

VERFÜGUNG

vom 4. November 1999

Stadel. Privater Gestaltungsplan Schmidwingert

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 9. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Stadel dem privaten Gestaltungsplan Schmidwingert zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. August 1999 und des Bezirkrates Dielsdorf vom 22. Juli 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. September 1999 ersucht der Gemeinderat Stadel um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet ist der Kernzone und teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll der Bestand des bestehenden Baugeschäftes gewährleistet werden. Einem Lagerplatz für dieses Baugeschäft, angrenzend an die Kernzone, konnte die Baudirektion im Rahmen des Bewilligungsverfahrens mangels Standortgebundenheit nicht zustimmen (BDV Nr. 1026/1997). Im Entscheid wurde aber darauf hingewiesen, dass mit einer nutzungsplanerischen Erfassung den Bedürfnissen des dort etablierten Baugeschäftes Rechnung getragen werden könne.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schmidwingert, dem die Gemeindeversammlung Stadel 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: Ingenieurbüro Stucki+Kuratli, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau)

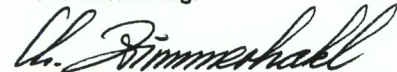
Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>580.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

- 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 Stadel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stadel (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 4. November 1999
991675/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Kanton Zürich

Gemeinde Stadel bei Niederglatt

Privater Gestaltungsplan Schmidwingert

1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

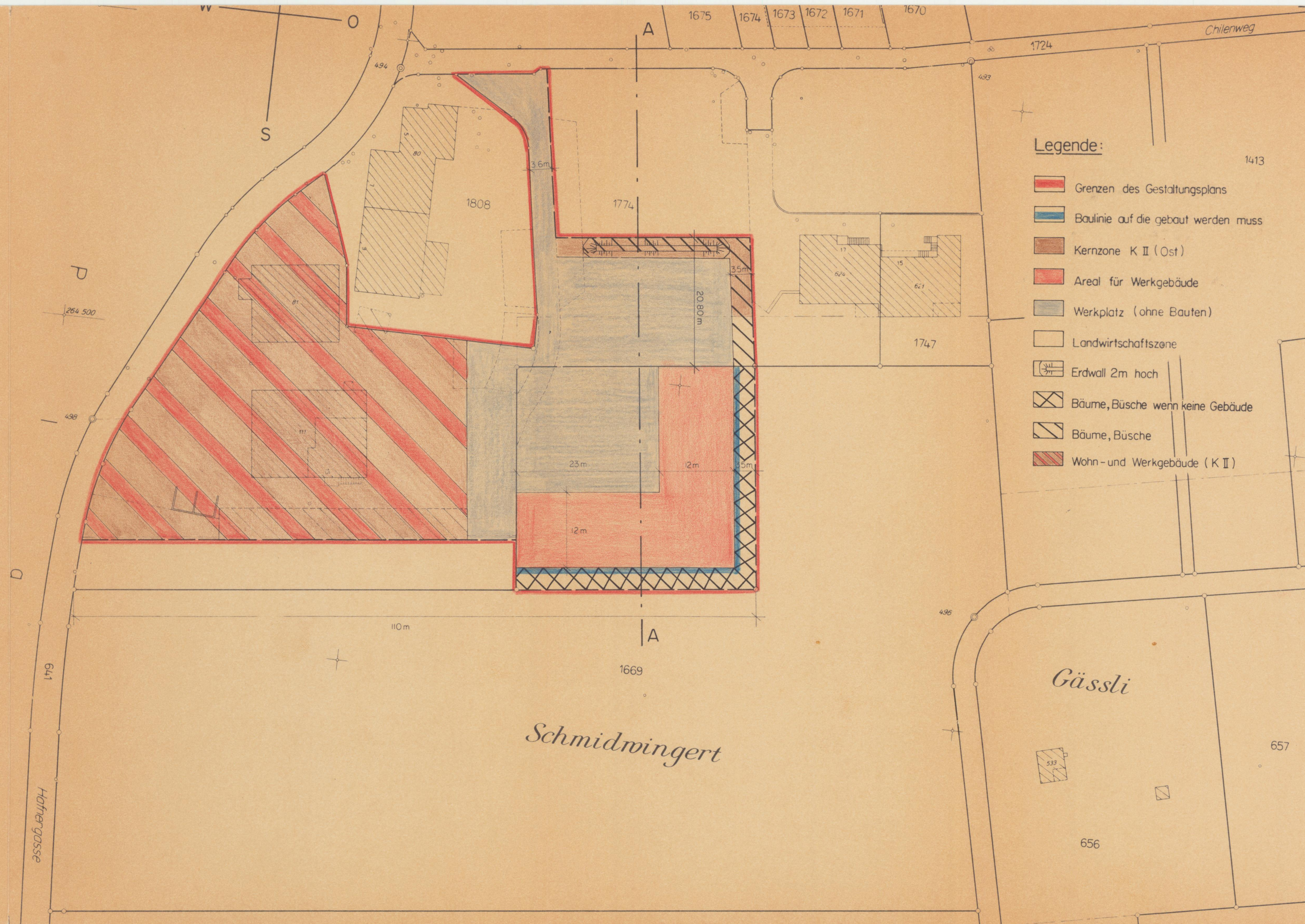
BDV Nr. /

Für die Baudirektion

**Stucky
Kuratli**

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Wasterkingerweg 8193 Eglisau
Tel. 01 / 867 26 26
Fax 01 / 867 11 66

		Anderung am:
Datum	9.11.98	18.5.99
Plannummer	30 K 98. 9	
Gezeichnet	Ku / PD	
Geprüft		
Plangrösse	30 x 63	
Archivnummer	IK 9	



- Legende:**
- Grenzen des Gestaltungsplans
 - Baulinie auf die gebaut werden muss
 - Kernzone K II (Ost)
