



VERFÜGUNG

vom 21. April 2006

Oetwil a.S. Privater Gestaltungsplan Holzhusen (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 1539/1999 ist der private Gestaltungsplan Holzhusen genehmigt worden. Am 12. Dezember 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Holzhusen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. März 2006 und des Bezirksrates Meilen vom 13. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit den Schreiben vom 14. Februar 2006 und 30. März 2006 ersucht der Gemeinderat Oetwil a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die Änderung des rechtskräftigen Gestaltungsplans (BDV Nr. 1539/1999) infolge Erweiterung des Gestaltungsplangebiets und der damit verbundenen Festlegungen im privaten Gestaltungsplan Holzhusen II. Namentlich werden die Zufahrtsmöglichkeiten gesichert damit eine betriebliche Einheit entsteht und es werden ein entsprechender Immissionsschutz sowie ein Umgebungskonzept festgelegt.

Der private Gestaltungsplan Holzhusen II liegt gleichzeitig mit der Änderung des privaten Gestaltungsplans Holzhusen zur Genehmigung vor.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Holzhusen, der die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. am 12. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Jakob Grimm AG, Holzhusen, 8618 Oetwil a.S.)

(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.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

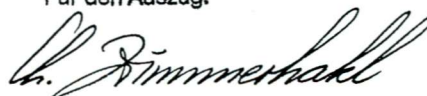
III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Gemeinde Oetwil a.S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a.S. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von sechs 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 Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 21. April 2006
060181/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 3. Dezember 1999

Oetwil a.S. Privater Gestaltungsplan Holzhusen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. dem privaten Gestaltungsplan Holzhusen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 1999 und des Bezirksrates Meilen vom 30. Juli 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. August 1999 ersucht der Gemeinderat Oetwil a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 1070/1990 ist ein privater Gestaltungsplan Holzhusen genehmigt worden. Im regionalen Richtplan Pfannenstil, Versorgung, Entsorgung (RRB Nr. 1252/1998) ist für den Standort Holzhusen eine Bauabfallanlage "geplant" festgelegt. Der private Gestaltungsplan Holzhusen, dem die Gemeindeversammlung am 21. Juni 1999 zugestimmt hat, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage und bildet den Rahmen für die baulichen Anpassungen an den bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen. Die Gestaltung und Nutzweise von bestehenden und neuen Gebäuden und deren Umgebung, wie auch die Abmessungen der neuen Gebäude werden festgelegt. Im weiteren wird der mit RRB Nr. 1070/1990 genehmigte private Gestaltungsplan Holzhusen aufgehoben.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Holzhusen, genehmigt mit RRB Nr. 1070/1990 wird aufgehoben.
- II. Der private Gestaltungsplan Holzhusen, dem die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. am 21. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Jakob Grimm, Holzhusen, 8618 Oetwil a.S.)

Staatsgebühr	Fr.	756.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	804.00	(Konto 3013.01.4310.015)

IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

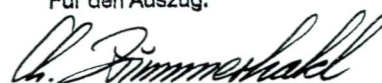
V. Die Gemeinde Oetwil a.S. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Oetwil a.S. (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers 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 3. Dezember 1999
991517/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Teilrevision Privater Gestaltungsplan Holzhusen

Plan Mst. 1:500 (Originalmassstab)

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. (1938) 2315, (2005) 2316 und (2006) 2317 aufgestellt am 26. September 2005.

