

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 12. März 1997

556. Privater Gestaltungsplan Eichbüel, Oetwil a. S.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Oetwil a. S. wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 376/1993 genehmigt. Für das gemäss Zonenplan der Industriezone und Gewerbezone sowie der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugeteilte Gebiet Eichbüel ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 9. Dezember 1996 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 20. Januar 1997 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Januar 1997 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse erhoben worden. Der Gemeinderat Oetwil a. S. ersucht mit Schreiben vom 6. Februar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt sowie für die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen geschaffen; überdies bietet er Gewähr, dass bei der Realisierung der geplanten Bauten auf die teilweise empfindlichen ortsbaulichen Gegebenheiten Rücksicht genommen werden muss.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Eichbüel, dem die Gemeindeversammlung Oetwil a. S. am 9. Dezember 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a. S., 8618 Oetwil a. S. (unter Beilage von sechs mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Privater Gestaltungsplan Eichbüel

Schnittplan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am - 4. Juli 1996

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 866 und 1451

Name: **Air Loc Schrepfer AG**
CH-8700 Küssnacht

N. W. Schrepfer

Für das Grundstück Kat. Nr. 327

Kanton Zürich, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW)

Für das Grundstück Kat. Nr. 1545

Kanton Zürich, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW)

Politische Gemeinde Oetwil am See vertreten durch den Gemeinderat Oetwil am See

Der Präsident: *Willi Baumann* Der Schreiber: *K. F. ...*

Willi Baumann, Oetwil am See

Bramen Immobilien AG, Zürich

Albert Fierz Erben; Ernst Fierz, Oetwil am See *E. Fierz*

Werner Pfister, Esslingen *W. Pfister*

Andreas Schlumpf, Oetwil am See *A. Schlumpf*

Rudolf Schrepfer, Oetwil am See *N. W. Schrepfer*

Für das Grundstück Kat. Nr. 1545 (Fortsetzung)

- Spitzer AG, Oetwil am See *H. med. B. Spitzer*
- Zürcher Kantonalbank ZKB, Dübendorf *H. med. B. Spitzer*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 9. Dez. 1996

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *Willi Baumann* Der Schreiber: *K. F. ...*

Vom Regierungsrat am 12. März 1997

mit Beschluss Nr. 556

genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Statsschreiber: *Jan*

Publiziert am



In Kraft gesetzt am

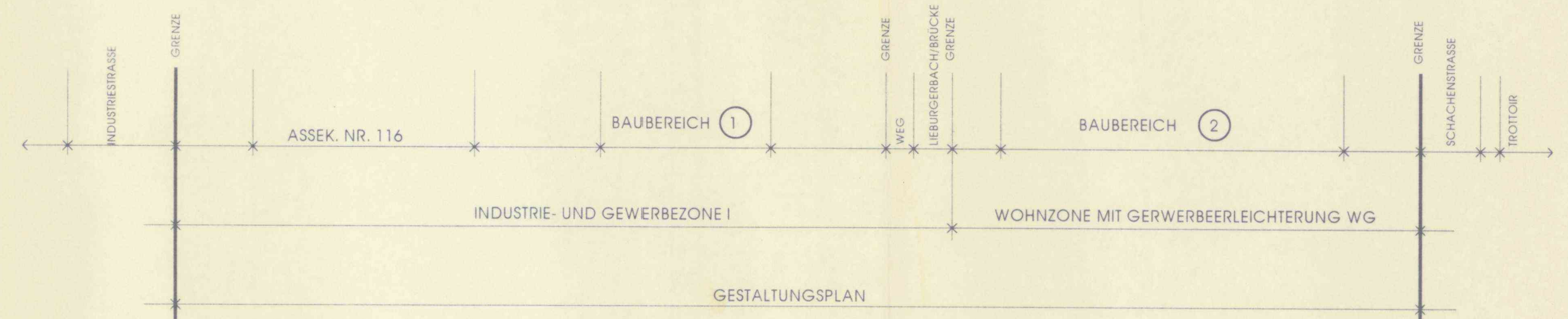
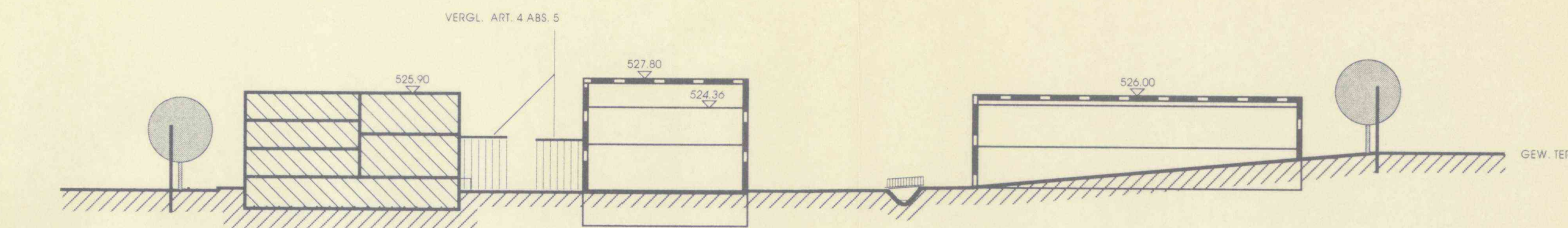
Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung Gestaltungsplangebiet	Art. 2 Abs. 2
	Mantellinien (Begrenzung Baubereiche)	Art. 4 Abs. 1
	Baubereich Nr. 1	Art. 4 Abs. 3
	Bereich für Überdachungen und Aussentreppen	Art. 4 Abs. 5, 7
	Bestehendes Gebäude Assek. Nr. 116	Art. 5
	Hochstämmige Bäume	Art. 10 Abs. 3

