

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. März 1989

764. Privater Gestaltungsplan Jonatal (Wald)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wald wurde mit RRB Nr. 3516/1985 genehmigt.

Für das gemäss Plan über die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet Jonatal ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 20. Juni 1988 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 6. September 1988 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. September 1988 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Wald mit Schreiben vom 5. September 1988 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Umnutzung des schutzwürdigen Fabrikgebäudes Vers.-Nr. 1245 auf Kat.-Nr. 6458 im Jonatal von einer rein gewerblichen Nutzung in eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht werden. Da sich heute das fragliche Gebäude in der Landwirtschaftszone befindet, ist die vorgesehene Nutzungsänderung nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich. Das Gebiet des zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplans grenzt an die Tösstalstrasse S-1, so dass der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung erforderlich ist. Gemäss Lärmgutachten vom Dezember 1988 können diese Werte eingehalten werden. Einer Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der von der Gemeindeversammlung Wald vom 20. Juni 1988 verabschiedete private Gestaltungsplan Jonatal wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wald, 8636 Wald, für sich und zuhanden des Grundeigentümers (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 15. März 1989

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

GEMEINDE WALD
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
FABRIK JONATAL

Gemeindeverwaltung Wald ZH
E 24.MA.1988
88022

SITUATIONSPLAN 1:500/200

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEGENTÜMERIN VOM 24. Mai 1988

FRAU R. FURRER
ERLENBACH

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG WALD VOM 20. Juni 1988

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG: DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 15. März 1989 MIT BESCHLUSS NR. 764

VOR DEM REGIERUNGSRAT DER STAATSSCHREIBER

DATUM: 21. MAI 1988

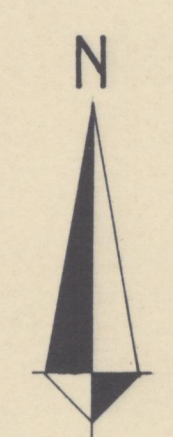


In Vertretung
Hirschi

AMSLER PARTNER AG
ARCHITEKTURBÜRO
LETZIGRABEN 4
8003 ZÜRICH 01 492 66 50

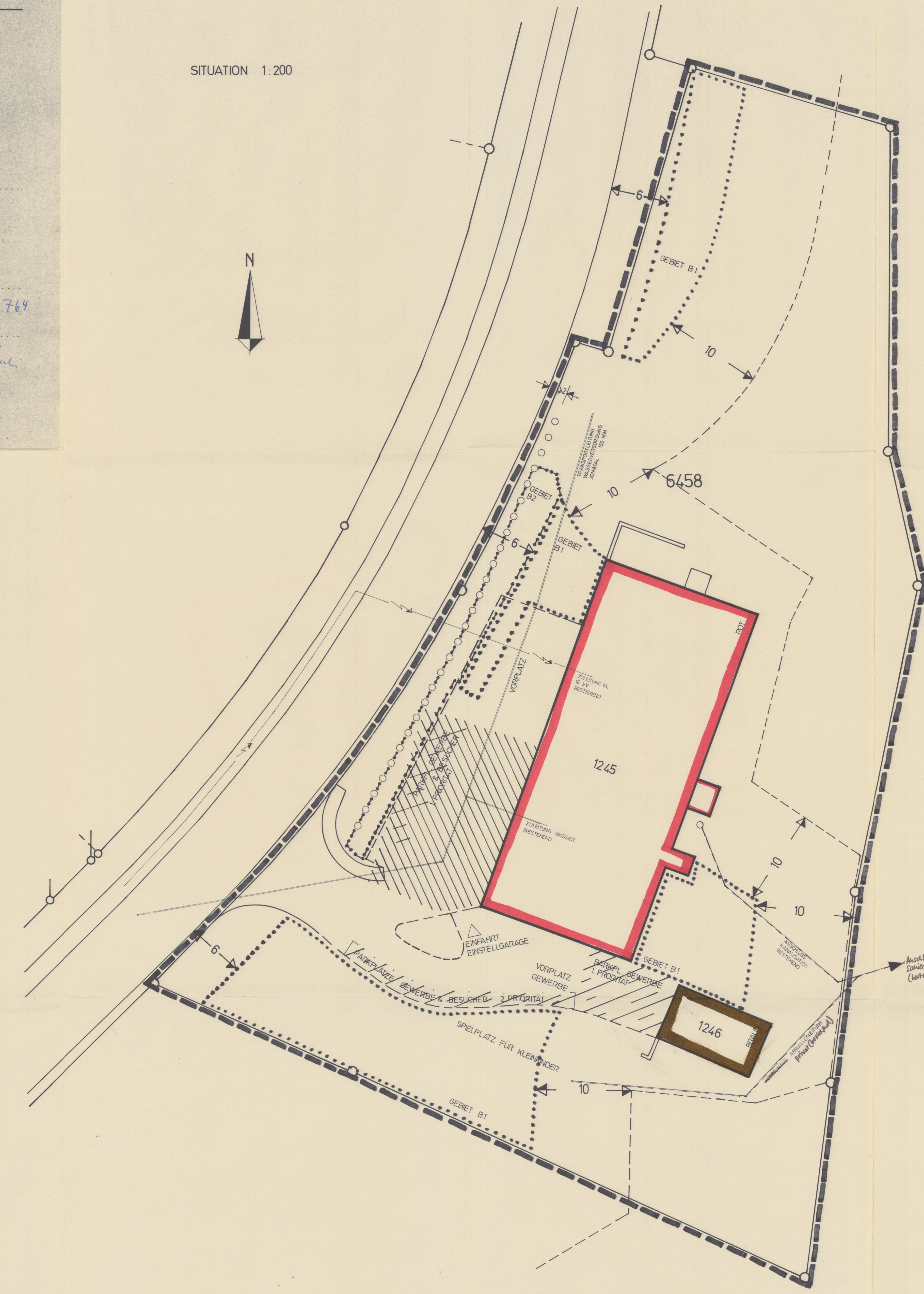
BURO Z
ARCHITECTEN
SCHÖNTALSTRASSE 8
8004 ZÜRICH 01 241 67 17

