

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. März 1997

502. Privater Gestaltungsplan Zischtigwisen, Wangen-Brüttisellen, Dietlikon

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1983/1994, diejenige der Gemeinde Dietlikon mit Beschluss Nr. 136/1995, genehmigt. Für das in der Gemeinde Dietlikon der Gewerbezone und in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen der Freihaltezone zugeteilte Gebiet Zischtigwisen ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem stimmte die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen am 3. Dezember 1996 und die Gemeindeversammlung Dietlikon am 13. Dezember 1996 zu. Gegen diese Beschlüsse sind laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Bülach vom 9. Januar 1997, der Bezirksratskanzlei Uster vom 21. Januar 1997 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Januar 1997 keine Rekurse erhoben worden. Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen ersucht mit Schreiben vom 13. Februar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die räumliche Erweiterung der Coca-Cola Amatil AG ermöglicht werden. Da für den in Dietlikon bestehenden Betrieb mit der vorgesehenen Erweiterung auch Gemeindegebiet von Wangen-Brüttisellen in Anspruch genommen und die Gemeindegrenze überstellt werden muss, ist dies nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Zischtigwisen, dem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen am 3. Dezember 1996 und die Gemeindeversammlung Dietlikon am 13. Dezember 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an die Gemeinderäte Wangen-Brüttsellen, 8306 Brüttsellen und Dietlikon, 8305 Dietlikon (unter Beilage von je sechs mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baukurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Exemplar des Amtes für Raumplanung
Privater Gestaltungsplan "Zischtigwisen" (GP 8)
Plan Mst. 1:500

Festgesetzt von der Gemeinde Wangen-Brüttisellen am: 4. Nov. 1996

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

zugestimmt von der Gemeindeversammlung am: 3. Dez. 1996

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 3. Dez. 1996

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

und

genehmigt von der Zivilgemeinde Brüttisellen am: 10. FEB. 1997

Die Zivilvorsteherchaft Brüttisellen

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Festgesetzt von der Gemeinde Dietlikon am: 5. NOV. 1996

Der Gemeinderat Dietlikon

Der Präsident: *[Signature]* Die Schreiberin: *[Signature]*

zugestimmt von der Gemeindeversammlung am: 28. NOV. 1996

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 1. Dez. 1996

Der Präsident: *[Signature]* Die Schreiberin: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 502 vom 15. März 1997

