

**VERFÜGUNG**

vom 15. Juli 1998

**Bassersdorf/Dietlikon. Öffentlicher Gestaltungsplan Gubel**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. März 1998 setzten die Gemeindeversammlungen Bassersdorf und Dietlikon den öffentlichen Gestaltungsplan Gubel fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Mai 1998 und des Bezirksrates Bülach vom 6. Mai 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Juni 1998 ersucht der Gemeinderat Bassersdorf namens beider Gemeinden um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet Gubel, welches bisher der Landwirtschaftszone bzw. der Reservezone zugewiesen war, weist seit jeher Lagerplätze sowie Bauten und Einrichtungen für die Kiesgewinnung auf. Da für dieses Gebiet eine reine Gewerbezone nicht in Frage kommt, erarbeiteten die Gemeinden Bassersdorf und Dietlikon, zusammen mit der Grundeigentümerin, einen öffentlichen Gestaltungsplan.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Gubel, den die Gemeindeversammlungen Bassersdorf und Dietlikon am 23. März 1998 festgesetzt haben, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinden Bassersdorf und Dietlikon werden eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an die Gemeinderäte Bassersdorf und Dietlikon (unter Beilage von je fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Juli 1998  
981184/Ove/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

# Öffentlicher Gestaltungsplan "Gubel"

Situation 1:1000

Von der Gemeindeversammlung Bassersdorf festgesetzt am: 23.03.1998  
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: W. Gisel Der Schreiber: M. Lee

Von der Gemeindeversammlung Dietlikon festgesetzt am: 23.03.1998  
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: J. Rutschmann Die Schreiberin: E. Sigg

