



VERFÜGUNG

vom 11. April 2007

Wangen-Brüttisellen. Privater Gestaltungsplan „Nr. 9, Halsrüti“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte am 26. September 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Nr. 9, Halsrüti“ 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 einen zusätzlichen Tennisplatz, der bisher auf dem Gemeindegebiet von Dietlikon in der Bauzone liegt. Er muss wegen Erweiterungsabsichten der dortigen Getränkefirma, welche bisher das Land für den Tennisplatz zur Verfügung gestellt hat, verlegt werden. Der neue Standort befindet sich gemäss dem gültigen Gestaltungsplan im Baubereich, welcher für eine Tennishalle vorgesehen war, und welcher nur zu circa zwei Drittel für diese Nutzung benötigt wird. Ausserdem wird im Bereich, der bisher für die Grünraumgestaltung vorgesehen war, ein Baubereich für eine polysportive Fläche vorgesehen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Nr. 9, Halsrüti“, 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.

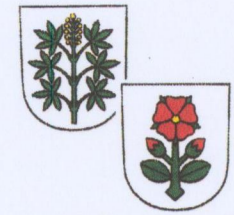
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 11. April 2007
070120/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 9
 HALSRÜTI, BRÜTTISELLEN**

Situation und Schnitte 1 : 500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: Politische Gemeinde
 Vom Baurechtsnehmer: Tennisclub Dietlikon 26. Jan. 2007
 Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 26. Sep. 2006
 Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates,
 Der Präsident: *[Signature]*
 Der Schreiber: *[Signature]*
 Von der Baudirektion genehmigt am: 11. April 2007
 Für die Baudirektion: *[Signature]*

BDV Nr. 55 107

GESER PARTNER		Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau				
Bauingenieure AG		Gsellhof 8306 Brüttisellen				
bauingenieure@geserpartner.ch		TEL 01 833 10 81 FAX 01 833 10 82				
Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Massstab
TB-403.1-01	02	LI	60/105	18.1.06	10.2.06	1:500

LEGENDE

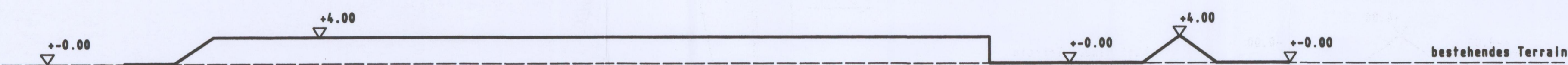
GESTALTUNGSPLAN - FESTLEGUNGEN:

- Fussballplatz mit Umgebungsgestaltung
- Offene Tennisplätze mit Umgebungsgestaltung
- Polysportive Fläche
- Tennishalle
- Eingeschossige Hochbauten
- Grünraumgestaltung
- Zufahrt und Anlieferung
- Parkierung Personenwagen
- Lärmschutzwall
- Lärmschutz entlang N1/A1
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Bereichsgrenzen
- Mantellinie

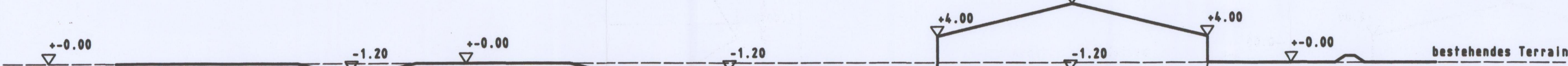
INFORMATIONEN:

- Perimeter Grundwasser-Schutzzone II (S II)
- Perimeter Grundwasser-Schutzzone III (S III)
- Baulinie Autobahn N1/A1
- Hochspannungleitung
- Kommunaler Fussweg (bestehend)

