

VERFÜGUNG

vom 18. September 2008

Zell. Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stahel»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat am 3. April 2000 den privaten Gestaltungsplan «Stahel» genehmigt (BDV Nr. 330/00). Die Gemeindeversammlung Zell hat am 23. Juni 2008 einer Revision des privaten Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. August 2008 und des Bezirksrates Winterthur vom 30. Juli 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. September 2008 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision des privaten Gestaltungsplans wird der Anteil der gewerblichen Nutzung von mindestens 30% auf mindestens 10% reduziert. Zudem wurden neue Bestimmungen betreffend Energieversorgung festgelegt. Das Areal des Gestaltungsplans liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Industriezone sowie östlich der alten Teichanlage in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Mit der Reduktion des Mindestgewerbeanteils auf mindestens 10% lässt der Gestaltungsplan eine überwiegende Nutzung des Areals für Wohnnutzungen zu, was im Widerspruch zur Zonierung des Zonenplans (Industriezone) steht. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, bei der nächsten Revision der kommunalen Nutzungsplanung das Areal einer geeigneten Zone zuzuweisen. Gemäss einer Übersicht vom 29. Mai 2007 weist die Gemeinde Zell rund 80'000 m² nicht überbaute Industrie- und Gewerbezone auf. Bei einem 15-Jahres-Verbrauch von rund 10'000 m² gemäss Raumberechnung Kanton Zürich sind somit auch langfristig genügend Landreserven für Arbeitsnutzungen vorhanden. Die Reduktion des Gewerbeanteils im Gestaltungsplangebiet «Stahel» ist mit der Bau- und Zonenordnung abgestimmt.

Die Akten, bestehend aus Vorschriften, dem Raumplanungsbericht zur Änderung des privaten Gestaltungsplans «Stahel» und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stahel», der die Gemeindeversammlung Zell am 23. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungs- und Zustelladresse: Stahel & Co. AG
Verwaltung Liegenschaften
Alte Tösstalstrasse 42
8487 Rämismühle

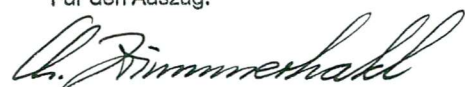
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 280.00 8000 001266 / 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 Zell 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 nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (unter Beilage von einem Dossier), an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 384, 8353 Elgg, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 18. September 2008
081003/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 3. April 2000

Zell. Privater Gestaltungsplan „Stahel“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Dezember 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan „Stahel“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Februar 2000 und des Bezirksrates Winterthur vom 17. Januar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Februar 2000 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Das vom privaten Gestaltungsplan betroffene Gebiet liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Zell zum grössten Teil in der Industriezone und zu einem kleinen Teil in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten, teilweise inventarisierten Spinnereigebäude zu Wohn- und gewerblichen Zwecken.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Stahel“, dem die Gemeindeversammlung Zell am 8. Dezember 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Stahel + Co. AG, alte Tösstalstrasse 42, 8487 Rämismühle)

Staatsgebühr	Fr.	324.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	364.00

(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. Das Bauamt Zell wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (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 Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 3. April 2000
000364/Obl/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

Kanton Zürich Gemeinde Zell

Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan "Stahel"

SITUATIONSPLAN 1 : 500

Zustimmung der Grundeigentümer vom 18.9.1999

M. Stahel J. Harter

Stahel + Co AG

Öffentlich aufgelegt vom 27.9.1999 bis 25.11.1999

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 8.12.1999

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

G. Schellenberg

G. Schellenberg

Der Schreiber:

G. Obrist




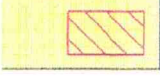







G. Obrist

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion - 3. April 2000

H. Zimmerhald

BDV Nr. 330100

Legende

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich A1
-  Baubereich A2
-  Baubereich C
mit besonders bezeichnetem
Teilbereich (Schraffur)
-  Baubereich D
-  Baulinie mit Pflicht darauf zu bauen
-  Gewässerabstandslinie
-  Umgebung
- Hinweis**
-  Meteorwasserleitung bestehend
-  Abwasserleitung bestehend
-  Wasserleitung bestehend

Auftrags Nr. 649
Datum: 9.9.1999

Grösse: 42/88
Revidiert:

Gez. aw

Kontr. PH

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18

Plan nicht massstäblich!



