

VERFÜGUNG

vom 28. Mai 2008

Bubikon. Privater Gestaltungsplan Schwarz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Dezember 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Bubikon dem privaten Gestaltungsplan Schwarz zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. Januar 2008 und des Bezirksrates Hinwil vom 28. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2008 ersucht die Gemeinde Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gewerbegebietes Schwarz geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst neben der rechtsgültigen Gewerbezone die unmittelbar angrenzenden, in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücke des bestehenden Kosthauses (Kat.-Nr. 777) und der bestehenden Parkieranlage (Kat.-Nr. 783) sowie die Grundstücke für die geplante Lagernutzung (Kat.-Nr. 1910) und für den geplanten Betriebspark mit Tiefgarage (Kat.-Nr. 1976).

Der Geltungsbereich wurde so festgelegt, dass grundsätzlich keine über die Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes hinausgehende Entwicklung ermöglicht wird. Mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten wird dem eigentlichen Ziel, die zeitgemässe betriebliche Entwicklung des bestehenden Gewerbekomplexes unter Verwendung der bestehenden verkehrsmässigen und technischen Infrastruktur, Rechnung getragen.

Die Gestaltungsplanvorlage umfasst den Situationsplan 1:500 und die Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 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 Schwarz, dem die Gemeindeversammlung Bubikon am 12. Dezember 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungs- und Zustelladresse: Politische Gemeinde Bubikon
8608 Bubikon
(z.Hd. Grundeigentümer)

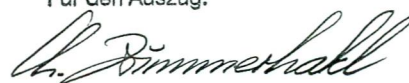
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 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 Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 28. Mai 2008
080126/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Schwarz

