



## **VERFÜGUNG**

**vom 7. April 2004**

**Bubikon. Privater Gestaltungsplan Wihalde, Parzelle Nr. 687 (Revision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 3. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Bubikon der Revision des mit BDV Nr. 1309/1999 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Wihalde, Parzelle Nr. 687, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Januar 2004 und des Bezirksrates Hinwil vom 19. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Februar 2004 ersucht der Gemeinderat Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem mit BDV Nr. 1309/1999 genehmigten Gestaltungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung des in der Wohnzone W1 gelegenen Transport- und Kanalreinigungsunternehmens Ryffel AG geschaffen.

Mit der Revision soll durch die Bezeichnung eines eng begrenzten Baubereiches eine geringfügige Erweiterung der Nutzung für eine Bauspenglerei ermöglicht werden. Die allgemeine Nutzung bleibt jedoch auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe beschränkt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der revidierte private Gestaltungsplan Wihalde, Parzelle Nr. 687, dem die Gemeindeversammlung Bubikon am 3. Dezember 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Ryffel AG, Wihaldestrasse 21 8608 Bubikon)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(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 des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) 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 7. April 2004  
040342/Oca/Zst

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





## VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 1999

### **Bubikon. Privater Gestaltungsplan Wihalde, Parzelle Nr. 687**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Bubikon dem privaten Gestaltungsplan Wihalde, Parzelle Nr. 687, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juli 1999 und des Bezirksrates Hinwil vom 21. September 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. August 1999 ersucht der Gemeinderat Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung des in der Wohnzone W1 gelegenen Transport- und Kanalreinigungsunternehmens Ryffel AG geschaffen werden. Die Einordnung in die Umgebung ist unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Verhältnisse gewährleistet. Den Anliegen des Umweltschutzes wird genügend Rechnung getragen. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wihalde, Parzelle Nr. 687, dem die Gemeindeversammlung Bubikon am 9. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Ryffel AG, Wihaldestrasse 21, 8608 Bubikon)

Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	<u>Fr.</u>	<u>580.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

- 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 bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Oktober 1999  
991617/Oca/Zwe

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

*Ch. Zimmerwald*



# Revision Privater Gestaltungsplan Wihalde 1:500

Parzelle Nr. 687

Vom Grundeigentümer festgesetzt am **19. Mai 2003**  
Namens des Grundeigentümers *A. Ryffel*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **03. Dez. 2003**

Namens der Gemeindeversammlung, Der Präsident *M. K.* Der Schreiber *M. K.* Stellvertreter

Von der Baudirektion genehmigt am **7. April 2004**

Für die Baudirektion *A. Kimmeshall*

BDV Nr. **363 / 04**

	<b>U. Hürlimann AG</b> Dipl. ETH-BA- und Bauingenieur	<b>Ingenieurbüro</b> für Vermessung, Planung, Hoch- und Tiefbau
	8608 Bubikon Sternweidstr. 9 Tel. 055 243 24 49	5753 Eschenbach Schmiedekonstr. 14 Tel. 056 262 53 03
Plan: T 201-1	And	Gr. hu Gr. A4 Dat. 12.05.2003

