

VERFÜGUNG

vom 5. März 2004

Stadel. Privater Gestaltungsplan „Zur Heimat“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Stadel dem privaten Gestaltungsplan „Zur Heimat“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Februar 2004 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 19. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Beschluss vom 10. Februar 2004 ersucht der Gemeinderat Stadel um Genehmigung der Vorlage.

Die Firma CD-Holding AG betreibt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1411 seit Jahren ein Alters- und Pflegeheim. Eine Analyse hat gezeigt, dass das Alters- und Pflegeheim längerfristig nur überlebensfähig ist, wenn es über moderne Gebäude und Einrichtungen verfügt und zudem auf eine Grösse von etwa 45 Insassen ausgebaut werden kann. Das Grundstück Kat.-Nr. 1411 ist heute der Landwirtschaftszone zugeteilt. Da der Abbruch und der massgeblich grössere Neubau in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform noch standortgebunden ist, musste hiefür eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Sowohl gemäss heute anwendbarem Plan über die Fluglärmbelastung als auch gemäss Voruntersuchung UVB für die Betriebsvariante „Ist+“ sind für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1411 und 348 die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe ES III LSV überschritten. Grundsätzlich wäre deshalb nach Art. 29 LSV die Neueinzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1411 und 348 in eine Zone für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausgeschlossen. Im Sinne einer Bestandesgarantie des Alters- und Pflegeheimes kann aber, gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV, ein überwiegendes Interesse geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 611 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 348. Für Neubauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1411 und 348 gelten gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle nach SIA-Norm 181.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Zur Heimat“, dem die Gemeindeversammlung Stadel am 8. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Wilhelm + Müller, Ingenieur- und Vermessungsbüro
8157 Dielsdorf)

Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

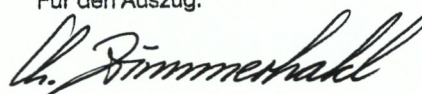
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Stadel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stadel (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei 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.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 5. März 2004
040370/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

