



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. April 2006**

### **Oetwil a.S. Privater Gestaltungsplan Holzhusen II**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 12. Dezember 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Oetwil a.S. dem privaten Gestaltungsplan Holzhusen II 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.

Im regionalen Richtplan Pfannenstil, Versorgung, Entsorgung (RRB Nr. 1252/1998) ist für den Standort Holzhusen eine Bauabfallanlage „geplant“ festgelegt. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Entsorgungsanlage Holzhusen, verstanden als finaler Ausbau. Die Festlegungen betreffend die Gestaltung der Gebäude und Anlagen sowie der Umgebung (Umgebungskonzept) ermöglichen eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Holzhusen liegt gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan Holzhusen II zur Genehmigung vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Holzhusen II, dem 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.)

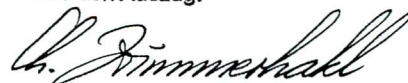
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

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  
060180/Owü/Zst

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



Privater Gestaltungsplan Holzhusen II

Erweiterung des privaten Gestaltungsplanes Holzhusen vom 21. Juni 1999

Plan Mst. 1:500

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke  
Kat. Nrn. 2305 und 2306 aufgestellt am 26. September 2005.

Die Grundeigentümerin: *H. Grimm*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2005.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt am 21. April 2006

Für die Baudirektion

BDV Nr. 571 06

Stäfa, 25. Oktober 2005  
21'176

Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung Gestaltungsplangebiet
	Mantellinien mit Baubereichen
	Baubereich Bezeichnung
	Bereich mit eingeschränkter Gebäudehöhe und grösste Höhe für Hauptgebäude
	Wohnen zulässig
	Salzsilo zulässig
	Aussenbereich, Verkehrs- und Lagerfläche
	Grünflächen *
	Hochstämmige Obstbäume *
	Wildhecke *
	Einfriedung
	Erschliessung