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 26. Oktober 2007

- WERAP-Immobilien AG

- Bertschinger Immobilien AG

- Urs Bertschinger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2007

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 28. Mai 2008

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 64/08

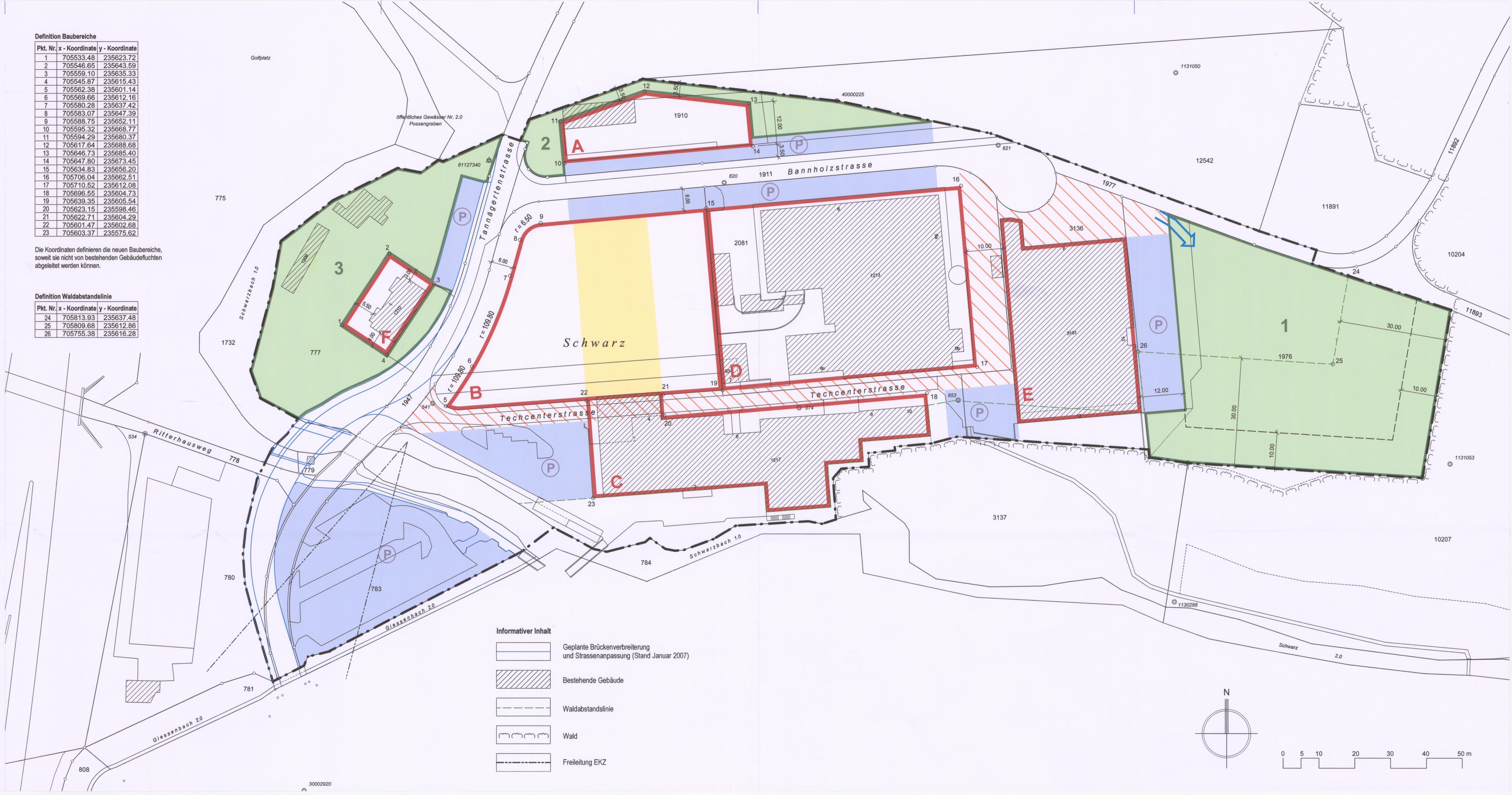
Definition Baubereiche

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	705533.48	235623.72
2	705546.65	235643.59
3	705559.10	235635.33
4	705545.87	235615.43
5	705562.38	235601.14
6	705569.66	235612.16
7	705580.28	235637.42
8	705583.07	235647.39
9	705588.75	235652.11
10	705595.32	235668.77
11	705594.29	235680.37
12	705617.64	235688.68
13	705646.73	235685.40
14	705647.80	235673.45
15	705634.83	235656.20
16	705706.04	235662.51
17	705710.52	235612.08
18	705696.55	235604.73
19	705639.35	235605.54
20	705623.15	235598.46
21	705622.71	235604.29
22	705601.47	235602.68
23	705603.37	235575.62

Die Koordinaten definieren die neuen Baubereiche, soweit sie nicht von bestehenden Gebäudefluchten abgeleitet werden können.

Definition Waldabstandslinie

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
24	705813.93	235637.48
25	705809.68	235612.86
26	705755.38	235616.28



Suter • von Känel • Wild • AG
 Orts- und Regionalplaner FSU sia
 Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich
 Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32341 - 23.10.2007

- Verbindlicher Inhalt
- Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
 - Baubereich mit Bezeichnung (Ziff. 3.1 / 4.2)
 - Umgebungsbereich mit Bezeichnung (Ziff. 4.3 - 4.5)
 - Abstandslinie (Ziff. 4.3)
 - Interner Erschliessungsbereich (Ziff. 6.1)
 - Zufahrtbereich / Tiefgarage (Ziff. 6.2)
 - Bereich für oberirdische Parkierung (Ziff. 6.3 / 6.4)
 - Von der Regelbauweise abweichende Gebäudehöhe (Ziff. 3.3)

- Informativer Inhalt
- Geplante Brückenverbreiterung und Strassenanpassung (Stand Januar 2007)
 - Bestehende Gebäude
 - Waldabstandslinie
 - Wald
 - Freileitung EKZ



Privater Gestaltungsplan Schwarz

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 26. Oktober 2007

- WERAP-Immobilien AG:

- Bertschinger Immobilien AG:

- Urs Bertschinger:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2007

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Stellvertreter

Von der Baudirektion genehmigt am **28. Mai 2008**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 64/08

Grundlage für zukunfts-
orientierte Entwicklung

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Schwarz bezweckt:

- Die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gewerbegebietes Schwarz mit Arbeitsplätzen und beschränktem Wohnanteil
- Die planungsrechtliche Absicherung der bereits bestehenden Parkieranlagen
- Die Ermöglichung eines Betriebsparks als Naherholungsfläche für Arbeitnehmer und für betriebliche Anlässe
- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch, Neubau und Umnutzung des bestehenden Kosthauses.

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils rechtskräftigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon, des Planungs- und Baugesetzes sowie des Bundesrechtes.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Hauptgebäude

¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A – F zulässig.
Beim Baubereich E dürfen Hauptgebäude, die über dem gewachsenen Boden liegen, die bestehende Waldabstandslinie nicht überschreiten.

Anzahl

² Innerhalb der Baubereiche ist die zulässige Anzahl Hauptgebäude nicht beschränkt.

Äussere Abmessungen

- ³ Die zulässigen äusseren Abmessungen und oberirdischen Baumassen der Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche wie folgt begrenzt:

Baubereich	Baumasse (max.)	Gebäudehöhe (max.)	Gebäuelänge (max.)
A	4'800 m ³	8.50 m	unbeschränkt
B	20'000 m ³	10.50 ¹⁾ m	unbeschränkt
C	24'500 m ³	bestehend	unbeschränkt
D	23'800 m ³	bestehend	unbeschränkt
E	16'000 m ³	bestehend	unbeschränkt
F	3'500 m ³	10.50 m	unbeschränkt

1) In dem im Plan mit gelber Farbe bezeichneten Bereich ist eine Gebäudehöhe von 13.50 m zulässig, sofern eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen werden kann.

Baumassenverlagerungen

- ⁴ Zwischen den Baubereichen B – E ist eine beschränkte Verlagerung der Baumasse für gewerbliche Nutzungen gestattet. Die Abweichung von der maximal zulässigen Baumasse darf pro Baubereich 10% nicht übersteigen.

Zusammenbau

- ⁵ Bauten in den Baubereichen B und C sowie B und D dürfen an der gemeinsamen Baubereichsgrenze zusammengebaut werden.

Überbauungsziffer

- ⁶ Die zonengemässe Überbauungsziffer von 60% gilt nicht.

Besondere Gebäude

- ⁷ Besondere Gebäude sind vorbehältlich der einzuhaltenden Strassen-, Wald-, Gewässer- und Grenzabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen vorbehältlich Ziffer 3.7 lit a) 5% der jeweiligen massgeblichen Grundfläche nicht übersteigen. In den Umgebungsbereichen gelten folgende Regelungen:

a) Umgebungsbereich 1

Ausser der Überdachung der Tiefgaragenrampe und einem besonderen Gebäude mit maximal 150 m² Grundfläche sind keine weiteren Gebäude zulässig. Das besondere Gebäude darf eine grösste Höhe von 4.00 m nicht überschreiten. Die Überdachung der Tiefgarage und das besondere Gebäude dürfen die Waldabstandslinie nicht überschreiten.

b) Umgebungsbereich 2

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Tiefgarage unter dem Hauptgebäude, ist die Erstellung einer Zufahrtsrampe im östlichen Bereich gestattet. Ansonsten sind keine weiteren besonderen Gebäude zulässig.

- ⁸ c) Umgebungsbereich 3
Wenn im Baubereich F ein Neubau erstellt wird oder das bestehende Gebäude umfassend saniert wird, müssen die bestehenden besonderen Gebäude abgebrochen werden. Neue besondere Gebäude im Umgebungsbereich 3 dürfen nur erstellt werden, wenn vorgängig ein mindestens gleich grosses bestehendes besonderes Gebäude innerhalb des Gewässerabstandsbereiches abgebrochen und der Gewässerabstand von 5.0 m eingehalten wird. Neue besondere Gebäude müssen im Zusammenhang mit der Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks stehen. Das Mass von 50 m² Grundfläche darf pro neues besonderes Gebäude nicht überschritten werden.