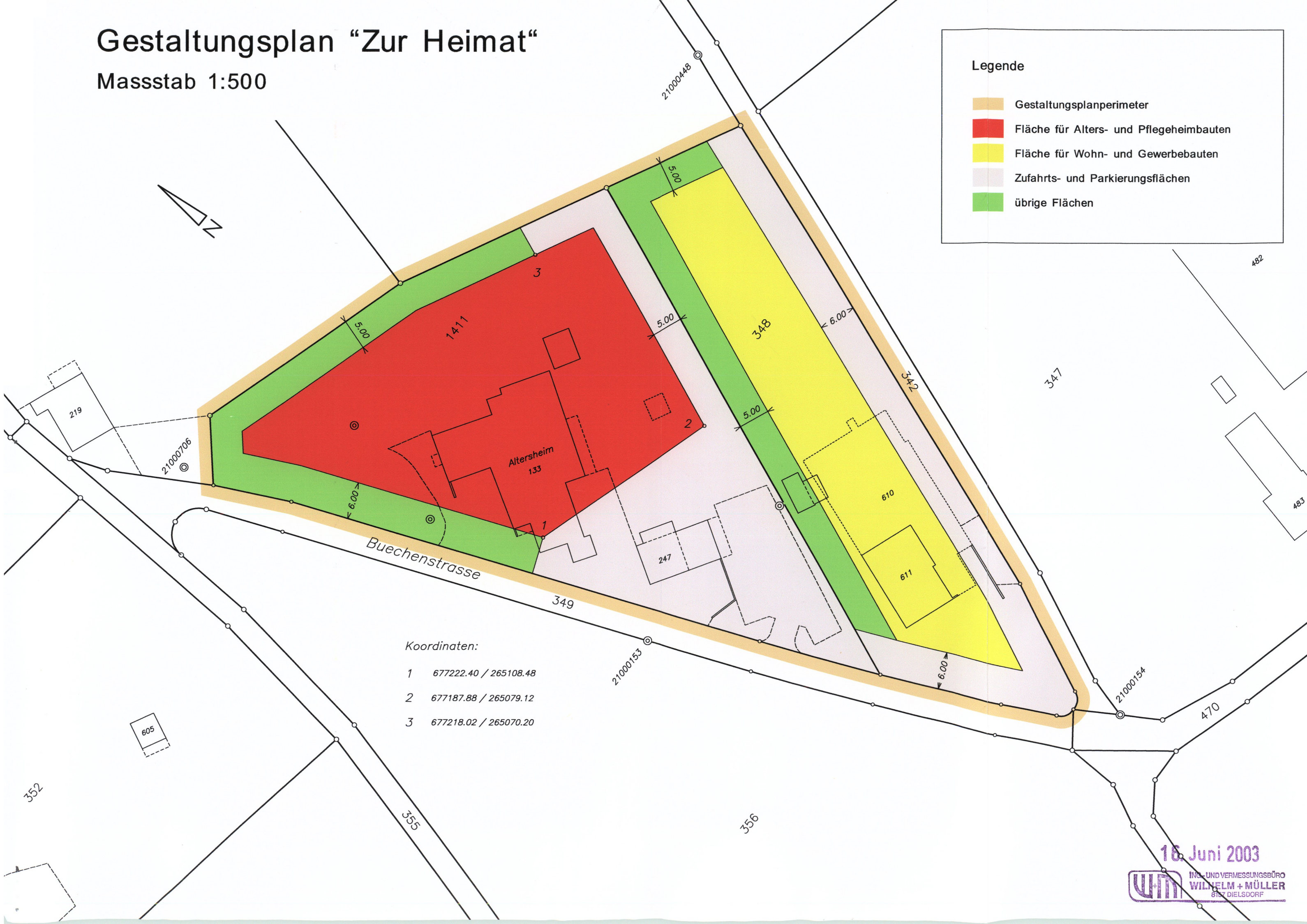


Gestaltungsplan "Zur Heimat"

Massstab 1:500

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Fläche für Alters- und Pflegeheimbauten
- Fläche für Wohn- und Gewerbebauten
- Zufahrts- und Parkierungsflächen
- übrige Flächen



Koordinaten:
1 677222.40 / 265108.48
2 677187.88 / 265079.12
3 677218.02 / 265070.20



Kanton Zürich

Gemeinde Stadel

Privater Gestaltungsplan Zur Heimat

- Vorschriften
- Bericht

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 8. Dez. 2003

**Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:**



[Handwritten signature in blue ink]

Der Schreiber:

[Handwritten signature in blue ink]

**Von der Baudirektion
genehmigt am: - 5. März 2004**

BDV Nr. 2021 04

Für die Baudirektion:

[Handwritten signature in blue ink]

Dielsdorf, 16. Juni 2003



**WILHELM
+ MÜLLER**

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
8157 DIELSDORF

TEL 043 / 422 10 00, FAX 043 / 422 10 10

**Auftrags Nr.
94.0816**

Privater Gestaltungsplan Zur Heimat (Vorschriften)

Die Grundeigentümerin des Alters- und Pflegeheimes „Zur Heimat“, Kat.-Nr. 1411, die Firma Berstel Consulting AG, Wattwil, legt mit Zustimmung von Frau Myrta Tonon-Bühler, als Eigentümerin des miteinbezogenen Grundstückes, Kat.-Nr. 348, gemäss beiliegendem Plan mit Massstab 1:500, gestützt auf §§ 83ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes, den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Zur Heimat" vor:

Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	Art. 1	Mit dem Gestaltungsplan „Zur Heimat“ werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung des sanierungsbedürftigen Alters- und Pflegeheimes unter Wahrung der öffentlichen Interessen geschaffen.
Geltungsbereich + Bestandteile	Art. 2	<p>Der private Gestaltungsplan „Zur Heimat“ umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 1411 und 348.</p> <p>Er besteht aus dem Plan (Situation) im Massstab 1:500 und den zugehörigen Vorschriften. Weitere Beilagen (Bericht) dienen zur Information und sind nicht rechtsverbindlich.</p>
Geltendes Recht	Art. 3	<p>Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ergänzen die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Stadel vom 12. Juni 1996.</p> <p>Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).</p>
Empfindlichkeitsstufe	Art. 4	Für das gesamte Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

B. Bau- und Zonenvorschriften

Nutzweise	Art. 5	<p>Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1411 sind nur Bauten entsprechend der Nutzung als Alters- und Pflegeheimbetrieb sowie Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig.</p> <p>Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 348 sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe sowie Wohnbauten gestattet. Die Gewerbe- und Wohnanteile sind frei.</p> <p>Auf dem unüberbauten Grundstücksteil Kat.-Nr. 348 gelten die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV); d.h. es dürfen dort keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erstellt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte überschreiten.</p>
-----------	--------	---