 - Areal für Werkgebäude
 - Werkplatz (ohne Bauten)
 - Landwirtschaftszone
 - Erdwall 2m hoch
 - Bäume, Büsche wenn keine Gebäude
 - Bäume, Büsche
 - Wohn- und Werkgebäude (K II)



Privater Gestaltungsplan Schmidwingert

- Plan 1 : 500

- Vorschriften und Bericht

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:



Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. Nov. 1999

Der Schreiber:

BDV Nr. 1383/99

Für die Baudirektion:

Stucky
Kuratli

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Wasterkingenweg, 8193 Eglisau

Tel. 01 / 867 26 26
Fax 01 / 867 11 66

Eglisau, den 9. November 1998

Änderungen

Plannummer

405.2 30K 98.9

Gezeichnet

Ku

Geprüft

Plangrösse

Archivnummer

II K 9

Gemeinde Stadel

Privater Gestaltungsplan „Schmidwingert“

Der Grundeigentümer im Gebiet „Schmidwingert“ gemäss beiliegendem Plan mit Massstab 1 : 500, datiert mit 9. November 1998, nämlich

Hugo Schmid, geb. 1929,
Chilenweg 17,
8174 Stadel bei Niederglatt

Eigentümer der Grundstücke Kat. Nr. 1669 und 1774

setzt, gestützt auf §§ 83 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Schmidwingert“ fest:

Gestaltungsplan	Art. 1	Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan 1 : 500 eingetragene Bezugsgebiet.
Nutzungsweise	Art. 2	Das Gestaltungplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen: <ul style="list-style-type: none">- Areal für Wohn- und Werkgebäude- Areal für Werkgebäude- Fläche für Werkplatz- Kernzone II- Landwirtschaftszone.
Wohn- und Werkgebäude KII	Art. 3	Auf der Fläche für Wohn- und Werkgebäude gelten die Bestimmungen der Kernzone II gemäss BZO mit folgenden Änderungen: <ul style="list-style-type: none">- Die Nutzung als Werkplatz für eine Bauunternehmung ist zulässig.- Die minimale gewerbliche Nutzung beträgt 50 % bezogen auf die realisierte Baumasse von Hauptgebäuden und besonderen Gebäuden. Die Baumasse ist in Bezug auf das aktuelle gestaltete Terrain zu berechnen.
Werkgebäude	Art. 4	Auf der Fläche für Werkgebäude sind Bauten bis zu einer Höhe bis First von 452.00 m über Meer (ca. 8 m über Werkplatzhöhe) zulässig. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise auf die fixe, vorgegebene Baulinie zu bauen. Schrägdächer müssen eine minimale Dachneigung von 15° aufweisen und im Erschei-