Name: *A. Grimm*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2005.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]* Die Gemeindegeschreiberin: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 21. April 2006

Für die Baudirektion *[Signature]* BDV Nr. 58 106

Publiziert am

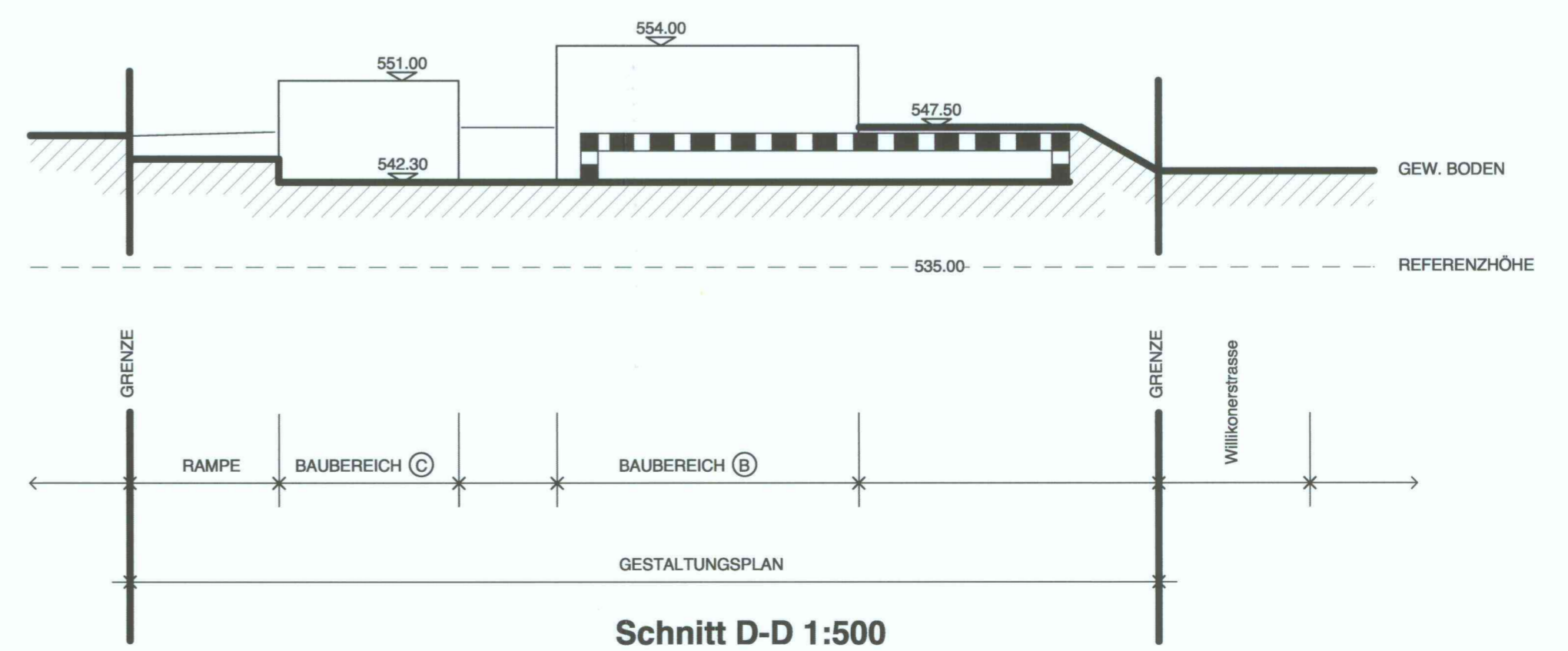
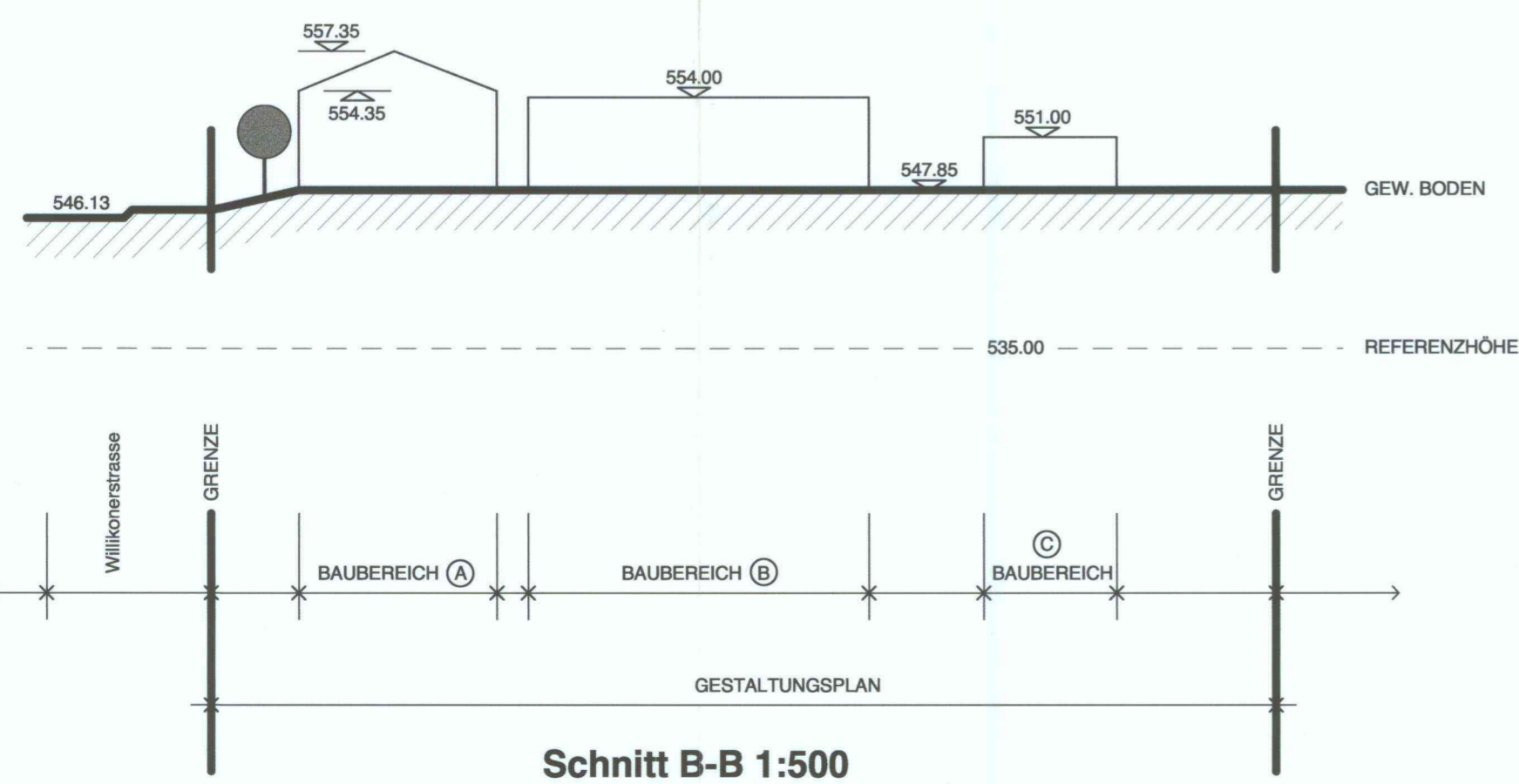
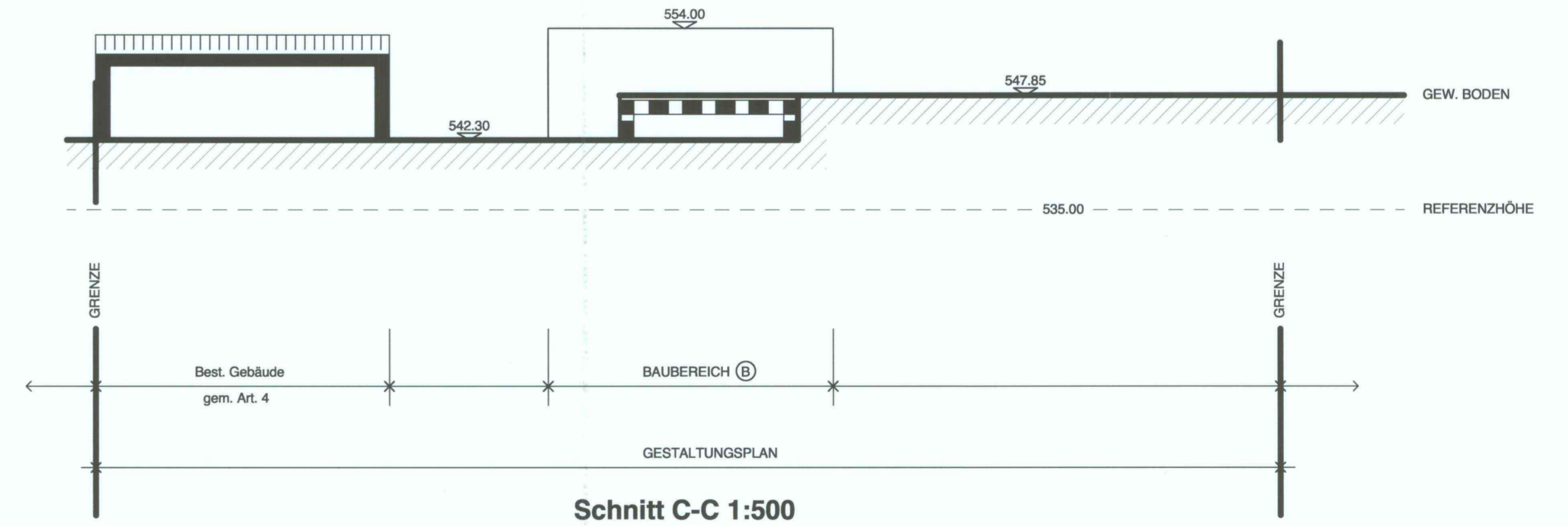
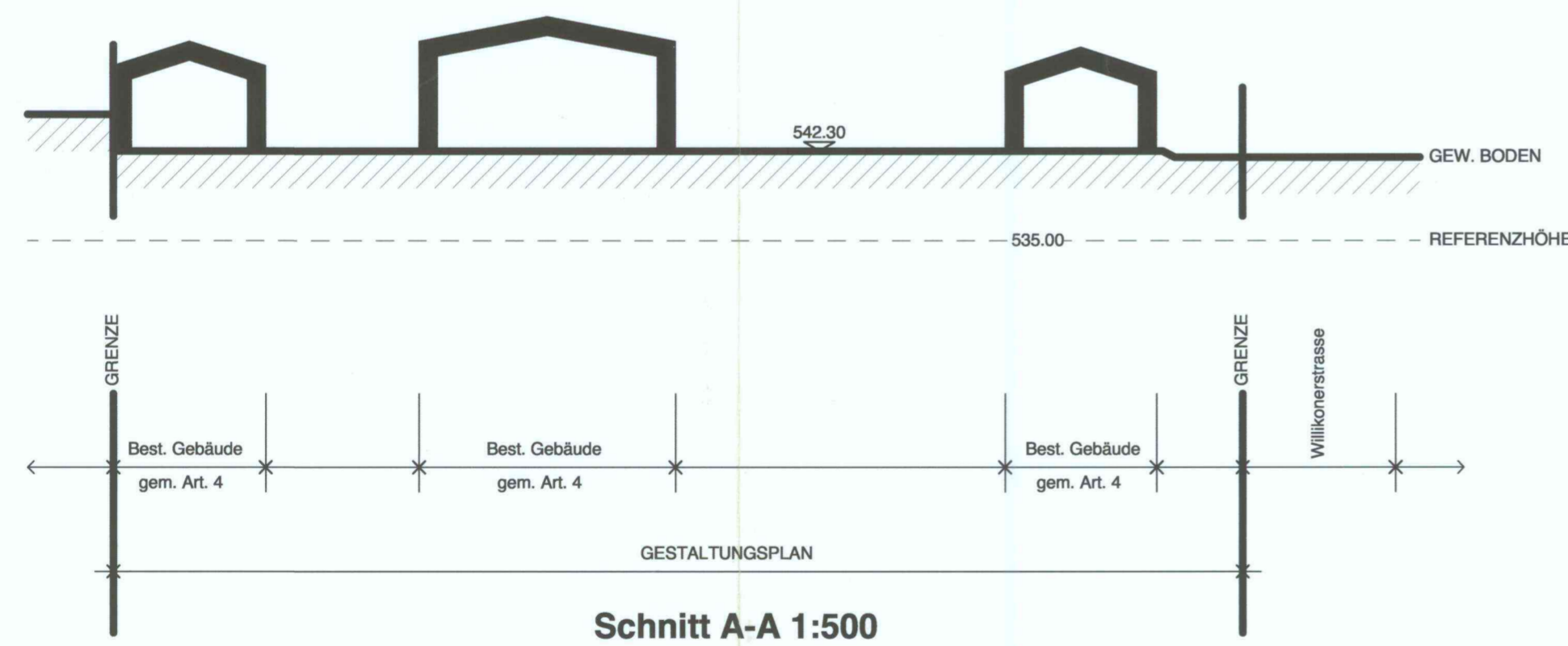
