



VERFÜGUNG

vom 11. April 2007

Wangen-Brüttisellen. Privater Gestaltungsplan „Nr. 14, Pünten“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte am 26. September 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Nr. 14, Pünten“ 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 die Erweiterung der bestehenden Gewerbeliegenschaft der Firmen Flück Holzbau Zürich AG, Fritz Kläy und Karl Kläy. Das Grundstück Kat.-Nr. 6843 soll als Lagerplatz bewirtschaftet werden.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Nr. 14, Pünten“, 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

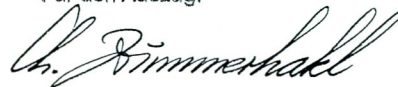
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

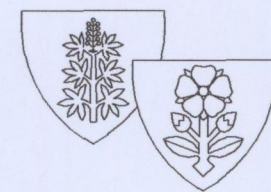
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 83120.40.210

- 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
070121/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 14 PÜNTEN, WANGEN

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgelegt am: 15. Jan. 2007

Stockwerkeigentum
Flück Holzbau Zürich AG

Fritz Kläy

Flück

Karl Kläy

Kläy

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 26. September 2006

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Ballenegger

Der Schreiber:

Fritz Kläy

Von der Baudirektion
genehmigt am: 11. April 2007

BDV Nr. 56107

Für die Baudirektion

Ch. Zimmermann

GESER PARTNER
Bauingenieure AG

bauingenieure@geserpartner.ch

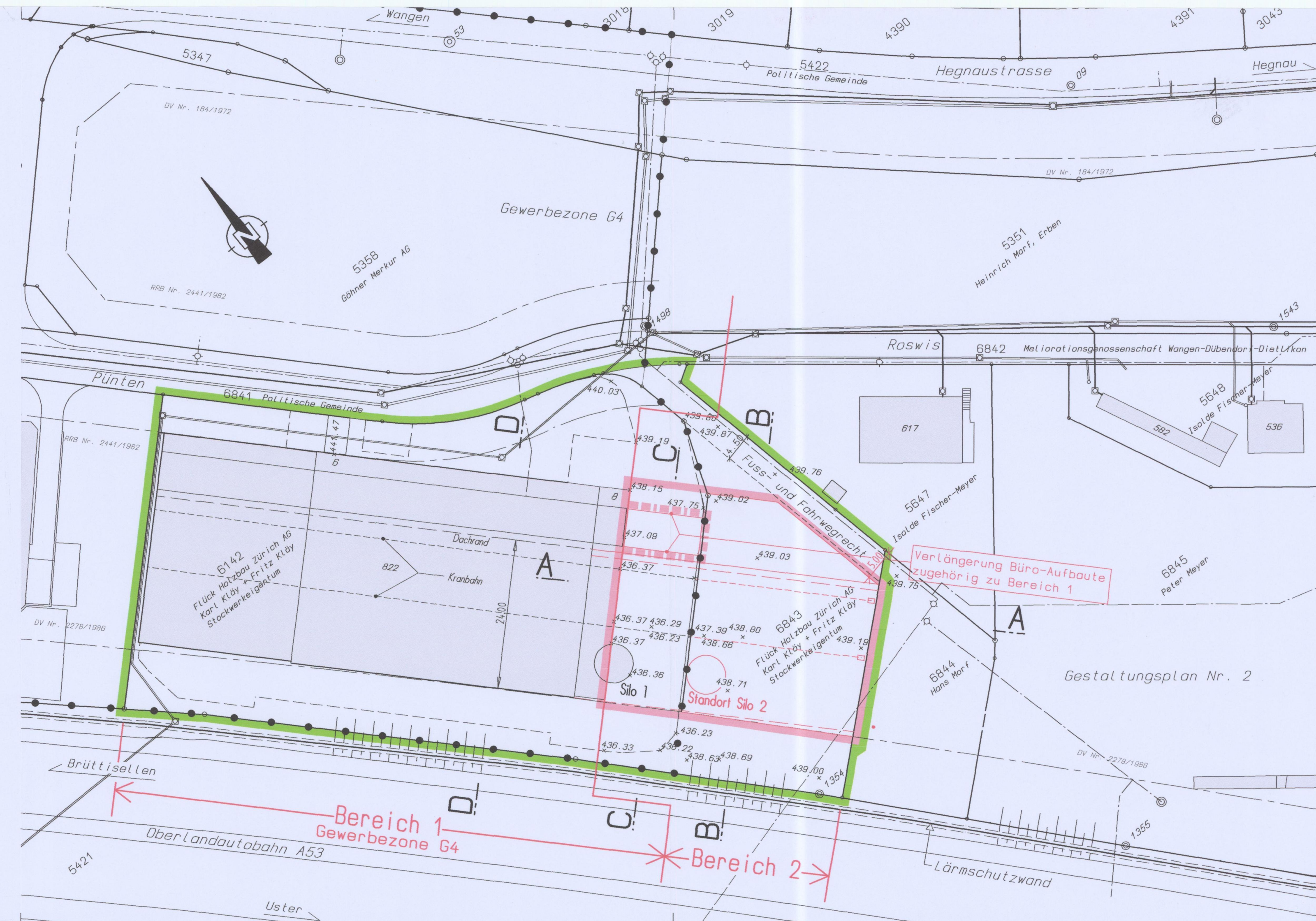
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau

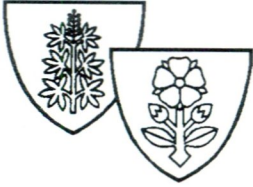
Gsellhof 8306 Brüttisellen

TEL 044 833 10 81 FAX 044 833 10 82

LEGENDE:

- Grundstücksgrenze
- Zonengrenze
- Perimeter Gestaltungsplan 13
- Mantellinie für Unterniveaubauten (Bereich 2)
- Mantellinie für Büro-Aufbaute, Verlängerung zugehörig zu Bereich 1
- bestehende feste Bauten
- Wasserleitung
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung





Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 14 PÜNTEN, WANGEN

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgelegt am : 15. Jan. 2007

Stockwerkeigentum

Flück Holzbau Zürich AG

Fritz Kläy

[Signature]

[Signature]

Karl Kläy

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 26. September 2006

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen

Der Präsident

Der Schreiber

[Signature]

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt :

BDV Nr. 56 / 07

1. April 2007

Für die Baudirektion

[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	Änd
TB-231.8	01	Li		30.3.04	10.2.06	20.7.06

Privater Gestaltungsplan Nr. 14

Pünten , Wangen

Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile des Gestaltungsplanes

- ¹ Für das unter Abs. 2 beschriebene Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) festgesetzt.
- ² Das Gestaltungsplan Gebiet erfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 6142 und 6843, Stockwerkeigentümer Firma Flück Holzbau Zürich AG, Karl Kläy und Fritz Kläy.
- ³ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Nachstehenden Vorschriften , vom 30.03.2004, Bericht, Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV, vom 30.03.2004 und den dazugehörigen Plänen, Situation 1 : 500, Plan Nr. TB - 231.8 - 01 und Schnitte A - A bis D - D 1 : 200, Plan Nr. TB - 231.8 - 02, vom 30.03.2004.
- ⁴ Die Pläne sind massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für den Gebäudemantel und für die Elemente der Erschliessung.
- ⁵ Grundstück Kat.-Nr. 6142 liegt, gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen - Brüttisellen (BZO) in der Gewerbezone G 4, Bereich 1.
- ⁶ Grundstück Kat.-Nr. 6843 liegt gemäss der gültigen BZO in der Landwirtschaftszone, Bereich 2.

Art. 2 Verhältnis zum neben- und nachgeordneten Recht

- ¹ Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes vorsieht, gelten grundsätzlich die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Übergeordnetes kantonales Recht und Bundesrecht bleibt vorbehalten.

Art. 3 Nutzweise

Art. 3.1 Bereich 1

- ¹ Auf Grundstück Kat.-Nr. 6142 gelten durchwegs die Bauvorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen - Brüttisellen (BZO), vom 26.06.1984, revidiert 26.10.1993 und insbesondere jene der Gewerbezone G 4, Art. 21 und 22.
- ² Die Büro-Aufbaute (Teil bestehend und Teil „Verlängerung“) ist gemäss dem Verlauf der Mantellinie Bereich 2, zugehörig zu Bereich 1.

