

## VERFÜGUNG

vom 5. Oktober 2005

### **Regensdorf. Kantonaler Gestaltungsplan „Moosächer“ – Änderung**

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

---

Im Areal Moosächer sind im kantonalen Richtplan die Bauabfallanlage der Firma E. Keller AG und im regionalen Richtplan die Bauabfallanlage der Firma Bader festgelegt. Diese Festlegungen bilden die Grundlage für die Festsetzung eines Gestaltungsplanes nach § 84 Abs. 2 PBG durch die Baudirektion sowie das nachfolgende kommunale Baubewilligungsverfahren. Die Baudirektion hat für das Areal Moosächer mit Verfügung Nr. 99/2002 einen kantonalen Gestaltungsplan festgesetzt, der in Rechtskraft erwachsen ist. Er ermöglicht die umweltrechtliche Sanierung und Erweiterung der Bauabfallanlagen der Firma Keller AG und der Firma Bader.

Die vom Ingenieurbüro P. Frei + Partner im Auftrag der Firma E. Keller AG eingereichte Änderung des Gestaltungsplans umfasst namentlich die Verbreiterung des Bürotraktes an der Wiesackerstrasse, der mit der LKW-Werkstätte zusammengebaut ist, die Verlegung der Tankstelle Q als separates, mit der neu vorgesehenen Überdachung des Waschplatzes Z zusammengebautes Gebäude Q1, sowie die Überdachung des Lagerplatzes Z1. Die Änderungen sind im Plan grün gekennzeichnet. Sie haben keine Auswirkungen auf die Materialflüsse und auf das Verkehrsaufkommen. Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 30. Oktober 2000 bedarf deshalb keiner Ergänzung. Die Bauvorschriften bleiben unverändert.

Die Änderung des kantonalen Gestaltungsplans wurde vom 20. Mai bis zum 18. Juli 2005 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung der nachgeordneten Planungsträger statt. Die Stellungnahmen der Gemeinde Regensdorf und der Planungsgruppe Furttal liegen vor. Im Rahmen der Auflage sind keine Einwendungen von Dritten gemacht worden. Die Anhörung der nachgeordneten Planungsträger hat ergeben, dass keine prinzipiellen Einwände gegen die Festsetzung der Änderung des Gestaltungsplans vorliegen.

Aufgrund der Detailprojektierung drängte sich nach Abschluss der öffentlichen Auflage ergänzend die seitliche Anpassung der beiden flankierenden Bauten (überdachter Waschplatz und LKW-Werkstätte) an die bestehende Rampe auf. Diese Ergänzung ist von untergeordneter Natur und ohne Einfluss auf das Ergebnis der Anhörung.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Sie entspricht den Anforderungen von § 84 Abs. 2 PBG. Der Festsetzung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des kantonalen Gestaltungsplans Moosächer in der Gemeinde Regensdorf wird festgesetzt.
- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeindeverwaltung Regensdorf und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsichtnahme offen. Während der Rekursfrist können an den genannten Orten die dazugehörigen Akten eingesehen werden.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Ingenieurbüro P. Frei + Partner, Bahnhofstr. 49. 8196 Wil)

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

Staatsgebühr	Fr.	1'750.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'814.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

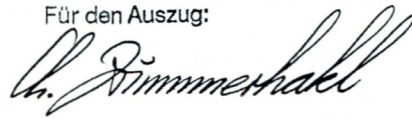
- V. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss §§ 6 und 89 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf unter Beilage von zwei Dossiers, an das Ingenieurbüro P. Frei + Partner, Bahnhofstrasse 49, 8196 Wil, unter Beilage von vier Dossiers, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen unter Beilage von einem Dossier, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft unter Beilage von zwei Dossiers, an das Tiefbauamt unter Beilage von einem Dossier und an das Amt für Raumordnung und Vermessung unter Beilage von zwei Dossiers sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 5. Oktober 2005  
051603/Ohu/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





## **VERFÜGUNG**

**vom 25. Januar 2002**

### **Regensdorf. Kantonaler Gestaltungsplan Moosächer**

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

---

Im Areal Moosächer sind im kantonalen Richtplan die Bauabfallanlage der Firmen Keller/KIBAG und im regionalen Richtplan die Bauabfallanlage der Firma Bader festgelegt. Die vom Regierungsrat genehmigte kantonale Abfallplanung vom Juni 1997 sieht in ihren Massnahmen vor, dass alle bewilligungsfähigen Bauabfallanlagen innerhalb von drei Jahren umweltrechtlich zu sanieren sind. Die Festlegungen im kantonalen und im regionalen Richtplan bilden die erforderliche Grundlage für die Festsetzung eines Gestaltungsplans nach § 84 Abs. 2 PBG durch die Baudirektion sowie das nachfolgende kommunale Baubewilligungsverfahren.

