



Referenz-Nr.: ARE 15-0215

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan Nr. 14 «Pünten» – Genehmigung

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Lage Grundstücke Kat.-Nr. 6142 und Kat.-Nr. 6843

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan (Plan-Nr. TB-475.0-10) 1:500, Schnitt A-A (Plan-Nr. TB-475.0-11) 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 25. Juli 2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. Dezember 2014

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte mit Beschluss vom 2. Dezember 2014 dem privaten Gestaltungsplan Nr. 14 «Pünten» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Uster vom 12. Januar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Der private Gestaltungsplan Nr. 14 „Pünten“ bezweckt die Weiterentwicklung der Firmen Flück Holzbau Zürich AG sowie Fritz Kläy und Karl Kläy (Kläy & Co.), um einen langfristigen, rationellen Betrieb zu ermöglichen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen liegt der Perimeter des Gestaltungsplanes in der Gewerbezone G4 sowie in der Landwirtschaftszone. Mit Verfügung der Baudirektion ARV/56/2007 vom 11. April 2007 wurde für den betroffenen Perimeter bereits ein Gestaltungsplan genehmigt. Dieser soll nun durch den vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt werden. Neu wurden die Bauvolumen überarbeitet sowie eine freiere Anordnung der Nutzungen innerhalb der Baukörper zugelassen.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften Innerhalb des Perimeters werden drei durch Höhenkoten begrenzte Baubereiche ausgewiesen. Im Schnitt A-A sind die entsprechenden Höhenbegrenzungen ersichtlich. In allen drei Baubereichen sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zugelassen. Im Baubereich 1 ist innerhalb des rechtsgültigen Siedlungsgebietes maximal eine betriebsbezogene Wohnung (Betriebsleiter/Hauswart) zugelassen. Daneben werden im Gestal-



tungsplan die Gestaltung der Gebäude sowie der Umgebung, der Lärmschutz und die Erschliessung geregelt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. Juli 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

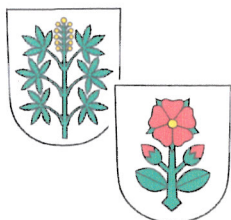
- I. Der private Gestaltungsplan Nr. 14 «Pünten», welchem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 2. Dezember 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes Nr. 14 «Pünten» vom 11. April 2007 (Verfügung ARV/56/2007), welchem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 26. September 2006 zugestimmt hatte, wird genehmigt.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



VI. Mitteilung an

- Wangen-Brüttsellen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)
- Flück Holzbau Zürich AG / Karl & Fritz Kläy, Dübendorfstrasse. 129, 8051 Zürich (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 14 PÜNTEN, WANGEN

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 25. Juli 2014

Stockwerkeigentum

Flück Holzbau Zürich AG

Fritz Kläy

Karl Kläy


.....


.....


.....

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 2. Dezember 2014

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin:

Der Schreiber:


.....

Marlis Dürst


.....

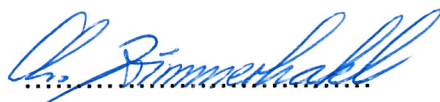
Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. 10215/15

30. März 2015

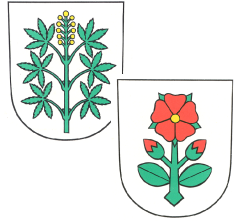
Für die Baudirektion:


.....

landis 
bauingenieure + planer

Landis AG, Bauingenieure und Planer
Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92
www.landis-ing.ch info@landis-ing.ch

Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Masstab
TB-475.0-10	02	rg	30/73	25.07.14		1:500



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttsellen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 14 PÜNTEN, WANGEN

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 25. Juli 2014

Stockwerkeigentum
Flück Holzbau Zürich AG
Fritz Kläy Karl Kläy

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 2. Dezember 2014

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin: Der Schreiber:

.....
Marlis Dürst
.....
Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am:

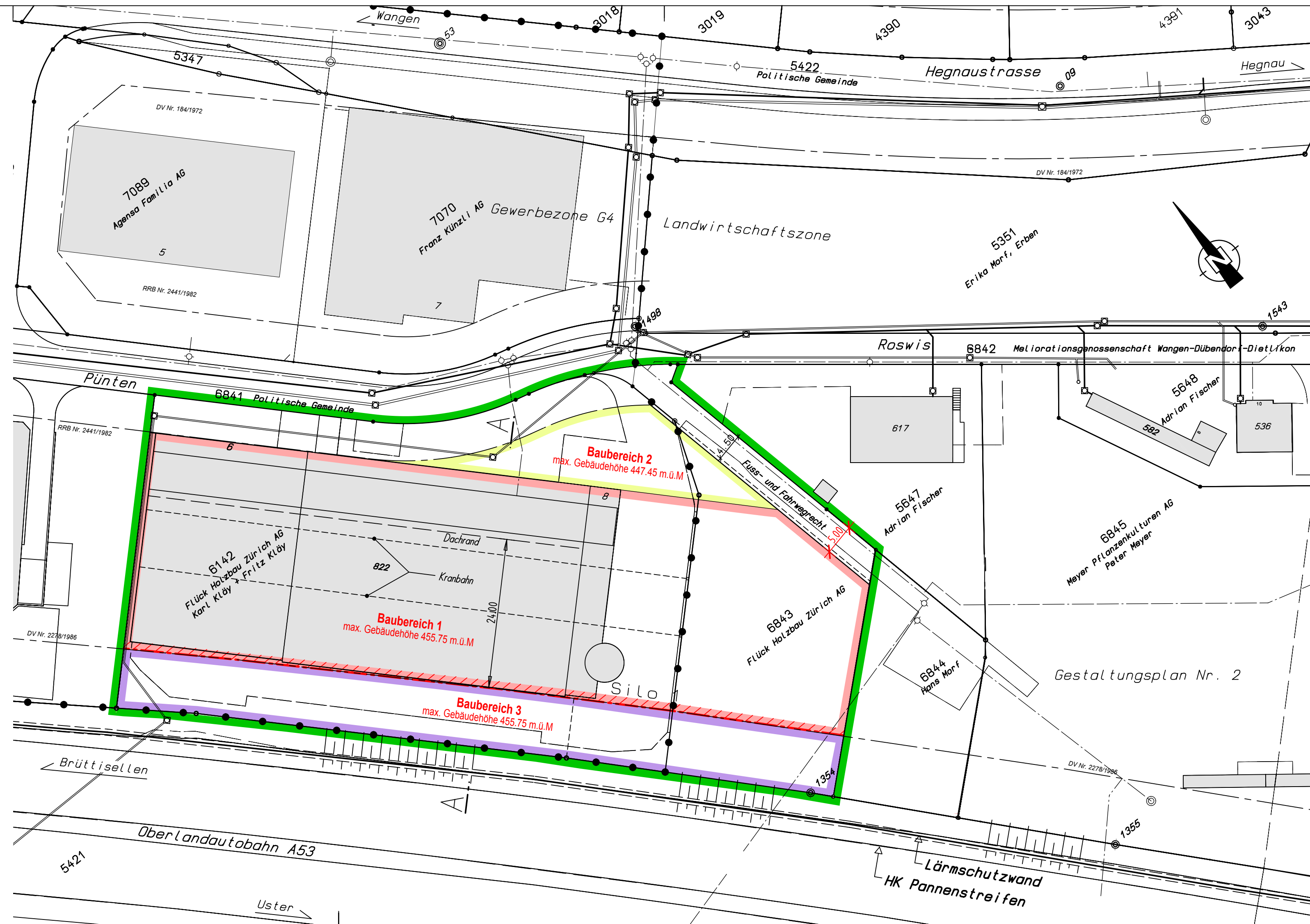
Für die Baudirektion:



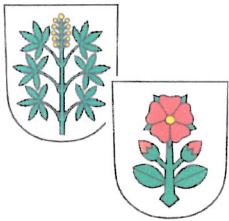
Landis AG, Bauingenieure und Planer
Huebweisenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92
www.landis-ing.ch info@landis-ing.ch

LEGENDE:

- Grundstücksgrenze
- Zonengrenze
- Perimeter Gestaltungsplan 14
- Baubereich 1
- Baubereich 2
- Baubereich 3
- Bestehende Baulinien
- Schalschutzebene / Bestehende Baulinie
- Bestehende feste Bauten
- Wasserleitung
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung



Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Masstab
TB-475.0-10	02	rg	30/73	25.07.14		1:500



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 14 PÜNTEN, WANGEN

Schnitt A - A 1 : 200

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

25. Juli 2014

Stockwerkeigentum

Flück Holzbau Zürich AG

Fritz Kläy

Karl Kläy







Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

2. Dezember 2014

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin:

Der Schreiber:



Marlis Dürst



Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am:

30. März 2015

BDV Nr. 10215/15

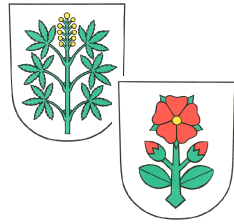
Für die Baudirektion:



landis 
bauingenieure + planer

Landis AG, Bauingenieure und Planer
Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92
www.landis-ing.ch info@landis-ing.ch

Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Masstab
TB-475.0-11	02	rg	30/63	25.07.14		1:200



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 14 PÜNTEN, WANGEN

Schnitt A - A 1 : 200

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 25. Juli 2014

Stockwerkeigentum
Flück Holzbau Zürich AG Fritz Kläy Karl Kläy

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 2. Dezember 2014

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin: Der Schreiber:

Marlis Dürst Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

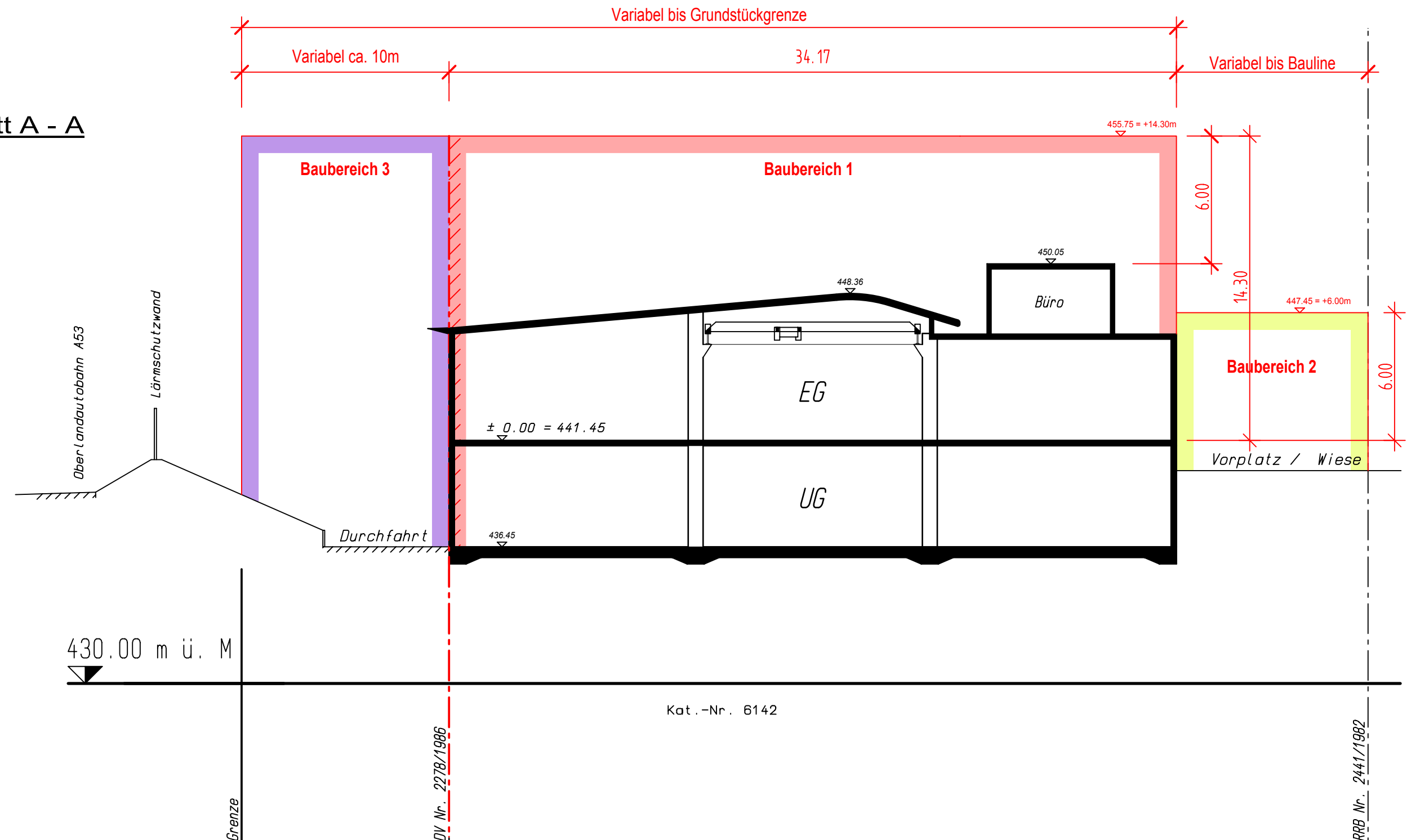


Landis AG, Bauingenieure und Planer
Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92
www.landis-ing.ch info@landis-ing.ch

LEGENDE:

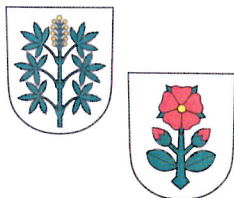
- Baubereich 1
- Baubereich 2
- Baubereich 3
- Schallschutzebene / Bestehende Baulinie
- Bestehende Gebäude

Schnitt A - A



Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Masstab
TB-475.0-11	02	rg	30/63	25.07.14		1:200

PRB Nr. 2441/1982



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 14 „Pünten“

VORSCHRIFTEN

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

25. Juli 2014

Stockwerkeigentum
Flück Holzbau Zürich AG

Fritz Kläy

Karl Kläy


.....


.....


.....

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

2. Dezember 2014

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin:

Der Schreiber:


.....

Marlis Dürst


.....

Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am: **30. März 2015** BDV Nr. *02151 15*

Für die Baudirektion


.....

Die Grundeigentümer Flück Holzbau AG und Karl und Fritz Kläy (Kläy & Co.) setzen gestützt auf die §§ 85 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den nachstehenden privaten Gestaltungsplan Nr. 14 "Pünten in Wangen fest:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Weiterentwicklung der beiden Firmen Flück Holzbau AG und Kläy & Co., sowie die Gestaltung rationellerer Betriebsabläufe in der Produktion der Firma Flück Holzbau AG und Kläy & Co., sodass die Betriebe langfristig betrieben und erhalten werden können.

Art. 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter, umfassend die Grundstücke Kat. Nr. 6142 und 6843.

Art. 3

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Die Bauvorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung haben überall da Gültigkeit, wo die nachfolgenden Bestimmungen keine Angaben machen.

Art. 4

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem Situationsplan Plan Nr. TB-475.0-10, Mst.1:500 vom 15.11.2013 und dem Schnitt A-A, Plan Nr. TB-475.0-11, Mst.1:200 vom 15.11.2013.

² Die Pläne sind massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften, insbesondere für die Baubereiche 1 bis 3 und die Elemente der Erschliessung.

B. Baubestimmungen

Art. 5

Nutzweise

¹ Das maximal zulässige Gebäudevolumen (Grundstück – Ausnützung) ergibt sich aus den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Begrenzungen und der zugehörigen maximalen Gebäudehöhe entsprechend dem Schnittplan A-A, unter Berücksichtigung von vorgeschriebenen Freiflächen.