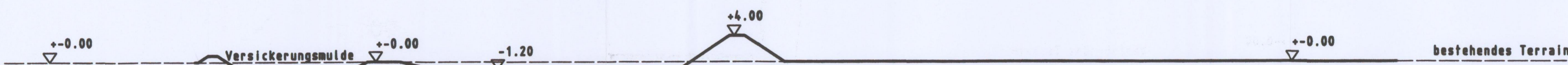
SNITT A - A



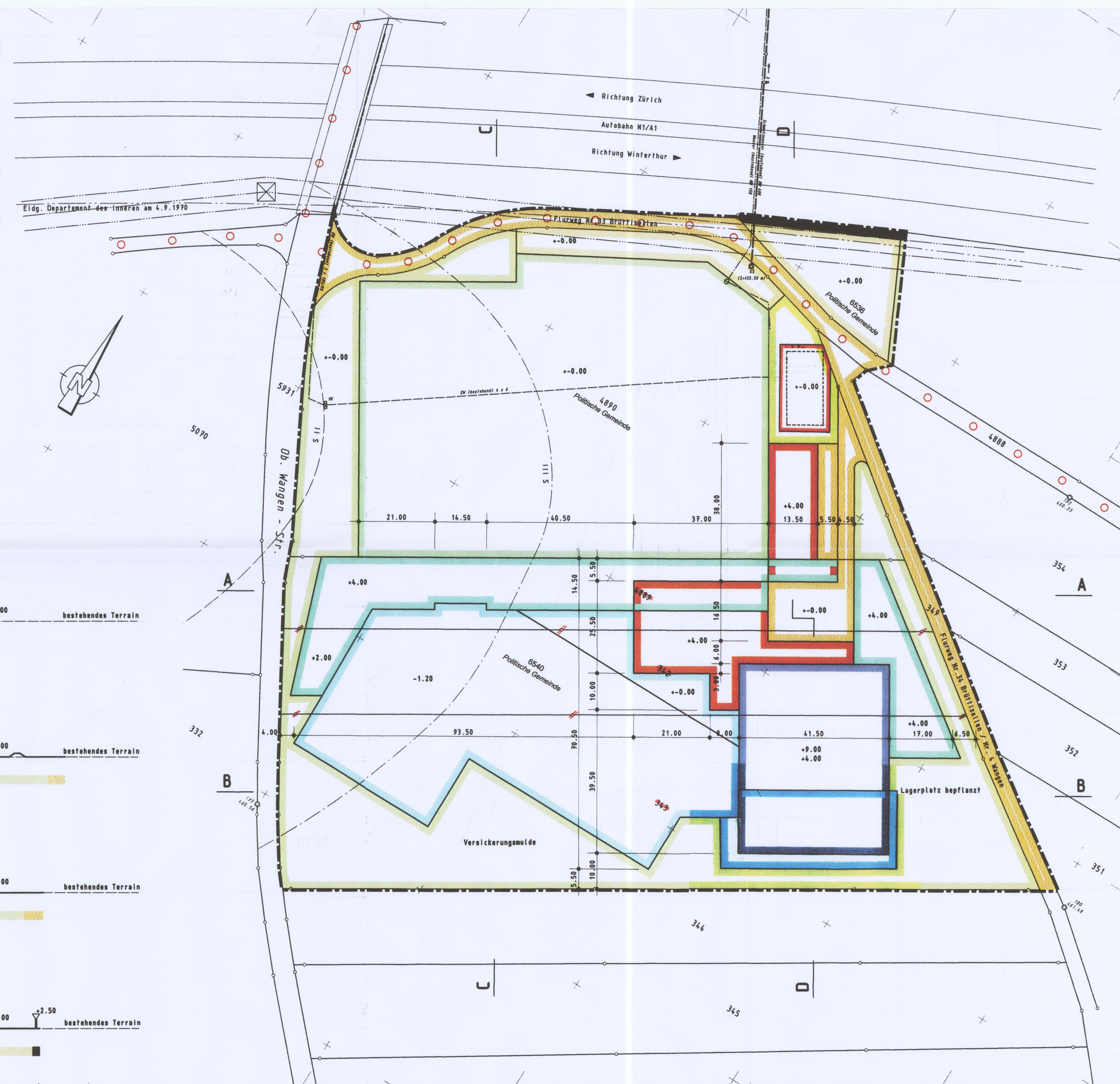
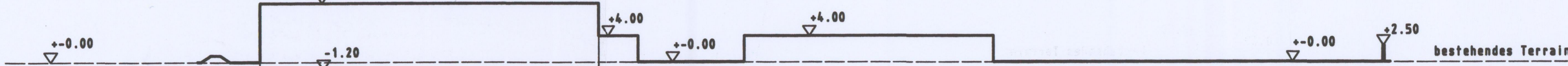
SNITT B - B

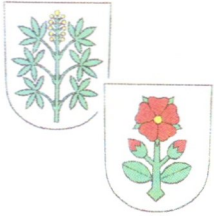


SNITT C - C



SNITT D - D





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 9 HALSRÜTI, BRÜTTISELLEN

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am :