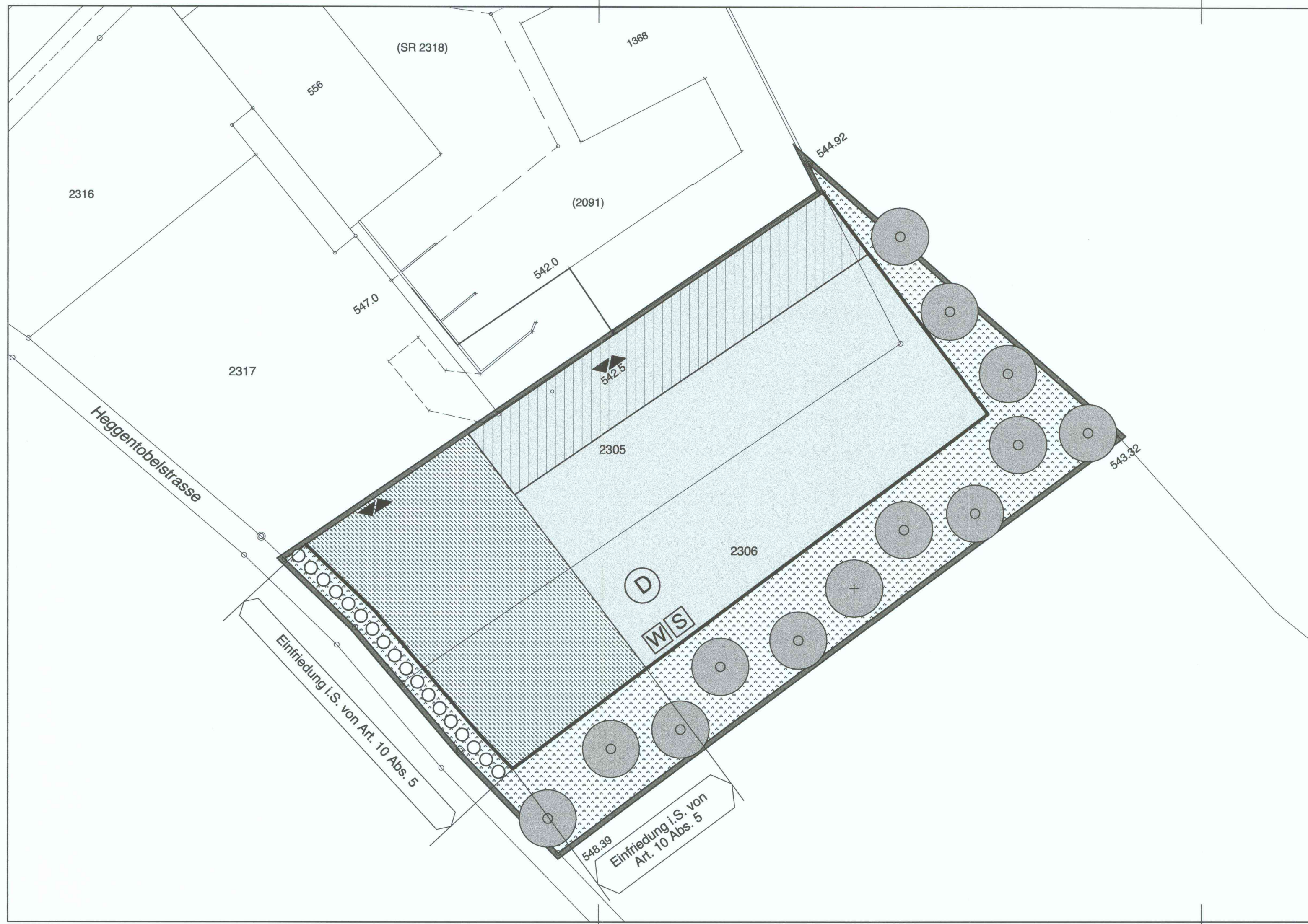
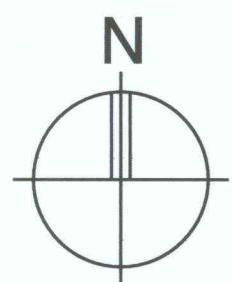
\* i.S. Umgebungskonzept vom 31. März 2005  
(revidiert am 14. September 2005)

Informelle Angaben

548.39 Höhenkoten m.ü.M.

Vorschriften zum Gestaltungsplan

- Art. 2 Abs. 2
- Art. 5
- Art. 5
- Art. 5
- Art. 7 Abs. 2
- Art. 7 Abs. 3
- Art. 8
- Art. 10 Abs. 2
- Art. 10 Abs. 3
- Art. 10 Abs. 3
- Art. 10 Abs. 4 und 5
- Art. 13



Kanton Zürich  
Gemeinde Oetwil am See

---

## Privater Gestaltungsplan Holzhusen II

Erweiterung des privaten Gestaltungsplanes Holzhusen vom 21. Juni 1999

### Vorschriften

Von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 2305 und 2306  
aufgestellt am 26. September 2005.

Die Grundeigentümerin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. Dezember 2005.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am 21. April 2006

Für die Baudirektion

BDV Nr. 57106

Stäfa, 25. Oktober 2005  
21'176

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Holzhusen II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung i.S. eines finalen Ausbaus der Entsorgungsanlage Holzhusen geschaffen werden. Damit wird einerseits eine Verbesserung der bestehenden Betriebsabläufe angestrebt. Andererseits sollen damit, im Sinne einer langfristigen Betriebsplanung, Landflächen für weitere Entsorgungsanlagen gesichert werden.

### **Art. 2 Bestandteile**

1 Der private Gestaltungsplan Holzhusen II besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften

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

2 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. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

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

## **B Voraussetzungen**

### **Art. 4 Voraussetzungen**

1 Vor baulichen Massnahmen auf der Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes, muss die im privaten Gestaltungsplan Holzhusen vom 21. Juni 1999 verlangte Begrünung i.S. des Umgebungskonzeptes vom 31. März 2005 (revidiert am 14. September 2005) erfolgt sein. Die vorgesehenen Obstbäume sowie Wildhecken sind innert einer Frist von einem Jahr nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes zu pflanzen.