		<p>nungsbild den bestehenden reinen Werk- und Lagergebäuden angeglichen sein.</p> <p>Sind auf den jeweiligen Teilflächen für Werkgebäude keine Bauten errichtet, kann die Fläche als Werkplatz genutzt werden.</p> <p>Der nördliche Rand des Werkplatzes wird durch einen Erdwall von 2 m Höhe begrenzt.</p> <p>Ist der Sichtschutz nicht durch Gebäude gewährleistet, sind Böschungen im oberen Drittel und der Erdwall oben und auf der Seite zur Zone K II mit Bäumen und Büschen zu bestocken.</p> <p>Bauten für Wohnzwecke sind nicht gestattet.</p>
Werkplatz	Art. 5	Auf dem Werkplatz sind keine überirdischen, fest mit dem Boden verbundene Gebäude gestattet.
Kernzone K II (Ost)	Art. 6	Diese Fläche ist zusammen mit der angrenzenden Kernzone nutzbar.
Landwirtschaftsgebiet	Art. 7	Werkgebäude sind auf der Seite zur Landwirtschaftszone auf die ursprüngliche Terrainhöhe zu hinterfüllen.
Materialien und Farben	Art. 8	Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sich die Bauten möglichst unauffällig in die Umgebung einpassen. Auf glänzende Materialien ist abgesehen von Glas und Glaseinfassungen zu verzichten.
Bauweise	Art. 9	Eine Etappierung für Bauten ist zulässig.
Zonenvorschriften	Art. 10	Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Zonenvorschriften der Gemeinde-Bauordnung vom 12. Juni 1996
Inkrafttreten	Art. 11	Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
Stadel, den		<p>Der Grundeigentümer:</p> <p>Hugo Schmid</p>

Bericht zum privaten Gestaltungsplan „Schmidwingert“ in Stadel bei Niederglatt

1. Auftrag

Der Betriebsinhaber Hugo Schmid beauftragte das Ingenieur- und Vermessungsbüro Stucky + Kuratli, Eglisau, am 10. Februar 1998 mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes für den Werkplatz und Werkhallen seiner Bauunternehmung.

2. Problemstellung

Die Bauunternehmung beschäftigt je nach Situation auf dem Baumarkt zwischen 25 und 32 Mitarbeiter. Die Maschinen der Unternehmung müssen, sofern sie nicht im Einsatz sind, auf dem Werkplatz und den vorhandenen Garagen abgestellt bzw. gelagert werden. Platz brauchen neben den Depots an Kies, Steine, Schalungen insbesondere die Maschinen:

3	Krane
6	Bagger
1	Trax
1	Moorraupe
4	Lastwagen
1	Anhänger
1	Tieflader
3	VW Busse
1	3.5 t Kipper
2	PW Lieferwagen
12	Baustellenkontainer

Der Ausbau der Anlage, die heute zum Teil in die Landwirtschaftszone reicht, ist insofern problematisch, als die Tätigkeit der Bauunternehmung Schmid nicht als eine landwirtschaftliche gilt, sondern dem Gewerbe zugeordnet wird. Bereits heute werden Flächen in der Landwirtschaftszone, die Eigentum von Hugo Schmid sind, als Werkareal gebraucht. Die Alternativen, welche heute dann gebraucht werden, wenn z.B. im Winter sehr viele Maschinen nicht im Einsatz stehen, sind Lagerplätze entlang des Chilenweges. Diese Lagermöglichkeiten stören jedoch die Anwohner und sind im Übrigen auch nicht zonenkonform. Der Anblick des Warenlagers ist nicht besonders ästhetisch und die Unternehmung selbst, die auf ein gewisses Wohlwollen der Nachbarn Wert legt, möchte auf diese Lagermöglichkeit verzichten können.