² In allen drei Baubereichen sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zugelassen. Im Baubereich 1 ist innerhalb des rechtsgültigen Siedlungsgebietes maximal eine betriebsbezogene Wohneinheit (Betriebsleiter / Hauswart) zugelassen. Im Baubereich 3 sind keine lärmempfindlichen Räume zulässig.

Art. 6

Immissionen

¹ Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Lärmschutzbestimmungen gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung:

Baubereiche 1 – 3: Empfindlichkeitsstufe III

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren für die jeweilige Nutzung nachzuweisen.

Art. 7

Lage der Gebäude

Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche entsprechend ihrer Nutzung zu erstellen.

Art. 8

Basiskote

Die Basisebene, Kote 441.45 m.ü.M., definiert die Höhenlage des gewachsenen Terrains. Ab dieser Kote ist die Baubereichshöhe gemäss Plan Normalprofil 475.0-11 zu messen.

Art. 9

Gebäudehöhe

Für die verschiedenen Baubereiche gelten folgende maximalen Gebäudehöhen inklusive First:

a. Baubereich 1

¹ Im Baubereich 1 ist eine maximale Gebäudehöhe ab der festgelegten Basiskote von 14.30 m (455.75 m.ü.M.) zugelassen.

² Technische Aufbauten, Solaranlagen, etc. dürfen die oberste Begrenzungskote von 455.75 m.ü.M. maximal um 3.00 m überragen.

b. Baubereich 2

¹ Im Baubereich 2 ist eine maximale Gebäudehöhe ab Basiskote von 6.00 m (447.45 m.ü.M.) zugelassen.

² Die Begrenzung der Baubereiche darf im kommunalen Baulinienbereich nur durch Vordächer höher als 4.50 m über dem Strassenniveau um maximal 2.00 m Bautiefe durchstossen werden.

c. Baubereich 3

¹ Im Baubereich 3 gilt grundsätzlich die Regelung des Planungs- und Baugesetzes (§§ 100 ff. PBG). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäss diesen Vorschriften beurteilt (inkl. Beseitigungsrevers).

² Dem jeweiligen Eigentümer der Hochleistungsstrasse ist der Zugang zur Baubereichs-Fläche 3 für den Unterhalt der bestehenden Schallschutzwand der A53 jederzeit zu gewähren. Die Schallschutzwand muss für Reparaturen aus dem Baubereich 3 zugänglich bleiben.

Art. 10

Untergeschosse

¹ Untergeschosse sind gemäss § 275 Abs. 3 PBG in allen 3 Baubereichen zulässig. Als Untergeschosse gelten Gebäudeteile unterhalb der Basisebene, Kote 441.45 m.ü.M.

² Unterirdische Bauten sind bis zum mittleren Grundwasserspiegel zulässig. Für die Anwendung des Falles Nr. 4 gemäss Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ (AWEL, 2003) gilt für das natürliche Terrain auf der Südseite des Gestaltungsplanperimeters die Kote 439.0 m.ü.M.

Art. 11

Abstände

¹ Nicht an die Baubereiche gebunden sind abstandsfreie, unterirdische Gebäudeteile (unterhalb der Basiskote 441.45 m.ü.M.) im Sinne von § 269 PBG.

² Innerhalb der Baubereiche sind die Mindest - Abstände der feuerpolizeilichen Vorschriften einzuhalten.

Art. 12

**Gestaltung,
Umgebung**

¹ Die kubische Gestaltung der Gebäudevolumen innerhalb der Baubereiche ist der Bauherrschaft freigestellt, unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen:

² Die Bauten und Anlagen müssen architektonisch gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

³ Das Bauvolumen sowie die Farb- und Materialwahl ist so zu wählen, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

⁴ Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Gestaltung von Mauern, Gelände-verlauf, Bepflanzung, etc.

⁵ Die Freifläche hat mindestens 10 % der Fläche gemäss Gestaltungsplanperimeter zu betragen und ist vor allem entlang der Püntenstrasse zu realisieren. Pro an geeigneter Stelle gepflanztem Hochstammbaum mit entsprechender ortsfester Baumgrube wird ein Anteil von 20 m² Freifläche angerechnet.

⁶ Die Freiflächen sind soweit möglich zu begrünen.

⁷ Flachdächer mit Neigungswinkel kleiner als 10°, ausser bei Metalldeckungsmaterial, sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

Art. 13

Lärmschutz A53

¹ Entlang dem Baubereich 1 im speziell bezeichneten Bereich (rot gestrichelte Schallschutzebene) ist in geeigneter Form ein Gebäudevolumen mit einem schallschutzwirksamen Höhenniveau ab Basiskote von 14.30 m zu erstellen.

² Die Schallschutzebene ist entlang der A53 in der gesamten Höhe von Grenze zu Grenze lückenlos, schalldicht und mit einem Schalldämmwert ($R'w + C_{tr}$) von mindestens 20 dB, oder entsprechendem Gebäudevolumen, zu erstellen.

³ Die Schallschutz - Fläche darf in Ausrichtung zur A53 mit Eigenwerbung auf einer Höhe von 2.50 m ab 11.80 m (453.25 m.ü.M.) bis 14.30 m (455.75 m.ü.M.) genutzt werden.

⁴ Für die Schalldämmanforderungen im Baubereich 1 ist die Norm SIA 181 massgebend.

⁵ Der Lärmschutz entlang der A 53 ist mit der 1. Ausbautappe zu realisieren.

C. Erschliessung

Art. 14

Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet ist über die Strasse „Pünten“ erschlossen.

