



VERFÜGUNG

vom 1. Oktober 2009

**Lindau. Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «FZN Umwelttechnik AG/
Zeissbeton AG»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat mit Verfügung ARV/62/2003 am 23. Januar 2003 den privaten Gestaltungsplan «FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG» genehmigt. In der Zwischenzeit wurde das Grundstück in eine Gewerbezone und eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht aufgeteilt (RRB Nr. 1323 vom 27. August 2008). Der Gemeinderat Lindau hat mit Beschluss vom 24. Juni 2009 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. September 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. September 2009 ersucht die Gemeinde Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Nach §§ 82 und 87 PBG dürfen Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach deren Inkrafttreten aufgehoben werden. Diese Bedingung ist vorliegend erfüllt. Es ist offensichtlich, dass der private Gestaltungsplan «FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG» aufgrund der geänderten Zonierung nicht mehr den verfolgten Absichten entspricht.

Die Akten, bestehend aus den Aufhebungsgesuchen der Grundeigentümer vom 18. und 22. Juni 2009 sowie dem Gemeinderatsbeschluss sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

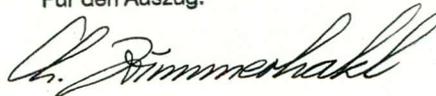
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG», der der Gemeinderat Lindau am 24. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 296.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 Lindau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Lindau, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Raumordnung und Vermessung (je zweifach), an die ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon, sowie an den Rechnungsadressaten FZN Umwelttechnik AG, Lindauerstrasse 27, Postfach, 8315 Lindau.

Zürich, den 1. Oktober 2009
090679/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 23. Januar 2003

Lindau. Privater Gestaltungsplan FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 15. März 2002 stimmte der Gemeinderat Lindau dem privaten Gestaltungsplan FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Mai 2002 und vom 18. Dezember 2002 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 24. April 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Beschluss vom 3. Dezember 2002 nahm der Gemeinderat von technischen Änderungen des Gestaltungsplans, welche die Erschliessung des Areals betreffen, in zustimmendem Sinn Kenntnis. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2002 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan regelt die Überbaumungsmöglichkeiten auf dem Areal der Firma FZN Umwelttechnik AG (vormals Zeissbeton AG) an der Lindauer-/Hinterrietstrasse. Dies ist eine Voraussetzung für den mittel- bis langfristigen Ausbau des Produktionsstandortes. Insbesondere schafft er die rechtliche Grundlage für die Erstellung eines Anbaues an das bestehende Produktionsgebäude Vers.-Nr. 450.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG, dem der Gemeinderat Lindau am 15. März 2002 und am 3. Dezember 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: FZN Umwelttechnik AG, Lindauerstrasse, Tagelswangen)

Staatsgebühr	Fr.	784.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	832.00	(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 Lindau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Lindau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem Dossier), 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 Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 23. Januar 2003
021084/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Legende:

-  Baubereich
-  bestehende Bauten
-  Projektierter Neubau (1. Etappe)
-  Grünbereich mit vorwiegend gestalterischer Funktion
-  Grünbereich mit vorwiegend ökologischer Funktion
-  Waldabstandslinie
-  Begrünte Erschliessungsfläche
-  Erschliessungsfläche (Parkierung)
-  Erschliessungsbereich
-  Zu- und Wegfahrt
-  Baumbepflanzung
-  Gestaltungsplanperimeter
-  Baumbestand / Wald



Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Privater Gestaltungsplan FZN Umwelttechnik AG

Originalmassstab 1 : 1'000



Vom Grundeigentümer aufgestellt am 29. Okt. 2001
Namens des Grundeigentümers

[Signature]

Öffentliche Auflage vom 22.12.2001 bis 21.02.2002

Vom Gemeinderat zugestimmt am 15. März 2002

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Jan. 2003

BDV Nr. 62/03

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Datum: 29.10.01 rev. 30.09.02 wü

Plangrösse: 63 / 60

Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG

Vorschriften

- 1 Zweck**
Für die Parzelle Kat. Nr. 946 wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG erlassen. Damit soll der Bestand sowie die bauliche und betriebliche Erweiterung des Betriebs auf dem Areal mittel- und langfristig gesichert werden.
- 2 Geltungsbereich und Bestandteile**
1 Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat. Nr. 946.
2 Der private Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften mit dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1'000. Weitere Beilagen dienen zur Information und sind nicht rechtsverbindlich.
- 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht**
Soweit der private Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO).
- 4 Nutzweise**
Für die zulässige Nutzung gelten grundsätzlich Art. 15 und 16 (Gewerbezone G3) der kommunalen Bau- und Zonenordnung.
- 5 Baubereich, projektierter Neubau (1. Etappe)**
1 Innerhalb des im Plan rot umrandeten Baubereichs dürfen Neubauten erstellt sowie bestehende Bauten im Rahmen der BZO ersetzt oder umgebaut werden.
2 Der projektierte Neubau entlang der Hinterrietstrasse (rot schraffiert) darf den Strassenabstand gemäss Art. 25 BZO unterschreiten. Die maximale Gesamthöhe beträgt 6.0 m, die Dachkote des Altbaus darf nicht überschritten werden.
3 Der reduzierte Strassenabstand für den projektierten Neubau (1. Etappe) entfällt bzw. wird durch den Strassenabstand gemäss Art. 25 BZO ersetzt, sofern eine zukünftig geänderte Nutzung dieser Baute keinen betrieblichen Zusammenhang mehr bedingt.
4 Freistehende Ausstellungsbauten oder entsprechende Überdachungen haben eine Gebäudehöhe von 7.5 m einzuhalten.
- 6 Einordnung und Gestaltung der Neubauten**
Für die Einordnung der Bauten gilt insbesondere Art. 16 Abs. 3, für ihre Gestaltung Art. 28 BZO.
- 7 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**
Unterirdische, nicht in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile sind vorbehältlich der gesetzlichen Abstände auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
- 8 Grünbereich, Randbepflanzung**
1 Die im Plan bezeichneten ökologischen und gestalterischen Grünbereiche sowie die nicht überdachten, begehbaren Ausstellungsbereiche sind an die Freiflächenziffer anrechenbar. Davon ausgenommen sind Parkplätze sowie Erschliessungsflächen.
2 Der Freiflächenanteil gemäss Art. 15 BZO ist soweit möglich zu vernetzen. Allfällige Ersatzmassnahmen nach Art. 16 Abs. 3 bleiben möglich.
3 Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die Aussenraumgestaltung sowie die Art der Bepflanzung aufzeigt.
- 9 Erschliessung**
Die Hauptzu- und Wegfahrt hat über über die Hinterrietstrasse zu erfolgen. Zusätzlich ist eine Neben- und Wegfahrt ab der Lindauerstrasse (Staatsstrasse) im südöstlichen Arealbereich zulässig. Bei Bedarf kann eine Zu-/Wegfahrt für Personenwagen ab der Rietstrasse erstellt werden.
- 10 Parkierung**
1 Die Parkierung ist im wesentlichen an den im Plan bezeichneten Lagen vorzusehen. Abweichende Lösungen können von der Baubehörde bewilligt werden.
2 Neue Parkplätze sind möglichst konzentriert anzuordnen und mit versickerungsfähigem Belag zu versehen. In Randlagen sind gestalterisch ansprechende Lösungen unter Beachtung von Art. 26 Abs. 5 BZO anzustreben.
- 11 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in kraft.