Von der Baudirektion  
genehmigt am 15. Juli 1998

BDV Nr. 8171/98

Für die Baudirektion

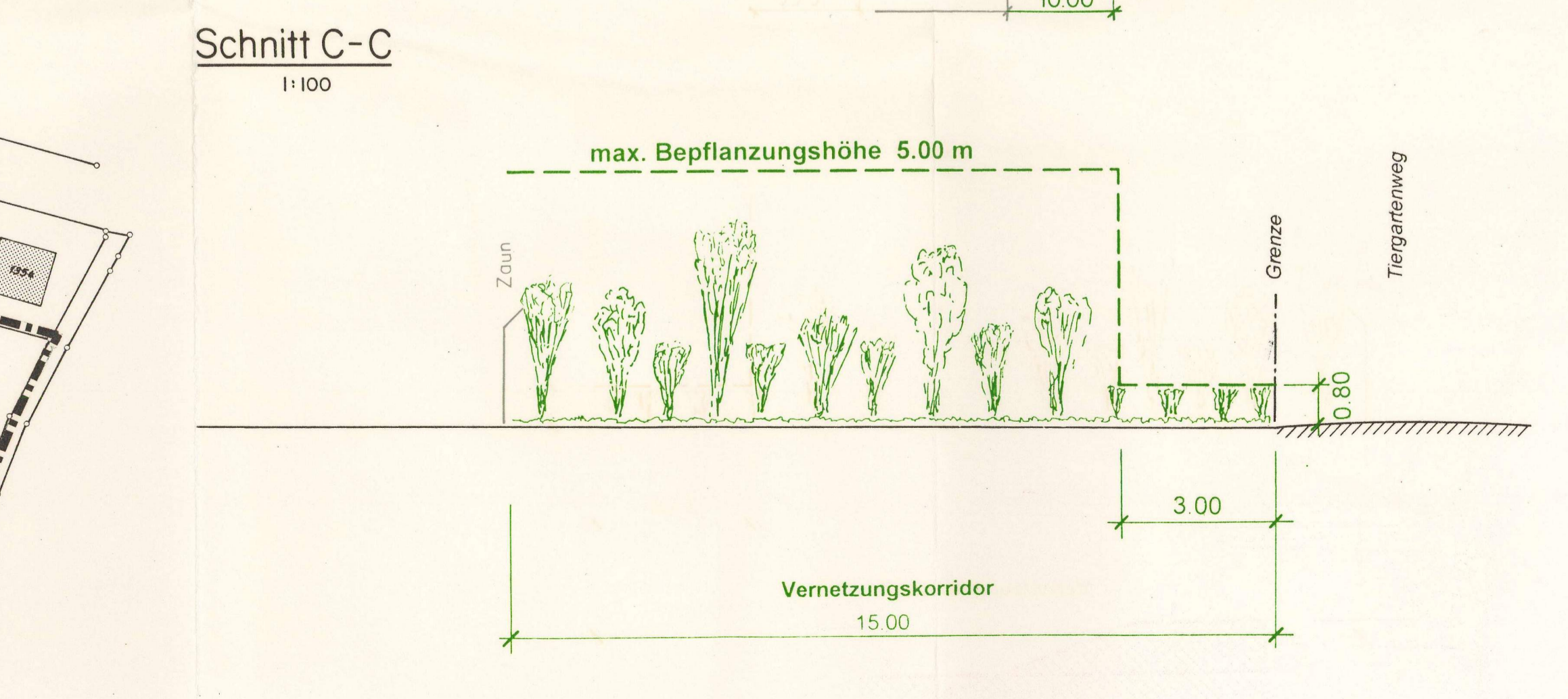
