



VERFÜGUNG

vom 16. Mai 2006

Wald. Privater Gestaltungsplan Dietzikon (zweite Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Dezember 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Wald der zweiten Revision des privaten Gestaltungsplanes Dietzikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Januar 2006 und des Bezirksrates Hinwil vom 20. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2006 ersucht das Bauamt Wald um Genehmigung der Vorlage.

Mit BDV Nr. 1410/2001 wurde der private Gestaltungsplan Dietzikon genehmigt. Die Revision des Gestaltungsplanes Dietzikon wurde mit BDV Nr. 696/2004 genehmigt. Die vorliegende zweite Revision betrifft einzig Art. 13 der Vorschriften des Gestaltungsplanes Dietzikon über die Farbgebung der ehemaligen Fabrikbauten.

Die Revisionsvorlage des privaten Gestaltungsplanes Dietzikon umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht im Sinne des Berichtes 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. Die zweite Revision des privaten Gestaltungsplanes Dietzikon, dem die Gemeindeversammlung Wald am 8. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Beat Diggelmann-Kreis, Goldingerstrasse 20, 8637 Laupen)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

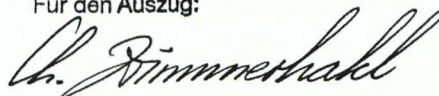
| | | | |
|---------------------|-----|--------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 464.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 48.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 512.00 | (Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210) |

- 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 Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je 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 16. Mai 2006
060116/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 30. Juni 2004

Wald. Privater Gestaltungsplan Diezikon (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 9. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Wald der Revision des mit BDV Nr. 1410/2001 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Diezikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. März 2004 und des Bezirkrates Hinwil vom 5. März 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. März 2004 ersucht das Bauamt Wald um Genehmigung der Vorlage.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Umnutzung der ehemaligen Schokoladenfabrik zeigte sich, dass die im rechtsgültigen Gestaltungsplan festgelegte Verteilung der Nutzungen Wohnen/Arbeiten nicht zweckmässig ist. Mit der Revision soll die Zuteilung der minimalen Nutzflächen neu bestimmt werden. Gleichzeitig soll der kommunale Wanderweg umgelegt werden. Die vorgesehenen geringfügigen Anpassungen des Gestaltungsplanes sind sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Bedeutung (§ 16 Abs. 2 PBG).

Die Revisionsvorlage des privaten Gestaltungsplanes Diezikon umfasst den Situationsplan Mst. 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der revidierte private Gestaltungsplan Diezikon, dem die Gemeindeversammlung Wald am 9. Dezember 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Beat Diggelmann-Kreis, Goldingerstrasse 20, 8637 Laupen)

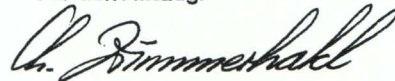
| | | | |
|---------------------|-----|--------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 672.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 48.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 720.00 | (Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210) |

- 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 Dürnten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von vierzehn Dossiers), an die Kanzlei der Bau- rekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raum- ordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das General- sekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 30. Juni 2004
040701/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 19. Dezember 2001

Wald. Privater Gestaltungsplan Diezikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. September 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Wald dem privaten Gestaltungsplan Diezikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. November 2001 und des Bezirksrates Hinwil vom 6. November 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. November 2001 ersucht das Bauamt Wald um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der in der Industrie- und Gewerbezone der Aussenwacht Diezikon gelegenen ehemaligen Schokoladenfabrik geschaffen werden. Das aus einem Studienwettbewerb hervorgegangene Projekt sieht eine sinnvolle Durchmischung von Wohnen und Arbeiten in der sanft zu renovierenden Fabrikliegenschaft vor.