Politische Gemeinde

Vom Baurechtsnehmer :

Tennisclub Dietlikon

26. Jan. 2007

[Handwritten signature]
..... R. Ammann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am :

26. September 2006

Im Amtsblatt ausgeschrieben am :

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident :

[Handwritten signature]

Der Schreiber :

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am : **11. April 2007**

BDV Nr. *55 107*

Für die Baudirektion :

[Handwritten signature]

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-403.1-011	03	Li		18.1.06	10.2.06	

Art. 1 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

¹ Für die unter Abs. 2 aufgeführten Grundstücke im Gebiet Halsrüti wird ein privater Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung nach §§ 85 ff. PBG festgesetzt.

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Halsrüti ist im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnet. Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 6540, 6536, 4890, sowie einen Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 4888 (Flurweg Nr. 34 Brüttisellen) und 349 (Flurweg Nr. 33 Brüttisellen / Nr. 3 Wangen). Die Gesamtfläche des Planungsgebiets beträgt rund 32'100 m².

³ Die Interessen der an den Flurwegen Nr. 34 Brüttisellen und Nr. 33 Brüttisellen / Nr. 3 Wangen beteiligten Eigentümer werden durch den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen vertreten.

Art. 2 Bestandteile, Beilagen

¹ Die Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situation und Schnitte 1: 500, (Nr. TB-403.1-01)
- Bericht gemäss Art. 47 RPV (Nr. TB-403.1-011), mit Beilage (Art. 26 RPV vom 18.10.1996)
- Vorschriften (Nr. TB-403.1-012)

² Beilagen:

- Vorprojekt Erweiterung Tennisplatz, Umgebungsgestaltung, Situation 1: 250 (Nr. TB-403.1-11)
- Vernetzungs – Korridor, Situation 1: 25'000 (Nr. TB-403.1-12)

Art. 3 Verhältnis zum bestehenden Recht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) bzw. das übergeordnete kantonale Recht oder das Bundesrecht massgebend.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten im Planungsgebiet die BZO sowie die Baulinien, die dazumal gültig sind.

Art. 4 Bereiche, Nutzungen, Bestimmungszwecke

Innerhalb des Perimeters werden 9 Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen und Bestimmungszwecken unterschieden:

- Fussballplatz und Umgebungsgestaltung
- Offene Tennisplätze und Umgebungsgestaltung
- Polysportive Fläche
- Tennishalle
- Eingeschossige Hochbauten (Clubhäuser, Garderoben etc.)
- Grünraumgestaltung
- Zufahrt und Anlieferung
- Parkierung
- Lärmschutzwall
- Lärmschutz entlang N1/A1

Revision 2006

Art. 5 Gebäudemantel, Bezugsterrain

¹ Für die Bereiche Tennishalle und eingeschossige Hochbauten sind Gebäudemantellinien definiert. Sie ergeben sich aus den im Situationsplan ausgeschiedenen Bereichen und den aus den Schnitten ersichtlichen Mantellinien.

² Nicht an die Mantellinien gebunden sind zusätzliche Oblichter von max. 1.50 m Höhe, welche im Bereich der eingeschossigen Hochbauten gestattet sind.

³ Die Dachformen können innerhalb der Mantellinien frei gewählt werden.

⁴ Das massgebliche Bezugsterrain für alle relativen Kotenangaben im Gestaltungsplangebiet ist das gewachsene Terrain. Es liegt im Bereich zwischen Kote 459.50 m und 461.50 m.ü.M.

Art. 6 Baumasse, Geschosszahl

¹ Bei den eingeschossigen Hochbauten darf eine max. Baumasse von 4'300 m³ realisiert werden. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Fussballbereich: 1'800 m³
- Tennisbereich: 2'500 m³

² Die Baumasse hat sich innerhalb der Mantellinie gemäss Plan Nr. 8040-01 zu befinden. Untergeschosse für Geräte, Technik und Lager sind erlaubt. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³ Die bestehenden Gebäude, Vers.-Nrn. 223 und 809, sind zu beseitigen und Grünflächen zu schaffen, sobald Ersatz im dafür vorgesehenen Bereich für eingeschossige Hochbauten zur Verfügung steht.

Art. 7 Nutzungen

¹ Innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind nur Nutzungen zulässig, welche mit Sportbetrieb (z.B. Fussball, Tennis) in einem direkten Zusammenhang stehen.