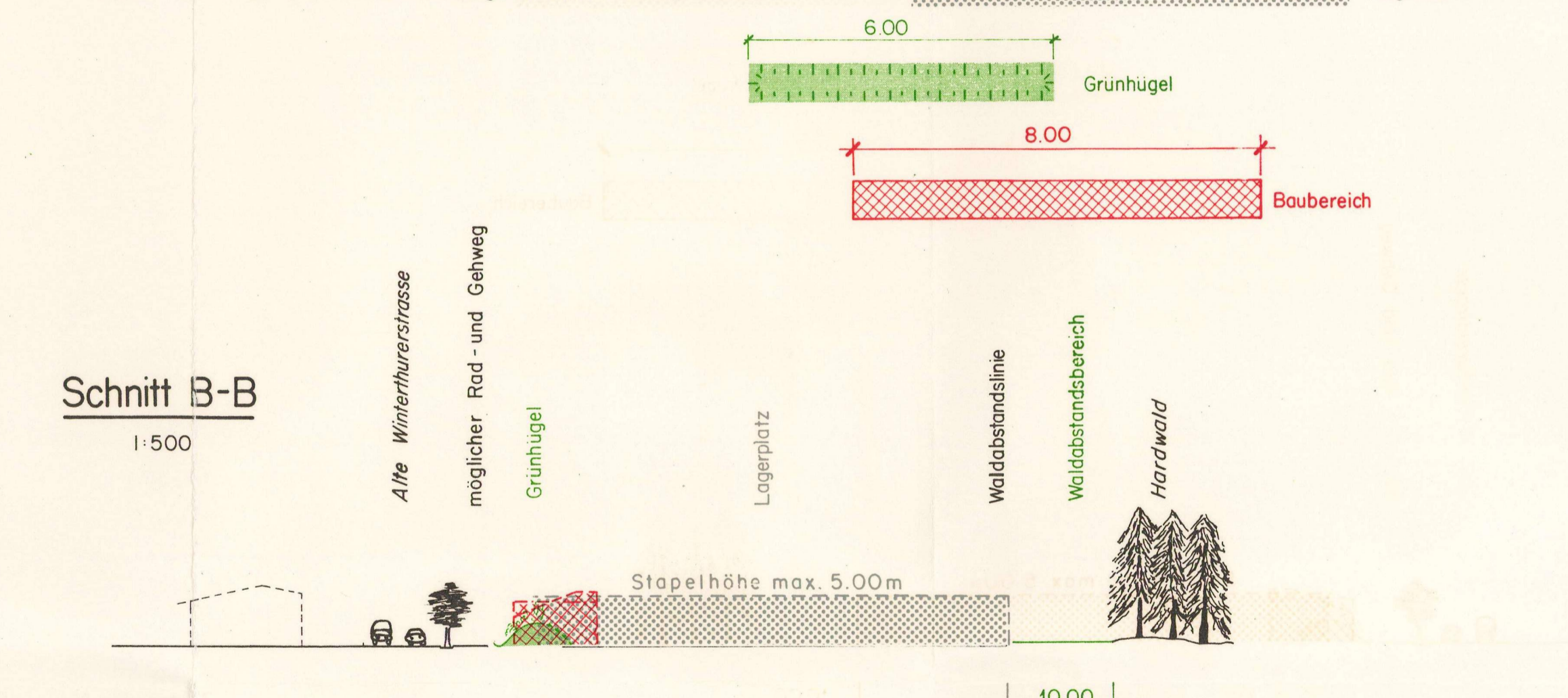
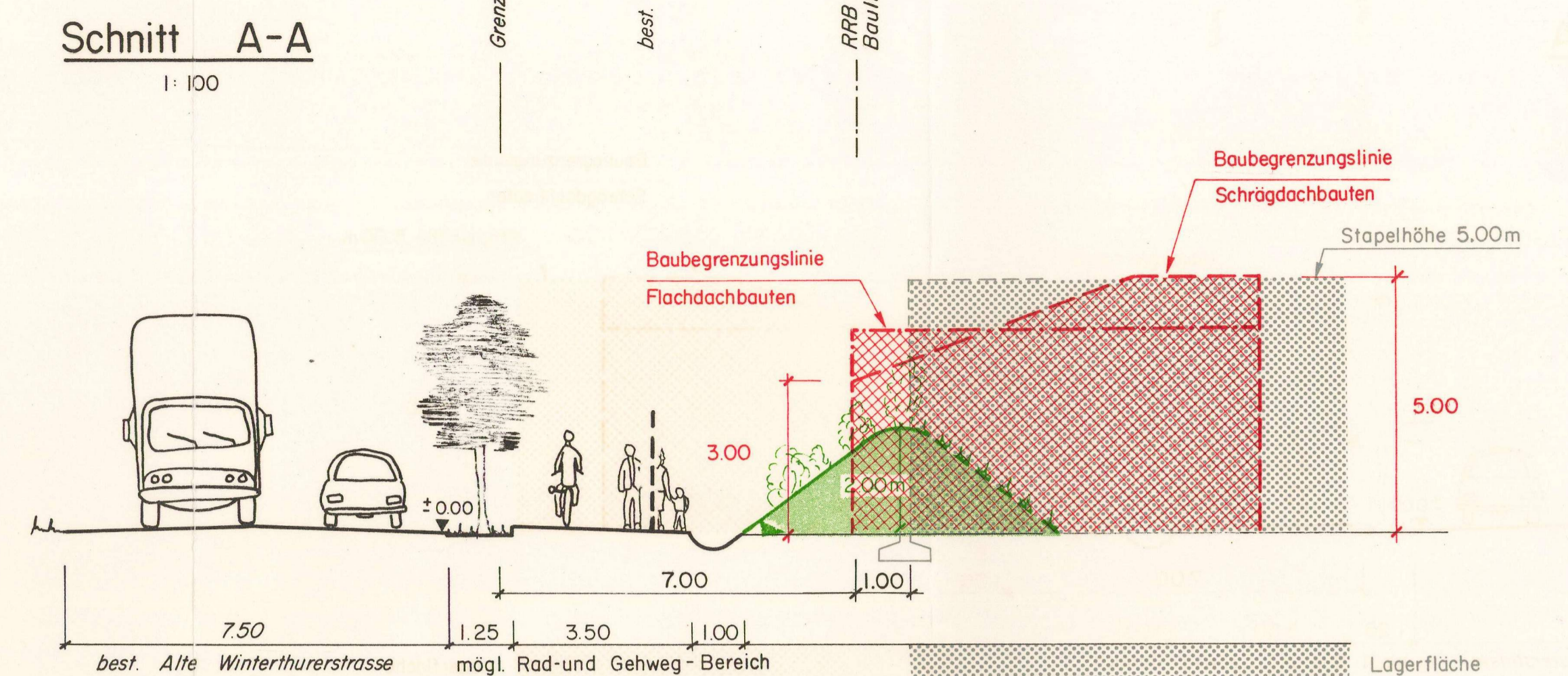
Ch. Zimmermann  
Der Staatschreiber

