



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0193 / 22

vom 14. Juni 2022

Referenz-Nr.: ARE 22-0193

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/3

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Fritz Nauer AG, Werk Süd» – Genehmigung

Gemeinde **Bubikon**

Lage Gebiet «Brändliacher», Grundstücke Kat.-Nrn. 4755, 3318 (teils) und 2761 (teils)

- Aufzuhebende Unterlagen - Privater Gestaltungsplan «Fritz Nauer AG, Werk Süd» vom 19. November 2002
- Massgebende Unterlagen - Bericht im Sinne von Art. 47 RPV vom 5. Mai 2021
- Protokollauszug der Gemeindeversammlung (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. Dezember 2021 zur Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Fritz Nauer AG»

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan «Fritz Nauer AG, Werk Süd» wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV 1098/2003 vom 20. Oktober 2003 genehmigt. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Betriebserweiterung der Firma Fritz Nauer AG. Diese Betriebserweiterung wurde jedoch nicht realisiert, weshalb der Gestaltungsplanperimeter aktuell unbebaut ist. Das Grundstück soll nun nach Regelbauweise überbaut werden können, weshalb der private Gestaltungsplan aufgehoben werden soll.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Bubikon stimmte mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Fritz Nauer AG, Werk Süd» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 11. Februar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Gestützt auf § 87 in Verbindung mit § 82 des Planungs- und Baugesetzes (PGB) können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden. Die vorstehenden Voraussetzungen für die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Fritz Nauer AG, Werk Süd» sind erfüllt. Seit der Festsetzung des Gestaltungsplans sind mehr als fünf Jahre verstrichen und eine wesentliche Bautätigkeit hat nicht eingesetzt.

Mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans gelten die Bestimmungen der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bubikon.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Fritz Nauer AG, Werk Süd», welcher die Gemeindeversammlung Bubikon mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 863.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Bubikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Bubikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Kodiak Real Estate AG, Dufourstrasse 155, 8008 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 14. JUNI 2022

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Richtplanung
Publikationsdatum: KABZH 12.08.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 12.08.2025
Meldungsnummer: RP-ZH01-0000000237

Publizierende Stelle
Gemeinde Bubikon - Hochbau und Planung, Rutschbergstrasse 18, 8608 Bubikon

Aufhebung privater Gestaltungsplan "Fritz Nauer AG, Werk Süd", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8608 Bubikon

Angaben zur Richtplanung:

Die Gemeindeversammlung Bubikon stimmte mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplan "Fritz Nauer AG, Werk Süd" zu. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung genehmigte den Beschluss mit Verfügung vom 14. Juni 2022. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. August 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung privater Gestaltungsplan "Fritz Nauer AG, Werk Süd" ist in Rechtskraft erwachsen

Beschluss-/Verfügungsnummer: 0193/22

Beschluss-/Verfügungsdatum: 14.06.2022

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht Kanton Zürich

Kontaktstelle:

Gemeinde Bubikon - Hochbau und Planung
Rutschbergstrasse 18
8608 Bubikon



VERFÜGUNG

vom 20. Oktober 2003

Bubikon. Privater Gestaltungsplan Fritz Nauer AG Werk Süd

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Bubikon dem privaten Gestaltungsplan Fritz Nauer AG Werk Süd zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. August 2003 und des Bezirksrates Hinwil vom 4. August 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. August 2003 ersucht der Gemeinderat Bubikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung der in der Industriezone befindlichen Firma Nauer AG auf dem mehrheitlich in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 gelegenen Areal geschaffen. Damit kann die geplante Betriebserweiterung auf der Grundlage eines Vorprojektes zielgerichtet umgesetzt werden. Vor allem können im Rahmen dieses Sondernutzungsplanes die zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gezielter erfasst werden, ohne die Grundmasse in einer Industriezone vollständig ausschöpfen zu müssen.

Der private Gestaltungsplan umfasst den Plan 1:500 mit den dazugehörigen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht 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 Fritz Nauer AG Werk Süd, dem die Gemeindeversammlung Bubikon am 11. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

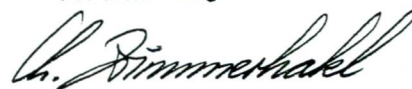
(Zustelladresse: Fritz Nauer AG, Oberwolfhauserstrasse 9, 8633 Wolfhausen)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
Total	Fr.	944.00	(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 Grundeigentümer 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 20. Oktober 2003
031714/Oca/Zwe

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



Amt für Raumordnung und Vermessung

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE BUBIKON

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "FRITZ NAUER AG WERK SÜD"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PGB