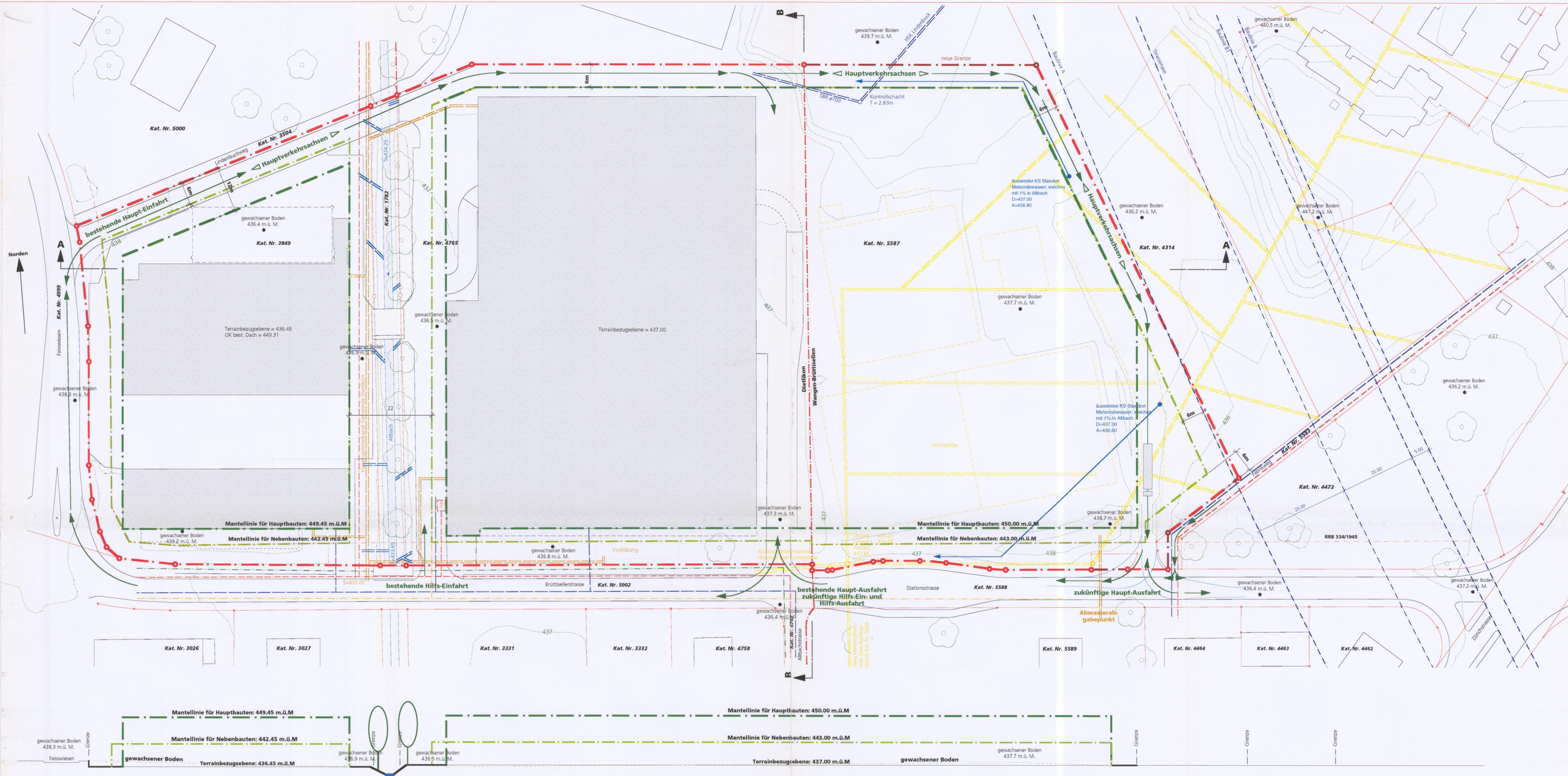
Für den Regierungsrat

Der Staatschreiber: *[Signature]*

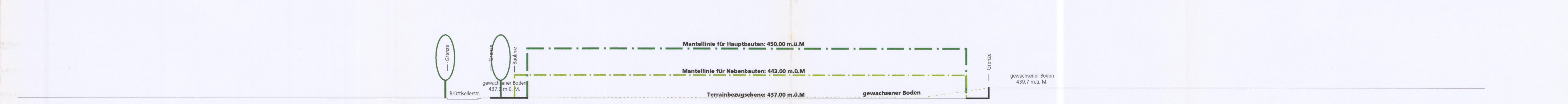


THOMAS KURER ARCHITECTEN ENGLISHVIERTELSTRASSE 24 8032 ZÜRICH 01/262 62 66 / 21 10 96 (GENEHMIGUNG)

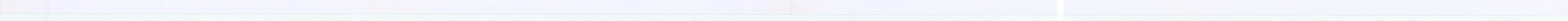
- Gemeindegrenze
 - Grenze
 - Geltungsbereich des GP (=Perimeter) und alte Grenze
 - Geltungsbereich des GP (=Perimeter) und neue Grenze
 - Baulinie
 - Mantellinie für Hauptbauten
 - Mantellinie für Nebenbauten
 - Verkehrsführung
 - Höhenkurve (Aquidistanz = 1 m)
 - gewachsener Boden m.ü.M.
 - Baulinie HLS
-
- bestehendes Schmutzabwasser
 - bestehendes Regenabwasser
 - bestehendes Meliorationsabwasser
 - Wasser
 - Strom
 - Gas
 - Telefon