Um heute optisch den Werkplatz zu kaschieren, hat Herr Schmid einen Erdwall auf der Parzelle Kat. Nr. 1774 anlegen lassen. Die Unternehmung gibt sich Mühe, der Vielfalt von Maschinen und Materialien soweit möglich Grenzen zu setzen.

Wesentlich effizienter ist die Bewirtschaftung des Werkareals möglich, wenn der Werkplatz gegen die Landwirtschaftszone erweitert werden kann.

In nächster Zukunft muss die Bauunternehmung Schmid den Werkplatz und die Werkhallen vergrössern, um ihren Maschinenpark und Produktionsmittel unterbringen zu können.

Die Unternehmung in die bestehende Wohn- und Gewerbezone (WG 3) zu verweisen, ist aus der Sicht des Gemeinderates nicht anzustreben, weil damit zusätzliche Fahrten von Lastwagen und Maschinen zwischen den beiden Standorten provoziert würden, da sich die Infrastruktur zur Wartung und Reparatur am bestehenden Standort befindet. Zudem sind in der bestehenden WG 3 reine Lagerhallen gemäss Art. 4.2 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung Stadel von 1996 nicht zulässig.

Dem Grundeigentümer wurde von der Gemeindebehörde geraten, via Gestaltungsplan die raumplanerisch notwendigen Korrekturen vorzunehmen und vorhandene Unstimmigkeiten sanktionieren zu lassen.

3. Zielsetzung

Die Bauunternehmung Schmid soll sich am heutigen Standort konsolidieren, d.h. ihre notwendigen Werkeinrichtungen auf ihre Grösse (vor der Rezession) ausbauen können. Dazu sind mehr Platz in Werkhallen und Werkhof aus technischen und ökonomischen Gründen notwendig. Der Gestaltungsplan soll nicht nur die aktuellen Bedürfnisse, sondern ein angemessenes zukünftiges Wachstum ermöglichen. Der Trend, dass Baumeister nicht mehr von einer Baustelle zur andern ihr Material und ihre Maschinen zügeln können, sondern dazwischen vermehrt auf Werkareal angewiesen sind, hält an und ist für die Bauunternehmung Schmid eine Chance im Konkurrenzkampf bestehen zu können.

Die in Zukunft noch wichtigere Flexibilität erhält Stadel wichtige Arbeitsplätze. Die Bedürfnisse nach Werkgebäuden und Werkhof sind aus heutiger Sicht für einen Planungszeitraum von 10 -12 Jahre ausgerichtet, soweit dies überhaupt für die Zukunft voraussehbar ist.

Mit einem privaten Gestaltungsplan soll die notwendige Raumplanungskonformität erreicht werden.

4. Massnahmen

Der Plan sieht vor, den Werkplatz mit Werkhallen gegen die Landwirtschaftzone zu erweitern und auch abzuschliessen sowie der für den Werkhof genutzten Fläche die notwendige Zonenkonformität zu geben. Dazu werden in das Gestaltungsplan-gebiet gemäss Plan die Parzellen Kat. Nrn. 1774 und ein Teil von 1669 mit einbezogen.

1. Areal für Wohn- und Werkgebäude

Die Fläche für Wohn- und Werkgebäude wird beschränkt auf die dafür ausgewiesene Fläche. Die Gestaltungsvorschriften und die Beschränkungen richten sich grundsätzlich nach den Regeln der Kernzone II gemäss BZO.

