



VERFÜGUNG

vom 17. September 2003

Bubikon. Privater Gestaltungsplan Verzinkerei VERWO AG

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Mai 2003 stimmte der Gemeinderat Bubikon dem privaten Gestaltungsplan Verzinkerei VERWO AG, Parzellen Nrn. 3, 3121, 3128 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Juni 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Juli 2003 ersucht der Gemeinderat Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Abbruch der baufälligen Fabrikationsgebäude der Verzinkerei VERWO AG und die Neuerstellung einer Wohnüberbauung in der Gewerbezone geschaffen werden. Das gestützt auf ein Vorprojekt für eine Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern erarbeitete Bebauungskonzept erfüllt die Voraussetzungen für die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften in den Gewerbe- und Industriezonen gemäss Art. 40 BZO. Die Anordnungen im Gestaltungsplan stimmen mit dem in Revision befindlichen Quartierplan Lochrüti überein.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Der private Gestaltungsplan umfasst die Situation 1:500 und die Bestimmungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV mit der Voruntersuchung der Altlastensituation liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Verzinkerei VERWO AG, dem der Gemeinderat Bubikon am 7. Mai 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: VERWO AG, Bahnweg 7, 8808 Pfäffikon SZ)

Staatsgebühr	Fr.	672.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	720.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bubikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, 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 17. September 2003
031506/Oca/Zst

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





Kanton Zürich
Gemeinde Bubikon

Privater Gestaltungsplan

Verzinkerei VERWO AG

Parzellen Nr. 3, 3121, 3128

Situation 1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am:

30. April 2003

Namens des Grundeigentümers:

Verwo AG, 8808 Pfäffikon
Herr H.R. Weber

[Handwritten signature]

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

- 7. Mai 2003

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Schreiber:

Stellvertreter

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr.

956/03

genehmigt am 17. Sep. 2003

Für die Baudirektion:

[Handwritten signature]

Verfasser:

Peter Roth
Architekt
Rinistrasse 12
8712 Stäfa

und

Lucius Keller
Architekt
Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich

Datum:

30. April 2003

Legende:

verbindliche Angaben:

Geltungsbereich Gestaltungsplan

Sicherheitsabstand zur Gleiseachse

Bahnhof (muss erhalten bleiben)

Baubegrenzung / Baubereich

Umgebungsbereich gärtnerisch gestaltet

Zufahrten

Parkplätze

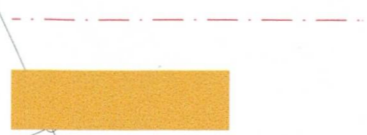
unverbindliche Angaben:

Gebäude (mögliche Neubauten)

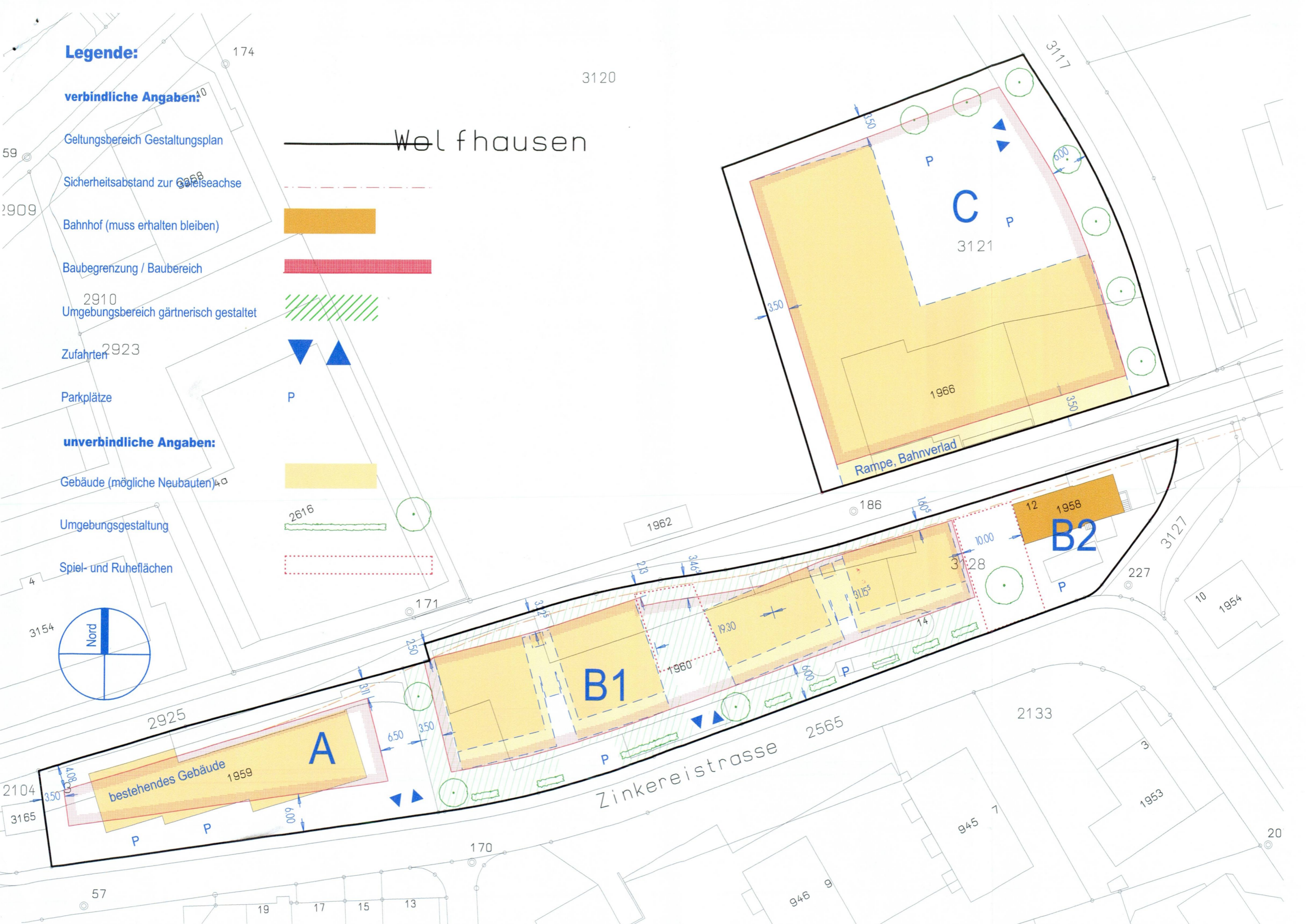
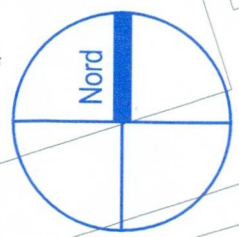
Umgebungsgestaltung