Nach kantonalem Richtplan (Ziffer 2.2.2 a Abs. 5) können zur zeitgemässen Erneuerung bestehende Fabriken ausserhalb des Siedlungsgebietes einer Bauzone zugewiesen werden, wenn die ermöglichte Entwicklung im Wesentlichen unter Verwendung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt werden kann sowie die Verwendung der bestehenden Bausubstanz zu Wohn- und Gewerbe Zwecken zum Ziel hat. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird keine über die Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes hinausgehende Entwicklung ermöglicht.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Diezikon, dem die Gemeindeversammlung Wald am 20. September 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Beat Diggelmann-Kreis, Goldingerstrasse 20, 8637 Laupen)

| | | | |
|---------------------|-----|--------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 896.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 48.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 944.00 | (Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030) |

- 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 Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) 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 19. Dezember 2001
012300/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhall



Nänikon, den 24. Juni 2005

Privater Gestaltungsplan "Diezikon" Vorschriften (Revision II)

Zustimmung der Grundeigentümer vom

11.7.05

Y. Diggelmann
Diggelmann-Kreis

B+Y Diggelmann - Kreis

M. M. Buhlmann
Bühlmann

M+M Buhlmann - De Martin

D. C. Valvason
D+C Valvason - Engeler

D+C Valvason - Engeler

K. Schenk
Ch+K Schenk - Pestalozzi

Ch+K Schenk - Pestalozzi

K. S. Stupan
K+S Stupan - Rüdüsühli

K+S Stupan - Rüdüsühli

M. Y. Terrieri
M+Y Terrieri - Simonet

M+Y Terrieri - Simonet

M. Rennhard / M. Müller
M Rennhard / M Müller

M Rennhard / M Müller

S. T. Steuer
S+T Steuer - Adler

S+T Steuer - Adler

Ch. A. Wernli
Ch+A Wernli - Plattner

Ch+A Wernli - Plattner

Öffentlich aufgelegt

vom 29. Juli 2005 bis 28. Sep. 2005


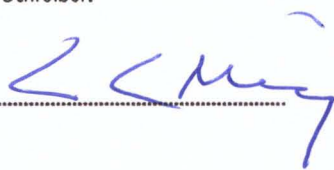
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

8. Dez. 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:


.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am 16. Mai 2006

BDV Nr. 711 06

Für die Baudirektion


.....



Die unterzeichnenden Grundeigentümer revidieren, gestützt auf §§ 83 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Diezikon" mit folgenden Bestimmungen:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Bestandteile

Verbindlicher Inhalt:

- die nachstehenden Bauvorschriften
- Situationsplan 1:500

Wegleitender Inhalt:

- der Erläuterungsbericht
- Unterlagen aus dem Studienwettbewerb

Art. 2

Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet, umfassend die Grundstücke Kat. Nr. 5624, 8553, 8554, 6329, 5075, 5626, 1045 (teilweise), 6326 (teilweise), 5625 (teilweise) und 5361 (teilweise).

Art. 3

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt die jeweils rechtskräftige Bau- und Zonenordnung.

Art. 4

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Erhaltung der industriearchitektonischen Situation
- ermöglichen einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung
- eine gute Einordnung von Neubauten im nordöstlichen Teil des Areals (Bauoption). Die dafür notwendigen Festlegungen werden in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Revision bestimmt.
- die Festlegung von Erschliessung und Parkierung
- Ausscheiden von Grün- und Freiflächen



Bauweise

| | |
|--------------------------|---|
| | Art. 5 |
| Baubereich Neubauten | Neubauten dürfen nur in dem dafür bezeichneten Baubereich F, innerhalb der Mantellinie für oberirdische bzw. unterirdische Bauten erstellt werden. Zulässig ist eine zweigeschossige Parkierungsanlage, im Sinne von offenen, gedeckten Abstellplätzen. |
| | Art. 6 |
| Aufbauten auf Terrassen | Geländer sowie pergolaartige Aufbauten auf Terrassen dürfen die bestehenden Bauten überragen. |
| | Art. 7 |
| besondere Gebäude | Besondere Gebäude dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, jedoch nicht in den ökologischen Ausgleichsflächen. |
| | Art. 8 |
| Dachaufbauten | Dachaufbauten sind in den dafür bezeichneten Bereichen bei den Gebäuden WA 2 und WA 4 ohne Längenbeschränkung zulässig. Für das Gebäude WA2 sind zulässig: max. Fronthöhe 3.0m ab OK Terrasse. Für das Gebäude WA4 sind zulässig: max. Fronthöhe 1.5m, min. 1.0m unterhalb First. |
| | Art. 9 |
| Belichtung der Wohnräume | Die Hauptbelichtung der Wohnräume in den als WA4 und WA5 bezeichneten Gebäude darf nicht über die Nordfassade (waldseitig) erfolgen. |



Nutzweise und Ausnützung

Art. 10

Nutzweise Der Gewerbeanteil beträgt über das Gesamtareal gemessen mindestens 20%. In den Baubereichen A, B, und C sind Wohnungen und gewerbliche, mässig störende Betriebe zulässig. Innerhalb der Lofts bzw. der Wohnungen kann keine Gewerbenutzung angerechnet werden.