Informelle Angaben

	Gew. Terrain
	Konzeptplan

Vorschriften zum Gestaltungsplan



SCHNITT A-A 1:500

Privater Gestaltungsplan Eichbüel

Übersichtsplan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am - 4. Juli 1996

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 866 und 1451

Name: **Air Loc Schrepfer AG**
CH-8700 Küsnacht
H. Kirschner

Für das Grundstück Kat. Nr. 327

Kanton Zürich, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW)

Für das Grundstück Kat. Nr. 1545

Kanton Zürich, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW)

Politische Gemeinde Oetwil am See vertreten durch den Gemeinderat Oetwil am See

Der Präsident: *Willi Baumann*
Willi Baumann, Oetwil am See

Bramen Immobilien AG, Zürich

Albert Fierz Erben; Ernst Fierz, Oetwil am See *E. Fierz*

Werner Pfister, Esslingen *W. Pfister*

Andreas Schlumpf, Oetwil am See *A. Schlumpf*

Rudolf Schrepfer, Oetwil am See
H. Kirschner

Für das Grundstück Kat. Nr. 1545 (Fortsetzung)

Spitzer AG, Oetwil am See
G. med. Spitzer
Zürcher Kantonalbank ZKB, Dübendorf

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 9. Dez. 1996

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *W. Baumann* Der Schreiber: *K. F.*

