

VERFÜGUNG

vom 21. Dezember 2011

Elgg. Privater Gestaltungsplan Gewerbeareal Aadorferstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeinderat Elgg stimmte am 6. September 2011 dem privaten Gestaltungsplan Gewerbeareal Aadorferstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 4. November 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. September 2011 ersucht die Gemeinde um Genehmigung der Vorlage.

Die für das Areal der Firma W. Schneider AG an der Aadorferstrasse ausgeschiedene Gewerbezone G1 wurde mit RRB Nr. 1652/1996 genehmigt. Gemäss dem mit BDV Nr. 378/2003 genehmigten kommunalen Richtplan liegt das Areal in einem Arbeitsplatzgebiet. Als Voraussetzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates Elgg vom 12. März 1996 im Grundbuch eine Baubeschränkung angemerkt, wonach auf dem Areal nur Erneuerungen bestehender Erweiterungsbauten und Neubauten zulässig sind, die der betrieblichen Entwicklung bestehender Betriebe auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2242 und 2243 dienen und unter Verwendung der bestehenden Infrastruktur bewerkstelligt werden können.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Gewerbeareal Aadorferstrasse werden einerseits der Grundbucheintrag gelöscht und andererseits die planungsrechtliche Grundlage für eine angemessene Entwicklung des Gewerbeareals innerhalb eines genau definierten Nutzungsrahmens geschaffen. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Im Rahmen der baulichen Umsetzung sind entlang der Aadorferstrasse eine Baumallee und innerhalb des ausgeschiedenen Grünbereiches Bäume und Sträucher gemäss Prinzip im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu pflanzen.

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

Der private Gestaltungsplan Gewerbeareal Aadorferstrasse umfasst den Plan 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Gewerbeareal Aadorferstrasse, dem der Gemeinderat Elgg am 6. September 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Elgg wird eingeladen, Dispositiv 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 den Gemeinderat Elgg (unter Beilage von einem Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle), sowie an die W. Schneider AG, Aadorferstrasse 30, 8353 Elgg (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 21. Dezember 2011
111537/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Elgg



Privater Gestaltungsplan Gewerbeareal Aadorferstrasse

Plan 1:500

Von der Eigentümerin der Grundstücke
Kat. Nr. 2242 und 2243 festgesetzt am:

11. Juli 2011

W. Schneider AG
Conrad Schneider

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 6.9.2011

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion
Genehmigt am: 21. Dez. 2011