Zonierung	Art. 6	<p>Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Areal für Alters- und Pflegeheimbauten - Areal für Wohn- und Gewerbebauten - Zufahrt und Parkierung - übrige Flächen
Alters- und Pflegeheimbauten	Art. 7	<p>Auf der Fläche für Alters- und Pflegeheimbauten sind max. 3 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Weitere nicht anrechenbare Untergeschosse sind gestattet.</p> <p>Die Gebäudehöhe beträgt max. 12.0 m, die Firsthöhe max. 3.0 m. Die Gebäude- bzw. Gesamtlänge ist nicht beschränkt.</p> <p>Die Baumasse für Hauptbauten darf gesamthaft 10'000 m³ nicht überschreiten. Die Gebäudegrundfläche (ohne besondere Gebäude) darf 1200 m² nicht übersteigen.</p> <p>Auf den 3-geschossigen Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Beim ein- oder zweigeschossigen Erweiterungsbau ist die Dachform im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde festzulegen.</p> <p>Abgrabungen zur Freilegung von anrechenbaren Unter- und Vollgeschossen sind zulässig. Das ursprünglich gewachsene Terrain bleibt dauernd massgebend.</p> <p>Die Überbauung hat zusammen mit der gebauten Umgebung als Ganzes eine überzeugende Gesamtwirkung zu gewährleisten. Bei der Gestaltung des Umschwunges sind ortsübliche Bepflanzungen zu verwenden. Schüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Gelände einzupassen, sichtbare Stützmauern sind möglichst zu kaschieren.</p>
Wohn- und Gewerbebauten	Art. 8	<p>Auf der Fläche für Wohn- und Gewerbebauten sind max. 2 Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m, die Firsthöhe max. 5.0 m, die maximale Gebäudelänge 25 m. Für Hauptgebäude gilt eine Baumassenziffer von 2 m³/m².</p> <p>Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Dachaufbauten bis zu 1/3 der Fassadenlänge und Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 1 m² Glasfläche sind zulässig.</p> <p>Für Terrainabgrabungen gilt Art. 9.8 der BZO.</p>

C. Erschliessung

Zufahrt und Parkierung	Art. 9	<p>Die Arealzufahrt erfolgt über die bestehende Buechenstrasse von der Kaiserstuhlstrasse her.</p> <p>Die Zufahrt für den nördlichen Grundstücksteil Kat.-Nr. 348 über die Gemeindestrasse Kat.-Nr. 342 ist gestattet. Eine Verbesserung dieser Zu- und Wegfahrt bestimmt der Gemeinderat im Rahmen der Baubewilligung.</p> <p>Unterirdische Bauten haben einen Strassenabstand von 6 m einzuhalten.</p> <p>Die Parkierung ist soweit möglich unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze können auch oberirdisch vorgesehen werden.</p> <p>Parkierungsflächen sind mit durchlässigen Belägen zu versehen.</p>
---------------------------	--------	--

Erschliessung	Art. 10	<p>Erschliessungs- und Baukosten gehen innerhalb des Gestaltungsplangebietes ausschliesslich zu Lasten der jeweiligen Eigentümer.</p>
---------------	---------	---

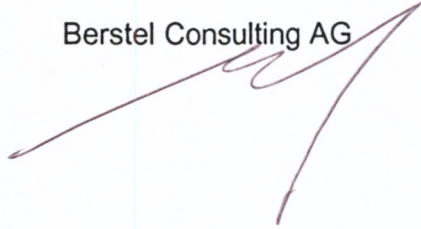
D. Weitere Bestimmungen

Übrige Flächen	Art. 11	<p>Dieser Flächentyp ist im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu nutzen und hat von Bauten, ausgenommen Stützmauern, frei zu bleiben. Einzig auf Kat.-Nr. 348 sind zur benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 1411 besondere Gebäude zulässig.</p>
Einordnung	Art. 12	<p>Die Bauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich der Umgebung anzupassen.</p> <p>Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sich die Bauten möglichst unauffällig in die Umgebung einpassen.</p>
Umgebungs- gestaltung	Art. 13	<p>Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung soll der Meteorwasserversickerung Rechnung getragen werden.</p>
Bauweise	Art. 14	<p>Eine bauliche Etappierung ist möglich. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen Teilüberbauung voraus.</p>
Inkrafttreten	Art. 15	<p>Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>

Stadel,

Für Kat.Nr. 1411 die Grundeigentümerin:

Berstel Consulting AG

A handwritten signature in red ink, appearing to be 'B. Stadel', written over the text 'Berstel Consulting AG'.