2 Mit jedem Baugesuch auf der Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes muss der betriebliche Zusammenhang zwischen dem Entsorgungsbetrieb im Bereich des Gestaltungsplanes Holzhusen einerseits und den vorgesehenen Bauten andererseits nachgewiesen werden.

## C Bestimmungen für Neubauten

### Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Neubauten

1 Innerhalb des im Plan festgelegten und durch eine Mantellinie begrenzten Baubereiches D dürfen Hauptgebäude erstellt werden. Zudem sind freistehende mindestens zweiseitig offene oder an ein Hauptgebäude angebaute seitlich jedoch offene Überdachungen gestattet.

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

			<b>Baubereich D</b>
Überbauungsziffer Hauptgebäude	max.	%	40 <sup>1)</sup>
Gebäudehöhe und grösste Höhe Hauptgebäude	max.	m.ü.M.	554.0
Bereich mit eingeschränkten Höhenmassen für Hauptgebäude			Massgeblich sind die Gebäude- und Traufhöhe des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 1368
Überbauungsziffer seitlich offener Überdachungen und unter Einschluss besonderer Gebäude	max.	%	15 <sup>1)</sup>
Grösste Höhe seitlich offener Überdachungen	max.	m	6.0 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Die für die Überbauungsziffern massgebliche Grundfläche bezieht sich auf die Fläche des Baubereiches D.

<sup>2)</sup> Die grösste Höhe seitlich offener Überdachungen ist ab dem gestalteten Boden zu messen.

3 Ein Ergänzungsbau an das bestehende Gebäude Vers. Nr. 1368 darf seitlich nicht über die Flucht der bestehenden Giebelfassade des nämlichen Gebäudes hinausragen.

4 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskrugung von maximal 1.5 m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinie überstellen oder überkragen.

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

6 Im Baubereich D ist die Geschoszahl innerhalb der zulässigen Gebäudevolumina frei wählbar.

7 Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus der Lage der Mantellinie.

8 Für Hauptgebäude innerhalb des Baubereiches D gilt über dem gestalteten Boden ein Gebäudeabstand von mindestens 5.0 m.

### Art. 6 Lage von Besonderen Gebäuden und unterirdischen Gebäuden

1 Besondere Gebäude sind nur innerhalb des Baubereiches D zulässig.

2 Die Erstellung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile ist innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes – mit Ausnahme der Grünflächen – gestattet.

#### **Art. 7 Nutzweise**

1 Zulässige Nutzweisen sind:

- Gewerbe, das in einem Zusammenhang mit dem Entsorgungswesen steht und höchstens mässig störende Auswirkungen aufweist. Davon ausgenommen ist die Entsorgung von Motorfahrzeugen aller Art.
- Büros, soweit diese in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung stehen.

2 Innerhalb des Baubereiches D ist das Anordnen einer Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige unter der Voraussetzung gestattet,

- dass die im privaten Gestaltungsplan Holzhusen vom 21. Juni 1999 zulässige Wohnfläche von maximal 120 m<sup>2</sup> für eine einzelne Wohnung, nicht beansprucht wird
- dass sich die zulässige Wohnfläche von maximal 120 m<sup>2</sup> auf eine einzelne Wohneinheit beschränkt.

3 Innerhalb des Baubereiches D ist die Anordnung eines einzelnen Salzlagers mit einem gesamten Siloinhalt von maximal 80 m<sup>3</sup> gestattet.

4 Das gesamte vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet – mit Ausnahme der Grünflächen – kann als Containerabstellplatz genutzt werden. Dabei dürfen die Container, ab der jeweiligen Lagerfläche, bis zu einer Höhe von maximal 6.0 m übereinander gestapelt werden.