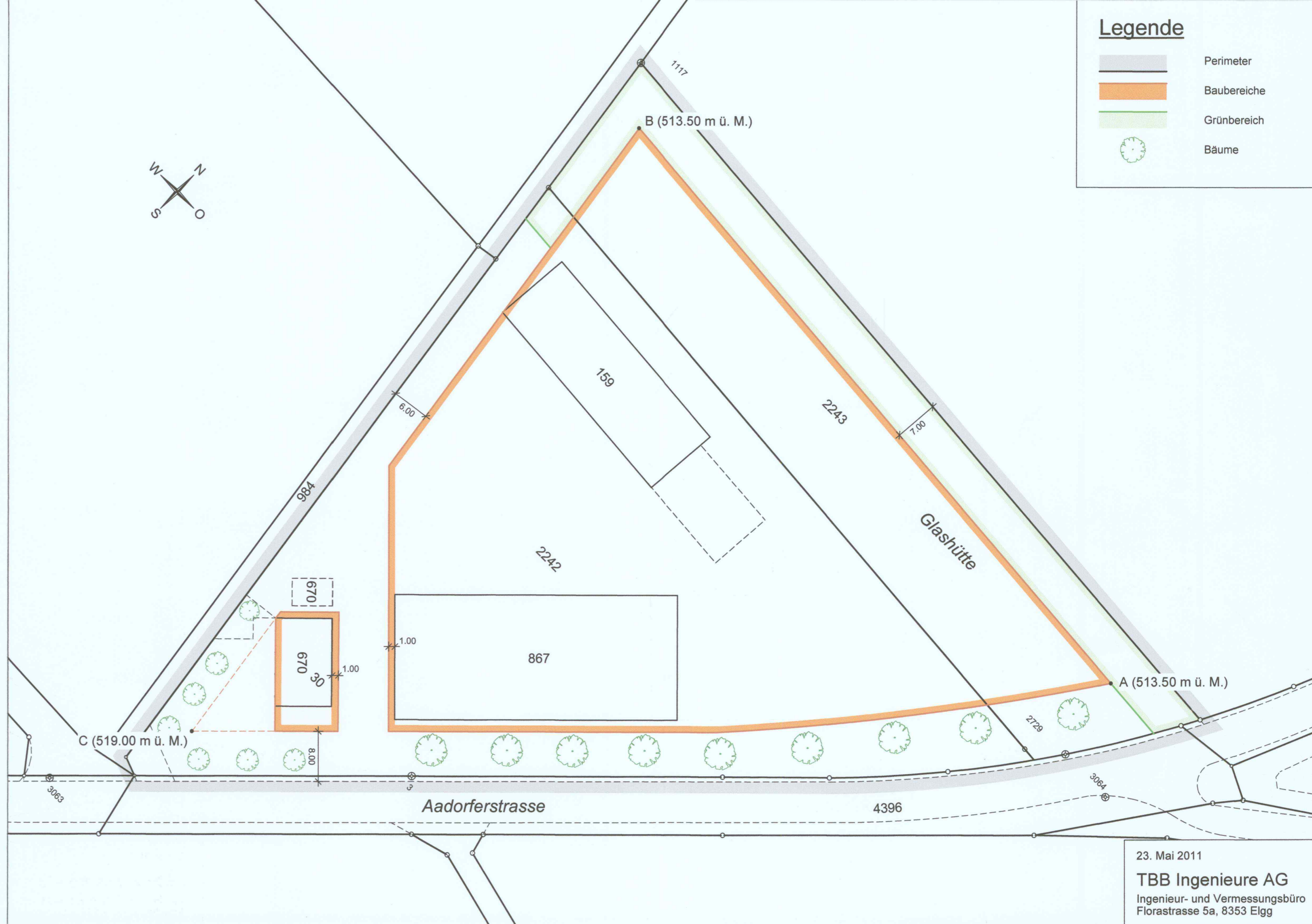
BDV Nr. 150/11

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhall

Legende

- Perimeter
- Baubereiche
- Grünbereich
- Bäume



23. Mai 2011

TBB Ingenieure AG

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Florastrasse 5a, 8353 Elgg

Kanton Zürich
Gemeinde Elgg



Privater Gestaltungsplan Gewerbeareal Aadorferstrasse

Vorschriften

Von der Eigentümerin der Grundstücke
Kat.Nr. 2242 und 2243 festgesetzt am:

11. Juli 2011

W. Schneider AG
Conrad Schneider

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 6.9.2011

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 21. Dez. 2011

BDV Nr. 150/11

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteil des Gestaltungsplanes

¹ Für die Grundstücke Kat. Nr. 2242 und 2243 wird gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein privater Gestaltungsplan aufgestellt. Die Grundstücke liegen nach BZO in der Gewerbezone G1.

² Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Kantonalen Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnung sowie die Vorschriften des PBG.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan „Gewerbeareal Aadorferstrasse“ stellt angemessene Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbeareals innerhalb der in Art. 4 definierten zulässigen Nutzung sicher. Er bezweckt zudem eine gute Einordnung von bestehenden Bauten und Neubauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung, mit Rücksicht auf das Ortsbild von kantonalen Bedeutung.

Art. 4 Zulässige Nutzung

¹ Neben Gewerbebauten sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

² Solange keine bewilligungspflichtigen baulichen Änderungen vorgenommen werden, gelten im Falle einer Nutzungsänderung für die beim Erlass dieses Gestaltungsplans bestehenden Bauten die Nutzungseinschränkungen gemäss Abs. 3 bis 6 nicht (Bestandesgarantie).