Für Kat.Nr. 348 die Grundeigentümerin :

Myrta Tonon-Bühler

A handwritten signature in purple ink, reading 'M. Tonon', written below the name 'Myrta Tonon-Bühler'.

Beilagen: - Situationsplan Mst. 1:500 (Gestaltungsplan)
- Bericht

1. Auftrag

Die Grundeigentümerin und Betriebsinhaberin, die Firma Berstel Consulting AG, Wattwil, beauftragte das Ingenieur- und Vermessungsbüro Wilhelm + Müller, Dielsdorf am 10.03.03 mit der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes für die Neugestaltung ihres Alters- und Pflegeheimes in Stadel.

2. Problemstellung

Die Berstel Consulting AG betreibt in der Landwirtschaftszone von Stadel einen Alters- und Pflegeheim-Betrieb mit rund 20 Angestellten. Das Heim befand sich ursprünglich im Eigentum der Familie Bühler aus Stadel, wurde jedoch im Jahre 1985 an die heutige Besitzerin verkauft. Obwohl die Gebäulichkeiten und Einrichtungen immer wieder mit erheblichen finanziellem Aufwand den aktuellen Vorschriften angepasst worden sind, genügen die teilweise veralteten Gebäudestrukturen mit den Niveauunterschieden innerhalb der Gebäude sowie die vorhandenen Einrichtungen längerfristig den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Immer mehr Betagte bleiben so lange wie möglich zu Hause. Der Übertritt erfolgt immer öfters erst, wenn die Pflegebedürftigkeit dies erfordert. Gerade in diesem Bereich fehlt die Infrastruktur. Zudem ist das bestehende Altersheim sanierungsbedürftig und der Weiterbestand des Heimes daher in Frage gestellt.

Geplant ist deshalb die bestehenden Gebäude etappenweise abzurechen und ein völlig neugestaltetes Alters- und Pflegeheim mit erheblicher Vergrößerung zu erstellen. Das Grundstück liegt ausserhalb der Bauzone am Dorfrand von Stadel. Die vorgesehene Überbauung bzw. die geplanten Neubauten sind daher nicht zonenkonform.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll deshalb einerseits die notwendige Raumplanungskonformität erreicht und andererseits auch die Anliegen der Gemeinde berücksichtigt werden.

3. Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll den neuen Bedürfnissen des Alters- und Pflegeheimes Rechnung getragen werden, um den Betrieb weiterhin in Stadel führen zu können. Dazu ist ein Neubau verbunden mit einer erheblichen Vergrößerung aus technischen und ökonomischen Gründen notwendig. Das bestehende Heim ist heute mit gut 25 Betten zu klein um weiterhin selbst tragend zu sein. Der Gestaltungsplan deckt nicht nur die aktuellen Bedürfnisse, sondern ermöglicht dem Unternehmen auch einen angemessenen Entwicklungsspielraum für die Zukunft.

Die Neugestaltung und Erweiterung des Alters- und Pflegebetriebes am alten Standort bringt neben der Rationalisierung der Arbeitsabläufe vor allem ein behinderten- und betagtengerechtes Wohnen. Dies liegt absolut auch im öffentlichen Interesse.

4. Massnahmen

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll die notwendige Raumplanungskonformität erreicht werden. In das Verfahren mit einbezogen wird aus raumplanerischer Sicht auch das Grundstück Kat.-Nr. 348 der Familie G. und M. Tonon- Bühler. Dieses Grundstück liegt ebenfalls in der Landwirtschaftszone, zwischen der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone und der Parzelle des Altersheimes.