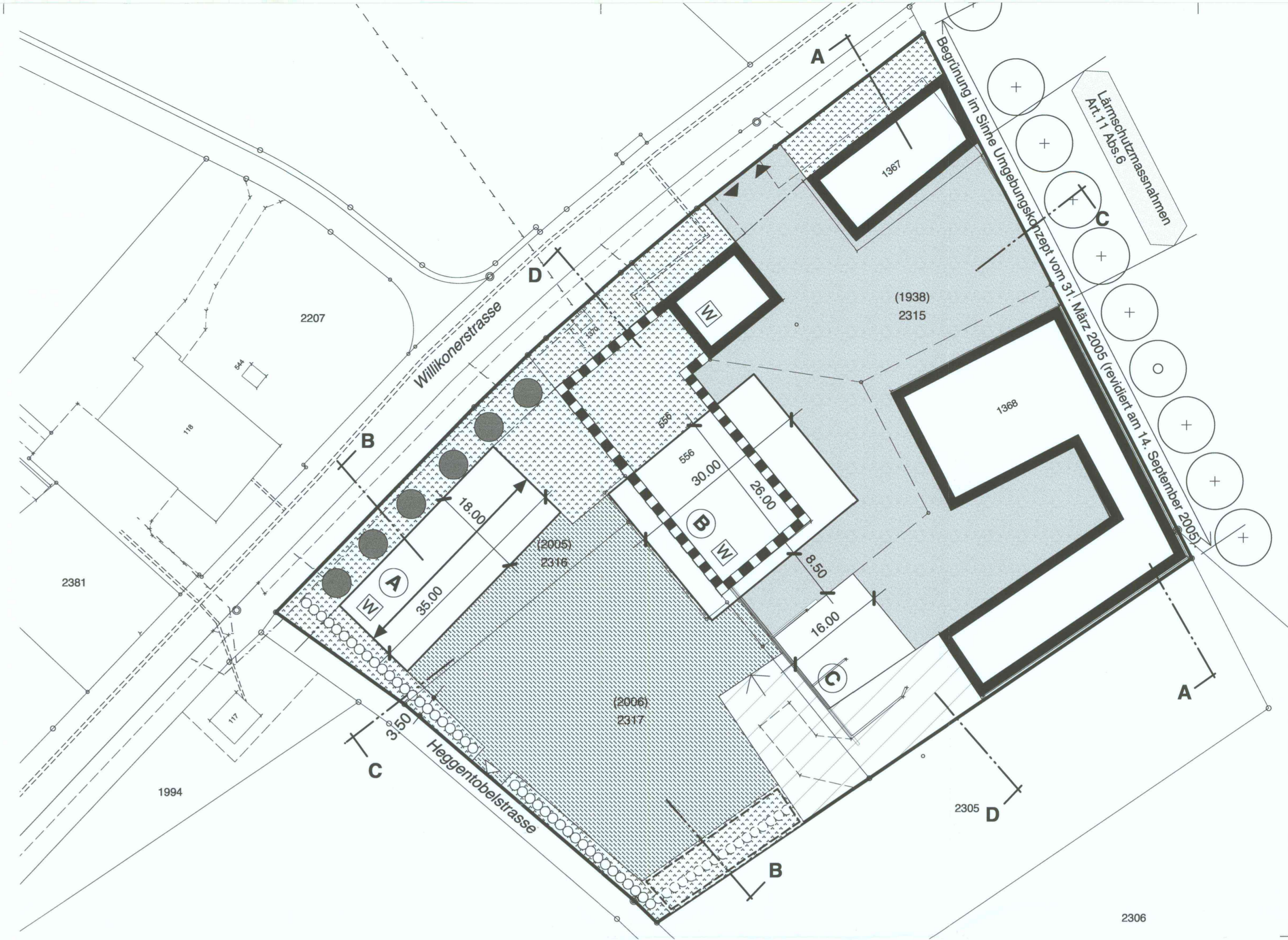
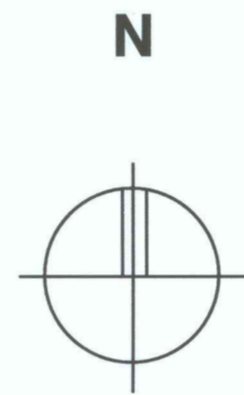
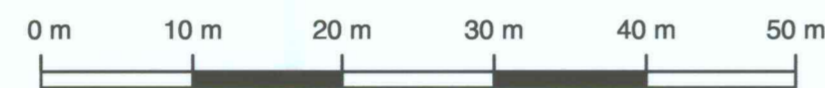
In Kraft gesetzt am