4. Nutzweise

Mässig störende Betriebe

- ¹ Es sind nicht störende und mässig störende Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie beschränkte Wohnnutzungen zulässig.

Wohnanteil

- ² Der zulässige Wohnanteil in den einzelnen Baubereichen beträgt:

Baubereich	Zulässiger Wohnanteil
A	Kein Wohnanteil zulässig
B	2 Wohnungen à 150 m ² Wohnfläche für standortgebundene Betriebsangehörige, wie Abwarte, Betriebsinhaber udgl.
C	Die am 1.1.2007 bestehenden 4 Wohnungen haben Bestandesgarantie
D	Die am 1.1.2007 bestehenden 6 Wohnungen haben Bestandesgarantie
E	4 Wohnungen in den mit Cheminée ausgestatteten 2. und 3. Obergeschoss
F	Unbeschränkter Wohnanteil im Rahmen der zulässigen Baumasse gemäss Ziff. 3.3

Umgebungsbereich 1

- ³ Im Umgebungsbereich 1 ist die Erstellung eines Betriebsparks als Erholungsanlage für die Beschäftigten und Bewohner des Gewerbegebietes zulässig. Das zulässige besondere Gebäude gemäss Ziffer 3.7 lit a) und der Betriebspark dürfen auch für betriebliche Anlässe sowie für die Ausstellung von Kunstobjekten genutzt werden. Unterirdische Bauten sowie Ausstattungen und Ausrüstungen des Betriebsparkes haben einen Waldabstand von min. 10 m einzuhalten. Die Nutzung des 10m-Streifens vor dem südlichen

- Umgebungsbereich 2
- 4 Im Umgebungsbereich 2 sind im östlichen Bereich unter der Voraussetzung von Ziff. 5.5 Lagernutzungen zulässig, die der Nutzung des Baubereiches A dienen.
- Umgebungsbereich 3
- 5 Im Umgebungsbereich 3 sind extensive Freiraumnutzungen zulässig sowie einfache Carports, Pergolen udgl., die der Nutzung des Baubereiches F dienen und dem bestehenden Landschaftscharakter entsprechen. Für die optimale Sanierung der Strassenbrücke über den Schwarzbach darf die Brücke um ca. eine Fahrbahnbreite nach Nordwesten in den Umgebungsbereich 3 verschoben werden und diesen um die entsprechende Fläche schmälern.

5. Gestaltung

- Gute Gesamtwirkung
- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Die Beurteilungskriterien richten sich sinngemäss nach § 71 PBG.
- Flachdächer
- 2 Bei Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie beansprucht werden.
- Geländeveränderungen
- 3 Ausserhalb der Baubereiche sind Geländeveränderungen nur in untergeordnetem Ausmass zulässig. Davon ausgenommen ist die im Plan bezeichnete Tiefgaragerampe.
- Betriebspark
- 4 Der Betriebspark im Umgebungsbereich 1 ist auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes zu gestalten. Es sind attraktive, aufenthaltsfreundliche Garten- und Ruheflächen anzulegen.
- Sichtschutz
- 5 Im Umgebungsbereich 2 sind entlang der Perimetergrenze des Gestaltungsplanes standortgerechte Bäume und Sträucher als Sichtschutz gegenüber der Landwirtschaftszone zu pflanzen.

6. Erschliessung

Interner Erschliessungs-
bereich

¹ Der im Plan bezeichnete Bereich ist als Verkehrsfläche für die interne Erschliessung freizuhalten. Die bestehende Durchfahrthöhe unter dem Gebäude Ass. Nr. 1217 im Baubereich C darf nicht verkleinert werden.

