

Privater Gestaltungsplan „Näppenriet“

Inhalt

- Genehmigungsverfügung
- Plan
- Vorschriften

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Dezember 1997

2585. Privater Gestaltungsplan Näppenriet, Greifensee

Für das in der Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht gelegene Gebiet Näppenriet ist durch die Grundeigentümerin Mettler-Toledo GmbH ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte diesem am 11. Juni 1997 zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Gemeinde ersucht mit Schreiben vom 1. Juli 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung geschaffen werden, da die noch unüberbauten Teile der Gewerbezone für eine weitere bauliche Ausdehnung des Gewerbebetriebes Mettler-Toledo GmbH nicht mehr in Frage kommt. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen seiner Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerecht festgelegt.

Als Erschliessungsvoraussetzung für die Baufelder G, H und J ist eine neue Brücke über den Werrikerbach, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, erforderlich. Bei der Baubehörde der Stadt Uster ist das entsprechende baurechtliche Verfahren hängig; die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich hat die nötige wasserrechtliche Konzession einschliesslich die fischerei- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung sowie die gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung mit Verfügung vom 25. November 1997 erteilt.

Die im Zusammenhang mit der Parkierung an der Heuwinkelstrasse erforderlichen Landabtretungen, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, wurden durch öffentlich beurkundeten Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag gesichert. Auf die innerhalb des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes vom Werrikerbach (5 m ab Böschungskante) projektierten Parkplätze ist entweder (nötigenfalls durch Verlegung ausserhalb des Gewässerabstandes) zu verzichten, oder es ist eine entsprechende Ausnahmegewilligung einzuholen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der von der Gemeindeversammlung Greifensee am 11. Juni 1997 beschlossene private Gestaltungsplan Näppenriet wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses ist gemäss §6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Greifensee, 8606 Greifensee (unter Beilage von sechs mit Genehmigungsvermerk versehenen Sätzen der Vorlage), den Stadtrat Uster, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Postfach 8036 Zürich, Rotochstrasse 15
 Telefon 01/461 05 77, Telefax 01/463 90 93
Kurt Meile
Architekt

PL.NR. 500 - 1, GR. 105/60
 DAT. 17.1.97, GEZ. KM
 REV. 17.2.97/19.2./25.2./6.3.97/12.05.97

GEMEINDE GREIFENSEE
Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
 NÄPPENRIET M. 1:500