Baubereiche bestehende Bauten

Baubereich A

WA 1: Die Nutzfläche des mit WA 1 bezeichnete Gebäudes beträgt: 306m². Es sind min. 115m² gewerblich zu nutzen.

WA 2: Die Nutzfläche des mit WA 2 bezeichnete Gebäudes beträgt: 1953m². Es sind min. 200m² gewerblich zu nutzen.

WA 3: Die Nutzfläche des mit WA 3 bezeichnete Gebäudes beträgt: 484m². Es sind min. 137m² gewerblich zu nutzen.

WA 4: Die Nutzfläche des mit WA 4 bezeichnete Gebäudes beträgt: 1645m². Es sind min. 839m² gewerblich zu nutzen.

WA 5: Die Nutzfläche des mit WA 5 bezeichnete Gebäudes beträgt: 316m². Es sind min. 0m² gewerblich zu nutzen.

Baubereich B

Die Nutzungsfläche des mit W1 bezeichneten Gebäude beträgt: 280m². Es dient zu 100% dem Wohnen.

Baubereich C

G 1: Die Nutzfläche des mit G 1 bezeichnete Gebäudes beträgt: 170m². Es ist zu 100% gewerblich zu nutzen.



Baubereiche Zwischen- und Anbauten

Im Baubereich D sind eingeschossige Verbindungsbauten und Vordächer sowie Passerellen (offen oder geschlossen) zulässig.

Im Baubereich E sind offene Balkone, Treppenanlagen sowie dazugehörige Galerien und Laubengänge zulässig.

Im Abstandsbereich des Frohbergerbaches (5m gemessen ab der Innenwand der Bachdole) sind diese Anbauten Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und benötigen die Zustimmung vom AWEL.

Erschliessung und Parkierung

Art. 11

Erschliessung und Abstellplätze

Die Arealzufahrten sind im Situationsplan gekennzeichnet. Die Erschliessung sowie die Parkierung ist auf den dafür gekennzeichneten Flächen zu erstellen. Diese Flächen dürfen auch weiterhin vom öffentlichen Busbetrieb benutzt werden. Geringfügige Abweichungen können im Rahmen der Baubewilligung bewilligt werden.

Art. 12

Wegrecht

Das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Wegrecht ist für die Bewirtschaftung der Waldparzellen Kat. Nr. 1073, 1075, 1396 und 1397 sowie für den Unterhalt des Diezikonerbaches. Der Fahrweg hat eine lichte Höhe von min. 4.0m aufzuweisen. Die lichte Breite beträgt min. 2.5m in Geraden (entsprechende Anpassung in Kurven)



Umgebung und Freiflächen

Art. 13

Farbgebung

Die Bauten sind wie folgt zu streichen: Gebäude Vers. Nr. 3479 Gibeldachbau in Ultrablau (Keim 9006), Gebäude Vers. Nr. 3479 Flachdachbau in Granitalweiss (Keim 9585), Gebäude Vers. Nr. 718 in Ocker (Keim 9002), Gebäude Vers. Nr. 720 + 955 in Oxidrot (Keim 9003).

Art. 14

Spiel- und Ruheflächen

Das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet ist für Spiel-, Ruhe-, und Erholungsbedürfnisse herzurichten. Die Flächen sind so zu gestalten, dass sie für die Bewohner jederzeit zugänglich sind.

Art. 15

ökologische Ausgleichsfläche

Die Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen orientiert sich an den vorhandenen Naturwerten. Sie dient der Aufwertung der einheimischen Fauna und Flora.

Schlussbestimmungen

Art. 16

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt für das gesamte Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Art. 43 der LSV.

Art. 17

Projektierungsspielraum

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt ein genereller Projektierungsspielraum von +/- 0.5m.

Art. 18

Inkrafttreten

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