² Ausnahmsweise und zeitlich begrenzt sind **auf den Flächen gemäss Abs.1** auch andere Nutzungen zulässig. Sie bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat.

³ **Auf der separaten, als Hartplatz ausgebildeten Fläche (Polysportive Fläche) sind alle hierfür geeigneten Sportarten (wie zB. Hartplatz-Feldspiele, Skaten, und Ähnliches) zugelassen.**

⁴ **Voraussetzung, dass der Betrieb auf der Polysportiven Fläche aufgenommen werden kann, ist die Bewilligung des Gemeinderates, zB. indem er ein Betriebsreglement genehmigt.**

Art. 8 Sportanlagen

¹ Der Bau der Sportanlagen hat sich nach den einschlägigen Normen und Empfehlungen der eidg. Sportschule Magglingen, des Fussball- und Tennisverbandes oder anderer anerkannter Sportfachinstitutionen zu richten.

² Die Sportplätze können mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet werden, welche jedoch auf die Umgebung keine Blendwirkung ausüben dürfen. Die Lichtpunkthöhe der Beleuchtungsmasten darf im Tennisbereich die Höhe von 14.00 m, im Fussballbereich die Höhe von 16.00 m über Spielfeld nicht

Revision 2006

übersteigen. Die mittlere Horizontalbeleuchtungsstärke 1 m über Spielfeld darf den Betriebswert von 500 Lux im Mittel nicht überschreiten.

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 10 Umgebung, Landwirtschaft und Naturschutz

¹ Auf die Interessen der Landwirtschaft und des Naturschutzes ist im Grünraumgestaltungsbereich hinreichend Rücksicht zu nehmen.

² Entlang der südlichen Perimetergrenze ist die Umgebung mit Erdaufschüttungen zu modellieren.

³ Die geplante Maueranlage für den „Tennisplatz Nr. 6“ ist mit Natursteinen oder anderen naturnahen Materialien, zB. armierter Erddamm, auszuführen. Die Fugen zwischen den Steinen dürfen nicht verfüllt werden. Die Mauer ist wo möglich mit standortgerechten Pflanzen zu bewachsen. Für die Ausführung, beziehungsweise als Grundlage für das Baugesuch, ist prinzipiell - bezüglich Gestaltung, inkl. Umschwung und auch die Vermassung - der Beilageplan „Umgebung“ , TB-403.1-01 massgebend.

⁴ Bepflanzungen sind so zu wählen, dass sie ökologisch verträglich sind und sich mit den vorhandenen Biotopen in der Umgebung der Anlage vernetzen lassen. Es sind auch hochstämmige Bäume zu verwenden.

⁵ In den Grünraumgestaltungsbereich ist die Versickerungsmulde für das Regenwasser der offenen Tennisplätze zu integrieren. Die Mulde muss ausserhalb der Grundwasser-Schutzzone S III liegen.

⁶ Das Oberflächenwasser der „Polysportiven Fläche“ ist seitlich über das Bankett zu versickern.

⁷ Der Grünraumgestaltungsbereich kann im südöstlichen Sektor im Sommer teilweise als Lagerplatz (Hallenbinder) genutzt werden.

Art. 11 Natur-Kompensation

¹ Als Kompensation für die durch den festgelegten Platz Nr. 6 belegte Natur-Fläche, ist innerhalb des Vernetzungs-Korridors, gemäss des regionalen Richtplanes „Siedlung und Landschaft“, RRB 2256/1998 , ein „Naturflächen-Ersatz“ zu realisieren. Der „Naturflächen-Ersatz“ hat einen Umfang von ca. 300 – 400 m² zu umfassen.

² Der Tennis Club Dietlikon verpflichtet sich, vor Baubeginn des Platzes Nr. 6 , den Betrag von pauschal CHF 16 000. - , zweckgebunden an die Politische Gemeinde zu überweisen.

³ Die Politische Gemeinde verpflichtet sich den zweckgebundenen Betrag von pauschal CHF 16 000. - , für die Realisierung des „Naturflächen-Ersatzes“ gemäss Abs. 1 und 2 , zu verwenden.

⁴ Die Politische Gemeinde verpflichtet sich den „Naturflächen-Ersatz“ bei künftig sich bietender Gelegenheit, im Einvernehmen mit den zuständigen Naturschutzgremien zu erstellen.