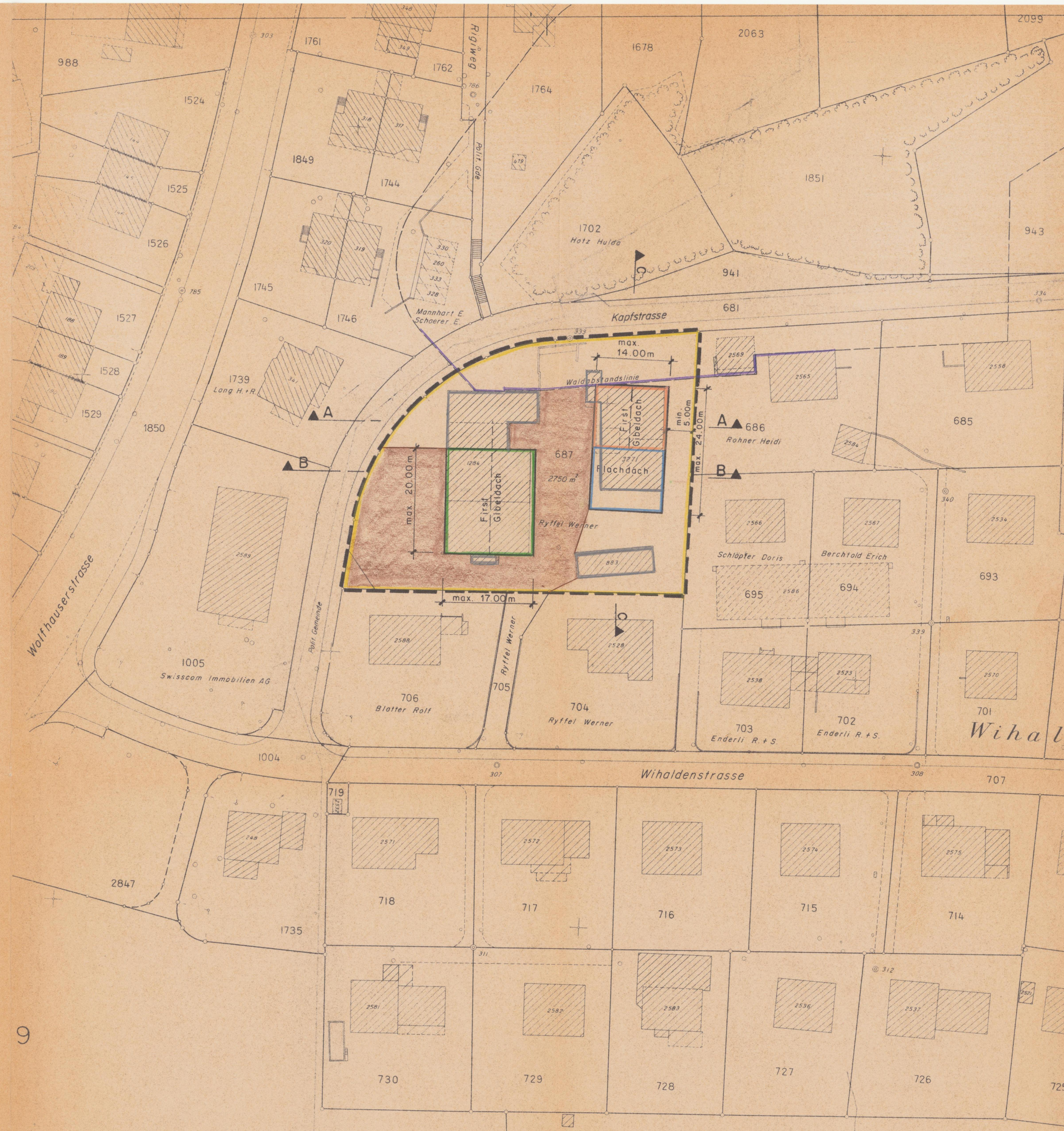
## LEGENDE

### A. Festlegungen

- Geltungsbereich
- Baubereiche für Hauptgebäude
- Baubereich 1
- Baubereich 2
- Baubereich 3

### B. Informationen

- Bestehende Bauten
- bestehende Verkehrsflächen und Parkplätze
- Waldabstand



## GEMEINDE BUBIKON

### Bestimmungen zum Privaten Gestaltungsplan Parzelle Kat.Nr. 687 Wihalde Bubikon

- Art. 1. Geltungsbereich**  
Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet. Die im Plan und in der Legende enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- Art. 2. Vorschriften ausserhalb der Regelungen des Gestaltungsplanes**  
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon und das PBG.
- Art. 3. Zahl, Lage, äussere Abmessungen der Hauptgebäude**  
Es sind 3 Baubereiche für Hauptgebäude vorgesehen, mit den folgenden Möglichkeiten:

Baubereich	Vollgeschosse	Dachgeschosse	anrechenbare Untergeschosse
Baubereich 1	1	1	1
Baubereich 2	1	1	2
Baubereich 3	0	0	2

Die Lage der Hauptgebäude richtet sich nach den Festlegungen im Gestaltungsplan 1:500.

