



VERFÜGUNG

vom 2. Februar 2009

Urdorf. Privater Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Urdorf stimmte am 20. Oktober 2008 dem privaten Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Januar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Januar 2009 ersucht die Gemeinde Urdorf um Genehmigung der Vorlage.

Für das in der Industriezone Bergermoos gelegene Gebiet Heinrich Stutz Strasse ist in der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (BDV Nr. 15/2008). Nach Art. 21 BZO wird die Nutzweise dahingehend eingeschränkt, als Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten sowie verkehrsintensive Betriebe aller Art ausgeschlossen sind. Nach Art. 27 BZO soll mit dem Gestaltungsplan die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung, die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen und die qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen sicherstellen. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird auf eine Studie über die Entwicklung des Industriegebietes Bergermoos hingewiesen, wonach das Gebiet zu einem modernen und attraktiven Arbeitsplatzstandort aufgewertet werden soll.

Da für das Gebiet noch kein Überbauungskonzept besteht, beschränkt sich der vorliegende Gestaltungsplan im Wesentlichen auf die strukturbildende Festlegung der Hauptgrünfläche mit Fusswegverbindung sowie der Vorschrift, dass 2/3 der erforderlichen Parkplätze in Gebäuden unterzubringen sind. Mit diesen minimalen Massnahmen wird den Anforderungen gemäss BZO Rechnung getragen.

Der private Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen liegen vor.

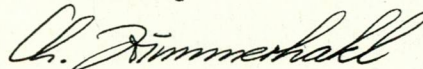
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse, dem der Gemeinderat Urdorf am 20. Oktober 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (8000 001266/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Urdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Urdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümern unter Beilage von vier Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro SWR AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Ingenieur- und Vermessungsbüro SWR AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon.

Zürich, den 2. Februar 2009
081219/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse

Situation 1 : 1000

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 20. Okt. 2008

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: Der Schreiber:

Gemeinderat Urdorf
Der Präsident: Der Schreiber:
Gutknecht Keller

Von der Baudirektion
genehmigt am: 2. Feb. 2009 BDV Nr. 8 109





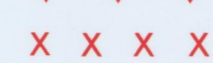
Für die Baudirektion
Ch. Zimmerhall

Verfasser :
Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf


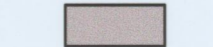
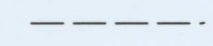

Datum: 2. Oktober 2008

Legende

Festlegungen

-  Perimeter
-  Hauptfreifläche
-  Fusswegverbindung
-  Gebäudeabstand mind. 16 m
-  Grundstückszufahrt untersagt

Hinweise

-  Gebäude bestehend
-  Gebäude gemäss Projekt
-  Rechtskräftige Waldabstandslinie
-  Rechtskräftige Verkehrsbaulinie

Die nachstehenden Eigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bezeugen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nrn.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
3873 4987	Gemeinde Urdorf	21. Okt. 2008	<i>Gutknecht Keller</i>
4936	Kanton Zürich, Finanzdirektion	29.10.08	<i>Gerhard Schmid</i>
4986	Ulrich Bosshard	29.10.08	<i>Ulrich Bosshard</i>
2678 4255	Gleisgenossenschaft Ristet-Bergermoos	28. Okt. 2008	<i>Keller</i>

Auftrags-Code:	22.02.0010	Format:	30/84	Plan-Nr.:		
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	April 2008	17.07.08	Bu	Sr		
A	Oktober 2008	02.10.08	Bu	Sr	8	





Privater Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse

Vorschriften

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 20. Okt. 2008

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident:

Der Schreiber:

Gemeinderat Urdorf

Der Präsident:

Der Schreiber:

L. Gutknecht *Keller*

Von der Baudirektion
genehmigt am: -2. Feb. 2009

BDV Nr. 8 1 09 .

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhald

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Ausfertigung für:

Datum: 17. Juli 2008, rev. 2.10.08

A ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

Zweck Der private Gestaltungsplan soll die Anforderungen von Art. 27 BauO umsetzen. Er ist auf das Teilstück südlich der Bergermoosstrasse beschränkt.