Vom Regierungsrat am 12. März 1997

mit Beschluss Nr. 556

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Publiziert am

In Kraft gesetzt am



Inhalt Gestaltungsplan

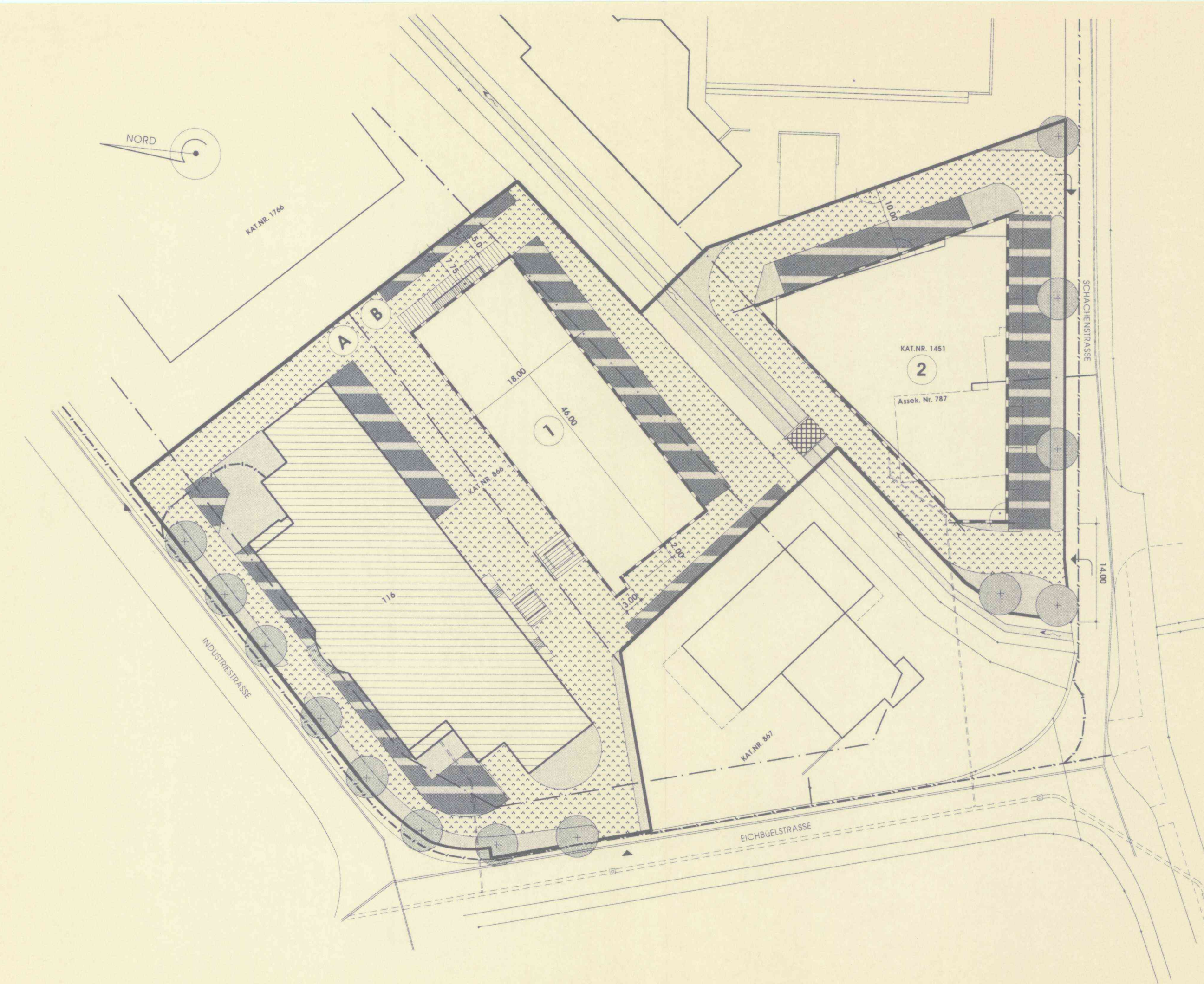
	Begrenzung Gestaltungsplangebiet	Art. 2 Abs. 2
	Mantellinien (Begrenzung Baubereiche)	Art. 4 Abs. 1
	Baubereich Nr.	Art. 4 Abs. 3
	Bereich für Überdachungen und Aussentreppen	Art. 4 Abs. 5
	Bestehendes Gebäude Assek. Nr. 116	Art. 5
	Interne Verkehrsflächen	Art. 10 Abs. 1
	Grünflächen	Art. 10 Abs. 2
	Hochstämmige Bäume	Art. 10 Abs. 3
	Aussenraumgestaltung Etappierung	Art. 10 Abs. 4
	Bereich für offene Fahrzeugabstellplätze	Art. 12 Abs. 2,3
	Ein- und Ausfahrten in das Strassennetz	Art. 13 Abs. 1
	Wasser	Art. 13 Abs. 3
	Kanalisation	Art. 13 Abs. 3
	Elektrisch	Art. 13 Abs. 3
	Brücke über den Lieburgerbach	Art. 14

Informelle Angaben

	Parzellengrenzen
	Gültige Baulinien
	Konzeptplan
	Lieburgerbach (öffentliches Gewässer Nr.5)
	Zonengrenze (Industrie- und Gewerbezone I / Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG)
	Haus Assek. Nr. 787; zum Abbruch vorgesehen
	Hebebühne

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 2 Abs. 2
Art. 4 Abs. 1
Art. 4 Abs. 3
Art. 4 Abs. 5
Art. 5
Art. 10 Abs. 1
Art. 10 Abs. 2
Art. 10 Abs. 3
Art. 10 Abs. 4
Art. 12 Abs. 2,3
Art. 13 Abs. 1
Art. 13 Abs. 3
Art. 13 Abs. 3
Art. 14





