



VERFÜGUNG

vom 27. Mai 2010

Lindau. Privater Gestaltungsplan «Riet»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Lindau hat am 10. März 2010 dem privaten Gestaltungsplan «Riet» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 28. April 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Mai 2010 ersucht die Gemeinde Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 1323 vom 27. August 2008 wurde die Umzonung eines Teils der Gewerbezone Riet, Tagelswangen, in eine Wohnzone W3/2.0 mit Gestaltungsplanpflicht genehmigt. Die Baudirektion hat mit Verfügung vom 1. Oktober 2009 (ARV/131/2009) die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans „FZN Umwelttechnik AG/Zeissbeton AG“ genehmigt. Der östliche Teil des Areals (Gewerbezone) kann somit nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung genutzt werden, für den westlichen Teil (Wohnzone) ist ein privater Gestaltungsplan zu erstellen. Der vorliegende Gestaltungsplan «Riet» bezieht sich auf letzteres Gebiet. Im nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters ist eine Waldabstandslinie festgelegt (RRB Nr. 1442 vom 22. Mai 1996).

Der Gestaltungsplan regelt im Wesentlichen die Lage und Abmessungen der Hauptgebäude, die Erschliessung, die zulässige Gesamthöhe (Höhenkote) sowie die maximal zulässige Baumasse. Da der Gestaltungsplan den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einhält, bedarf er gemäss § 86 PBG nur der Zustimmung durch den Gemeinderat (Exekutive).

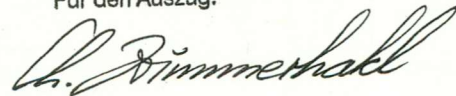
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Gestaltungsplanbestimmungen und dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5. PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Riet», welchem der Gemeinderat Lindau am 10. März 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (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 (unter Beilage von vier Dossiers für sich und zu Händen der Grundeigentümerin), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten R. Fuchs Partner AG, Zentralstrasse 26, 8604 Volketswil.

Zürich, den 27. Mai 2010
100737/Oth/Zst

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





Privater Gestaltungsplan Riet Tagelswangen

Situation 1:500

Aufstellung durch die Grundeigentümerin (Kat.Nr. 3147) am: 10-3-10

Für die FZN Umwelttechnik AG, vertreten durch das Baukonsortium Tagelswangen II

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 10. März 2010

Der Präsident

Der Schreiber

F. Jenzer
Fritz Jenzer

V. Ledermann
Viktor Ledermann

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. : 49/10
genehmigt am: 27. Mai 2010

Für die Baudirektion

C. Dummerhall



Plan-Nr. 13.1.3.012 - 01

Datum: 10. März 2010
Gezeichnet: Mos / Met
Geprüft: It
Massstab: 1:500
Format: 30 x 84

Legende

- Perimeter
- Baubereich
- gemeinschaftlicher Freiraum
- Fussgängerverbindung
- Garagenzufahrt
- Notzufahrt
- ▼ Hauszugänge

Nummer	y-Koordinaten	x-Koordinaten	Höhen des gewachsenen Terrains (informativ)
1	692'988.05	254'608.10	516.3
2	692'971.44	254'604.48	516.2
3	692'977.09	254'578.59	516.3
4	692'993.70	254'582.21	516.0
5	692'997.27	254'565.87	515.6
6	692'980.66	254'562.24	515.4
7	692'986.31	254'536.35	515.1
8	693'002.91	254'539.98	515.5
9	693'006.48	254'523.64	515.4
10	692'989.87	254'520.01	515.2
11	692'995.52	254'494.12	516.0
12	693'012.13	254'497.75	516.0
13	692'947.31	254'602.51	517.0
14	692'930.27	254'600.85	517.0
15	692'936.24	254'573.49	516.5
16	692'952.85	254'577.11	516.9
17	692'960.10	254'566.41	516.8
18	692'939.22	254'561.86	516.7
19	692'949.50	254'535.24	516.3
20	692'966.11	254'538.86	516.3
21	692'975.46	254'531.18	515.7
22	692'953.84	254'526.46	516.0
23	692'964.26	254'506.63	516.0
24	692'980.06	254'510.07	515.6





Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Privater Gestaltungsplan Riet - Tagelswangen