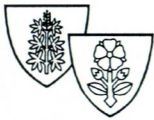
Längsschnitt A - A



Querschnitt B - B



Dietlikon, 30.1.97
 Der Planer: *[Signature]* Der Bauherr: *[Signature]*
 Thomas Kurer Architekten Coca-Cola Amatil AG



**Exemplar des
Amtes zur Raumplanung
Privater Gestaltungsplan "Zischtigwisen" (GP 8)**

Vorschriften

Festgesetzt von der Gemeinde Wangen-Brüttisellen am: **4. Nov. 1996**.....

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

zugestimmt von der Gemeindeversammlung am: **3. Dez. 1996**.....

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: **3. Dez. 1996**.....

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

und

genehmigt von der Zivilgemeinde Brüttisellen am: **10. FEB. 1997**.....

Die Zivilvorsteherschaft Brüttisellen

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

Festgesetzt von der Gemeinde Dietlikon am: **5. NOV. 1996**.....

Der Gemeinderat Dietlikon

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Die Schreiberin:

[Handwritten signature] i.v.

zugestimmt von der Gemeindeversammlung am: **2.8. Nov. 1996**.....

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: **3. Dez. 1996**.....

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Die Schreiberin:

[Handwritten signature] i.v.

Genehmigt vom Regierungsrat

mit Beschluss Nr. **502** vom **5 März 1997**

Für den Regierungsrat

Der Staatsschreiber: *[Handwritten signature]*



1. Geltungsbereich

- 1.1 Der private Gestaltungsplan "Zischtigwisen" erstreckt sich über Gebiete der beiden Gemeinden Wangen-Brüttisellen und Dietlikon. Sein Perimeter ist im zugehörigen Plan Mst. 1:500 festgehalten, welcher integraler Bestandteil dieser Vorschriften ist.
- 1.2 Als Bezugsfläche für die folgenden Vorschriften gilt jeweils, wenn nichts anderes festgelegt ist, die vom Gestaltungsplan-Perimeter umfasste Fläche.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

- 2.1 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnungen der beiden Gemeinden, bzw. das übergeordnete kantonale Recht oder das Bundesrecht massgebend.

3. Äussere Abmessungen der Bauten

- 3.1 Lage, maximale äussere Abmessungen und maximales Bauvolumen der Bauten ergeben sich aus den im Plan und in den zwei Schnitten A-A und B-B bezeichneten Mantellinien und den dazugehörigen Gebäudehöhenkoten in m.ü.M, welche die maximal zulässige Gebäude- und Firstoberkante (H=+13.00 Meter), gemessen ab dem Bezugsniveau der jeweiligen festgelegten Terrainbezugsebene, angegeben. Es sind zwei verschiedene Mantellinien festgelegt: Eine für Hauptbauten (dunkelgrün) und eine für Nebenbauten (hellgrün). Die geschlossene Bauweise ist gestattet.
- 3.2 Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und dürfen mit ihrer zusammengezählten Grundfläche nicht mehr als 5 % der Bezugsfläche (gemäss Ziffer 1.2 dieser Vorschriften) ausmachen.
- 3.3 Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen, deren Grundfläche insgesamt nicht mehr als 10 % der Bezugsfläche (gemäss Ziffer 1.2 dieser Vorschriften) betragen, dürfen die jeweiligen Höhenkoten der Mantellinie nicht mehr durchstossen, als es sinngemäss die Vorschrift nach § 292 PBG zulässt. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften und Vorschriften des Umweltschutzrechtes, welche vorrangig anzuwenden sind.