#### **Art. 8 Nutzung der Aussenbereiche**

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

#### **Art. 9 Gestaltung der Gebäude**

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.

2 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

3 Gestattet sind Flachdächer und Schrägdächer mit Sattel- oder Shedform. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Satteldächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in Satteldächern sind nicht gestattet.

4 Die Fassaden sind verputzt, in Sichtmauerwerk oder mit Sinusblechen verkleidet auszuführen.

#### **Art. 10 Umgebungsgestaltung**

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

2 Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind i.S. des Umgebungskonzeptes vom 31. März 2005 (revidiert am 14. September 2005) zu gestalten.

3 Die im Plan bezeichneten bzw. die i.S. des Umgebungskonzeptes vom 31. März 2005 (revidiert am 14. September 2005) vorgesehenen hochstämmigen Obstbäume und Wildhecken sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Frist der vorzusehenden Bepflanzung gilt sinngemäss Art. 4 Abs. 1.

4 An der im Plan bezeichneten Lage ist die Erstellung einer Einfriedung zulässig. Die Einfriedung hat in der Regel mit einer Betonmauer zu erfolgen. Die Höhe der Stützmauer darf 1.5 m Höhe nicht übersteigen, davon ausgenommen ist der im Plan besonders bezeichnete Bereich. Die Mauerkrone hat parallel zum gewachsenen Boden zu verlaufen. Auf der zur Landwirtschaftszone gerichteten Mauerseite ist eine Begrünung i.S. des Umgebungskonzeptes vom 31. März 2005 (revidiert am 14. September 2004) mit Wildem Wein vorzusehen.

5 Entlang des im Plan besonders bezeichneten Bereiches gilt für die Einfriedung eine grösste Höhe der Mauerkrone von max. 550.20 m.ü.M.

6 Sofern Umfassungswände von Bauten mit der Flucht der Einfriedungsmauer übereinstimmen, ist auch für diese Teile eine vollständige Begrünung i.S. von Abs. 4 vorzusehen. Diese Regelung gilt innerhalb eines Bereiches von 2.0 m zwischen Einfriedungsmauer und allfälliger Umfassungswand.

#### **Art. 11 Lärmschutz**

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

#### **Art. 12 Fahrzeugabstellplätze**

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

2 Die Anordnung der Abstellplätze hat innerhalb des vom privaten Gestaltungsplan Holzhusen II erfassten Gebietes zu erfolgen. Im Bereich der Grünflächen ist das Anordnen von Abstellplätzen nicht zulässig.

3 Bis zu 25 Abstellplätze für Personenwagen dürfen offen erstellt angeordnet werden. Weitere Personenwagenabstellplätze sind in geschlossenen Räumen vorzusehen.

#### **Art. 13 Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke**

Die Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke ist im Plan festgehalten. Ein- und Ausfahrten ins übergeordnete Strassennetz haben über die gemäss privaten Gestaltungsplan Holzhusen vom 21. Juni 1999 festgelegten Bereiche zu erfolgen.

**Art. 14 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Bei der bestehenden Entsorgungsanlage handelt es sich um eine Anlage, die im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) aufgeführt ist. Änderungen an dieser Anlage unterliegen erneut der Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft. Das massgebliche Verfahren zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung richtet sich nach der Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Kantons Zürich.

**Art. 15 Aufhebung der Nutzweise Entsorgung**

1 Im Falle einer Aufhebung der Nutzweise Entsorgung sind die Gebäude und Anlagen auf dem vom privaten Gestaltungsplan Holzhusen II erfassten Areal sachgerecht abzutragen und das gesamte Gebiet zu renaturieren. Vorbehalten bleiben die hierfür erforderlichen Bewilligungen.

2 Allfällig erforderliche Altlastensanierungen sind auf der Grundlage der dann zum geltenden Bestimmungen vorzunehmen.

**Art. 16 Inkraftsetzung**

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