In der Zone K II sind Gewerbebetriebe erlaubt, beschränken sich aber auf weniger störende Unternehmen, als dies ein Werkhof einer Bauunternehmung ist (vgl. Ziff. 2.1.2 BZO). Weil das Ziel des Gestaltungsplanes die Erhaltung des Areals als Werkplatz einer Bauunternehmung ist, soll die entsprechende Nutzung ausdrücklich erlaubt sein.

In bezug auf die Wohnnutzung sind in der Zone K II keine Beschränkungen vorhanden. Theoretisch könnten alle Gebäude zu Wohnraum umgewandelt werden. Um auch längerfristig die gewerbliche Nutzung zu erhalten, wird die Beanspruchung des Areals als Wohnraum dadurch eingeschränkt, dass eine minimale gewerbliche Nutzung von 50% (bezogen auf die Baumasse) vorgeschrieben wird.

2. Fläche für Werkhallen

Die Fläche für Werkhallen wird beschränkt auf die dafür ausgewiesene Fläche. Die Beschränkung wird flächenhaft und mit Gebäudehöhen erreicht. Die höchste Erhebung soll ausgehend von der Höhe des Werkplatzes (fixe Kote) plus 8.00 m nicht übersteigen. Schrägdächer sind vorgeschrieben mit einer Dachneigung von minimal 15° entsprechend Ziff. 2.1.6 Abs. 4 der BZO. Das Dach der bestehenden Lagerhalle weist eine Neigung von 12.5° auf.

2. Baulinien, Sichtschutz, Abstände

Mit Baulinien auf die zwingend gebaut werden muss, wird ein Gebiet definiert, welche die äussere Baugrenze der allfälligen Gebäude zu einem Sichtschutz formiert und den Hof weitgehend gegen Einblicke von aussen abschirmt. Solange keine Gebäude errichtet sind, ist der Sichtschutz mit Bäumen und Büschen zu gewährleisten. Dazu sind die an den Werkplatz anschliessenden Böschungen in der Landwirtschaftszone ungefähr im oberen Drittel zu bepflanzen. Der Sichtschutz soll eine Höhe von ca. 4 m erreichen. Der nördliche Abschluss hat, solange keine Gebäude den Sichtschutz bieten, zudem einen Erdwall von 2 m Höhe aufzuweisen, der in ähnlicher Weise oben und auf der dem Dorf zugewandten Seite mit niederen bis mittelhohen Büschen zu bestocken ist. Die Termine, bis wann dies erfolgen soll, sind mit den jeweiligen Baubewilligungen festzulegen.

Die bestehende Bausubstanz ist auf einen Grundabstand von 3.5 m ausgerichtet. Mit der Beibehaltung dieses Masses soll sichergestellt werden, dass in Zukunft keine diesbezüglichen Änderungen erzwungen werden müssen.

3. Fläche für Werkplatz

Die Beschränkung des Werkplatzes ergibt sich primär aus der Flächenabgrenzung. Speziell wird die Fläche „Werkplatz“ ausgewiesen, welche nicht mit ortsfesten überirdischen Bauten überstellt werden darf. Ein Teil dieser Flächen, rund 550 m² wird der Kernzone K II entzogen.

4. Landwirtschaftszone.

Die Flächen zwischen Werkgebäuden und Landwirtschaftszone sind auf die ursprüngliche Terrainhöhe aufzufüllen und landwirtschaftlich zu nutzen. Diese Anordnung hat den Zweck, die optische Einpassung der Gebäude von der Freihaltezone und der Landwirtschaftszone her zu verbessern.

5. Flächen und Baumassen

5.1. Wohn- und Werkgebäude; Ausnützung der Zone K II

Die bestehenden Bauten haben eine gesamthaft überbaute Gebäudegrundfläche von 611 m². Die anrechenbare Zonenfläche misst 2250 m². Gemäss BZO Ziffer 2.1.2 Abs. 2 ist für die Berechnung der überbaubaren Fläche für Neubauten von der gesamten anrechenbaren Grundstücksfläche die Gebäudegrundfläche bestehender Gebäude samt der Fläche, die sich aus deren Grenzabständen auf dem eigenen Grundstück ergibt, in Abzug zu bringen. Damit ist von 2250 m² die Fläche von 1242 m² abzuziehen, was eine nutzbare Restfläche von 1008 m² ergibt.