Stäfa, 25. Oktober 2005

Gerhard Catrina Architekturbüro AG Grundstrasse 16a 8712 Stäfa Tel. 043 - 477 10 50 Fax. 043 - 477 10 51

Inhalt Gestaltungsplan		Vorschriften zum Gestaltungsplan	
	Begrenzung Gestaltungsplangebiet	Art. 2 Abs. 3	
	Bestehende Gebäude	Art. 4 Abs. 1	
	Bestehende, teilweise unterirdische Gebäude	Art. 4 Abs. 1	
	Mantellinien mit Baubereich	Art. 6 Abs. 1	
	Baubereich Bezeichnung	Art. 6 Abs. 2, 3	
	Wohnen zulässig	Art. 8 Abs. 2	
	Aussenbereiche, Verkehrsfläche	Art. 9 und 11 Abs. 1	
	Rampe	Art. 9	
	Aussenbereich, Verkehrs- und Lagerfläche	Art. 9, 11 Abs. 1	
	Hauptfirstrichtung	Art. 10 Abs. 5	
	Grünflächen	Art. 11 Abs. 2	
	Hochstämmige Obstbäume	Art. 11 Abs. 4	
	Wildhecke	Art. 11 Abs. 4	
	Ein- und Ausfahrten in das Strassennetz	Art. 14	
	Notausfahrt	Art. 14	
	Kanalisation	Art. 14	
	Wasser	Art. 14	
	Elektrisch	Art. 14	
	Grünfläche und Hecke bei Erweiterung aufheben	Art. 17	

Informelle Angaben	
	Parzellengrenzen
	Gültige Baulinien
	Schnittrichtung
	Hochstämmige Obstbäume i.S. Umgebungskonzept vom 31. März 2005 (revidiert am 14. September 2005)



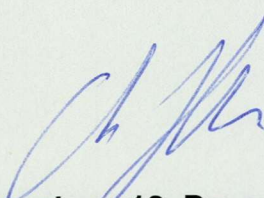
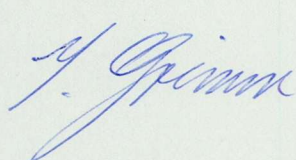
Kanton Zürich
Gemeinde Oetwil am See

Privater Gestaltungsplan Holzhusen; Teilrevision

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. (1938) 2315, (2005) 2316 und (2006) 2317 aufgestellt am 26. September 2005.