Auf dem heute unüberbauten Grundstücksteil Kat.-Nr. 348 dürfen aber heute aus lärm-schutzrechtlichen Gründen keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erbaut werden, da gemäss heute anwendbarem Plan über die Fluglärmbelastung, die für neue Bauzonen anzuwendenden Lärmgrenzwerte überschritten sind. Hingegen das Altersheim-Grundstück kann zusätzlich überbaut werden, da der bestehende Gebäudekomplex sanierungsbedürftig ist und zudem ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Betriebes besteht, so dass sich die Neueinzonung gerechtfertigen lässt. Beim Grundstück Kat.-Nr. 348 lässt sich diese Bestandesgarantie aber nur für das bestehende Wohnhaus Vers.-Nr. 611, mit angemessener Erweiterung herleiten. Für den heute unüberbauten Grundstücksteil wird deshalb eine entsprechende Nutzungsbeschränkung in den Vorschriften vorgenommen.

Der Plan sieht vor, mit unterschiedlichen Flächentypen die notwendige Bauordnung zu schaffen. Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich hauptsächlich in zwei Teilbereiche. Die Parzelle Kat.-Nr. 1411 ist für das Alters- und Pflegeheim bestimmt und die andere Parzelle Kat.-Nr. 348 für den Wohnungs- und Gewerbebau. Die übrigen Teile werden als Freihalte- und Verkehrsflächen bezeichnet.

4.1 Areal für Alters- und Pflegeheimbauten

In diesem Areal dürfen Neubauten für den Alters- und Pflegeheimbetrieb errichtet werden. Die Bauten sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer Firsthöhe von 3.0 m zu realisieren. Die Beschränkung der Gebäudevolumina wird erreicht durch die Beschränkung der Baumasse und der Grundfläche.

4.2 Areal für Wohn- und Gewerbebauten

Diese Fläche soll einer privaten Mischnutzung offenstehen. Es sind neben der Wohnnutzung höchstens mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe gestattet. Auf eine Beschränkung der Wohn- und Gewerbeanteile wird im Gegensatz zur WG3 Art. 4.2 der BZO verzichtet.

Die Beschränkung der Gebäudevolumina wird erreicht durch die Beschränkung der Baumasse, der Gebäudehöhe auf 7.5 m, der Firsthöhe von max. 5.0 m und einer maximalen Gebäudelänge von 25 m.

4.3 Verkehrs- und Parkierungsflächen

Für die interne Erschliessung und das Parkieren werden spezielle Verkehrs- und Parkierungsflächen ausgewiesen. Diese Flächen dürfen nicht mit ortsfesten oberirdischen Bauten überstellt werden und sind mit durchlässigen Belägen (Kies, Rasengitter- oder Verbundsteine) zu versehen.

Für das Alters- und Wohnheim ist im 2. Untergeschoss eine Unterflurgarage mit überdeckter Ein- und Ausfahrt geplant. Unterirdische Bauten dürfen innerhalb dieses Areals bis auf den Strassenabstand von 6 m erstellt werden.

4.4 Zu- und Wegfahrten

Die Arealzufahrt erfolgt hauptsächlich von der Buechenstrasse her. Diese Strasse weist eine Breite von 5.0 m auf und genügt damit den Zugangsnormen. Die Ein- und Ausfahrten sind bereits bestehend und sind nötigenfalls nur den neuen Projekten anzupassen.

Der Verkehr zum nördlichen Teil der Liegenschaft Kat.-Nr. 348 erfolgt über die Gemeindestrasse Kat.-Nr. 342. Da dort die Strassenbreite nur 3.6 m beträgt, ist je nach zukünftiger Nutzung des Parzellenteils die Zufahrt allenfalls noch zu verbessern, so dass ein- und ausfahrende Fahrzeuge kreuzen können. Eine mögliche Verbreiterung hat ausschliesslich zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 348 zu erfolgen. Ebenso sind die Baukosten vom jeweiligen Eigentümer dieser Parzelle zu tragen. Die dazu nötigen Massnahmen sind erst im dann-zumaligen Baubewilligungsverfahren zu klären.

4.5 Erschliessung / Entwässerung

Die Erschliessung der Gebäude mit Elektrizität, Wasser, Abwasser und Telefon erfolgt über die unmittelbar vorbeiführenden Leitungsnetze. Die bestehenden Gebäude sind diesbezüglich bereits angeschlossen.

Die Neubauten sind im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation SBR NW 200 mm und das Dachwasser in die Meteorwasserleitung SBR NW 300 mm eingeleitet werden.

