



VERFÜGUNG

vom 31. August 2000

Stäfa. Privater Gestaltungsplan Eggacher

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Dezember 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Stäfa dem privaten Gestaltungsplan Eggacher zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. März 1999 und des Bezirksrates Meilen vom 15. Januar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. April 1999 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften (Akte Nr. 1) und dem Plan Mst. 1:500 (Akte Nr. 2). Die weiteren Dokumente gemäss Art. 3 Gestaltungsplanvorschriften (Akten Nrn. 3, 4 und 5) bilden keine Bestandteile dieser Verfügung. Sie haben lediglich informativen Charakter.

In Abwägung aller Interessen und unter Berücksichtigung der Bestandesprivilegien ist dem privaten Gestaltungsplan zuzustimmen, weil Bauschutt (Ausbauasphalt, Strassenaufbruch, Betonabbruch, Mischabbruch) nur in sehr geringen Mengen umgeschlagen wird. Zudem wird Bauschutt ausschliesslich in Mulden zwischengelagert. Eine über die Zwischenlagerung hinausgehende Aufbereitung, insbesondere das Brechen von Bauschutt, ist nicht erlaubt. Dies gilt auch für den Einsatz eines mobilen Brechers.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Eggacher, dem die Gemeindeversammlung Stäfa am 7. Dezember 1998 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

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

(Zustelladresse: Ferdinand Oberholzer, Aberenstr. 3, 8712 Stäfa)

| | | | |
|---------------------|-----|----------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 1'080.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 48.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 1'128.00 | (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 Stäfa wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von acht 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 31. August 2000
001500/Owü/Zwe

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





Privater Gestaltungsplan Eggacher

Kiesverarbeitungsbetrieb
und Materialumschlagsplatz

Situation 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 07. Dez. 1998

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am 31. Aug. 2000

BDV Nr. 1138100

Für die Baudirektion

[Signature]

| | | |
|--|----------------|---------------|
| M. SOMMER AG INGENIEURBÜRO 8303 Bassersdorf Bungenweg 1 | Pl. Nr. 2797/4 | Dat. Mai 1996 |
| | Gr. 60/105 | Oktober 1997 |
| Tel. 01/836 72 82 Fax 01/836 97 10 | Ent. fh | Gez. Hi |
| | | Juli 1998 |

Situation basiert auf Vermessungsskizze der Melioration. In Planexemplaren mit
Eindruck Höhenlinien sind die Abweichungen bei den Koordinatenpunkten erkennbar.
Höhenlinien basieren auf Auswertung der Flugaufnahme vom 2. April 1991

Legende:

- S Sandierschütz
- Elektrizität
- Wasser
- ① Brechanlage
- ② Aufgabesilo
- ③ Notstromgruppe
- ④ Betriebswerkraum
- ⑤ Betriebsbüro
- ⑥ Holzlager
- ⑦ Einstellhalle für Betriebsmaschinen
- Perimeter Gestaltungsplan
- Belag
- best. Gebäude
- proj. Gebäude
- Abbruch Gebäude
- Naturschutzfläche
- P mögliche Parkplätze
- Bereich möglicher Standort für ①-⑦
- Grenze der Depoite 158 D. 52 (Schlackedeponie)
- Waldrand
- 562.4 best. Höhe gemäss Flugaufnahme vom 2. April 1991
- 563.0 maximale Höhe für Material-Depot
- 63.68 Projektkoten Platz um Einstellhalle
- 445.2 Parzellen Nr.

Ferdinand Oberholzer, Grundeigentümer Parz. 445.2

[Signature]
Ort, Datum, Unterschrift



| | | |
|---|---|---|
| 1 Schwamffang Durchfluss 3 1/2 # 800/600 D = 563.73 E = 563.01 A = 562.98 S = 561.78 T = 1.95 | 2 Geräbescheider Durchfluss 3 1/2 # 2000/600 D = 563.77 E = 562.95 A = 562.91 S = 561.77 T = 2.00 | 3 Stapelbehälter, Auffangschacht Nutzvolumen 5380 l # 2000/600 D = 563.82 E = 562.88 A = 561.12 T = 2.70 |
|---|---|---|



Kanton Zürich

Gemeinde Stäfa

1

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Eggacher

Kiesverarbeitungsbetrieb und Materialumschlagsplatz

Gestaltungsplanvorschriften

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 07. Dez. 1998

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am 31. Aug. 2000

BDV Nr. 1138100

Für die Baudirektion

Ferdinand Oberholzer, Grundeigentümer Parz. 445.2

Ort, Datum, Unterschrift:

Stäfa, 1. Feb. 99

Verfasser: M. Sommer AG Ingenieurbüro, Bungertweg 1, 8303 Bassersdorf

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan regelt die Nutzung im Rahmen des bisherigen Betriebskonzeptes der Grube Eggacher. Er umfasst die Verarbeitung und den Umschlag von Kies, Steinen, Sand, Humus, Baugrundstoffe, Aushub und Abbruchmaterialien unter Beachtung insbesondere der Einschränkungen gemäss der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) und Ziffer 2.7 der Erläuterungen.

Art. 2 Allgemeine Bestimmungen

Soweit der Gestaltungsplan nichts besonderes regelt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung für die kant. Landwirtschaftszone.

