen - Brüttisellen - Dübendorf

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 26. September 2006

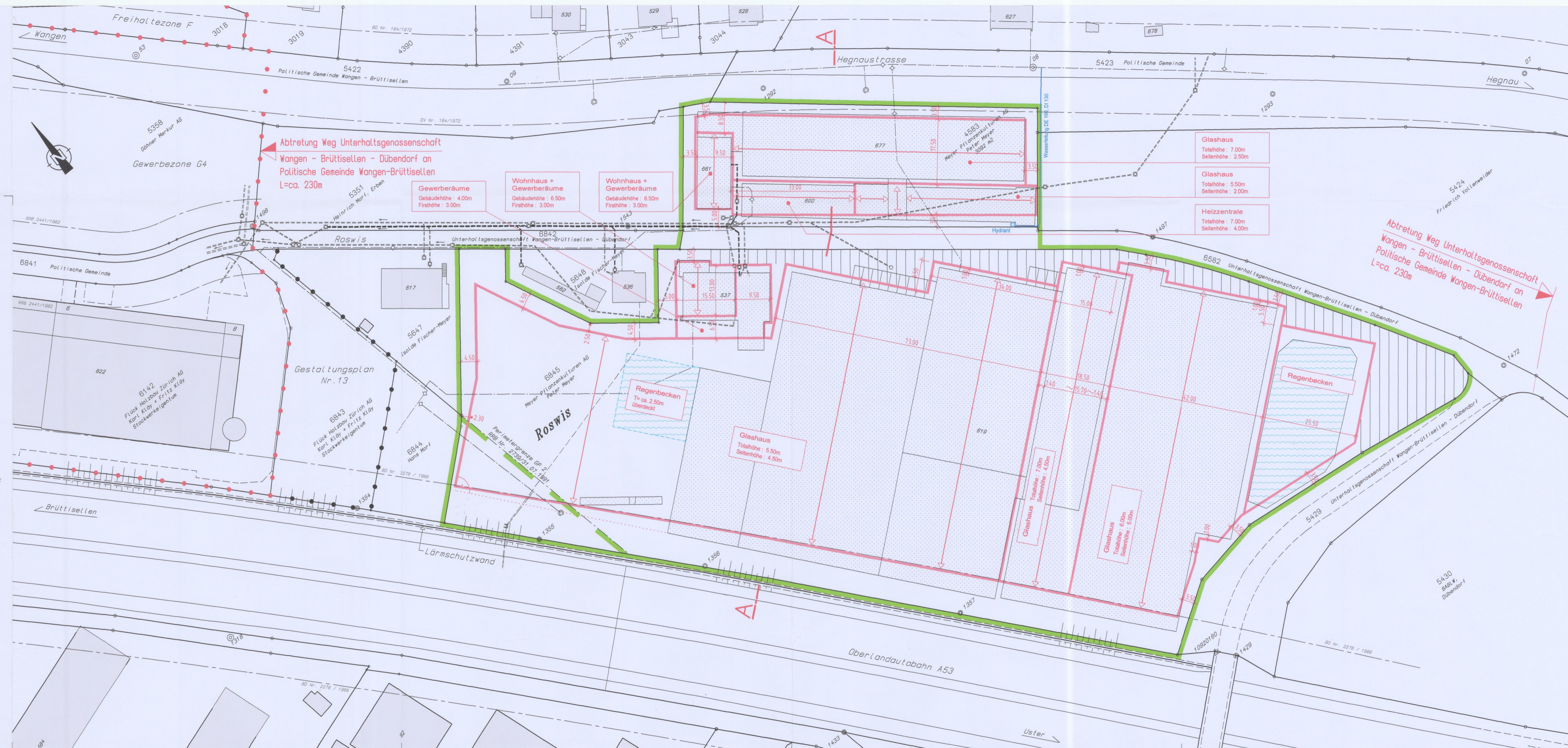
Namens der Gemeindeversammlung, Der Präsident:

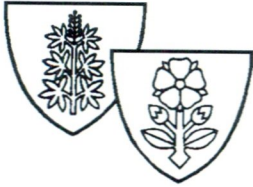
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 11. April 2007

Für die Baudirektion

<b>GESER PARTNER</b> Bauingenieure AG		Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau Gsellhof 8306 Brüttisellen				
bauingenieure@geserpartner.ch		TEL 044 833 10 81 FAX 044 833 10 82				
Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Massstab
TB-231.4-01	02	Li	40/105	12.1.04	25.11.05	1:500





Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 2  
ROSWIS, WANGEN**

**Revision 2006**

**Vorschriften**

Von den Grundeigentümern festgelegt am :

**11. Jan. 2007**

Meyer Pflanzenkulturen AG  
8602 Wangen

Peter Meyer  
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 :