Der vom Ingenieurbüro P. Frei + Partner AG im Auftrag der beteiligten Firmen eingereichte Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde vom 5. Oktober bis 4. Dezember 2001 öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde Regensdorf sowie die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wurden rechtzeitig angehört (§ 7 Abs. 1 PBG). Gegen den kantonalen Gestaltungsplan Moosächer sind keine Einwendungen eingegangen, die Stellungnahmen der Gemeinde Regensdorf und der Planungsgruppe Furttal liegen vor.

Die Gemeinde Regensdorf hat mit Beschluss vom 27. November 2001 dem kantonalen Gestaltungsplan Moosächer unter Vorbehalt der aufgelisteten Erwägungen zugestimmt. Die vom Gemeinderat gemachten Vorbehalte werden Gegenstand der Detailprojekte der Baueingaben bilden und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sein.

Mit ihrer Stellungnahme vom 5. Dezember 2001 verlangt die Planungsgruppe Furttal, dass das benachbarte Naturschutzgebiet im Gestaltungsplan darzustellen sei, damit eine Erweiterung der Anlage in dieses Gebiet ausgeschlossen werden könne; zudem seien die erhöhten Gestaltungsanforderungen am Südrand des Gestaltungsplanperimeters bis zur

Schneggenbachstrasse weiterzuführen; schliesslich sei nicht ersichtlich, ob die beantragten ökologischen Ersatzflächen gesichert seien. Dazu kann aus kantonaler Sicht wie folgt Stellung genommen werden:

Das Naturschutzgebiet liegt ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans; eine Ausdehnung des Gestaltungsplans in dieses Gebiet ist aus Naturschutzgründen ausgeschlossen. Die Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur ist mit dem Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 7203 in Kaufsverhandlungen. Überdies würde der Einbezug dieses Grundstücks in den Gestaltungsplan ein neues Verfahren bedingen, in welchem erneut eine Güterabwägung vorzunehmen wäre, welche aus heutiger Sicht eindeutig zugunsten der Naturschutzfläche ausfällt und deshalb derzeit nicht zur Diskussion steht.

Die Abschirmung am Westrand bis zum Schneggenbach steht im Widerspruch zu den Anliegen des Naturschutzes, der eine nahtlose Verbindung der naturnahen Flächen auf Kat.-Nr. 7172 bis zum Weiher auf Kat.-Nr. 7203 vorsieht. Aus diesem Grund wurde der südliche Streifen der naturnahen Fläche auf Kat.-Nr. 7172 von 7.50 m auf 15.0 m erhöht. Schliesslich ist betreffend die ökologischen Ersatzflächen zu bemerken, dass zwischen den Eigentümern im Gestaltungsplanperimeter und der kantonalen Fachstelle für Naturschutz zu den finanziellen Abgeltungen eine verbindliche Regelung besteht.

Mit dem Gestaltungsplan wird die umweltrechtliche Sanierung und Erweiterung der Bauabfallanlagen der Firmen Keller/KIBAG und der Firma Bader ermöglicht. Der Gestaltungsplan umfasst die Vorschriften mit zugehörigem Situationsplan Mst. 1:500, den Plan über das Entwässerungskonzept sowie den Plan über den Wasserhaushalt. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor. Für das Projekt der Bauabfallanlagen wurde durch die Bauherrschaften ein Umweltverträglichkeitsbericht sowie ein Ergänzungsbericht zur Umweltverträglichkeit erstellt. Die im Rahmen des Mitberichtsverfahren der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) gestellten Anträge wurden berücksichtigt.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Sie entspricht den Anforderungen von § 84 Abs 2 PBG. Der Festsetzung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Moosächer in der Gemeinde Regensdorf wird festgesetzt.

- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeindeverwaltung Regensdorf und bei der Baudirektion (Amt für Raumplanung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen. Während der Rekursfrist können an den genannten Orten die dazugehörigen Akten eingesehen werden.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Ingenieurbüro P. Frei + Partner, Bahnhofstrasse 49, 8196 Wil)

Staatsgebühr	Fr.	7'840.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	7'912.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- V. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss §§ 6 und 89 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Regensdorf, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage von je einem Dossier), an das Ingenieurbüro P. Frei + Partner, Bahnhofstrasse 49, 8196 Wil (unter Beilage von drei Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 25. Januar 2002  
020109/Ove/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

*A. Bimmerhall*



Kantonaler Gestaltungsplan

" Moosächer "

Situation 1 : 500

Festgesetzt am: 25. Januar 2002 (ARV/BDV Nr. 99/2002)

ÄNDERUNG

Von der Baudirektion festgesetzt am: 5. Okt. 2005

BDV Nr. 1297/05

Für die Baudirektion

*H. Zimmerhald*

Verfasser: P. Frei + Partner AG  
dipl. Ingenieure ETH  
8196 Wil / ZH  
Tel.: 044 / 879'10'10  
E-mail: ingenieur@p-frei.ch

Datum: 13. März 2002  
D rev.: 16. August 2005

Plan Nr.  
2179F /  
2186F - 001 D

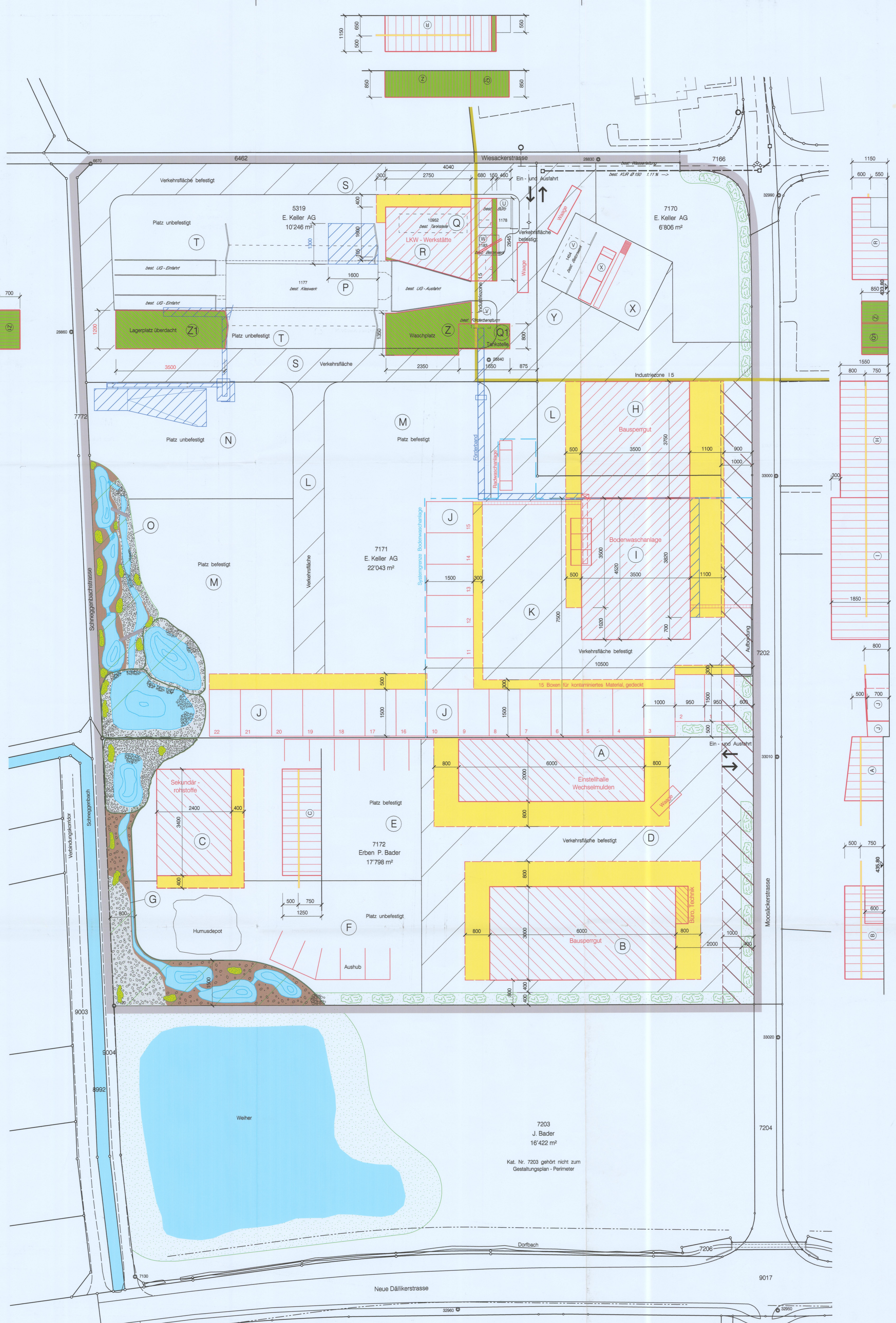
*M. Rado*

Archiv Nr.

Legende:

- Perimeter
- Zonengrenze
- Gebäudekubus
- Fassadenansicht
- Vordach
- Verkehrsfläche
- Technische Ausrüstungen, h<sub>max</sub> 15,0 m
- befestigte Fläche
- unbefestigte Fläche
- Grünflächen als Bepflanzungsbereich zur Abschirmung der Hochbauten
- Weiher
- naturnahe Flächen
- Zone mit erhöhten Gestaltungsanforderungen (Baubewilligungsverfahren)
- PP 32990 434.45 m ü. M.
- Änderungsnachtrag

mit Ausnahmebewilligung  