Art. 3 Bestandteile

Der Private Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Akten:

1. Gestaltungsplanvorschriften vom 10. Juli 1998
2. Gestaltungsplan Eggacher
Kiesverarbeitungsbetrieb und Materialumschlagsplatz
Situation 1:500, Plan Nr. 2797/4 vom Juli 1998
3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan vom 10. Juli 1998
4. Altlasten-Voruntersuchung und Risikobewertung
vom 30. Oktober 1995
5. Lärmschutz-Nachweis vom 23. September 1997

Art. 4 Geltungsbereich

Für eine Teilfläche des Grundstückes Parzelle Nr. 445.2 gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 und 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist:

| | |
|----------|-------------|
| Westlich | Waldrand |
| Nördlich | Eggacherweg |
| Östlich | Aberenweg |
| Südlich | Aberenweg |

und ist im Plan Nr. 2797/4 vom Juli 1998 mit "Perimeter Gestaltungsplan" dargestellt.

Art. 5 Erschliessung

Die Zufahrt erfolgt weiterhin ausschliesslich über den heutigen Eggacherweg. Die südliche Verbindung zum Aberenweg ist für den Verkehr mit dem Kiesverarbeitungsbetrieb und Materialumschlagplatz zu sperren.

Art. 6 Schlackendeponie

Der Deponiekörper, dargestellt in Plan Nr. 2797/4 und in Beilage 1 der Altlasten-Voruntersuchung und Risikobewertung, darf durch das Bauvorhaben während der Bauzeit nur im reduzierten Ausmass und im Endzustand nicht gestört werden. Mit dem Baugesuch für die Einstellhalle ist ein Sanierungsprojekt einzureichen.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird eine ca. 850 m² grosse Fläche versiegelt und der Abfluss des Meteorwassers zur Versickerung in den unbelasteten Teil des Areals geleitet. Die restliche Depo-niefläche verbleibt als Grün- und Pflanzfläche.

Art. 7 Brechanlage mit Aufgabesilo, integrierter Notstromgruppe und Betriebswerkraum

Die bestehende Brechanlage mit Aufgabesilo, integrierter Notstromgruppe und Betriebswerkraum kann bei Erneuerung innerhalb dem im Plan Nr. 2797/4 braun bandierten Bereich in einem max. 20% grösseren Volumen bei Beachtung der bisherigen Gebäudehöhe wieder errichtet, erneuert oder ergänzt werden. Die heutigen Abmessungen sind in den Erläuterungen im Anhang I umschrieben.

Art. 8 Betriebsbüro

Das bestehende Betriebsbüro kann bei Erneuerung am heutigen Standpunkt oder auf der versiegelten Fläche bei der projektierten Einstellhalle auf Parzelle Nr. 445.2 in einem max. 20% grösseren Volumen bei Beachtung der bisherigen Gebäudehöhe wieder errichtet, erneuert oder ergänzt werden. Die heutigen Abmessungen sind in den Erläuterungen im Anhang II umschrieben.

Art. 9 Holzlager

Das bestehende Holzlager wird am Waldrand ausschliesslich für diesen Zweck genutzt. Das Gebäude bleibt an seinem Standort erhalten, der in das Waldareal hineinragende Gebäudeteil wird abgebrochen. Bei einer allfälligen Erneuerung sind die jetzigen Gebäudeabmessungen nicht zu überschreiten. Die heutigen Abmessungen sind in den Erläuterungen im Anhang III umschrieben.

Art. 10 Einstellhalle für Betriebsmaschinen

Die Einstellhalle für Betriebsmaschinen ist auf der heutigen Terrainkote flach zu fundieren. Eine Unterkellerung hat zu unterbleiben, die Grabarbeiten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Lage der geplanten Einstellhalle für Betriebsmaschinen ist im Plan Nr. 2797/4 dargestellt. Die Maximalmasse sind festgelegt: Gebäudelänge 20 m, Gebäudetiefe 12 m, Vordach allseitig 2.5 m, Gebäudehöhe 6 m gemessen ab Kote 564.0 m, eine allfällige Firsthöhe von 3 m für Pult-, Sattel- oder Tonnendach.

Art. 11 Parkplätze

Auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes sind max. 5 Parkplätze auf den mit P gekennzeichneten Flächen vorgesehen. Die genaue Lage der Parkplätze ist mit dem Baugesuch festzulegen. Die Parkplätze beim Holzlager dürfen das Waldareal nicht tangieren.

Art. 12 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept ist durch das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW) bewilligen zu lassen.

Der Kontrollschacht Nr. 4 und der undichte Leitungsabschnitt, dargestellt in Beilage 1 der Altlasten-Voruntersuchung und Risikobewertung, ist zu sanieren. Es ist eine Möglichkeit für die Probeentnahme des Wassers zu schaffen.

Art. 13 Sicherungsmassnahmen

Das Betriebsareal wird entlang dem Eggacherweg durch Zäune mit Toren gesichert. Diese haben sich nach den SUVA-Vorschriften zu richten.

Art. 14 Naturschutz

Dem Naturschutz ist auf den drei (eine ausserhalb Perimeter) ausgewiesenen Flächen unter Beachtung der Ziffer 2.5 der Erläuterungen besonders Rechnung zu tragen.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Bassersdorf, 10. Juli 1998

M. Sommer AG
Ingenieurbüro
Bungertweg 1
8303 Bassersdorf
Tel. 01 836 72 82
Fax 01 836 97 10