³ Gebäude müssen mindestens 50% der Geschossfläche Produktionsräume und Werkstätten von Gewerbebetrieben umfassen. Werkstattbüros und ähnliches zählen zu den Produktionsräumen und Werkstätten.

Die Berechnung des Anteils an Produktionsräumen und Werkstätten kann auch über mehrere Gebäude innerhalb des Gestaltungsplangebietes erfolgen. Die Erteilung einer Baubewilligung, aufgrund der Berechnungsweise über mehrere Gebäude ist bei den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken.

⁴ In unmittelbarem Zusammenhang mit Produktionsräumen oder Werkstätten eines Gewerbebetriebes können Verkaufsflächen unter Beachtung der minimalen Geschossflächen für Produktionsräume und Werkstätten gemäss Abs. 3 zugelassen werden.

Reine Verkaufsflächen in Form von Grossläden, Fachmärkten, Einkaufszentren und andere Nutzungen mit übermässigem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig.

⁵ Eingeschossige Bauten mit ausschliesslich Büronutzung sind nicht zulässig.

⁶ Die Erstellung von Lagerräumen ist nur für Betriebe zulässig, deren Produktion und/oder Logistik sich ebenfalls im Gestaltungsplanperimeter befindet.

Art.5 **Anzahl, Lage und Abmessung von Neubauten**

¹ Neubauten sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig.

Gebäudehöhe- und Firshöhen

² Gebäude dürfen nicht über die Ebene ragen, welche gebildet wird durch die im Plan 1:500 bezeichneten Punkte A, B und C mit folgenden Meereshöhen:

Punkt A:	513.50 m
Punkt B:	513.50 m
Punkt C:	519.00 m

Art. 6 **Spezielle Bestimmungen für den Umbau bestehender Gebäude**

Die bestehenden Gebäude dürfen, auch wenn sie bei den Abmessungen von den Gestaltungsplanvorschriften abweichen, innerhalb des bestehenden Volumens im Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäss Art. 4 umgebaut und umgenutzt werden.

Art. 7 **Gestaltung**

Bauten und Anlagen sind in ihrer Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist, insbesondere bezüglich der Ansicht des Ortsbildes von kantonaler Bedeutung.

Art. 8 **Grünbereich**

Der im Plan 1:500 bezeichnete Grünbereich ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen dürfen eine Höhe von 512 m.ü.M. nicht überragen.

Art. 9 **Erschliessung**

Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebietes hat von der Aadorferstrasse zu erfolgen. Es ist nur eine Zu- und Wegfahrt zum gesamten Gestaltungsplangebiet oder ein System mit je einer Ein- und Ausfahrt (im Einbahnsystem) zulässig. Lage und Gestaltung der Zu- und Wegfahrt haben der Verkehrssicherheitsverordnung zu entsprechen.

Art. 10

Umgebungsgestaltung / Bäume

¹ Lagerplätze sind gegen den Perimeterrand hin mit einheimischen Pflanzen zu begrenzen.

² Entlang der Aadorferstrasse sind die im Plan 1:500 dargestellten Einzelbäume als hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Sie sind bei Abgang wieder zu ersetzen. Noch fehlende Bäume sind mit dem nächsten bewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Gestaltungsplangebiet zu pflanzen.

³ Die Fläche zwischen der Aadorferstrasse und den Alleebäumen darf nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Fahrzeugabstellplätze für Personenwagen sind zulässig, soweit dadurch keine Beeinträchtigung der Bäume entsteht.

Art. 11

Besondere Bestimmungen

¹ Da sich der Gestaltungsplanperimeter in unmittelbarer Nähe von archäologischen Zonen befindet, ist der Baubeginn allfälliger Projekte der Kantonsarchäologie so früh wie möglich, wenigstens aber zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

² Am Perimeterrand verläuft ein historischer Verkehrsweg. Das Bauprojekt für die Erschliessung ist der Kantonsarchäologie vorzulegen.

Art. 12

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.