- bewilligt am 12.07.2002  
212-4-13.2.rfg





Kanton Zürich

Gemeinde Regensdorf

Amt für Raumordnung und Vermessung

Kantonaler Gestaltungsplan

" Moosächer "

Bauvorschriften

Festgesetzt am : 25. Januar 2002 ( ARV / BDV Nr. 99 / 2002 )

**ÄNDERUNG**

Von der Baudirektion  
festgesetzt am : - 5. Okt. 2005

*BDV Nr. 1297/05*

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

Verfasser : P. Frei + Partner AG  
dipl. Ingenieure ETH  
8196 Wil / ZH  
Tel. : 01 / 879'10'10  
E- mail : ingenieur@p-frei.ch

Datum : 14. Dezember 2001  
A rev.: 7. März 2005

Plan Nr.  
2179F /  
2186F - 004 A

*Münz* *T. Balser*

Archiv Nr.

**Kanton Zürich  
Gemeinde Regensdorf**

---

## **Kantonaler Gestaltungsplan ‚Moosächer‘**

**Festsetzung ARV / BDV / 99 / 2002 vom 25. Januar 2002**

---

### **Änderung vom 07. März 2005.**

Planbeilage Plan Nr. 2179F/2186F-001 C, Datum 07.03.2005  
Ergänzung zu den Bauvorschriften Plan Nr. 2179F/2186F-004 A,  
Datum 14. Dezember 2001, rev. 07. März 2005

Kat. Nr. 5319 / 7170

#### Verschiebung

Gebäude Q Tankstelle (Vers. Nr. 10952) neu Gebäude Q1 (neuer Standort)

#### Neuanlage

Gebäude Z: Waschplatz überdacht  
Neuanlage Z1: Bewilligt von der Gemeinde Regensdorf am 12. Juli 2002,  
ehemals Platz für technische Ausrüstungen, neu überdachter  
Aussenplatz

#### Vergrößerung

LKW Werkstatt R: Bereich Bürogebäude um 1.50 m

*Die Änderungen sind im beiliegenden Plan grün gezeichnet.*

### Bericht mit Begründung

Die seit 2002 laufende Detailplanung und die Realisierung der Bodenwaschanlage I, J, K hat ergeben, dass die bestehende Tankstelle Q nicht wie vorgesehen in der neuen LKW-Halle integriert werden kann, sondern einen unabhängigen, auf die Hauptverkehrswege abgestimmten Standort benötigt. Dieser konnte im Bereich des bestehenden Förderbandturms V gefunden werden (Q1). Westlich davon werden neu 4 LKW Waschplätze, welche überdacht werden können, integriert.