SITUATION 1:200

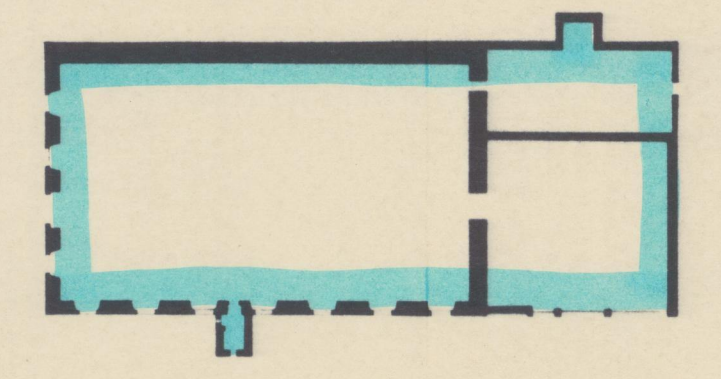


LEGENDE

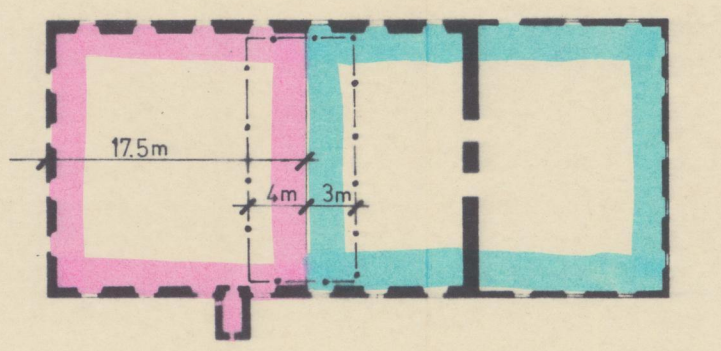
- WOHNEN
- GEWERBE
- NEBENRÄUME GEM. § 39' BBV I '86
- TOLERANZ - BEREICH
- GEBIET B1
- GEBIET B2
- BEREICH DER UNTERIRDISCHEN EINSTELLGARAGE AUSSERHALB DES BESTEHENDEN GEBÄUDEVOLUMENS
- LÄRMSCHUTZ h ≤ 2m
- BEREICH FÜR PARKPLÄTZE FÜR GEWERBE & BESUCHER
- PERIMETER DES GESTALTUNGSPLANES
- WALDRAND