GESTALTUNGSPLAN

Die Grundeigentümerin
Wolfhausen, den 6.12.2002



Fritz Nauer AG

R. Nauer

Fritz Nauer AG
CH-8633 Wolfhausen

M. L.

Zustimmung der Gemeindeversammlung
Beschluss Nr. 03-8

vom 11. Juni 2003

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

H. L.

Der Schreiber
Stellvertreter

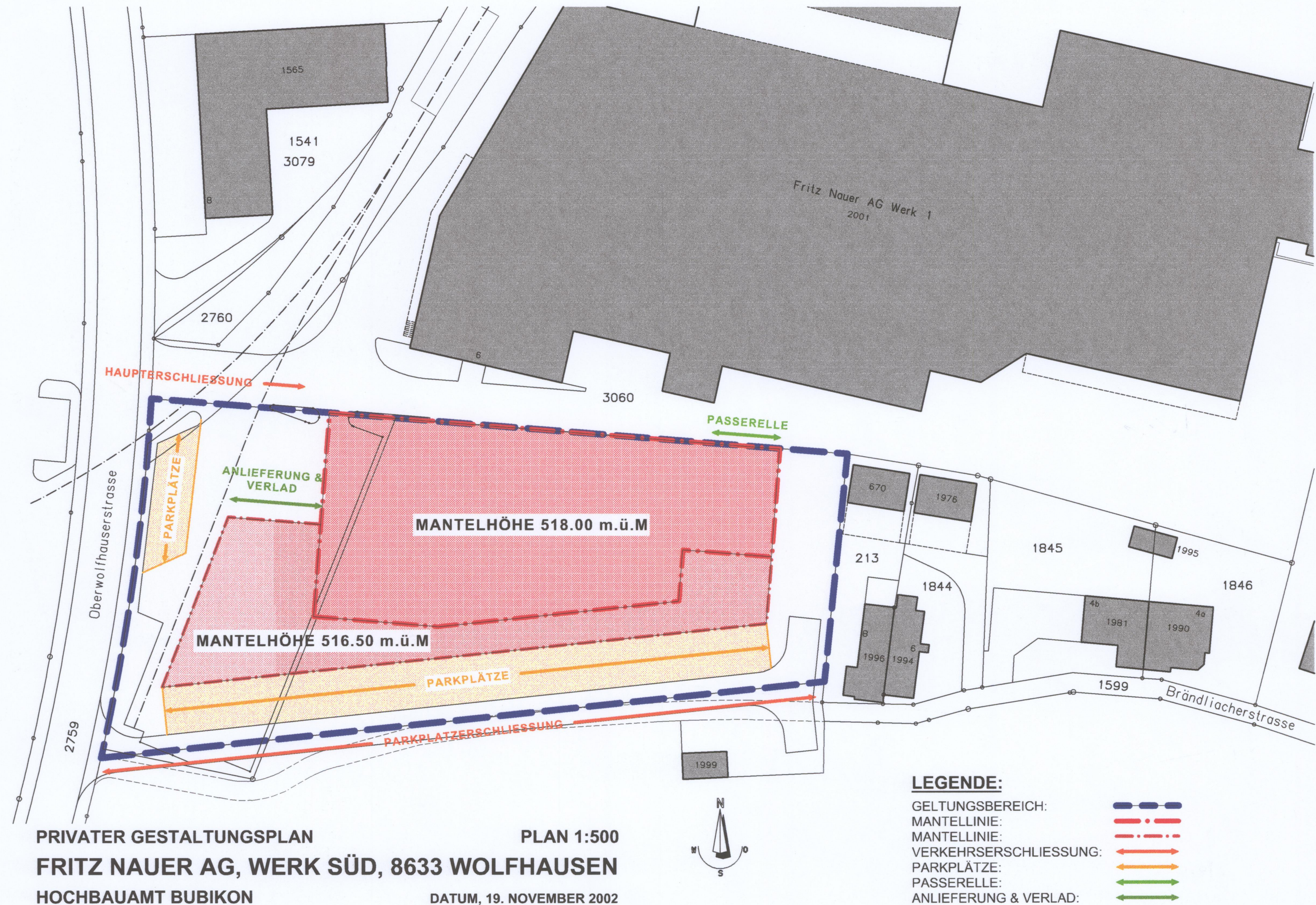
M. L.