**Gebr. Gossweiler**  
Nachfolger Schaepli + Streuli  
Bahnhofstrasse 60  
8305 Dietlikon

**Ingenieurbüro**  
Tiefbau • Vermessung • Planung  
Tel. 01 / 835 71 55 Fax 01 / 835 72 58

Auftrags-Nr.	Datum	Entw.	Gez.	Format	Archiv-Nr.	Plan-Nr.
02.1008	19.11.1997	AB	We/JR	45/113	8051/7a	

- Legende**
- Gestaltungsplan Perimeter
  - Zwischendepot für saubere Erdmaterialien
  - Vernetzungskorridor
  - Grünhügel
  - Baubereich
  - Lagerplatz, Stapelhöhe 5.00 m
  - Waldabstandsbereich
  - genutzte Bauten } innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
  - ungenutzte Bauten }
  - Wanderweg
  - Gemeindegrenze
  - Baulinie RRB vom 12.03.1936
  - \*\*\* bestehende Zäune
  - Elektrisch
  - Wasser
  - Abwasser



---

## Öffentlicher Gestaltungsplan "Gubel"

---

Im Sinne der §§ 83, 84, 88 und 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. September 1991 wird ein öffentlicher Gestaltungsplan "Gubel" mit folgenden Bestimmungen aufgestellt:

### Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan 1:1000 und den nachstehenden Vorschriften.

### Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst einen Teil des nördlich und südlich der Alte Winterthurerstrasse/Zürichstrasse liegenden Areals der Kieswerke Hermann Rathgeb AG, der KWS Kies AG und der Kibag, Aktiengesellschaft.

Beim Rad- und Gehweg längs der Alte Winterthurerstrasse handelt es sich nicht um eine Festlegung im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes. Im Plan ist lediglich die Möglichkeit einer Realisierung aufgezeigt.

### Vorschriften

Gemeinsame Vorschriften gültig für die Gemeinden Bassersdorf und Dietlikon

#### Grünhügel

**G1** Es ist gemäss Situationsplan ein 2 m hoher Erdwall zu schütten. Dieser ist gut zu bepflanzen. Die Erstellung und der Unterhalt gehen zu Lasten der Kieswerke Hermann Rathgeb AG.

Bei Bauten, die im Grünhügelbereich erstellt werden, ist die Schüttung auf der Seite der Alte Winterthurerstrasse bis an die Gebäudefront beizubehalten.

Die Umfasswände der Bauten im Grünhügelbereich sind intensiv zu begrünen.

Für den Grünhügel ist durch die Kieswerke Hermann Rathgeb AG innert drei (3) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes ein Bepflanzungsplan bei den Gemeinden zur Genehmigung einzureichen. Der Grünhügel ist innert

fünfzehn (15) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes zu schütten und entsprechend dem bewilligten Bepflanzungsplan zu begrünen und zu unterhalten.

## Bauten

**G2** Die nicht den Vorschriften dieses Gestaltungsplanes entsprechenden, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorhandenen Bauten sowie die gemäss Gestaltungsplan als "ungenutzte Bauten" bezeichneten Bauten und Anlagen sind innert zwölf (12) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes durch die Kieswerke Hermann Rathgeb AG zu beseitigen. Davon ausgenommen sind die Trafostationen.

1. Nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes ist innert drei (3) Monaten für Bauten im Baubereich, welche als Ersatz für bestehende genutzte Bauten ausserhalb des Baubereiches dienen sollen, ein Baugesuch einzureichen. Die Verlegung bestehender genutzter Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters in den Baubereich ist unter Einhaltung der Vorschriften gestattet.
2. Innert zwölf (12) Monaten, gerechnet ab Bewilligung der Ersatzbauten, sind die an ihrem bisherigen Standort ausserhalb des Baubereiches genutzten Bauten durch die Kieswerke Hermann Rathgeb AG und die KWS Kies AG zu beseitigen.
3. Wird innert Frist kein Baugesuch für eine Ersatzbaute eingereicht, so sind die genutzten Bauten ausserhalb des Bauperimeters innert fünfzehn (15) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes durch die Kieswerke Hermann Rathgeb AG und die KWS Kies AG zu beseitigen.