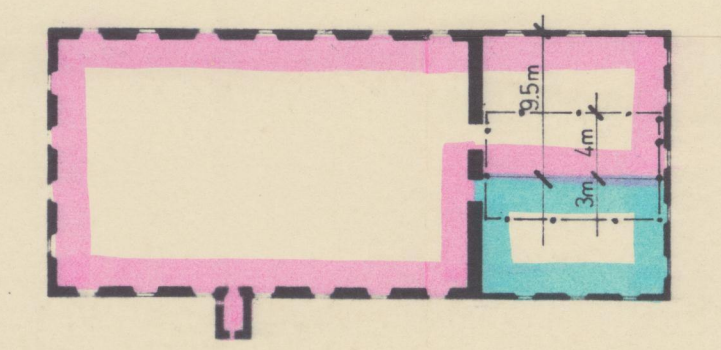
GESCHOSSNUTZUNG 1:500



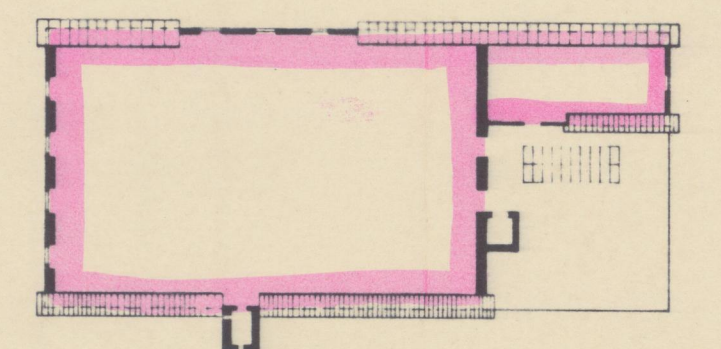
UNTERGESCHOSS



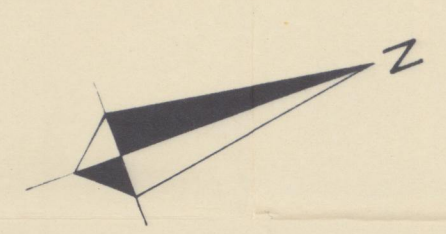
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Anschluss an öffentliche
Seweranlage "Jonatal"
(bestehend)

**Exemplar des
Amtes für Raumplanung**

| |
|----------------------------|
| Gemeindeverwaltung Wald ZH |
| E 24. MAI 1988 |
| 88022 |
| |

KANTON ZUERICH
GEMEINDE WALD

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
FABRIK JONATAL

VORSCHRIFTEN
ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

MAI 1988

AMSLER PARTNER AG
LETZIGRABEN 4
8003 ZUERICH

BUERO Z, ARCHITEKTEN
SCHOENTALSTRASSE 8
8004 ZUERICH

Die unterzeichnete Grundeigentümerin stellt, gestützt auf §§ 84 ff. PBG, den privaten Gestaltungsplan "Fabrik Jonatal" auf mit folgenden Bestimmungen:

Geltungsbereich

§ 1

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1 : 200 / 500 eingetragenen Perimeter, umfassend die Parzelle Kat. Nr. 6458 mit einer Gesamtfläche von ca. 5 176 m².

Plan

§ 2

Der Situationsplan 1 : 200 / 500 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Zweck

§ 3

Der Gestaltungsplan bezweckt eine erweiterte Nutzung mit Wohnen und mässig störendem Gewerbe im bestehenden Fabrikgebäude Vers. Nr. 1245 (im Situationsplan rot bezeichnet).

Lage und Volumen
der Gebäude

§ 4

Das im Situationsplan rot bezeichnete Gebäude darf unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) sowie des Erscheinungsbildes umgebaut werden.

Das im Situationsplan braun bezeichnete Gebäude kann unter denselben Bedingungen unterhalten werden.

Besondere Gebäude

§ 5

Besondere Gebäude sind ausschliesslich in den Gebieten B 1 und B 2, bestehend aus 5 Flächen, zulässig. Es dürfen höchstens 4 Gebäude mit einer Gesamtfläche von max. 35 m² erstellt werden, wobei die Grundfläche eines einzelnen nicht über 15 m² messen darf.

Im Gebiet B 2 sind besondere Gebäude nur mit Einwilligung und Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes zulässig. Für sie besteht eine Beseitigungspflicht auf Weisung der Baudirektion.

Nutzweise der
Gebäude

§ 6

In dem im Situationsplan rot bezeichneten Gebäude sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe nach Massgabe der Festlegungen im Plan zulässig. Im Toleranzbereich können die Nutzungen Wohnen und Gewerbe gegenseitig ausgeweitet werden, wobei das Ausmass der im Plan bezeichneten Wohnfläche nicht überschritten werden darf.