Spiel- und Ruheflächen

Wol fhausen



P





Kanton Zürich
Gemeinde Bubikon

Privater Gestaltungsplan

Verzinkerei VERWO AG

Parzellen Nr. 3, 3121, 3128

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am::

30. April 2003

Namens des Grundeigentümers:

Verwo AG, 8808 Pfäffikon
Herr H.R. Weber

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

7. Mai 2003

Der Präsident:

Der Schreiber:
Stellvertreter

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 956/03

genehmigt am 17. Sep. 2003

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Peter Roth
Architekt
Rinistrasse 12
8712 Stäfa

und

Lucius Keller
Architekt
Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich

Datum:

30. April 2003

Art 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Verzinkerei VERWO AG bezweckt die Voraussetzung für die Überbauung der Parzellen Kat.-Nr. 3,3128 und 3121 mit einer Gesamtfläche von 7066 m² zu schaffen, welche den Anforderungen der Sonderbauvorschriften von Art. 36 bis 39 der Bauordnung der Gemeinde Bubikon vom 25. 3.1998 entspricht.

Art 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan „Verzinkerei VERWO AG“ besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500 in welchem der Geltungsbereich festgehalten ist.

Art.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und des übergeordneten Rechtes.

Art. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Baukörper

1. Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche bestimmen die überbaubaren Grundstückflächen die Mindestabstände gegenüber Strassen und Nachbargrundstücken.
2. Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Nutzweise	Baumasse zulässig / m ³
A	Mässig störendes Gewerbe	5895
B1, B2	Mässig störendes Gewerbe /Wohnen	13995
C	Mässig störendes Gewerbe	15440

3. Von der maximal zulässigen Baumasse 35330m³ dürfen maximal 1/3 d.h. maximal 11776 m³ für das Wohnen verwendet werden.
4. Als Wohnbauten sind nur Mehrfamilienhäuser im Baubereich B zulässig.
5. Im Baubereich C sind Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige im Sinne von § 56 PBG gestattet. Der für das Wohnen umbaute Raum ist der Baumasse für das Wohnen im Baubereich B anzurechnen.
6. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zulässig.
7. Im Baubereich C ist eine überdeckte Verladerampe entlang dem Bahngeleise gemäss Anforderungsprofil der SBB zulässig.
8. Entsprechend der Auflagen der SBB haben Haupt- und bes. Gebäude einen minimalen Abstand von 3.50m ab Geleisachse einzuhalten.
9. Das bestehende Gebäude Assek.Nr. 1959 auf Parzelle Nr. 3 hat in den heutigen äusseren Abmessungen Bestandesgarantie. Ein Neubau auf Parzelle Nr. 3 kann nur innerhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden.

Art. 5 Gestaltung

1. Bauten und Anlagen sind für sich und in Ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders

gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dieser Grundsatz gilt auch für Materialien und Farben. Im übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

2. Für die Mehrfamilienhäuser im Baubereich B ist bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss Balkon und degl. Eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. In analoger Weise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung.

3. Das alte Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen und dazugehöriger Infrastruktur und muss erhalten bleiben (Inv. Nr. 122 / kant. Denkmalpflege).

4. Die im Plan bezeichneten Umgebungsbereiche sind als gärtnerisch gestaltete Flächen herzurichten. Innerhalb dieser Bereiche sind Spiel und Ruheflächen anzuordnen. Besondere Gebäude die im Zusammenhang mit der Nutzung der Umgebungsbereiche stehen sind zulässig.

5. Die nicht speziell bezeichneten Flächen können als Zugänge, Abstellplätze für Fahrzeuge udgl. verwendet werden.

Art. 6 Erschliessung

1. Der Baubereich A ist von der Zinkereistrasse her zu erschliessen.

2. Die Wohngebäude im Baubereich B sind von der Zinkereistrasse her zu erschliessen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist innerhalb des im Plan bezeichneten Zufahrtbereiches anzuordnen.

3. Der Baubereich C ist von der neu zu erstellenden Verbindungsstrasse (Zinkerei- Lochrütistrasse) zu erschliessen.

4. Die Pflichtparkplätze für den Baubereich B1, ausgenommen Besucherabstellplätze, sind unterirdisch anzuordnen. Im Strassenabstandsbereich sind Parkplätze, vorbehältlich allfälliger Auflagen im Baubewilligungsverfahren, zulässig.

Art. 7 Lärmschutz

Bei sämtlichen lärmempfindlichen Wohnräume sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.

Art. 8 Näherbaurecht

Wo die Baubegrenzungslinien den erforderlichen Grenzabstand gegenüber dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.Nr. 2925 (Bahntrasse) unterschreiten erteilt die Gemeinde das Näherbaurecht.

Art. 9 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Verzinkerei Verwo AG“ tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.