Art. 15

Parkierung

Die Anzahl Parkplätze bemisst sich nach der rechtskräftigen kommunalen Abstellplatzverordnung. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch und an für Besucher gut erreichbarer Stelle anzuordnen. Sie sind als solche gut erkennbar zu beschriften.

Art. 16

Ver- und Entsorgung

¹ Die bestehende Ver- und Entsorgung mit Wasser und Energie erfolgt aus der Strasse „Pünten“.

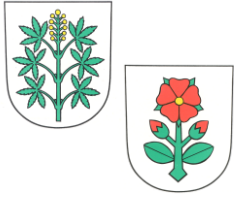
² Die Entsorgung des Abfalls ist über die bestehenden Strukturen entsprechend den geltenden Vorschriften sichergestellt, bzw. sicherzustellen.

³ Die Versorgung mit Löschwasser ist extern durch Hydranten in der näheren Umgebung (Pünten und Roswis) und die gebäudeinterne Sprinkleranlage über die bestehende Brauchwasser - Hausanschlussleitung sichergestellt, bzw. bei Änderungen der Situation entsprechend sicherzustellen.

Art. 17

Genehmigung / Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 14 „Pünten“

**ERLÄUTERNDER BERICHT
NACH ART. 47 RPV**



Ansicht Gewerbebetrieb Fück Holzbau AG

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
2.	ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN	4
2.1	ZIELSETZUNG DES GESTALTUNGSPLANES	4
2.2	AUSGANGSLAGE UND VORHABEN.....	5
2.3	EIGENTUM	5
2.4	SITUATION, ZONE	5
2.5	BESTEHENDE PLANERISCHE FESTLEGUNGEN.....	6
2.6	GELTUNGSBEREICH UND BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES.....	7
2.7	AUSNÜTZUNG, ZUGELASSENE NUTZUNGEN.....	7
2.8	LÄRMEMPFLINDLICHKEIT	7
2.9	BAUBEREICHE / BASESEBENE.....	7
2.10	BASISKOTE.....	8
2.11	UNTERGESCHOSSE.....	8
2.12	GESTALTUNG / LÄRMSCHUTZ	8
2.13	BODENBELASTUNG	8
2.14	GEWÄSSERSCHUTZ UND GRUNDWASSER.....	9
2.15	ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, VERSORGUNG, ENTSORGUNG.....	9
2.16	MILITÄRFLUGPLATZ DÜBENDORF	10
3.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	11

1. Einleitung

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 sind die Behörden, welche Nutzungspläne (und somit Gestaltungspläne) erfassen, verpflichtet, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie der Nutzungsplan (Gestaltungsplan) die Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt, sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

2. Zum privaten Gestaltungsplan

Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 83 und 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung der für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organe. Der private Gestaltungsplan ist öffentlich aufzulegen. Ein Gestaltungsplan der von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist auf jeden Fall durch die Gemeindeversammlung festzusetzen. Im vorliegenden Fall ist dies eindeutig der Fall.

Die Baudirektion des Kantons Zürich ist zuständig für die Genehmigung des Gestaltungsplanes.

2.1 Zielsetzung des Gestaltungsplanes

Die Firmen Flück Holzbau Zürich AG, sowie Fritz Kläy und Karl Kläy (Kläy & Co.) beabsichtigen die bestehende Gewerbeliegenschaft umzubauen und zu erweitern. Insbesondere besteht bei der Firma Flück Holzbau AG das Bedürfnis, grosse Holzabbundstapel mit dem Hallenkran in der Höhe gefahrlos über andere Stapel verschieben zu können, was eine deutliche Anhebung der bestehenden Gebäudehöhe erforderlich macht.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich angrenzend an die Hochleistungsstrasse A53.

Das Gebäude der Flück AG / Fritz Kläy und Karl Kläy soll gemäss übergeordneten Zielvorgaben des Gemeinderates, Bestandteil eines Lärmriegels von Grenze zu Grenze entlang der A53 werden, welcher das übrige, dahinter liegende Siedlungsgebiet gegen den Strassenlärm der A53 abschirmt.

Der vorliegende private Gestaltungsplan soll den am 11. April 2007 festgesetzten privaten Gestaltungsplan ersetzen.

Mit dem vorgesehenen privaten neuen Gestaltungsplan GP Nr. 14 wird ein bedeutender erster Schritt als Beitrag zur Lärmreduktion im hinten liegenden Siedlungsgebiet geschaffen und dient somit nicht nur der privaten Grundeigentümerschaft für eine optimale Überbauung, sondern auch der Öffentlichkeit im Sinne von gesteigerter Aussenraumqualität im Siedlungsgebiet durch die Eindämmung von Lärmemissionen der A53.