5.2 Kernzone II (Ost)

Die Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters am nordöstlichen Rand, die praktisch nicht als Werkplatz genutzt werden kann, wird wie bisher in der Kernzone K II belassen. Diese Fläche ist zusammen mit der angrenzenden Kernzone II nutzbar.

5.3 Werkgebäudeareal und Werkplatz

Das Areal für Werkgebäude umfasst 666 m² und die im Plan als Werkplatz ausgewiesene Fläche (inkl. Erschliessungsstrasse) misst 1410 m².

Für die Unternehmung besonders wichtig ist, dass die Werkgebäude eine Tiefe von min. 10 m aufweisen können, um die Maschinen und Lastwagen vor der Witterung zu schützen.

5.4 Verkehrsfläche

Die Zufahrt von der Chilengasse zum Werkplatz ist zwischen 3.60 und 4.00 m breit. Durch die Bezeichnung als nicht überbaubare Fläche wird sie auf Dauer gesichert und der Ausnutzung entzogen. Die Breite dieser Zufahrt genügt für die Bedürfnisse der Bauunternehmung, weil weitere Möglichkeiten den Werkplatz zu erreichen, von der Hafnergasse her vorbei an bestehenden Gebäuden, vorhanden sind. Die bestehende Ein- und Ausfahrt wird nicht verändert.

5.5 Landwirtschaftszone

Von der ursprünglichen Landwirtschaftszone werden für den Werkplatz und für Werkgebäude ca. 1410 m² verwendet und längerfristig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die im Gestaltungsplan verbleibende Landwirtschaftszone umfasst ca. 280 m². Der Einbezug erfolgt, um spezielle Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften mit primär optischer Wirkung festsetzen zu können.

5. Antrag

Hugo Schmid beantragt der Gemeinde den vorgelegten privaten Gestaltungsplan „Schmidwingert“ zu genehmigen.

6. Begründung

Herr Hugo Schmid ist durch den Gemeinderat aufgefordert worden, den unbefriedigenden Zustand auf seinem Werkplatz in Ordnung zu bringen und auf die Möglichkeiten des Gestaltungsplanes verwiesen worden.

Entsprechend dem Leitbild der Gemeinde soll den Arbeitsplätzen im Dorf Sorge getragen und dem einheimischen Gewerbe keine „unnötigen“ Hindernisse in den Weg gelegt werden.

Die Bauunternehmung Schmid liegt am Dorfrand. Die angrenzenden Flächen der Landwirtschaftszone sind Eigentum des Firmenleiters. Der heute unbefriedigende Zustand wird mit dem Gestaltungsplan saniert. Der Gestaltungsplan gibt der Unternehmung die Möglichkeit fehlende Gebäudekapazitäten erstellen zu können und enthält Reserven, die bei einem angemessenen Wachstum für die nächsten 10 - 15 Jahre ausreichen.

Zur Erreichung seines Ziels gibt Hugo Schmid die Überbaumungsmöglichkeiten von ca. 660 m² Land gänzlich auf.

Hugo Schmid kann andererseits rund 14 Aren Landwirtschaftsland als Werkplatz nutzen und darauf Werkgebäude errichten, die seinen Bedarf dafür (in der Größenordnung von rund 4000 m³) decken.

Mit Baulinien, auf die gebaut werden muss, sofern Bauten im angrenzenden Gebiet für Werkgebäude erstellt werden, wird der Einblick von aussen abgeschirmt. Dies ist insbesondere der Fall für Betrachter, die sich auf der Erhebung im Gebiet der Freihaltezone Chofel das Dorf anschauen. Solange keine Gebäude auf den jeweiligen Flächen stehen, wird der Sichtschutz mit Bäumen und Büschen erreicht.

7. Schlussbemerkungen

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass die Realisierung in Etappen erfolgen kann.