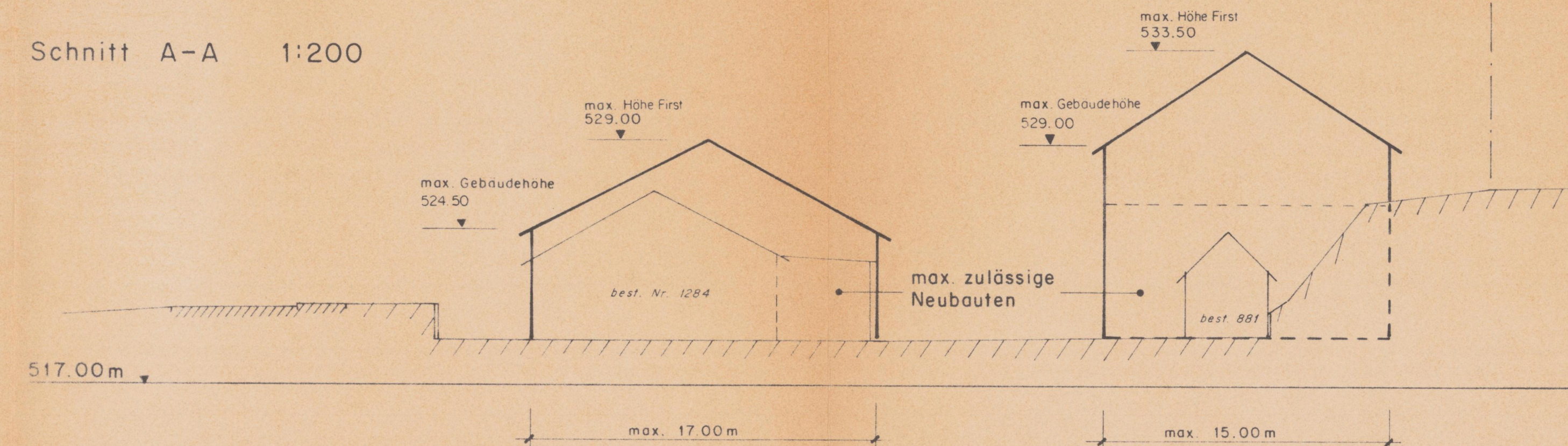
- Art. 4. Zweck / Nutzweise**  
Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung des Ausbaukonzeptes für die Sanierung des bestehenden Kanalreinigungsbetriebes Ryffel AG. Die Nutzung ist auf den heutigen Kanalreinigungsbetrieb, auf nicht störendes Gewerbe und auf Wohnen beschränkt. Im Baubereich 3 ist auch eine Bauspengerei zulässig. Der Fahrzeugpark der Fa. Ryffel AG für die gewerbliche Nutzung wird auf max. 4 LKW und 4 Kleinfahrzeuge (Kombi-Lieferwagen, etc.) und 1 Trax beschränkt.
- Art. 5. Projektierungs-Spielraum**  
Die im Gestaltungsplan 1:500 festgelegten Aussenmasse von 14.00 x 24.00 m für das Betriebsgebäude und von 27.00 x 17.00 m für den späteren Ersatzbau von Ass Nr. 1284 sind als Maximalmasse zu verstehen, die nicht überschritten werden dürfen. Eine Unterschreitung dieser Masse ist zulässig.
- Art. 6. Besondere Gebäude**  
Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zulässig, sofern sie nicht mehr als 90 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen und die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände einhalten.
- Art. 7. Gestaltung der Bauten**  
Die neuen Hauptgebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Sie haben mit Ausnahme des nicht vom Wohnteil überdeckten Hallentraktes des Betriebsgebäudes Satteldächer aufzuweisen. Zonenkonforme Dachaufbauten sind zulässig. Materialien und Farben haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Grelle und auffällige Farben sind unzulässig.
- Art. 8. Begrenzung der Ausnutzung**  
Die Ausnutzung für Wohnen und Gewerbe zusammen wird für die gesamte Parzelle Kat. Nr. 687 auf max. 30 % der Grundstücksfläche festgelegt.
- Art. 9. Inkrafttreten**  
Der private Gestaltungsplan Parzelle Kat. Nr. 687 Wihalde Bubikon tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## Skizzen für Neubauten

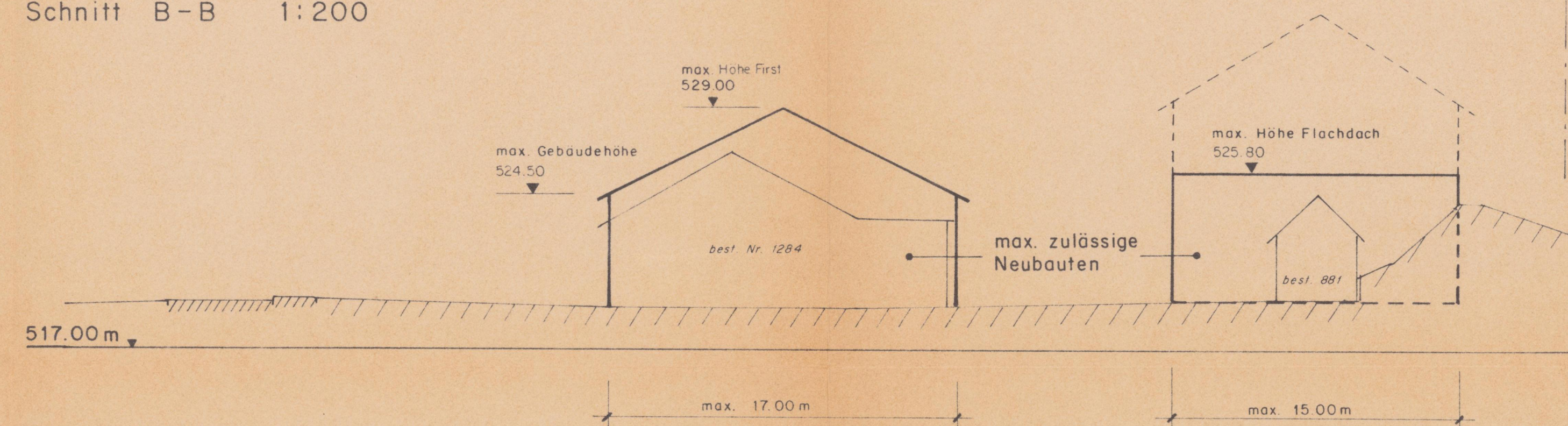
Die in den nachstehenden Skizzen festgelegten Gebäudehöhen und Höhen der Firste sind Maximalmasse, die nicht überschritten werden dürfen.

Die Ansichten der neuen Gebäude sind als Konzept für die Projektierung zu verstehen.

Schnitt A-A 1:200



Schnitt B-B 1:200



Schnitt C-C 1:200