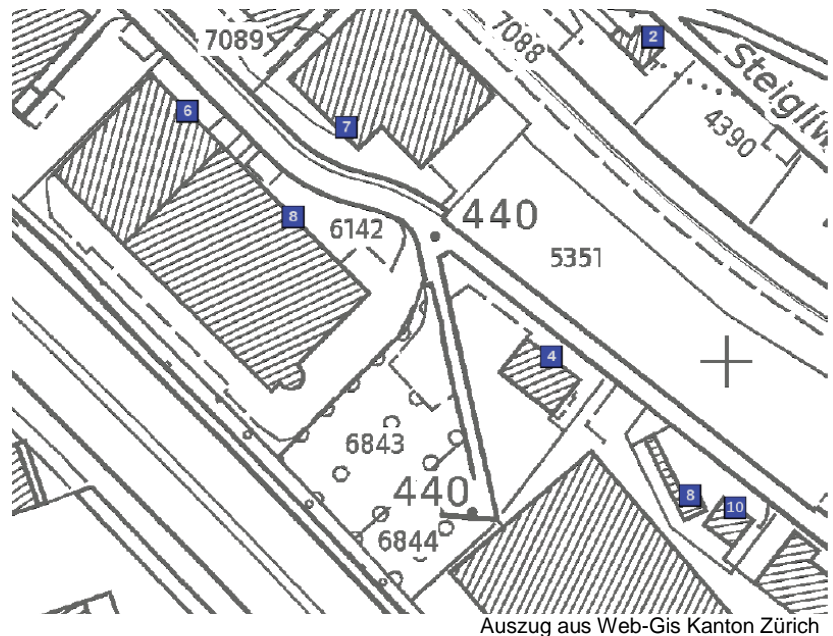
2.2 Ausgangslage und Vorhaben

Das für den Gestaltungsplan vorgesehene Gebiet umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 6142 und 6843.

2.3 Eigentum

Das Gestaltungsplangebiet GP Nr. 14 grenzt unmittelbar an das kleine Grundstück Kat. 6844, welches das Gestaltungsplan Gebiet Nr. 14 von demjenigen des Gestaltungsplangebietes Nr. 2 (Gärtnereibetrieb) trennt.

Der Grundeigentümer von Kat. 6844 wurde im Vorfeld angefragt, ob er seine Grundstückfläche in das Gestaltungsplangebiet des GP Nr. 14 einbringen möchte. Er verzichtete jedoch darauf.



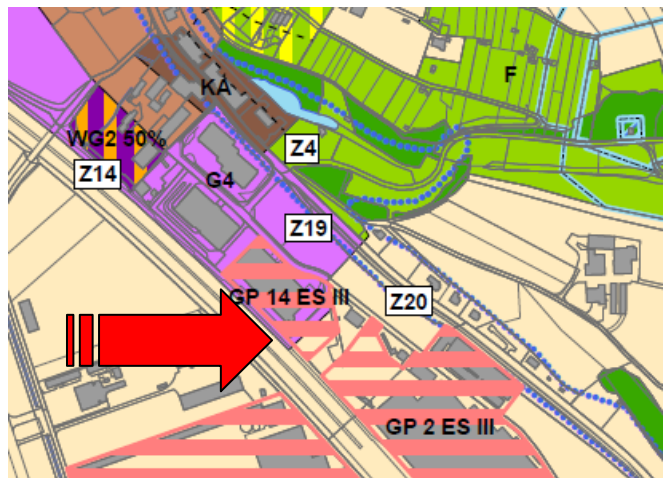
Auszug aus Web-Gis Kanton Zürich

2.4 Situation, Zone

Das Gestaltungsplangebiet GP Nr. 14 liegt direkt angrenzend an die Hochleistungsstrasse A53 und ist dementsprechend mit erheblichen Verkehrslärm-Immissionen belastet.

Gemäss Bau- und Zonenplan der Gemeinde Wangen-Brüttisellen liegt das Grundstück Kat.-Nr. 6142 in der Gewerbezone G4, gemäss Art. 21 Abs. 3 BZO mit geschlossener Bauweise. Das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 6843 liegt ausserhalb von Siedlungsgebiet gemäss kant. Richtplan und gemäss kommunalem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, wurde aber auch schon jetzt vom bestehenden rechtsgültigen Gestaltungsplan überlagert. Die Integration mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten in den privaten Gestaltungsplan Nr. 14 ist aufgrund der eingeschränkten Lage sinnvoll. Es ist als übriges Landwirtschaftsgebiet klassiert (keine Fruchtfolgefläche).

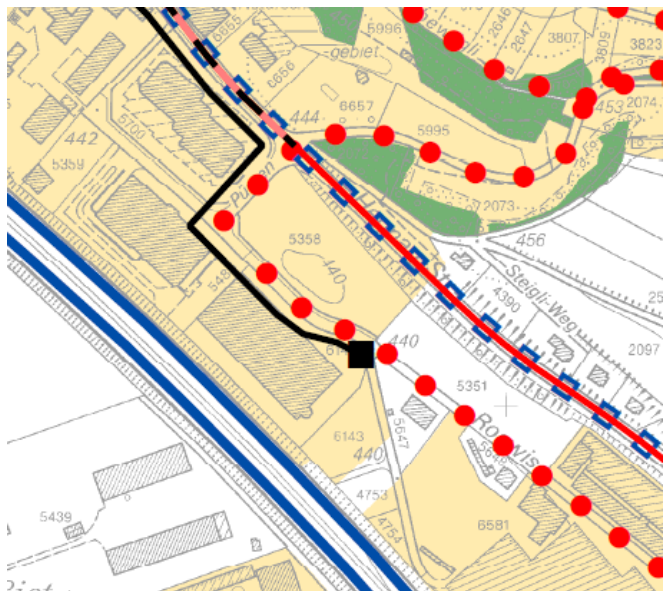
Nach Festsetzung des vorliegenden erneuerten Gestaltungsplanes ist bei einer nächsten Revision des Zonenplanes Wangen-Brüttisellen eine Korrektur der Zone mit den zuständigen Amtsstellen zu prüfen.