Privater Gestaltungsplan Eichbüel

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am - 4. Juli 1996

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 866 und 1451

Name: **Air Loc Schrepfer AG**

CH-8700 Küsnacht
N. Schrepfer

Für das Grundstück Kat. Nr. 327

Kanton Zürich, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW)

Für das Grundstück Kat. Nr. 1545

- Kanton Zürich, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW)

- Politische Gemeinde Oetwil am See vertreten durch den Gemeinderat Oetwil am See

Der Präsident:

Willi Baumann

Der Schreiber:

[Signature]

- Willi Baumann, Oetwil am See

- Bramen Immobilien AG, Zürich

[Signature]

- Albert Fierz Erben; Ernst Fierz, Oetwil am See

E. Fierz

- Werner Pfister, Esslingen

W. Pfister

- Andreas Schlumpf, Oetwil am See

A. Schlumpf

- Rudolf Schrepfer, Oetwil am See

N. Schrepfer

Für das Grundstück Kat. Nr. 1545 (Fortsetzung)

- Spitzer AG, Oetwil am See

J. med. R. Spitzer

- Zürcher Kantonalbank ZKB, Dübendorf

St. Weber Kugler

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 9. Dez. 1996

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

ivWal

Der Schreiber:

Küf

Vom Regierungsrat am 12. März 1997

mit Beschluss Nr. 556

genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatschreiber:

Horn

Publiziert am



In Kraft gesetzt am

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Eichbüel wird die planungsrechtliche Voraussetzung im Hinblick auf die Neuüberbauung des Grundstückes Kat. Nr. 1451 und der in diesem Rahmen angestrebten gewerblichen Nutzung geschaffen. Zudem werden Grundsätze für eine massvolle Verdichtung des Grundstückes Kat. Nr. 866 sowie für eine auf die ortsbaulichen Gegebenheiten abgestimmte Ausgestaltung aller innerhalb des Gestaltungsplangebietes vorgesehenen Bauten und der dazugehörigen Umgebung festgelegt. Der Gestaltungsplan ermöglicht überdies den Erhalt und die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie den Plänen:

- Übersichtsplan Mst. 1:500
- Schnittplan Mst. 1:500

Die im Übersichtsplan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen für Neubauten auf den Grundstücken Kat. Nrn. 866 und 1451

Innerhalb der im Übersichtsplan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche 1 und 2 dürfen je ein bis zwei Hauptgebäude erstellt werden.

Die maximalen Abmessungen für oberirdische Gebäude- und Gebäudeteile ergeben sich aus den Dimensionen der Baubereiche.

Die maximal zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Höhe des Firstes sind in der nachfolgenden Tabelle sowie im Schnittplan festgehalten:

	Vollgeschosse Anzahl max.	Dachgeschosse Anzahl max.	anrechenbare Untergeschosse Anzahl max.	Gebäude- höhe max. m.ü.M	Höhe First max. m.ü.M
Baubereich 1	frei	frei	frei	527.80	527.80
Baubereich 2	2	1	1	526.00	526.00

Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden.

Gebäudevorsprünge dürfen in keinem Punkt die Mantellinien überstellen oder überkragen. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge sowie einzelne oberirdische Überdachungen und Aussentrepfen. Die beiden letzteren jedoch nur im Ausmass und an der Lage gemäss dem Eintrag im Übersichtsplan.

Die minimalen Strassen-, Weg-, Grenz-, Gebäude- und Gewässerabstände ergeben sich aus der Lage der Mantellinien bzw. der Lage des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 116.

Soweit innerhalb eines Baubereiches nicht zusammengebaut wird, gilt unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Gebäudeabstand von 5.0 m.

Art. 5 Vorschriften für das bestehende Gebäude Assek. Nr. 116

Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 116 darf nur an der bisherigen Lage und maximal in den bestehenden Ausmassen - unter Einschluss der vorhandenen oberirdischen Baumasse - umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, soweit sich daraus gestalterische, bauhygienische oder funktionelle Verbesserungen ergeben.

Art. 6 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

Besondere Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 7 Mass der Nutzung

Die maximal zulässige oberirdische Baumasse ist pro Baubereich in der nachstehenden Tabelle eingetragen. Nutzungsumlagerungen sind weder von Baubereich zu Baubereich noch aus einem allfälligen Ersatzbau für das Gebäude Assek. Nr. 116 zu einem Baubereich bzw. umgekehrt gestattet.