**G3** Es sind nur Bauten im dafür ausgeschiedenen Baubereich zulässig (siehe Situationsplan).

**G4** Die Gesamtfläche der Bauten darf in der Gemeinde Bassersdorf und in der Gemeinde Dietlikon je 400 m<sup>2</sup> betragen, entsprechend der heutigen Eigennutzung der Kieswerke Hermann Rathgeb AG / Kibag, Aktiengesellschaft.

**G5** Die Grundfläche darf pro Baute im Maximum 120 m<sup>2</sup> betragen.

**G6** Die maximale Gebäudelänge beträgt 20 m.

**G7** Die maximale Firsthöhe beträgt für Bauten mit Schrägdächern 5 m. Der First darf jedoch das Strassenrandniveau der Alte Winterthurerstrasse in jedem Fall nur um 5 m überragen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei Bauten mit Schrägdächern entlang der Baulinie 3 m und vergrössert sich im Abstand zur Baulinie um 1/3 bis auf eine maximale Gebäudehöhe von 5 m (siehe Gestaltungsplan, Baubegrenzungslinie Schrägdachbauten).

Auf Schrägdächern muss das Gefälle mindestens 18 Grad betragen.

- G8** Flachdachbauten sind zulässig, wenn das Flachdach begrünt wird. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall 4 m. Die Gebäudehöhe darf jedoch das Strassenrandniveau der Alte Winterthurerstrasse nur um 4 m überragen (siehe Gestaltungsplan, Baubegrenzungslinie Flachdachbauten).
- G9** Die Gebäudematerialien dürfen keine Blendwirkung haben.
- G10** Der minimale Gebäudeabstand beträgt bei nicht brennbaren Aussenwänden 7 m und bei brennbaren Aussenwänden 10 m. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Richtlinien.

### Lager- und Werkplätze

**G11** Die Lagerung von Gütern ist nur in den dafür vorgesehenen, ausschliesslich nördlich der Alte Winterthurerstrasse befindlichen Bereichen zulässig. Die Abgrenzungen der Bereiche sind durch die Waldabstandslinie und/oder die bestehenden Zäune entlang der Zufahrtsstrasse innerhalb des Waldabstandsbereiches, die Perimeterbegrenzung und den Abstand von 1,0 m ab der Baulinie der Alte Winterthurerstrasse definiert.

**G12** Es ist nur die Lagerung von Baumaterialien und Baugeräten sowie von Transportcontainern und ungenutzten Baucontainern zulässig.

Nicht zulässig ist unter anderem die Lagerung von immissionsverursachenden Materialien, umweltgefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen, Abbruchholz, Erdmaterialien - davon ausgenommen ist das Zwischendepot für saubere Erdmaterialien in der Gemeinde Bassersdorf - , Alteisen/Schrott, Fahrzeugen ohne Verkehrsschilder und Wohnwagen (siehe auch Verordnung über umweltgefährdende Stoffe [SToV] vom 9. Juni 1986, geändert 21. September 1987 / 16. September 1992).

Für die Lagerbewirtschaftung ist das Aufstellen von insgesamt vier (4) Baukränen gestattet. Dabei dürfen pro Gemeinde nur jeweils zwei (2) Baukrane aufgestellt werden. Die maximale Höhe der Baukrane - gemessen Unterkant Kranausleger - ist beschränkt auf 12 m.

**G13** Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

**G14** Die maximale Stapelhöhe des Lagergutes, gemessen ab dem Strassenrandniveau der angrenzenden Alte Winterthurerstrasse, ist auf 5 m beschränkt (siehe Situationsplan).

**G15** Bei Terrainveränderungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters darf das Strassenrandniveau der angrenzenden Alte Winterthurerstrasse nicht überschritten werden.

- G16** Die Lager- und Werkplätze sind in einem Abstand von 10 m ab der Waldgrenze (identisch mit Waldabstandslinie) einzuzäunen. Die bestehenden Zäune entlang der internen Zufahrtsstrasse können belassen werden. Die bestehenden Zäune und Hecken entlang der Alte Winterthurerstrasse können solange belassen werden, bis die Fläche für einen Gehweg und/oder einen Radweg beansprucht wird.

### **Erschliessung**

- G17** Die Erschliessung des Lagerareals und der einzelnen Lagerplätze hat über die bestehende Ein-/Ausfahrt zu geschehen.