Art. 3.2 Bereich 2

- ¹ Grundstück Kat.-Nr. 6843 darf lediglich und ausschliesslich als Lager- und Umschlagplatz, sowie einem zusätzlichen Silo für Sägespäne, genutzt werden.
- ² Der Lager- und Umschlagplatz darf nicht als permanenter Arbeitsplatz genutzt werden.
- ³ Die Kranbahn sowie die Überdachung der bestehenden Gewerbebaute kann dabei bis zur Grundstücksgrenze Kat.- Nr. 6843 / 6844 verlängert werden.
- ⁴ Aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber der Autobahn A53 ist die Süd - Westfassade mit einer lärmabweisenden Holzverkleidungen zu versehen. Bei den übrigen Fassaden sind Einwandungen jeder Art nicht zulässig.
- ⁵ Es ist eine Untergeschoss - Baute gemäss Mantellinie (Grundriss) und Basisebene (obere Begrenzung) zulässig.
- ⁶ Für die Grenzabstandsregelung siehe Ziff. 5 Abs. 2 und Beilage 1, Grenzbaurecht zu Kat.-Nr. 6844.
- ⁷ Die bestehende Büro-Aufbaute kann, im heutigen Raumquerschnitt, bis auf die Achse der heutigen Grundstücksgrenze von den Kat.-Nr. 6142 und 6843 verlängert werden. Sie ist gemäss dem Verlauf der Mantellinie Bereich 2, zugehörig zu Bereich 1.

Art. 4 Gebäudemantel / Basisebene

- ¹ Der Gebäudemantel ergibt sich in allen Teilbereichen aus den durch die Mantellinien umschriebenen Mantelgrundflächen und aus den zugehörigen im Plan eingetragenen maximalen Höhenkoten sowie den Schnitten A – A bis D – D.
- ² Unter Vorbehalt der folgenden Absätze 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 nach PBG in den Abstandsbereich bzw. über die Dachebene (292 PBG) hinausragen dürfen.

Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung ist das neue Silo das, entsprechend dem bestehenden, diese Linie um 2.50 m überschreiten darf.

- ⁴ Vorbehalten bleiben im übrigen feuerpolizeiliche Vorschriften und Vorschriften des Umweltschutzrechts, welche vorrangig anzuwenden sind.
- ⁵ Die Basisebene, Kote 441.45 m.ü.M. entspricht der Erdgeschoss Kote der bestehenden

Gewerbebaute, Bereich 1.

- ⁶ Im Bereich 2 sind entlang der Süd - West-, der Süd - Ost- und der Nord - Ostfassade Vordächer mit einer Ausladung ab Gebäudefassade von bis zu 3.00 m zulässig. Im Bereich des Fuss- und Fahrwegrechtes ist eine lichte Höhe von wenigstens 5.50 m einzuhalten. Entsprechend §§ 100 PBG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechender Beseitigungsrevers im Grundbuch einzutragen.

Art. 5 Abstände

- ¹ Für die Gebäudeaussenkanten sind die Mantellinien massgebend. Für innerhalb der Mantellinie separat gestaltete Gebäudeteile gelten die feuerpolizeilichen Mindestabstände.
- ² Entlang den Grundstücken Kat.-Nrn. 6843 und 6844 ist im Grundbuch das gegenseitige Grenzbaurecht eingetragen.

Art. 6 Architektonische Gestaltung / Beläge

- ¹ Sämtliche 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 Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.
- ³ Die Freiflächenziffer im Bereich 2, hat gemäss Art. 21, BZO 15 % zu betragen. Die Gestaltung der Freifläche ist naturnah zu gestalten. Pro gepflanzten Hochstamm - Baum, an geeigneter Stelle mit entsprechender ortsfester Baumgrube wird ein Anteil von 20 m² Freifläche angerechnet.
- ⁴ Der Nachweis der Freiflächenziffer, gemäss Art. 21 Abs. 4, BZO, ist nur im Bereich 1 nachzuweisen.

Art. 7 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

- ¹ Das Gestaltungsplan Gebiet wird über die Quartierstrasse "Pünten" erschlossen.
- ² Das Erstellen von Fahrzeugabstellplätzen ist auf dem ganzen Gebiet des Lager- und Umschlagplatzes, Bereich 2, möglich.
- ³ Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplan Perimeters ist in der Situation 1:500, Plan Nr. TB-231.8 - 01, vom 30.03.2004, eingetragen. Das Löschwasser kann von Hydranten in der näheren Umgebung bezogen werden.
- ⁴ Das Nachbar Grundstück Kat.-Nr. 6844 ausserhalb des Gestaltungsplan Perimeters wird über das festgelegte Fuss- und Fahrwegrecht auf Grundstück Kat.-Nr. 6843, erschlossen.

Art. 8 Lärmschutz

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeteilt.
- ² Auf dem Areal des Bereiches 2 dürfen keine lärmrelevanten Räume erstellt werden.

Art. 9 Inkrafttreten

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