Name:

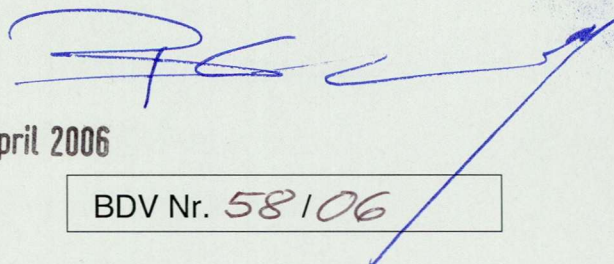
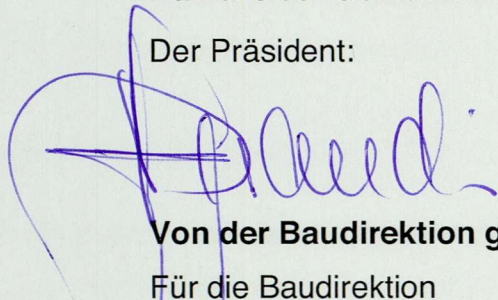


Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2005.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:



Von der Baudirektion genehmigt am 21. April 2006

Für die Baudirektion

BDV Nr. 58106

Publiziert am

In Kraft gesetzt am

Stäfa, 25. Oktober 2005
21'176

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Holzhusen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Anlage und der Rahmen für bauliche Anpassungen an den bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen geschaffen. Damit verbunden ist die Absicht einer langfristigen Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

1 Der private Gestaltungsplan Holzhusen besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften

2 Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

3 Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

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

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

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der Gewerbezone G2 in der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

B Besondere Bestimmungen für die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

1 Die bestehenden und im Plan schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Stelle und maximal in den Ausmassen der bestehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen. Unterkellerungen sind in den Ausmassen der vorhandenen Gebäudegrundflächen zusätzlich gestattet.

2 Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- im Interesse der Verkehrssicherheit
- zum Schutz des Landschaftsbildes
- sofern dies für die geänderte Nutzweise der Gebäude erforderlich ist

Art. 5 Gestalterische Verbesserungen der bestehenden Gebäude und Gebäudeteile

Bei wesentlichen Umbaumaassnahmen an den im Plan schwarz bezeichneten Gebäuden oder bei Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss Art. 10. Die sich daraus ergebenden Abweichungen von Art. 4 sind zulässig.

C Besondere Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Zahl, Lage und äussere Abmessungen für Neubauten

1 Innerhalb der im Plan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A und B darf jeweils ein Hauptgebäude erstellt werden.

2 Innerhalb des Baubereiches C ist die Erstellung einer zumindest zweiseitig offenen Überdachung gestattet.

3 Die maximal zulässigen Abmessungen für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind in der nachstehenden Tabelle festgehalten:

Baubereich	A	B	C
Gebäuelänge max. m	30	24	Abmessungen Baubereich
Gebäudebreite max. m	12	22	Abmessungen Baubereich
Gebäudehöhe max. M.ü.M.	554.35	554.00	551.00
Höhe First max. M.ü.M.	557.35	–	–

4 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskrägung von maximal 1.5 m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinien bzw. die Baulinie entlang der Willikonerstrasse überstellen oder überkragen.

5 Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine und in den Baubereichen B sowie C zusätzlich durch Einrichtungen für erneuerbare Energien durchstossen werden.

6 In den Baubereichen A und B ist die Geschoszahl innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

7 Die minimalen Strassen-, Weg-, Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus der Lage der Mantellinien.

Art. 7 Lage von Besonderen Gebäuden und unterirdischen Gebäuden

1 Besondere Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

2 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan als Aussenbereich, Verkehrsfläche oder Lagerfläche bezeichneten Freiflächen gestattet.