- 3.4 Frei auskragende Vordächer dürfen auf der ganzen Fassadenlänge, andere oberirdische Gebäudevorsprünge höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge, bis 1.5 m über die Mantellinie für Nebenbauten, ausgenommen entlang des Altbaches, hinausragen. Bei Baulinien gelten die baugesetzlichen Bestimmungen.
- 3.5 Lärmschutzbauten können an die Grenze gestellt werden.
- 3.6 Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gelten die baugesetzlichen Bestimmungen.
- 3.7 Der Altbach darf vorbehältlich geltender gewässerschutzrechtlicher und wasserbaupolizeilicher Vorschriften zu Transportzwecken mit einzelnen hochliegenden Passerellen überquert werden.
- 3.8 Die Bauten dürfen die politischen Grenzen überstellen.

4. Bauliche Gestaltung und Umgebungsgestaltung

- 4.1 Die Freifläche wird wie folgt nachgewiesen: Entlang der Brüttiseller- und der Stationsstrasse ist der Freiraum zwischen den Bauten und der Strasse als Grünfläche zu gestalten. Die für die Erschliessung der Grundstücke notwendigen Verkehrsflächen sind gut ins gestalterische Gesamtbild einzufügen. Entlang des Altbaches ist eine attraktive Begrünung zu belassen, die nur durch die zur internen Erschliessung notwendigen Verkehrsanlagen und -bauten unterbrochen werden darf. Diese sind gut ins gestalterische Gesamtbild einzufügen. Das Erscheinungsbild der einzelnen Bauten hat als Gesamtanlage zu wirken.
- 4.2 An die architektonische Gestaltung der strassenseitigen Fassaden und der davor liegenden Grünbereiche werden hohe Anforderungen gestellt. Formen, Materialien und Farben sowie Bepflanzungen, wie Hochstamm-Bäume etc., sind vor der Bauausführung in geeigneter Weise aufzuzeigen (Modell, grossflächige Bemusterungen am Bau etc.)

5. Nutzweise

- 5.1 Innerhalb des Gestaltungsplanbereiches sind gewerbliche Betriebe und Anlagen sowie Handelsgewerbe (auch Handelslager) und Dienstleistungsgewerbe (z.B. Verwaltung, Büro etc.) zulässig.

5.2 Der jeweilige Vollgeschossflächenanteil der folgenden Nutzungsarten ist beschränkt für:

- gewerbliche Betriebe und Anlagen auf max. 65 %
- Dienstleistungsgewerbe auf max. 30 %

der totalen Vollgeschossflächen. Diese Beschränkung tritt anstelle der Festlegung einer Baumassenziffer.

5.3 Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 eidg. Lärmschutzverordnung (LSV).

5.4 Lärmschutzmassnahmen können im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben werden.

6. Verkehrserschliessung

6.1 Die bestehenden und zukünftigen Ein- und Ausfahrten sowie die Hauptverkehrsachse sind im Plan festgehalten.

6.2 Die Hauptein- und Hauptausfahrten dienen dem Hauptverkehr. Die Hilfsein- und Hilfsausfahrten dienen dem untergeordneten Verkehr und der Anlieferung von Hilfsmaterialien wie Betriebs-, Roh- und Ersatzmaterialien.

6.3 Wenn es der etappenmässige Ausbau aus betrieblichen Gründen erfordert, wird die zukünftige Hauptausfahrt an den im Plan bestimmten Ort verlegt und die bestehende Hauptausfahrt zu einer Hilfsein- und Hilfsausfahrt umgewandelt.

6.4 Die Fahrtrichtungen der Hauptverkehrsachsen auf dem Betriebsareal können geändert werden, sofern es der betriebliche Ablauf erfordert und dadurch die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt wird. Neue Verkehrskonzepte sind bewilligungspflichtig.

6.5 Der Verkehrssicherheit dienende Massnahmen können im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren verlangt werden.