In dem im Situationsplan braun bezeichneten Gebäude sind Wohnen und Gewerbe nicht erlaubt.

Wohnungstypen

§ 7

Die Wohnungen verfügen mit Ausnahme einer Kleinwohnung über eine Fläche von je min. 120 m² (Familienwohnungen), zuzüglich die nach PBG nötigen Nebenräume.

Gestaltung der
Gebäude allgemein

§ 8

Die äussere Gestaltung hat sich am bestehenden Zustand der Gebäude Vers. Nr. 1245 und 1246 zu orientieren. Im übrigen gelten die Vorschriften nach Art. 12 ff. der Bau- u. Zonenordnung vom 28.3.85.

Dachgestaltung

§ 9

In dem im Situationsplan rot bezeichneten Hauptgebäude können im 2. Obergeschoss auf der Westseite max. 4 Dachflächenfenster von max. 0.5 m² angebracht werden. Auf der Ostseite sind über das bestehende Dach hinaus max. 5 Lukarnen mit einer Breite von insgesamt max. 9 m gestattet.

Im Dachgeschoss des Hauptgebäudes können auf der Ostseite direkt unterhalb des Firstes und über dem Treppenhaus zwei Dachflächenfenster mit einer Fläche von je max. 2,5 m² angebracht werden.

Die Dächer der Gebäude sind mit braun-roten Tonziegeln zu decken. Für besondere Gebäude sind auch andere braun-rot eingefärbte Dacheindeckungen zulässig, die in Art und Struktur der von Tonziegeln vergleichbar sind.

Fassaden

§ 10

Die bestehende Fassadeneinteilung ist beizubehalten.

Die Fenster sind mit der ursprünglichen Sprosseneinteilung (3 Quersprossen, aussenliegend, Holz nicht demontierbar) zu versehen.

In den Geschossen EG - 2. OG müssen, in den übrigen Geschossen können Jalousieläden angebracht werden.

Der Farbton hat sich in die ländliche Umgebung einzuordnen.

Vor Erteilung der Baubewilligung ist der Baubehörde ein verbindliches Farbkonzept vorzulegen.

Umgebung

§ 11

Für die Umgebungsgestaltung ist der Situationsplan massgebend. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt. Ausgenommen bleiben die im Plan bezeichnete Einfahrt zur Einstellgarage und der Lärmschutz.

Lärmschutz

§ 12

Der im Plan bezeichnete Lärmschutz kann nur mit Einwilligung und Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes erstellt werden.

Der Lärmschutz darf eine Höhe von max 2 m nicht übersteigen. Er muss auf Weisung der Baudirektion beseitigt oder unter Vorbehalt von Absatz 1 näher an das Gebäude gestellt werden.

Erschliessung

§ 13

Für die Strassenerschliessung ist der Situationsplan 1 : 200 / 500 massgebend.

Abstellplätze

§ 14

Pro Wohnung sind 1,5 Abstellplätze in der unterirdischen Einstellgarage zu erstellen. Davon ist mindestens 1 Platz jeder Wohnung fest zuzuteilen. Die Abstellplätze für Gewerbe und Büros sind gem. Art. 39, Abs. f bzw. g der Bau- und Zonenordnung zu ermitteln. Dabei darf der Bereich für Parkplätze 2. Priorität nur so weit beansprucht werden, als die nötigen Abstellplätze nicht alle im Bereich 1. Priorität angeordnet werden können.

Weitere
Bestimmungen

§ 15

Für alle im Gestaltungsplan nicht geregelten Vorkehren gelten die "weiteren Bestimmungen" gemäss Ziffer VI der Bau- und Zonenordnung vom 28.3.1985.

Aufhebung des
Gestaltungsplanes

§ 16

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

Inkrafttreten

§ 17

Der private Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Zustimmung der Grundeigentümerin vom ... 24. Mai 1988 ...

Frau R. Furrer, Erlenbach:

..... R. Furrer

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 20. Juni 1988 ..

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

..... J. Hirschi

..... B. Furrer

15. März 1989

Vom Regierungsrat genehmigt am mit Beschluss Nr. 764

Vor dem Regierungsrat,
der Staatsschreiber
in Vertretung

..... Hirschi

Hirschi