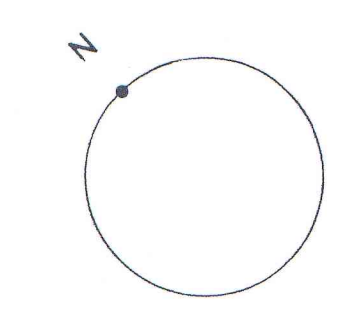
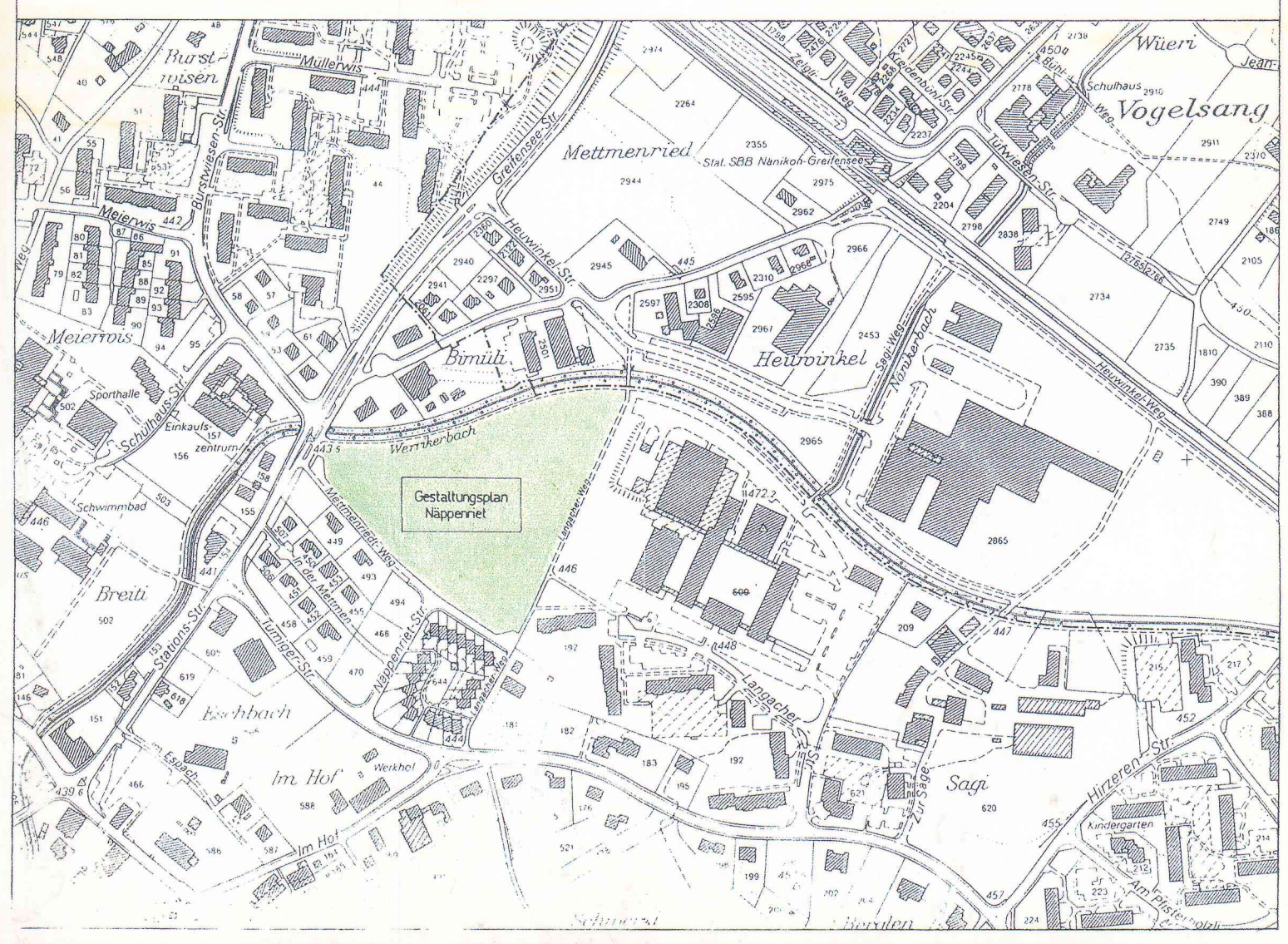
VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM 18.5.1997
 VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG GENEHMIGT AM 11.6.1997
 IM NAMEN DES GEMEINDERATES DER PRÄSIDENT [Signature] DER SCHREIBER [Signature]

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 3. Dez. 1997
 MIT BESCHLUSS - NR. 2575

VOR DEM REGIERUNGSRAT DER STAATSSCHREIBER [Signature]

DER GRUNDEIGENTÜMER **METTLER-TOLEDO**
 Mettler-Toledo GmbH, CH-8600 Greifensee
[Signature] [Signature]

- Gestaltungsplanperimeter
- Mantellinien für oberirdische Gebäude
- 1.4+1** zulässige Anzahl UG, Vollgeschosse, DG
- interne Verkehrswege
- Tiefgarageneinfahrt
- Besucher- und Behindertenparkplätze
- öffentliche Fusswege
- besondere Gebäude
- Allée
- Sammelstelle f. wiederverwertbare Abfälle
- BGF Bruttogeschossfläche gem. § 255 PBG
- Maximale Ausnützung über das gesamte Planungsgebiet = 0,65



**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

GEMEINDE GREIFENSEE

Privater Gestaltungsplan "Näppenriet"

VORSCHRIFTEN

Gemeinderatsbeschluss

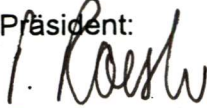
vom 12. Mai 1997

Zustimmung Gemeindeversammlung

vom *11. 6. 1997*

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindegeschreiber:

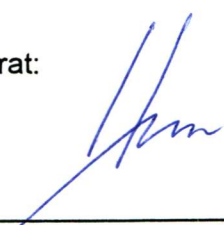


Vom Regierungsrat genehmigt am:

RRB Nr. *2585*

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber

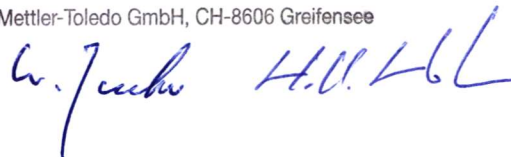


Die Grundeigentümerin:

METTLER•TOLEDO

Mettler-Toledo GmbH, CH-8606 Greifensee

Greifensee, den *12. 5. 97*



In Kraft getreten am:

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Für den in Abs. 2 bezeichneten Perimeter gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 und 86 PBG.

² Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan vom 12 Mai 1997 bezeichneten Perimeter mit einer Fläche von ca. 27'830 m² (Teil von Kat.-Nr. 655).

Art. 2 Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan "Näppenriet" soll eine Ueberbauung für gehobenes Wohnen gewährleisten. Er soll Einheitlichkeit und Variantenreichtum sicherstellen sowie das Bauen in Etappen ermöglichen. Der Umschwung soll mit einem Minimum an Verkehrswegen belastet werden.

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.

² Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Volumen der oberirdischen Gebäude, für die Erschliessungsanlagen und die Umgebungsgestaltung.

Art. 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften.

² Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

³ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben; davon ausgenommen sind die Art. 42, 47, 48 und 49 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Greifensee vom 1. Dezember 1993.

Art. 5 Ausnützung

¹ Die Ausnützung gemäss § 255 PBG beträgt über das gesamte Gestaltungsplangebiet max. 65%. Für die einzelnen Baufelder ist die Ausnützung durch die im Plan angegebenen Bruttogeschossflächen begrenzt.

Art. 6 Nutzweise

¹ Im Gestaltungsplangebiet ist Wohnnutzung im Sinne von § 52 PBG zulässig.

Art. 7 Geschosszahl

¹ Die Geschosszahl richtet sich nach den Angaben im Gestaltungsplan.

Art. 8 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Mantellinien bestimmen die Baufelder für oberirdische Gebäude. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Balkone oder Erker dürfen bis höchstens 2,0 m über die Mantellinien hinausragen.

² In den Baufeldern A - D ist die Gebäudelänge auf 30 m beschränkt.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

¹ Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Art. 10 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für die Parkierung und Anlieferung darf nur über die im Plan bezeichneten Bereiche erfolgen.

2 Die Baufelder A - F und deren zugehörige Garagierung werden ausschliesslich von der Tumiger- und Näppenrietstrasse im Einfahrtsbereich "Süd" erschlossen.

3 Die Baufelder G - I werden ausschliesslich über die Heuwinkelstrasse und eine über den Werrikerbach führende Brücke im Einfahrtsbereich "Nord" erschlossen.

4 Die internen Verkehrswege (iV) und die öffentlichen Fusswege (öF) sind als Notzufahrten auszugestalten.

Art. 11 Parkplätze

1 Die Fahrzeugabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind die bezeichneten Bereiche für besondere Gebäude. Oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze sind nur in den bezeichneten Bereichen (P) zulässig; ferner dürfen in den Baufeldern A1 und B1 Besucherparkplätze erstellt werden. An geeigneter Lage ist eine ausreichende Anzahl Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder zu schaffen.

2 Für die Einfamilienhäuser der Baufelder A - F sind je zwei Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Für vier Einfamilienhäuser ist ein Besucherparkplatz erforderlich; Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

3 Für die Baufelder G - I sind 1,25 Fahrzeugabstellplätze pro Wohnung und ein Besucherparkplatz pro vier Wohnungen erforderlich; Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

Art. 12 Energieversorgung

1 Die Bauten sind so auszurüsten, dass höchstens 80 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

Art. 13 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² In den Baufeldern A - D sind Schrägdächer vorgeschrieben. In den Baufeldern E - I dürfen Schräg- oder Flachdächer errichtet werden.

³ Die Fassaden und nach aussen in Erscheinung tretende Betonflächen sind hell mit feiner Körnung zu verputzen. Für die Dacheindeckung der Schrägdächer sind rotbraune, flache Tonziegel zu verwenden.

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge sein. Für nicht anrechenbare Dachgeschosse sind einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster bis 0,5 m² Fläche zulässig.

Art. 14 Etappierung

¹ Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig, sofern diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und die besonderen

gestalterischen Anforderungen bei jedem Zwischenstand eingehalten werden.

Art. 15 Inkraftsetzung

¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

² Der Gemeinderat ist ermächtigt, auf Antrag der Grundeigentümerin Änderungen des Gestaltungsplans in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich solche als Folge von Rekursen oder des Genehmigungsverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.