Planansatz
aus gültigem Zonenplan Wangen-Brüttisellen (Fassung 2006)

2.5 Bestehende planerische Festlegungen

Weder die übergeordnete kantonale, regionale noch kommunale Richtplanung hat für die Grundstücke besondere Festlegungen gemacht resp. der vorliegende Gestaltungsplan tangiert diese nicht.



Planansatz
aus gültigem Verkehrsplan Wangen-Brüttisellen (Fassung 2006)

Dem kommunalen Richtplan Wangen-Brüttisellen ist einzig zu entnehmen, dass in der Pünten eine Fusswegverbindung besteht. Die in das Gewerbegebiet Pünten verlaufende ÖV Buslinie mit Haltestelle ist bis heute nicht initialisiert worden und weist offensichtlich keine Priorität auf.

2.6 Geltungsbereich und Bestandteile des Gestaltungsplanes

Das künftige Gestaltungsplangebiet umfasst die gleichen Grundstücke wie der bisher rechtsgültige Gestaltungsplan Nr. 14.

Die Grundeigentümer sind ebenfalls noch unverändert wie im heute rechtskräftigen Gestaltungsplan Nr. 14.

Die Veränderungen mit dem neuen Gestaltungsplan beschränken sich auf die kubische Gestaltung sowie die freiere Anordnung der Nutzung innerhalb der Kubaturen. Die Erschliessung ist bestehend.

Neu wird eine Schallschutzebene gegenüber der Hochleistungsstrasse A53 als Bestandteil des Gestaltungsplanes definiert.

2.7 Ausnützung, zugelassene Nutzungen

Die maximale Ausnützung wird durch die drei Baubereiche und deren zugehörige Gebäudehöhen und Nutzungen definiert. Die Gebäudehöhen wurden so festgelegt, dass sich die maximalen Gebäudekuben in die umliegende Gewerbezone integrieren und der Gebäudekubus im Baubereich 1 genügend hoch ausgestaltet werden kann, um die zukünftigen Betriebsabläufe sicherzustellen und den angestrebten Schallschutzriegel für das hinten liegende Siedlungsgebiet zu erreichen.

Es sind im Gebäudekubus der Baubereiche 1 bis 3 alle gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen zugelassen, wobei sich die Vorhaben im Baubereich 3 aufgrund der nach wie vor gültigen Baulinie DV-Nr. 2278/1986 auf die entsprechende Regelung im Planungs- und Baugesetz (§§ 100 ff PBG) beschränken. Im Baubereich 3 sind zudem aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung weder lärmempfindliche Wohn- noch Betriebsräume zugelassen.

Wohnnutzungen sind nur betriebsgebunden aus betrieblich bedingten oder Sicherheitsgründen mit maximal einer Wohnung (Betriebsleiter / Hauswart) im Baubereich 1 innerhalb des massgeblichen Siedlungsgebietes zugelassen.

2.8 Lärmempfindlichkeit

Das Gestaltungsplangebiet unterliegt unverändert der Empfindlichkeitsstufe ES III. Die Überprüfung bei Bauvorhaben erfolgt im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens resp. mit den Vorschriften werden detaillierte Massnahmen vorgeschrieben.

2.9 Baubereiche / Basisebene

Es werden drei Baubereiche mit unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe (inkl. First-/Attikageschoss) definiert und mit unterschiedlichen Nebenbestimmungen geregelt.

So darf im Baubereich 1 die maximale Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten und allfälligen Solaranlagen um 3.00 m überschritten werden.

Im Baubereich 2 darf mit Vordächern der Baubereich gemäss den Einschränkungen in den Vorschriften durchstossen werden. Technische Aufbauten im Baubereich 2 sind jedoch nicht zugelassen.

Im Baulinienbereich (Bereich 3) sind nur rückbaubare Bauten und Anlagen im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes (§ 100 ff PBG) möglich; allenfalls unter Eintrag eines Beseitigungsrevers im Grundbuch, falls bei Bedarf diese Bauten und Anlagen auf eigene Kosten wieder zu beseitigen sind.

Dass diese Beseitigung möglich ist, muss mit dem Baugesuch nachgewiesen werden.

2.10 Basiskote

Die Basiskote definiert das gewachsene Terrain mit einer Meereshöhe und sichert so die genaue Messweise von Gebäudehöhen.

2.11 Untergeschosse

Untergeschosse sind zugelassen und werden mit den Vorschriften genauer definiert.

2.12 Gestaltung / Lärmschutz

Die Gestaltungsvorschriften werden weitgehend beibehalten.

Neu wird eine Schallschutzebene entlang der A53 von Grenze zu Grenze eingeführt.

Die obersten 2.50 m der Schallschutzebene auf dem Kubus des Bereichs 1 können neu für Eigenwerbung der Grundeigentümerfirmen genutzt werden.

Der Lärmschutz muss mit der 1. Ausbautetappe realisiert werden.

2.13 Bodenbelastung

Die an die A53 (Verkehrsträger) angrenzende Landfläche des Gestaltungsplanperimeters liegt teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Im Rahmen der Baubewilligungen sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich Bodenverschiebungen zu verfügen.