BDV Nr. *54107*

**11. April 2007**

Für die Baudirektion

**GESER PARTNER**  
**Bauingenieure AG**  
bauingenieure@geserpartner.ch

Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau  
G s e l l h o f 8306 Brüttisellen  
TEL 01 833 10 81 FAX 01 833 10 82

Plan Nr.	Ver	Gez		Datum	Änd	
TB-231.4	01	Li		12.1.04	25.11.05	

# **Privater Gestaltungsplan Nr. 2**

## **Roswis , Wangen**

### **Revision 2006**

## **Vorschriften**

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen erlässt, gestützt auf § 85 und 86 PBG, die Revision des privaten Gestaltungsplanes, Situation 1:500, Plan Nr. TB-231.4-01, vom 12.01.2004, Schnitt A - A 1:200, Plan Nr. TB-231.4-02, vom 12.01.2004 mit nachfolgenden Vorschriften:

#### **Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplanes gemäss § 86 PBG ermöglicht den Verbleib bzw. die Erweiterung des bestehenden Betriebes in Anlehnung an die Möglichkeiten des bestehenden Gärtnereibetriebes Peter Meyer, Roswis, Wangen.

#### **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 Revision 2004 1:500, Plan Nr. TB-231.4-01, vom 12.01.2004, Schnitt A – A 1:200, Plan Nr. TB-231.4-02, vom 12.01.2004 und den nachfolgenden Bestimmungen.

#### **Art. 4 Geltungsbereich**

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan Revision 2004, 1:500, Plan Nr. TB-231.4-01, vom 12.01.2004 bezeichnet.

## Art. 5 **Grundmasse**

- <sup>1</sup> Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan 1:500, Plan Nr. TB-231.4-01, die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten. Wo bestehende Gebäude über die Baulinie hinausragen, gilt die Baulinie als Mantellinie.
- <sup>3</sup> Die Gebäude im Innern der Mantellinien unterliegen lediglich den Minimalabstandsvorschriften des PBG.
- <sup>4</sup> 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 hinausragen.
- <sup>5</sup> Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragene Masse (Totalhöhe, Seitenwandhöhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten.
- <sup>6</sup> Bei den best. Glashäusern Vers. Nr. 619, 677 und den zukünftigen Erweiterungsbauten sind technische Aufbauten mit besonderem Zweck, wie zum Beispiel Beschattung, Klimasteuerung oder ähnliche Einrichtungen für die technische Betriebsverbesserung, welche die zulässige "Totalhöhe", gemäss Ziff. 5, um max. 1.20 m überragt, zulässig.
- <sup>7</sup> Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 5 hinaus zulässig.

## Art. 6 **Nutzweise**

Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe sowie Wohnungen für betriebszugehörige Personen zulässig. Weitere Angaben über die Nutzung sind im Plan eingetragen.

- <sup>1</sup> Feste Bauten wie Glashäuser, Heizzentrale, Gewerbe- und Wohnhäuser.
- <sup>2</sup> Temporäre Bauten wie demontierbare Folien-Gewächshaustunnels. Hier sind keine Glaswände und Decken zulässig.
- <sup>3</sup> Betriebszugehörige Personalräume für Betriebsangehörige, Betriebszugehörigen Büros, betrieblich technische Anlagen, betriebseigene Fahrzeugeinstellplätze sowie auch Regenbecken und Wassertanks sind in allen festen Bauten zulässig.
- <sup>4</sup> Für Regenbecken und Wassertanks sind separate Mantellinien bezeichnet, siehe auch Art. 8, Ziff. 3.
- <sup>5</sup> Erdlager sind auf dem ganzen Areal zulässig.

**Art. 7 Architektonische Gestaltung**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.
- <sup>3</sup> Die im Plan bezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

- <sup>1</sup> Das Gebiet Roswis wird über den Flurweg "Roswis", Grundstücks Kat.-Nr.6842, im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Wangen-Brüttisellen – Dübendorf, erschlossen. Die im Situationsplan 1:500, Plan Nr. TB-231.4-01, bezeichneten Flächen für Vorfahrten und Parkierung sind auch für die Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplanperimeters ist im Situationsplan 1:500, Plan Nr. TB-231.4-01, vom 12.01.2004 eingetragen. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt. Das Löschwasser kann von Hydranten auf Parzelle Nr. 6845 und entlang der Hegnaustrasse bezogen werden.
- <sup>3</sup> Der im Plan bezeichnete Bereich für Regenbecken ist für diese Anlagen reserviert.

**Art. 9 Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeteilt.
- <sup>2</sup> Der entsprechende Lärmschutznachweis für den Immissionsgrenzwert (IGW) nach LSV ist zum Zeitpunkt der Realisierung von lärmrelevanten Räumen nachzuweisen.

**Art. 10 Inkrafttreten**

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