Der östliche Teil der LKW-Einstellhalle R wird als Büro genutzt, die ehemals im bewilligten Gestaltungsplan ausgeschiedene Breite von 6.80 m erwies sich als zu klein, sodass in der Detailplanung von ca. 8.50 m auszugehen war.

Die südwestlich des bestehenden Kieswerks P gelegene Fläche für technische Ausrüstungen wird neu als Gebäude ausgeschieden. Für dieses Gebäude liegt seitens der Gemeinde Regensdorf bereits eine Baubewilligung vor, datiert 12. Juli 2002.

Durch die Änderungen entstehen im Vergleich zum festgesetzten Gestaltungsplan keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt.

Diese Änderung tritt nach der Festsetzung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich

Gemeinde Regensdorf

---

Privater Gestaltungsplan

" Moosächer "

Bauvorschriften

Von der Baudirektion  
genehmigt am : 25. Jan. 2002

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

BDV Nr. 99 / 02

---

Verfasser : P. Frei + Partner AG  
dipl. Ingenieure ETH  
8196 Wil / ZH  
Tel. : 01 / 879'10'10  
E- mail : ingenieur@p-frei.ch

Datum : 14. Dezember 2001

Plan Nr.  
2179F /  
2186F - 004

*T. B. Acler*

*[Signature]*

---

Archiv Nr.

## **Bauvorschriften zum privaten Gestaltungsplan ‚Moosächer‘**

---

### **1. Geltungsbereich**

- Der vorliegende private Gestaltungsplan ‚Moosächer‘ umfasst die östlich der Moosächerstrasse gelegenen Parzellen Kat. Nr. 7172, 7171, 5319 sowie 7170. Der Perimeter ist grau schattiert.

### **2. Verhältnis zu kantonalem und regionalem Richtplan**

- Gemäss Festsetzung im kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995 ist in Regensdorf (Areal KERTAG) eine Bauabfallanlage geplant (Kat. Nr. 7171, 5319, 7170).
- Gemäss Festsetzung im regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Furttal vom 14. Dezember 1995 ist in Regensdorf eine Bauabfallanlage ‚Moosächer‘ (Firma P. Bader) festgelegt worden (Kat. Nr. 7172).
- Gemäss Festsetzung im regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Furttal vom 4. Dezember 1995 ist das Gebiet Moosächer als Grubenbiotop bezeichnet. Im Bereich der westlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters ist zudem ein Vorranggebiet für die ökologische Vernetzung ausgeschieden.

### 3. Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf von 1994

- Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf.
- Für die Parzelle, Kat. Nr. 7170 sowie des östlichen Teils der Parzelle Kat. Nr. 5319, gelten die Vorschriften der Industriezone I 5 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf.

### 4. Nutzweise

- Sämtliche Gebäude, Verkehrswege und Deponieplätze dienen der industriellen Nutzung für zwei Bauabfallanlagen und einer Bodenaufbereitungsanlage, beinhaltend Bewirtschaftung der Deponieplätze, An- und Abtransporte von Bauabfall und kontaminierten Böden, Sortierung und Aufbereitung mit mobilen Geräten und fest installierten Anlagen (Kies- und Betonwerk, Bodenaufbereitungsanlage), Abtransport von Fertigprodukten sowie Unterhalt und Instandstellung der benötigten Maschinen und Anlagen.

### 5. Ökologischer Ersatz

- Für die Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch die Vorhaben wird Ersatz geleistet. Für das Areal der Firma Ernst Keller AG ist die

Ersatzfläche von 2 ha bereits mit BDV Nr. 1157 vom 14. Oktober 1997 im Gebiet Brunnenwiesen rechtsverbindlich gesichert. Die Firma Paul Bader Transporte erbringt gemäss separater Vereinbarung eine zweckgebundene finanzielle Leistung an ein Naturschutzprojekt Dritter.

- ° Die naturnah zu gestaltenden Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich für die intensive Nutzung der restlichen Arealfläche. Sie sind als gebiets-typische, aufnahmefähige Biotope für seltene und bedrohte Arten auszubilden und zu unterhalten.