7. Sicker- und Meteorwasser

- 7.1 Sobald im Rahmen des etappenmässigen Ausbaus die Ableitung des Sickerwassers im Gemeindebereich Wangen-Brüttisellen über die bestehende Meliorationsleitung nicht mehr gewährleistet ist, ist das Sickerwasser über eine Sickergalerie nach den Anforderungen des kantonalen Amtes für Gewässerschutz, AGW, innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters dem Altbach zuzuführen.
- 7.2 Sollte vor Ausbau dieser Sickergalerie eine nachbarliche Vereinbarung mit dem Eigentümer der Parzelle Kat. Nr. 5589 der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zustande kommen, ist das Sickerwasser über die dann zumal neu zu erstellende Ableitung im Bereich des Grundstückes Kat. Nr. 5589 dem Altbach zuzuführen.
- 7.3 Für die Dachflächen und die Plätze sind Retentionsmassnahmen gemäss den einschlägigen Richtlinien zu treffen.
- 7.4 Das Meteorwasser ist im Rahmen der gewässerschutzrechtlichen Vorschriften dem Altbach zuzuführen. Meteorwasser, welches aus dem Gemeindegebiet Dietlikon anfällt, ist grundsätzlich auf diesem Gemeindegebiet dem Altbach zuzuführen. Das Meteorwasser, welches aus dem Gemeindegebiet Wangen-Brüttisellen anfällt, ist, falls diese Leitung erstellt wird, über die unter Ziff. 7.2 erwähnte Leitung abzuführen.
- 7.5 Für die Anschluss- und Benutzungsgebühren gelten die entsprechenden Tarife der für die Ableitung zuständigen Gemeinde.

8. Schmutzwasser

- 8.1 Das Schmutzwasser aus dem Gestaltungsplanperimeter wird in den bestehenden Hauptsammelkanal der Gemeinde Dietlikon und in die Kanalisation des Grundstückes Kat. Nr. 5589 abgeleitet.
- 8.2 Die maximale Spitzenabflussmenge in das Leitungsnetz der Gemeinde Dietlikon wird auf Grund der zur Verfügung stehenden Optionsmenge in der ARA-Neugut auf maximal 30 lt./sec. begrenzt.
- 8.3 Die maximale Spitzenabflussmenge in das Leitungsnetz der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 8.4 Für die Anschluss- und Benutzungsgebühren gelten die entsprechenden Tarife der für die Ableitung zuständigen Gemeinde.

9. Übrige Werkleitungen

- 9.1 Das Gestaltungsplangebiet wird bezüglich Wasser und elektrischer Energie grundsätzlich durch die Gemeinde Dietlikon erschlossen. Die Gemeindewerke beider Gemeinden schliessen aufgrund ihrer Reglemente ausserhalb dieser Gestaltungsplanfestlegungen entsprechende Anschluss- und Lieferverträge für die erforderlichen Anlagen im Gestaltungsplangebiet ab.
- 9.2 Für die Anschluss- und Benutzungsgebühren gelten die entsprechenden Tarife der Gemeinde Dietlikon.

10. Terrainanpassung

- 10.1 Technisch bedingte Terrainanpassungen, insbesondere für Rampenvorfahrten, sind gestattet. Sie sind gestalterisch befriedigend in die Gesamtanlage einzupassen.

11. Parkplätze

- 11.1 Pro Beschäftigten ist die folgende Zahl Autoabstellplätze zu erstellen:
- a) für Beschäftigte: 0.5 pro Beschäftigten abzüglich 25 % in Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund des öffentlichen Verkehrsangebotes.
 - b) für Besucher: 0.13 pro Beschäftigten.
- 11.2 Die Abstellflächen sind in zweckmässiger Weise auf das ganze Gestaltungsplan-Areal zu verteilen.
- 11.3 Autoabstellplätze im Gewässerabstandsbereich sind grundsätzlich verboten.

12. Etappen

- 12.1 Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden.

13. Inkrafttreten

13.1 Der private Gestaltungsplan "Zischtigwisen" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Dietlikon, 30.1.97.....

Der Planer

Der Bauherr


.....
Thomas Kurer Architekten


.....
Coca-Cola Amatil AG