Baubereich Nr.	1	2	Gebäude Assek. Nr. 116
Zulässige oberirdische Baumasse (m ³) max.	10'100 m ³	6'300 m ³	Bestand gemäss Art. 5

Im Baubereich 1 und bei einem Um- oder Ersatzbau für das Gebäude Assek. Nr. 116 (vgl. Art. 5) ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudehöhe und derjenigen für die Höhe des Firstes frei.

Art. 8 Nutzweise

Die zulässigen Nutzweisen sind in der nachstehenden Tabelle mit einer Markierung (X) versehen.

	Betriebe mit max. mässig störenden Auswirkungen	Handels- und Dienstleistungsbetriebe	Wohnen
Baubereich 1	X	X	Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gemäss § 56 Abs. 4 PBG.
Baubereich 2	X	X	Die Wohnnutzung darf maximal 45% aller genutzten Nettogeschossflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen umfassen.
Gebäude Assek. Nr. 116 bzw. entsprechender Ersatzbau i.S. von Art. 5	X	X	Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gemäss § 56 Abs. 4 PBG.

Art. 9 Gestaltung der Gebäude**Allgemeine Gestaltungsbestimmung**

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 Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Anzustreben ist eine klar geordnete Architektursprache und Bauweise.

Dachgestaltung

Die Ausgestaltung der Dachform ist frei. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Für die Anlage der internen Verkehrsflächen (Strassen, Plätze, Zufahrtswege, Garagenzufahrten, Fussgängerwege, Abstellplätze u. dergl.) sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Übersichtsplan wegleitend.

Die Grünflächen sind gärtnerisch, mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

Die im Übersichtsplan eingezeichneten, hochstämmigen Bäume sind zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 866 sind die jeweiligen Grundstücksteile A und B bei wesentlichen baulichen Massnahmen am Gebäude Assek. Nr. 116 bzw. im Baubereich 1 gemäss den Angaben im Übersichtsplan neu zu gestalten.

Art. 11 Lärmschutz

Im gesamten Gestaltungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes).

Für ein Bauvorhaben muss mit dem Baugesuch der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV erbracht werden.

Art. 12 Fahrzeugabstellplätze

Die Anzahl der Pflichtparkplätze wird nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Oetwil am See ermittelt. Bei gewerblichen oder industriellen Nutzweisen, mit einer, im Verhältnis zur beanspruchten Geschossfläche geringen Arbeitsplatzzahl, kann die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze durch den Gemeinderat angemessen reduziert werden.

Auf den im Übersichtsplan bezeichneten Flächen sind offene Fahrzeugabstellplätze anzuordnen. Soweit diese als Besucherparkplätze angerechnet werden, sind sie als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Alle offenen Fahrzeugabstellplätze sind zu begrünen.

Art. 13 Erschliessung

Ein- und Ausfahrten ins Strassennetz sind nur an den im Übersichtsplan festgelegten Stellen zulässig.

Im Bereich der im Übersichtsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrt an der Schachenstrasse sind bauliche und polizeiliche Vorkehrungen zu treffen, die eine Einfahrt aus Richtung Schachen bzw. eine entsprechende Wegfahrt verunmöglichen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gestaltungsplangebietes ist das Konzept im Übersichtsplan massgebend.

Die Neuordnung von Fuss- und Fahrwegrechten im Grundbuch bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Art. 14 Brücke über den Lieburgerbach

Für die Erstellung der im Übersichtsplan eingetragenen Brücke über den Lieburgerbach bleibt die wasserrechtliche Konzession vorbehalten. Die Lage und die Abmessungen der Brücke sind im Übersichtsplan eingetragen.

Art. 15 Hochwassersicherer Ausbau des Lieburgerbaches

Der hochwassersichere Ausbau des Lieburgerbaches im Bereich des vom Gestaltungsplan erfassten Bereiches bleibt vorbehalten. Der Ausbau geht zu Lasten der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 866 und 1451.

Art. 16 Altlasten

Bei allfälligen Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat. Nr. 866 ist eine Untersuchung im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten gemäss Verdachtsflächenkataster (Industrie-standort I.18) vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Sanierung nach den Vorschriften und Richtlinien der zuständigen kantonalen Amtsstellen durchzuführen.

Art. 17 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat in eigener Kompetenz gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes, die Intensität der Nutzung und der ortsbauliche Zusammenhang gewahrt bleiben.

Art. 18 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.