2.14 Gewässerschutz und Grundwasser

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Dies sind Bereiche, in welchen nutzbare unterirdische Gewässer liegen. Bauten haben diesem Umstand Rechnung zu tragen bezüglich ihrer Anordnung und Ausführung. Bauten und Anlagen müssen über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich variiert der mittlere Grundwasserspiegel (Grundlage GIS-Browser, www.maps.zh.ch) von 436.1 m.ü.M. (im Nordosten) bis 435.9 m.ü.M. (im Westen), der Hochwasserspiegel liegt ca. 1.3 m höher.

Da sich das Gestaltungsplangebiet im Bereich des nutzbaren Grundwasserstromes von Hegnau befindet, ist bei Bauvorhaben das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz zonen“ (2003) massgebend. Entsprechend wird in den Vorschriften darauf hingewirkt. Unterirdische Bauten sind bis zum mittleren Grundwasserspiegel zulässig.

Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

2.15 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

Verkehr

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Quartierstrasse Pünten.

Kanalisation

Das Gestaltungsplangebiet ist am bestehenden öffentlichen Kanalisationsnetz im Trennsystem mit genügend Leistungsreserven angeschlossen.

Wasserversorgung

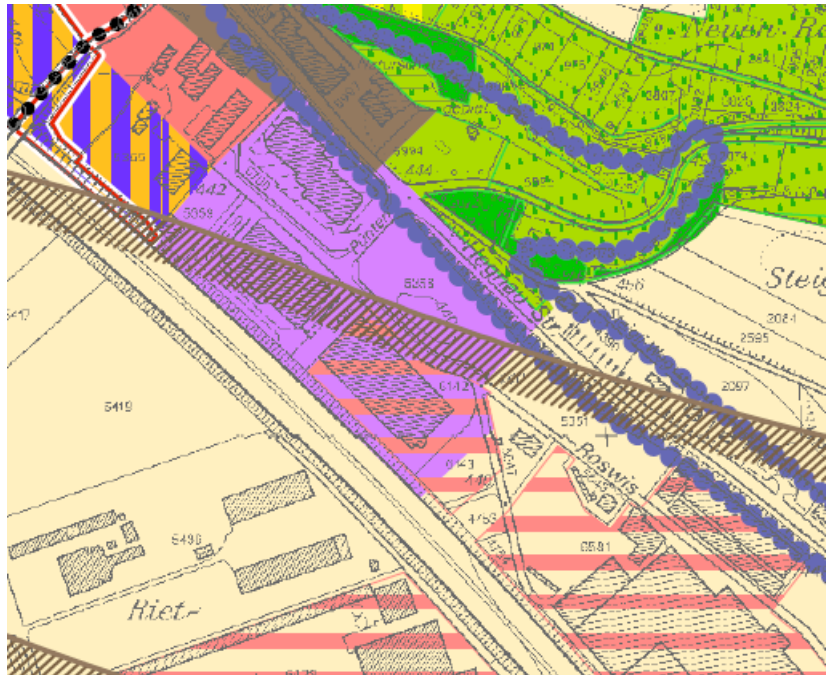
Das Gestaltungsplangebiet ist am Wasserleitungsnetz der Wasserversorgung Wangen angeschlossen. Die Versorgung erfolgt wie bisher aus der Wasserleitung NW 150 in der Püntenstrasse.

Die Versorgungsleitung NW 125, welche durch das Grundstück Kat. 6843 führte und als Versorgungs- und Hydrantenleitung für die Liegenschaften auf der Süd-Ostseite der Oberlandautobahn A53, der Gärtnerei Fischer und des Bundesamtes für Betriebe der Luftwaffe diente, wurde zwischenzeitlich aus dem Baubereich des Grundstücks Kat. Nr. 6843, hauptsächlich auf das Grundstück Kat.-Nr. 6845 verlegt und auf NW 150 verstärkt. Die verlegte neue Wasserleitung liegt nicht im zukünftigen Gebäudebereich. Die alte Leitung wurde ausser Betrieb genommen.

2.16 Militärflugplatz Dübendorf

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Militärflugplatzes Dübendorf. Das Bundesamt für Betriebe der Luftwaffe BABLW hat einen Lärmbelastungskataster nach der Lärm-schutzverordnung LSV Anhang 8 aufgestellt.

Das Gebiet liegt teilweise in einem Bereich von 75 dB(A) bis 68 dB(A) und aus diesem Grund im Perimeter der Ersatzmassnahmen. Die Immissionsgrenzwerte und teilweise sogar die Alarmwerte für die ES III werden gemäss Lärmbelastungskataster überschrit-ten.



Planübersicht Zonenplan mit Fluglärmkurve (braun schraffiert)

In der Liste der Objektdatenblätter für Ersatzmassnahmen wird nachgewiesen, dass kei-ne Ersatzmassnahmen vorgesehen sind.

3. Gestaltungsplanverfahren

Vorprüfung ARE	<p>Der private Gestaltungsplan wurde mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.</p> <p>Die Stellungnahme vom 14. Juli 2014 liegt vor. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise in den Gestaltungsplanvorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen.</p>
Öffentliche Auflage	<p>Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.</p>
Mitwirkungsverfahren	<p>Während der 60-tägigen öffentlichen Auflage vom 4. April bis 4. Juni 2014 sind keine Mitwirkungsbegehren eingegangen.</p>
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	<p>Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 2. Dezember 2014 durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.</p>
Genehmigung / Inkrafttreten	<p>Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>