Tiefgaragen

² Sofern im Baubereich B keine Tiefgarage erstellt wird, ist unter dem Betriebspark eine Tiefgarage mit max. 100 Parkfeldern zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage hat über die verlängerte Bannholzstrasse im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Der Ausbau der Zufahrt ab dem Wendepunkt hat die Anforderungen der Zugangsnormen zu erfüllen und ist Sache der nutznießenden Grundeigentümer. Weitere Tiefgaragen innerhalb der übrigen Baubereiche sind zulässig.

Bestehender Parkplatz auf
Kat. Nr. 783

³ Der Weiterbestand des Parkplatzes auf Kat. Nr. 783 ist gewährleistet. Die wasserdurchlässige Oberfläche ist beizubehalten. Bei einer wesentlichen Umgestaltung des bestehenden Parkplatzes muss entlang dem Schwarzbach und dem Giessenbach ein Gewässerabstand von min. 5.0 m eingehalten werden. Innerhalb dieses Abstandes dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

Solaranlagen im Bereich
Parkplatz Kat. Nr. 783

⁴ Im Bereich des Parkplatzes auf Kat. Nr. 783 ist das Aufstellen von Fotovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom samt den notwendigen Ladestellen (Stromtankstelle) gestattet. Diese dürfen ausschliesslich für das Aufladen der Batterien von elektrisch betriebenen Fahrzeugen verwendet werden.

Oberirdische Parkplätze

⁵ Oberirdische Parkplätze sind innerhalb den im Plan speziell bezeichneten Bereichen, innerhalb der Baubereiche und innerhalb des internen Erschliessungsbereiches zulässig.

Vor Inbetriebnahme der Tiefgarage unter dem Betriebspark ist der bestehende Parkplatz östlich des Baubereiches E auf eine Parkplatzreihe zu verkleinern. Bis zu diesem Zeitpunkt kann der bestehende Parkplatz in seinem bisherigen Umfang genutzt werden.

Ausbau Tannägerten-
strasse

⁶ Nördlich des Schwarzbaches bis zur Einmündung Bannholzstrasse ist die Tannägertenstrasse entsprechend den kantonalen Vorschriften (Zugangsnormen, Verkehrssicherheitsverordnung) durch die massgebenden Grundeigentümer auszubauen. Der Ausbau der Tannägertenstrasse vom Kreisel bis zum Schwarzbach wird in Absprache mit der Gemeinde Rüti durch die Gemeinde Bubikon projektiert und ausgeführt. Allfällige Kostenbeiträge von Grundeigentümern werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

7. Umwelt

Empfindlichkeitsstufe

¹ In allen Baubereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für Neubauten ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann nicht beansprucht werden.

Hochwasserschutz

² Vor weiteren baulichen Veränderungen in den Baubereichen C und F müssen die notwendigen Objektschutzmassnahmen zur Verhinderung von Hochwasserschäden realisiert werden oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass solche Massnahmen nicht notwendig sind.

³ Zur schadlosen Ableitung von Wasser bei Extremereignissen dienende Überflutungswege sind entsprechend freizuhalten.

⁴ Bei der Ausführung von Hochwasserschutzmassnahmen ist auf die bestehende Uferbestockung grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die Bäume in der Innenkurve des Schwarzbaches im Abschnitt des Umgebungsbereiches 3 zu schützen. Zudem sind neue Bachböschungen in diesem Bereich möglichst flach anzulegen.

⁵ Bauliche Massnahmen an den Bachgerinnen sind in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wasserbau des AWEL sowie dem Fischereiaufseher durch die Gemeinde zu projektieren. Die Gemeinde kann die Projektierungshoheit nach Rücksprache mit den beteiligten Grundeigentümern an diese abtreten.

MINERGIE®

⁶ Neubauten haben die Standards von MINERGIE® zu erfüllen.

8. Inkrafttreten

Genehmigung

Der Private Gestaltungsplan Schwarz tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.