D Gemeinsame Bestimmungen

Art. 8 Nutzweise

- 1 Zulässige Nutzweisen sind:
 - Gewerbe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen
 - Büros, soweit diese im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzweise stehen
- 2 In den im Plan speziell bezeichneten Lagen ist das Anordnen einer Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes ist eine einzige derartige Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 120 m² gestattet.

Art. 9 Nutzung der Aussenbereiche

Die zulässige Nutzung der Aussenbereiche ist im Plan festgelegt. Für die Grösse und Abmessungen der dazugehörenden Anlagen sind die Angaben im Plan wegleitend.

Art. 10 Gestaltung der Gebäude

Allgemeine Gestaltungsbestimmung

1 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.

Dachgestaltung

2 Im Baubereich A und bei allen im Plan schwarz bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Länge sowie einer Schräge von max. 30° gestattet. In den Baubereichen B und C ist die Flachdachform vorgeschrieben.

3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Dachaufbauten auf im Plan schwarz bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen. Bei allfälligen Ersatzbauten dürfen solche Dachaufbauten in der bisherigen Ausprägung und Grösse wieder erstellt werden.

4 Die Schrägdächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5 Soweit der Plan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind sie einzuhalten.

Fassadengestaltung

6 Die Fassaden sind verputzt oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

1 Für die Anlagen der Umgebungsflächen unter Einschluss der Werk- bzw. Lagerplätze sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Plan wegleitend.

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

3 Entlang den im Plan speziell bezeichneten Stützmauern, sind Vorkehrungen zu treffen, die eine dichte Begrünung ermöglichen. Für die Begrünung sind die Angaben im Umgebungskonzept vom 31. März 2005 (revidiert am 14. September 2005) begleitend.

4 Die im Plan bezeichneten hochstämmigen Obstbäume und Wildhecken sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5 Die Einfriedung des gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Perimeters ist zulässig. Die Einfriedung hat in der Regel mit einem Maschendrahtzaun zu erfolgen. Die Höhe des Zaunes darf 2.5 m nicht übersteigen.

6 Entlang der im Plan besonders bezeichneten Grenze des Gestaltungsplangebietes ist eine Einfriedung in Form einer Lärmschutzwand gestattet. Deren Höhe ist auf das für den erforderlichen Lärmschutz notwendige Mass abzustimmen. Abweichungen vom Höhenmass gemäss Abs. 5 sind zulässig.

Art. 12 Lärmschutz

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

Art. 13 Fahrzeugabstellplätze

Die Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze richtet sich grundsätzlich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Oetwil am See.

Art. 14 Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke

1 Die Erschliessung ist im Plan festgehalten. Darin sind folgende Sachverhalte geregelt:

- Bereich für Ein- und Ausfahrten in das übergeordnete Strassennetz
- Lage einer Notausfahrt in die Heggentobelstrasse
- Lage und Dimensionierung der Werkleitungen

2 Die Notausfahrt in die Heggentobelstrasse ist mit einem Tor abzuschliessen.

Art. 15 Abfalllagerung

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 16 Einrichtungen für erneuerbare Energien

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind, soweit sie sich gut einordnen, im gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet zulässig; Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie jedoch nur innerhalb der Baubereiche B und C.

Art. 17 Anpassungen aufgrund privater Gestaltungsplan Holzhusen II

Der im Plan besonders kenntlich gemachte Aussenbereich, umfassend eine Grünfläche mit Hecke, kann durch eine Verkehrs- und Lagerfläche ersetzt werden. Diese Änderung ist gestattet, wenn der private Gestaltungsplan Holzhusen II genehmigt ist und auf dessen Grundlage eine Bewilligung für wesentliche bauliche Massnahmen rechtskräftig vorliegt.

Art. 18 Inkraftsetzung

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