Von der Baudirektion genehmigt
Verfügung Nr. 1098/03

vom 20. Okt. 2003

Für die Baudirektion:

H. Zimmermann



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE BUBIKON

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „FRITZ NAUER AG WERK SÜD“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümerin
Wolfhausen, den 6. Dezember 2002

Fritz Nauer AG

..... *R. Fischer*



..... *[Signature]*

Zustimmung der Gemeindeversammlung

Beschluss Nr. *03-8* . . .

vom . . . *11. Juni 2003*

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

..... *[Signature]*

Der Schreiber:
Stellvertreter

..... *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt

Verfügung Nr. *1098/03*

vom . . . *20. Okt. 2003*

Für die Baudirektion:

..... *[Signature]*

Art. 1 **Zweck des Gestaltungsplans**

¹ Der Gestaltungsplan schafft den baurechtlichen Rahmen für eine Betriebserweiterung mit einer zusätzlichen Überbauung. Er verlangt hohe architektonische Qualitäten und besondere Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft.

² Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Maßstab 1 : 500.

Art. 2 **Geltendes Recht**

¹ Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten im Plangebiet die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 3 **Gebäudemantel**

¹ Der Gebäudemantel wird definiert durch die Mantellinien und die Mantelhöhen, die im Plan eingetragen sind.

² Die maximal zulässige Mantelhöhe liegt

- a) im Bereich Süd (gemäss Plan) bei 516.50 m.ü.M.
- b) im Bereich Nord (gemäss Plan) bei 518 m.ü.M.

³ Innerhalb des Gebäudemantels dürfen Gebäude in ihrer vollen Höhe und Länge bis an die Mantellinie gestellt werden.

⁴ Zulässige Gebäudeteile und Gebäude außerhalb des Gebäudemantels sind:

- a) Dachaufbauten im Sinn von § 292 PBG. Die Fläche dieser Aufbauten ist auf gesamthaft höchstens 350 m² der Dachfläche beschränkt, die Höhe auf 4.50 m ab Dachoberfläche; die Aufbauten sollen nach Möglichkeit an zwei bis drei Standorten zusammengefasst werden,
- b) Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG,
- c) bauliche Verbindungen wie Passerellen zum Werk 1 in jenem Bereich, der im Plan bezeichnet ist,
- d) Gebäude oder Gebäudeteile im Sinn von § 269 PBG,
- e) Besondere Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG.

Art. 4 **Ausnützung**

Die maximal zulässige Baumasse im Sinn von § 258 PBG beträgt 30'500 m³.

Art. 5 **Nutzweise**

Zulässig sind neben nicht störenden und mäßig störenden industriellen und gewerblichen auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen; der Betrieb dieser Nutzungen ist in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt.

Art. 6 **Abgrabungen**

Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind zulässig für Haus- und Kellerzugänge sowie Garagezufahrten. Im übrigen sind sie nur in untergeordnetem Maß gestattet.

Art. 7 **Geschosszahl**

Die Geschosszahl ist im Rahmen von Art. 3 frei.

Art. 8 **Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist an der Süd- und der Ostseite vorgeschrieben und im übrigen gestattet.

Art. 9 **Gestaltung allgemein**

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 ortsbauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 10 **Umgebungsgestaltung insbesondere**

¹ Im Freien sind Autoabstellplätze nur in jenen Bereichen zulässig, die im Plan entsprechend bezeichnet sind.

² Entlang der Südgrenze des Gestaltungsplangebiets ist eine Baumreihe zu pflanzen.

Art. 11 **Erschliessung**

¹ Das Gestaltungsplangebiet wird verkehrsmässig von der Oberwolfhauserstrasse her erschlossen.

² Die HAUPTerschliessung erfolgt im Bereich der Zufahrt zum Werk 1, die mitbenutzt werden kann.

³ Anlieferung und Verlad sind an der Westseite des Areals in der Nähe von Strasse und Anschlussgleis anzuordnen und gegen Süden baulich abzuschirmen.

⁴ Die oberirdischen Parkplätze an der Südseite des Gestaltungsplangebiets werden über die im Plan eingezeichnete südliche Zufahrt erschlossen (Nebenerschliessung).

Art. 12 **Empfindlichkeitsstufe**

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1987/16.6.1997.

Art. 13 **Nachbarschutz**

¹ Gegenüber der Zone WG3 (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) an der Süd- und der Ostseite ist durch Anordnung der Räume oder durch andere Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Nachbarschaft möglichst wenig gestört wird.

² Im übrigen gilt für den Schutz der nachbarlichen Interessen

- Art. 3 Abs. 2 lit. a (reduzierte Mantelhöhe im südlichen Teil)
- Art. 5 (Beschränkung der Arbeitszeiten)
- Art. 8 (geschlossene Bauweise mit Abschirmung der Anlieferung an der Südseite)
- Art. 11 Abs. 2 (Anordnung der Anlieferung an der Westseite)
- Art. 12 (Empfindlichkeitsstufe)

Art. 14 ***Inkraftsetzung***

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

pw4 nauer (8) 18.12.2002