## **6. Bestandteile des privaten Gestaltungsplans ‚Moosächer‘**

### **6.1. *Bauvorschriften zum privaten Gestaltungsplan ‚Moosächer‘***

### **6.2. *Gestaltungsplan 2179F/2186F-001, Massstab 1:500, beinhaltend folgende Gebäude und Anlageteile:***

- ° Kat. Nr. 7172
  - Gebäude A: Einstellhalle für Wechselmulden
  - Gebäude B: Halle für Bausperrgut-Sortierung
  - Gebäude C: Lagerhalle für Sekundärrohstoffe
  - Verkehrsfläche D: Befestigt, asphaltiert
  - Platz E: Befestigt für Bauschutt; Aufbereitung, Umschlag
  - Platz F: Unbefestigt für Kies- und Aushubdepot
  - Naturschutz G: 17 Aren naturnahe Flächen mit Retentionsweiher (separates Projekt mit Fachstelle für Naturschutz).

° Kat. Nr. 7171, südlicher Teil von 7170

- Gebäude H: Halle für Bausperrgut-Sortierung  
Gebäude I: Halle für Bodenaufbereitungsanlage  
Gebäude J: Boxen für Materialdepot  
Verkehrsfläche K: Befestigt, asphaltiert  
Verkehrsfläche L: Befestigt, RC-Beton  
Platz M: Befestigt für Bauschutt; Aufbereitung, Umschlag  
Platz N: Unbefestigt für Kies- und Aushubdepot  
Naturschutz O: 18 Aren naturnahe Flächen mit Retentionsweiher und Retentionsfilterbecken (separates Projekt mit Fachstelle für Naturschutz).

° Kat. Nr. 5319

° Bestehende Gebäude

- Gebäude P: Kieswerk mit seitlichen Depotflächen (Vers. Nr. 1177)  
Gebäude Q: Tankstelle (Vers. Nr. 10952) → Umbau

° Neue Gebäude/Verkehrswege

- Gebäude R: Werkstätte und Einstellhalle mit umgebauter Tankstelle  
Verkehrsfläche S: Befestigt, RC-Beton  
Platz T: Unbefestigt für saubere Kiesdepots

° Kat. Nr. 7170 (Industriezone I 5, nördlicher Teil, sowie östlicher Teil, Kat. Nr. 5319, I 5)

° Bestehende Gebäude

- Gebäude U: Bürogebäude (Vers. Nr. 1178)  
Gebäude V: Betonwerk mit Förderbandturm (Vers. Nr. 1454)  
Gebäude W: Betonwerk (Vers. Nr. 1183) → Abbruch

° Neue Gebäude/Verkehrswege

Gebäude X: Absetzbecken, Waschplatz

Verkehrsfläche Y: Befestigt, RC-Beton

## 7. Erschliessung

° Verkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die Moosächerstrasse (Kat. Nr. 7172) sowie über die Moosächerstrasse/Wiesackerstrasse (Kat. Nr. 7171, 5319, 7170). Pro Bauabfallbetrieb ist je eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

° Abwasser

Die Parzelle, Kat. Nr. 7170 verfügt über einen bestehenden Abwasseranschluss. Anfallendes Betriebsabwasser wird in belüfteten Becken aufgefangen und in die Produkte eingearbeitet, zur Berieselung für die Staubbindung oder nach entsprechender Vorbehandlung als Brauchwasser verwendet. Anfallendes Waschwasser aus dem Kies- und Betonwerk wird rezirkuliert. Prozessabwasser gelangt nach einer internen Vorbehandlung in die Gemeindekanalisation.

Anfallendes Dachwasser wird einem Retentionsweiher zugeleitet und von dort in den Schneggenbach gepumpt.

Das Platzwasser aus Verkehrsflächen ausserhalb der Bodenaufbereitungsanlage wird einem Auffangbecken (1. Schmutzstoss) und einem Stapelbecken zugeführt. Überschüssiges Platzwasser gelangt ins Retentionsfilterbecken und von dort zum Retentionsweiher, um anschliessend in den Schneggenbach gepumpt zu werden.

Die Speisung des Flachzonenbereichs erfolgt mit überschüssigem Grundwasser aus der Grundwasserabsenkung im bestehenden Kieswerk (Ernst Keller AG).

Die Speisung des Flachzonenbereichs erfolgt mit Dachwasser (Paul Bader Transporte).