4.6 Allgemeines

Die Nutzungsbeschränkung wird so abschliessend geregelt. Die Flächenbegrenzungslinien sind Baugrenzen. Ausserhalb der Baubereiche dürfen sie höchstens 1.50 m durch Vordächer und Balkone (auch abgestützte) überragt werden. Im übrigen gelten subsidiär die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).

5. Ausmasse der Bauten

5.1 Altes- und Pflegeheimbauten (Kat.-Nr. 1411)

Die Bauherrschaft beabsichtigt, den bestehenden Gebäudekomplex abubrechen und etappenweise zwei dreigeschossige Neubauten mit rund 45 Betten zu erstellen. Als Verbindung zwischen den beiden Bauten dient ein gedeckter Durchgang. Das künftige Heim beinhaltet auch eine Dementenstation. Für diese sind geschlossene Gartenanlagen geplant. Da das Bauobjekt an einer Hanglage liegt und der Höhenunterschied über 14 m beträgt, sind für die Realisierung des Projektes grössere Abgrabungen notwendig.

Die erforderlichen Gebäudelängen für die beiden Hauptgebäude werden auf rund 30 m, die Breiten auf 16 resp. 14 m geschätzt. Ein zusätzlicher ein- bis maximal zweigeschossiger Baukörper von 16 auf 10 m ist für eine allfällige spätere Erweiterung geplant. Dies führt zu einer Baumasse von rund 10'000 m³, was einer Baumassenziffer von rund 2.5 m³/m² entspricht, und einer maximalen Gebäudegrundfläche von rund 1'200 m². Die Gebäudehöhe wird aufgrund der erforderlichen grösseren Raumhöhen auf 12 m beschränkt.

Aus Einordnungsgründen sind für die vorgesehenen Baukörper Walmdächer vorgesehen, die mit einer maximalen Firsthöhe fixiert werden. Die Gestaltung bzw. die Dachform des zusätzlichen Baukörpers für eine allfällige spätere Erweiterung ist im Rahmen des dann-zumaligen Baubewilligungsverfahrens zu klären.

5.2 Wohn- und Gewerbebauten (Kat.-Nr. 348)

Für diese Parzelle bestehen vorerst keine konkreten Bauvorhaben oder Projekte. Diese wären zum heutigen Zeitpunkt, wie bereits erwähnt, aus lärmschutzrechtlichen Gründen auch gar nicht bewilligungsfähig.

Für das bestehenden Wohnhauses Vers.-Nr. 611 besteht aber nach Art. 42 RPV die Möglichkeit, die zonenwidrig genutzte Fläche unter Einhaltung des zulässigen Masses in bescheidenem Umfang zu vergrössern.

Mit dem Einbezug in den Gestaltungsplan werden einerseits die raumplanerischen Aspekte geklärt und andererseits wird ein verbindliche Rahmen für die längerfristige Nutzung und Gestaltung des Grundstückes festgelegt.

Für Änderungen der bestehenden Baute sowie die Errichtung von Neubauten wird dieser Flächentyp in eine Wohn- und Gewerbebau ähnliche Zone zugewiesen. Damit die Bauten zu Wohnzwecken genutzt werden können, muss sinnvollerweise die Wohnbeschränkung aufgehoben werden.

Die angestrebte Einordnung wird durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und je ein nutzbares Unter- und Dachgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m sowie einer Gebäudelänge von 25 m erreicht. Die Baumasse wird auf gesamthaft $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beschränkt.

6. Antrag

Die Berstel Consulting AG beantragt der Gemeinde, dem vorgelegten privaten Gestaltungsplan "Zur Heimat" zuzustimmen.

7. Begründung

Mit dem Gestaltungsplan soll dem Alters- und Pflegeheimbetrieb die Möglichkeit gegeben werden, die sanierungsbedürftigen Bauten abzurechen und durch ein neues, vergrössertes Alters- und Pflegeheim zu ersetzen, um den Betrieb auch in Zukunft wirtschaftlich betreiben zu können. Der Betrieb hat Arbeitsplätze und möchte diese in Stadel erhalten.

8. Schlussbemerkungen

Mit dem Gestaltungsplan wird der heute für die Behörden und die Grundeigentümer in planungsrechtlicher Hinsicht unbefriedigende Zustand am Dorfrand von Stadel bereinigt.

Der Verfasser

Ing.-und Vermessungsbüro
Wilhelm & Müller
dipl.Ing. ETH/SIA
8157 Dielsdorf