Revision 2006

Art. 12 Lärmschutz

¹ Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV).

² Lärmempfindliche Räume im Hochbaubereich dürfen nicht gegen die Autobahn N1/A1 hin angeordnet werden.

³ Die Lärmschutzwand entlang der N1/A1 ist so zu gestalten, dass für die gegenüberliegenden Wohngebiete keine direkten Schallreflexionen entstehen, welche höhere Lärmimmissionen zur Folge haben. Es sind schallabsorbierende Materialien zu verwenden. Die Höhe der Lärmschutzwand ist auf 2.50 m zu begrenzen. Gegenüber der oberirdischen Hochspannungsleitung ist ein vertikaler Mindestabstand von 7 m einzuhalten. Wird dieser unterschritten, darf die Lärmschutzwand nicht begehbar sein. Sie muss in jedem Fall geerdet sein.

⁴ Der Lärmschutzwall zwischen Fussball- und Tennisbereich ist für eine dauerhafte Begrünung vorzusehen. Kunstbauten wie Blockstufen, Tribünen etc. sind nur bis max. +1.00 m über das bestehende Terrain erlaubt. Die Walkrone muss begrünt sein, sie darf jedoch nicht bepflanzt werden.

Art. 13 Erschliessung

¹ Für Fahrzeuge und Fussgänger erfolgt die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes gemäss dem kommunalen Verkehrsplan über die Obere Wangenstrasse. Innerhalb des Perimeters darf die Erschliessung für Motorfahrzeuge nur über die im Plan Nr. 8040-01 bezeichneten Bereiche erfolgen.

² Beim Anschluss des Flurweges Nr. 34 Brüttisellen an die Obere Wangenstrasse ist das Sichtfeld für eine Knotensichtweite von 90 m und eine Beobachtungsdistanz zum Fahrbahnrand von 2.50 m frei zu halten. Massgeblicher künftiger Fahrbahnrand ist die heutige Radstreifenlinie (unterbrochene, gelbe Markierung). Die Details der Anschlussgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

³ Die Versorgung des Planungsgebiets mit Brauch- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie wird durch die Zivilgemeinde Brüttisellen sichergestellt. Die Übernahme erfolgt bei den bestehenden, im Plan eingezeichneten Endschächten.

⁴ Die Ableitung der verschiedenen Abwässer hat im Trennsystem zu erfolgen.

⁵ Das Schmutzabwasser wird über den im Plan eingezeichneten Kontrollschacht (S=455.50 m) in den bestehenden Schmutzabwasserkanal eingeleitet.

⁶ Sämtliches **Regenwasser** ist versickern zu lassen. Auf die Schutzzone S III der Grundwasserpumpwerke Girhalden ist Rücksicht zu nehmen. Hier gelten die Bestimmungen des entsprechenden Schutzzonenreglementes.

⁷ Für unverschmutztes **Regenwasser** von Parkplätzen und Zufahrten **und auch der befestigten Polysportiven Fläche** ist nur eine flächenförmige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (Humus) erlaubt.

⁸ Im Bereich des Fussballfeldes gelten für die Versickerung keine besonderen Auflagen als diejenigen des Schutzzonenreglementes.

⁹ Innerhalb der Grundwasser-Schutzzone S III ist das Versickern von Wasser durch die Tennisplätze nicht zulässig. Das in der unterirdischen Drainage gesammelte Wasser ist zusammen mit dem

Revision 2006

oberflächlich abfliessenden Wasser aller Plätze über einen Sandfang in eine humusierte und begrünte Versickerungsmulde zu leiten.

¹⁰ Das Dachwasser ist in geeigneter Form (z.B. Versickerungsmulde, -schacht oder -galerie) ausserhalb der Schutzzone S III versickern zu lassen.

¹¹ Sämtliche Zufahrten, Wege und Parkplätze innerhalb des Perimeters sind mit durchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Chaussierung) zu versehen, damit ein oberflächliches Versickernlassen an Ort möglich ist.

Art. 14 Parkierung, Abstellplätze

¹ Im Gestaltungsplangebiet stehen bereits ca. 30 oberirdische Parkplätze für Personenwagen zur Verfügung. Diese dürfen auf maximal 60 Plätze erweitert werden.

² Es sind genügend Abstellplätze für Velos und Mofas zu schaffen. Sie sind möglichst in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen.

Art. 15 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan Halsrüti tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.