Vorschriften

Aufstellung durch die Grundeigentümerin (Kat.-Nr. 3147) am: 10-3-10

Für die FZN Umwelttechnik AG, vertreten durch das Baukonsortium Tagelswangen II

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 10. März 2010

Der Präsident

Fritz Jenzer

Der Schreiber

Viktor Ledermann

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr.: 49/10
genehmigt am: 27. Mai 2010

Für die Baudirektion



Ingenieure | Planer | Geometer

Plan-Nr. 13.1.3.012-2
Datum 10. März 2010
Verfasser It

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Riet Tagelswangen schafft die planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die Erstellung einer ortsbaulich überzeugenden Wohnüberbauung
- für attraktive gemeinschaftliche Freiräume
- zur Regelung der Parkierung und der Grundstückszufahrt
- zur Sicherung einer attraktiven öffentlichen Fusswegverbindung

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

Der Umgebungsplan vom 8. Dezember 2009 gilt für die Freiraumgestaltung als richtungsweisend.

Art. 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Die genaue Abgrenzung der Baubereiche ergibt sich aus den im Situationsplan angegebenen Koordinatenpunkten.

Art. 4 Gestaltung

Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowohl ortsbaulich wie auch architektonisch in hoher Qualität zu gestalten. Es sind die Anforderungen nach § 71 PBG zu erfüllen.

Art. 5 Lage

Neue Hauptgebäude dürfen innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden.

Für jede Wohnung ohne direkten Gartenzugang ist ein Aussenraum als Balkon, Terrasse, o.ä. mit einer Fläche von mindestens 12 m² zu erstellen. Diese Balkone oder Terrassen sind innerhalb der Baubereiche zu errichten.

Das Gebäude mit der Vers.-Nr. 1883 kann abgebrochen werden.

Art. 6 Dichte

In den Baubereichen darf gesamthaft nicht mehr als 19'170 m³ Baumasse erstellt werden.

Art. 7 Nutzung

Es sind Wohnbauten zu erstellen. Nicht störende Betriebe sind zulässig.

Art. 8 Höhenkoten

Es gelten keine Gebäude- und Firsthöhen. Die Dachrandabschlüsse der Hauptgebäude inklusive Attika dürfen in allen Baubereichen die Höhenkoten von 528 m.ü.M. nicht übersteigen.

Von der Höhenkote sind technisch bedingte Aufbauten ausgenommen. Sie dürfen jedoch nicht fassadenbildend in Erscheinung treten.

Art. 9 Geschossigkeit

Es dürfen drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss erstellt werden.

Art. 10 Dachgestaltung

Die Hauptgebäude dürfen nur mit Flachdächern ausgebildet werden. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen und für eine wirkungsvolle Retention auszubilden.

Art. 11 Freiraum

Die im Gestaltungsplan als gemeinschaftlicher Freiraum bezeichnete Fläche ist nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu gestalten. Es ist ein ausgewiesener Landschaftsarchitekt beizuziehen.

In nicht unterkellerten Aussenräumen sind heimische Laubbäume zu pflanzen.

Art. 12 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss §§ 49 und 273 PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche in einem Abstand von mindestens 3.5 m gegenüber Grenzen von Nachbargrundstücken und Strassen erstellt werden. Besondere Gebäude sind im gemeinschaftlichen Freiraum erlaubt.

Art. 13 Erschliessung

Zwischen den im Plan festgelegten Richtungspfeilen "Fussgängerverbindung" ist für die Öffentlichkeit eine stufenlose, betagten- und behindertentaugliche Gehwegverbindung von mindestens 2.5 m Breite zu schaffen.

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich über die Hinterrietstrasse zu erfolgen. Für die Kehrrichtentsorgung ist ein Sammelplatz an der Hinterrietstrasse zu erstellen.

Art. 14 Parkierung

Die Anzahl Pflichtabstellplätze richtet sich nach der gültigen Bau- und Zonenordnung. Es ist eine unterirdische Garage für Bewohnerparkplätze vorzusehen. Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

Nahe der Hauszugänge sind grosszügige, gedeckte Fahrradabstellplätze anzuordnen. Massgebend ist die Norm für leichten Zweiradverkehr SN 640 065.

Art. 15 Energie

In allen Baubereichen ist der Minergie-Standard zu erfüllen. Für die Beheizung der Überbauung ist ein erneuerbarer Energieträger zu wählen.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.