Es sind keine weiteren Asphaltierungen zulässig. Neue interne Erschliessungswege dürfen keine versiegelte Oberflächenbefestigungen ausweisen. Die bestehende Pneuwaschanlage entlang dem Hardwald ist innert drei (3) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes abzubereiten.

### **Waldabstand/Waldrand-Waldsaum**

- G18** Die Realisierung der Erschliessungswege ist im Waldabstandsbereich möglich. Hingegen ist in diesem Bereich auf den Einsatz von Bioziden und Pestiziden zu verzichten.

- G19** Entlang des Waldrandes ist zu Lasten der Kieswerke Hermann Rathgeb AG innert zwölf (12) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes in einem Abstand von 2 m als Verbindung zwischen dem Fussweg entlang der Alte Winterthurerstrasse und dem Gubelweg ein 2 m breiter Wanderweg anzulegen (siehe Situationsplan). Die Deckschicht des Wanderweges ist als Schotter- oder Kiesrasen zu gestalten.

Im Grundbuch ist für diesen Wanderweg ein öffentliches Fusswegrecht einzutragen. Der Wanderweg ist durch die Politische Gemeinde Dietlikon zu unterhalten.

Dem Waldrand bzw. dem Waldsaum ist besondere Beachtung zu schenken. Das Zurückschneiden des Kraut-, Stauden- und Sträuchergürtels darf nur von den land- und forstwirtschaftlichen Instanzen der betroffenen Gemeinden oder des Kantons veranlasst werden.

### Vorschriften nur gültig für die Gemeinde Bassersdorf

#### **B1 Eigennutzung**

Der Baubereich, der Lager- und Werkplatz sowie das Zwischendepot für saubere Erdmaterialien auf Gemeindegebiet Bassersdorf haben ausschliesslich

der Eigennutzung der Kibag, Aktiengesellschaft und deren Tochtergesellschaften zu dienen. Vorbehalten bleibt Ziffer G2.

## **B2 Zwischendepot für saubere Erdmaterialien**

Saubere Erdmaterialien dürfen nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zwischendeponiert werden. Die maximale Schüttungshöhe beträgt dabei 10 m, gemessen ab dem Strassenrandniveau der parallel dazu verlaufenden Alte Winterthurerstrasse.

## **B3 Vernetzungskorridor**

Der Vernetzungskorridor ist gegenüber dem Zwischendepot für saubere Bodenmaterialien und dem Lager- und Werkplatz abuzäunen.

Sträucher und Pflanzen sind in einem Abstandsbereich von 3.00 m vom Tiergartenweg auf einer maximalen Höhe von 0.80 m unter der Schere zu halten. In der Restfläche sind nur Bäume, Sträucher und Pflanzen bis zu einer Höhe von 5.00 m zulässig.

Für den Vernetzungskorridor ist durch die Kieswerke Hermann Rathgeb AG innert drei (3) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes ein Bepflanzungsplan bei der Gemeinde Bassersdorf zur Genehmigung einzureichen. Der Vernetzungskorridor ist innert fünfzehn (15) Monaten nach in Kraft treten des Gestaltungsplanes entsprechend dem bewilligten Bepflanzungsplan zu begrünen und zu unterhalten.

### Vorschriften nur gültig für die Gemeinde Dietlikon

#### **D1 Bauten**

Es sind nur Lagerbauten zulässig. Vorbehalten bleibt Ziffer G2.

#### **D2 Lagerplatz**

Die Lagerplätze dürfen nicht als Werkplätze verwendet werden.

## **Aufhebung des Gestaltungsplanes**

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dazumaligen Bau- und Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

## **Inkrafttreten**

Der öffentliche Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung Bassersdorf festgesetzt am:

**23. März 1998**

**Namens der Gemeindeversammlung**

Der Präsident:



Werner Gisel

Der Schreiber:



Martin Lee

Von der Gemeindeversammlung Dietlikon festgesetzt am

**23. März 1998**

**Namens der Gemeindeversammlung**

Der Präsident:



Jakob Rutschmann

Die Schreiberin:



Edith Sigg

Von der Baudirektion  
genehmigt am **15. Juli 1998**

BDV Nr. 817198

Für die Baudirektion