° Wasser

Entlang der nördlichen Grenze der Parzelle Kat. Nr. 7170 liegt in der Wiesackerstrasse die Gemeindewasserversorgung. Die Parzelle Kat. Nr. 5319 verfügt über einen Wasseranschluss ab der Gemeindeleitung. Die übrigen Parzellen im Perimeter des privaten Gestaltungsplans ‚Moosächer‘ werden ab der Gemeindeleitung mit einer neuen Hydrantenleitung versehen (Löchsicherheit), ab welcher auch die Gebäude mit Trinkwasser eingespiesen werden können.

° Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gewährleistet. Im bestehenden Kieswerk befindet sich eine Trafostation, welche ab der 16 kV-Freileitung der EKZ eingespiesen ist. Parzellen ohne Stromversorgung können intern erschlossen werden oder direkt durch die EKZ mit separatem Anschluss.

## 8. Gestaltung der neuen Gebäude

- ° Die Neubauten nehmen in der Ausgestaltung Bezug auf die bestehenden Bauten sowie die Vorschriften der angrenzenden Zone I 5 gemäss BZO der Gemeinde Regensdorf.

Sämtliche Bauten sollen in ihrem Aussehen zu einem einheitlichen Gesamtbild beitragen, soweit dies mit den betrieblichen Anliegen vereinbar ist. Parallel zur Moosacherstrasse wird ein Bereich von 10 m Tiefe mit erhöhten Gestaltungsanforderungen festgelegt. Die Detailgestaltung erfolgt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

## 9. Baubereich

- ° Bauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Es wird zwischen Gebäudebereich, Vordachbereich und Bereichen mit technischen Ausrüstungen unterschieden.

Roter Bereich: Gebäude – Fassade

Gelber Bereich: Vordächer

Dunkelblauer Bereich: Technische Ausrüstungen (Bänder, Silos, Aufgabestellen, Siebanlagen, etc.)

- ° Plätze und Verkehrswege können gegenüber dem gezeichneten Layout geringfügige Modifikationen erfahren.

## 10. Gebäudemasse

- ° Die Gebäudevolumen dürfen nur innerhalb der im Plan 1=500 angegebenen Abmessungen errichtet werden. Gebäudeetappierungen sind zulässig.

## 11. Umgebungsgestaltung

- ° Rund 35 Aren in der südwestlichen Terrainlage (Kat. Nr. 7171 und 7172) sind gemäss den Auflagen der Fachstelle Naturschutz naturnah zu gestalten. Der östliche Grundstücksteil aller Parzellen ist zur Moosächerstrasse hin durch einen unterbrochenen Grüngürtel mit entsprechender Bepflanzung abzutrennen (zum Teil bestehend). Ebenso die südliche Grenze der Kat. Nr. 7172 zur Landwirtschaftszone hin.
- ° Die Detailgestaltung und Erstellung der naturnahen Flächen (Lage, Biotop-typ, Bodenaufbau, Etappierung, Begrünung, Bewirtschaftung etc.) sind in einer Detailplanung in Übereinkunft mit der Fachstelle Naturschutz zu erar-beiten und ihr vor der Baubewilligung zur Genehmigung einzureichen.

## 12. Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung

- ° Die zwei Bauabfallbetriebe und die Bodenaufbereitungsanlage werden der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet (analog Industriezone I 5). Stark störende Betriebe sind zulässig.

## 13. Luftreinhaltung

- ° Erhebliche Staubemissionen aus Bearbeitung, Lagerung und durch den Werkverkehr sind zu vermeiden. Entsprechende bauliche Massnahmen wie Berieselung und Reinigung der Verkehrsflächen sind vorzusehen, dasselbe

gilt hinsichtlich Berieselung auch für staubende Güter. Bei Nichteinhalten der Immissionsgrenzwerte sind weitere Massnahmen zur Reduktion von Staubemissionen vorzunehmen.

Es sind nur Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, die bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik entsprechen.

Der Betrieb ist so zu führen, dass in der Umgebung keine übermässige Geruchsimmissionen entstehen können. Treten entgegen den Erwartungen Geruchsprobleme auf, so sind betriebliche oder technische Massnahmen zu treffen, die das Auftreten von übermässigen Geruchsimmissionen verhindern.

#### 14. Inkrafttreten

- ° Dieser private Gestaltungsplan tritt nach der Festsetzung durch die Bau-  
direktion, nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel, in Kraft.