Er bezweckt insbesondere:

- Die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung
- Die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen
- Die Zusammenfassung der gemäss Art. 18 nötigen Freifläche zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung, Erholungswert für die Arbeitnehmer und Ökologie.
- Die Schaffung von internen Fusswegverbindungen
- Die Sicherung einer Notzufahrt

Art. 2 Bestandteile

Bestandteile Der Gestaltungsplan setzt sich aus dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 und den nachstehenden Vorschriften zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Perimeter Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

Art. 4 Ergänzendes Recht

PBG, BauO Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung (BauO) der Gemeinde Urdorf, resp. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

B STELLUNG UND LAGE DER GEBÄUDE

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstand

Gebäudeabstand Längs dem im Plan angegebenen Bereich gilt ein Gebäudeabstand für oberirdische Hauptgebäude von mind. 16 m.

Grenzabstand In diesem Bereich gilt der vergrösserte Grenzabstand gemäss § 270 Abs. 2 PBG nicht.

Weitere Vorschriften Ansonsten bestimmen die Vorschriften von PBG und Bauordnung die Stellung und Lage der Gebäude.

C NUTZWEISE

Art. 6 Nutzweise

Allgemeines Es sind bevorzugt Betriebe mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung anzusiedeln.

Ausschluss von Betriebsarten Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, sind nicht gestattet
Ebenso sind verkehrsintensive Betriebe nicht zugelassen.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 7 Erschliessung

Allgemeines Die Baugrundstücke sind ab den begrenzenden Strassen zu erschliessen. Im Bereich des Knotens Bergermoosstrasse / Heinrich Stutz Strasse ist in dem im Plan bezeichneten Bereich eine Grundstückszufahrt untersagt.

Art. 8 Parkierung

Parkierung Betriebsangehörige Mindestens 2/3 der geplanten Parkplätze für Betriebsangehörige sind unterirdisch oder im Gebäudeinnern anzuordnen.

Parkplatzgrösse Die einzelnen oberirdischen Parkplätze dürfen eine Grösse von 30 Parkplätzen nicht übersteigen.

Besucherpark- Die oberirdischen Parkplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen. Die Parkplätze sind wo möglich und zulässig über die Schulter via belebte Boden-

plätze schicht und Versickerung zu entwässern.

Art. 9 Fusswegverbindung

Allgemeines Die im Gestaltungsplan bezeichnete Fusswegverbindung ist ab der Bergmoosstrasse auf ca. 150 m Länge so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Notzufahrt genügt.

Die restlichen Fusswege haben eine minimale Breite von 1 m aufzuweisen. Die Fusswege müssen nicht beleuchtet werden.

Diese Fusswege dienen primär der grundstücksinternen Erschliessung, d.h. der Arbeitnehmenden, dürfen aber auch von der Öffentlichkeit benutzt werden.

Fusswege, die eine Gleisanlage queren, sind vom Fusswegbetreiber nach den für den Gleisbetreiber geltenden Sicherheitsvorschriften auf eigene Kosten zu sichern.

D UMGEBUNG

Art. 10 Freifläche

Hauptfreifläche Am bezeichneten Ort ist mindestens 2/3 der nach BauO erforderlichen Freifläche anzuordnen. Die Angabe im Plan definiert dabei lediglich den Bereich und nicht das Ausmass der Freifläche.

Diese Hauptfreifläche ist grundstücksübergreifend und zusammenhängend zu gestalten. Übertragungen dieser Verpflichtung von einem Baugrundstück auf ein anderes sind zulässig.

Gestaltung Die Hauptfreifläche ist ansprechend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen und hat eine Infrastruktur für die Erholungsbedürfnisse der Arbeitnehmer aufzuweisen.

E SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

★★★★★

Die nachstehenden Grundeigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bestätigen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
3873 4987	Gemeinde Urdorf	21. Okt. 2008	Gemeinderat Urdorf Der Präsident:  Gutknecht Der Schreiber:  Keller
4936	Kanton Zürich, Finanzdirektion	29/10/08	Baudirektion Kanton Zürich IMA / Landerwerb Der Leiter ..Gerhard Schmid..... 
2678 4255	Gleisgenossenschaft Ristet-Bergermoos	28. Okt. 2008	
4986	Ulrich Bosshard	29.10.08	