Kanton Zürich

Gemeinde Zell

Teilrevision Privater Gestaltungsplan „Stahel“

VORSCHRIFTEN

von den Grundeigentümern festgesetzt: Dezember 2006

Öffentlich aufgelegt vom **25. März 2008** bis **23. Mai 2008**

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **23. Juni 2008**

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:


.....


.....

Von der Baudirektion genehmigt am: **18. Sep. 2008** BVD Nr. **1071 08**

Für die Baudirektion:


.....

Die unterzeichnenden Grundeigentümer ändern die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan „Stahel“ vom 9. September 1999 wie folgt (die Änderungen sind nachfolgend farblich unterlegt):

Art. 1 Bestandteile

Verbindlicher Inhalt:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 9. September 1999; mit Änderungen vom September 2007
- Situationsplan 1 : 500 vom 9. September 1999

Wegleitender Inhalt:

- Erläuterungsbericht vom 9. September 1999
- Erläuterungsbericht zur Teilrevision vom September 2007

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen Perimeter.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Ermöglichen einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung.
- Für eine gemischte Nutzung die bestehenden Spinnereigebäude umnutzen, umbauen und erweitern können.
- Bezeichnen von Baubereichen für zusätzliche Bauten.
- Ausscheiden von grosszügigen Freiflächen.

Art. 4 Nutzweise

Zulässig sind Wohnen sowie Gewerbe mit höchstens mässig störenden Betrieben.

Der Anteil der gewerblichen Nutzung an der insgesamt zulässigen Nutzung muss mindestens 10% betragen.

Art. 5 Bauvorschriften Grundmasse

Gebäude dürfen nur in den Baubereichen A1, A2, C und D erstellt werden. Ausgenommen sind besondere Gebäude, die unabhängig von den Baubereichen erstellt werden dürfen.

Es gelten generell die Grundmasse der Zone WG3 gemäss Art. 17 und Art. 21 Bauordnung der Gemeinde Zell in der Fassung vom 29. Oktober 1982/17. November 1995 (BO), mit folgenden Abweichungen:

	Baubereich A1, sofern die bestehenden Bauten erhalten, erneuert bzw. umgebaut werden	Baubereich A2	C	D
Vollgeschosse	Gemäss bestehenden Bauten	4	-	-
Gebäuelänge	Gemäss bestehenden Bauten, erweitert um das Mass einer zusätzlichen äusseren Wärmeisolation	(gemäss Art. 5 GP-Vorschriften)	-	-
	Die geschlossene Bauweise von Bauten in den Baubereichen A1 und A2 ist zulässig. Die Gesamtlänge wird durch die Baubereiche bestimmt.		-	-
Gebäude- und Firsthöhe	Gemäss bestehende Bauten, erweitert um das Mass einer zusätzlichen äusseren Wärmeisolation. Transparente Geländer und pergolaartige Aufbauten auf Flachdächer und Flachdachgauben dürfen die bestehenden Bauten überragen.	12m	-	-

Grenz- und Gebäudeabstand innerhalb Perimeter	Frei unter Vorbehalt von § 270 PBG.			
Strassenabstand	Gemäss Baubereich			Gemäss Baubereich

Gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter gelten die ordentlichen Abstände gemäss PBG und BO, soweit nicht mit nachbarlicher Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet wird.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Weitere Bauvorschriften

Gebäudevorsprünge wie offene Balkone, verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen dürfen bei den Baubereichen A1 und C die Mantellinie der Baubereiche sowie die Fassaden bestehender Bauten um bis 3 m überragen. Dabei dürfen die Gebäudevorsprünge pro Gebäudekörper:

- entweder auf allen Seiten angeordnet werden, jeweils höchstens auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge;
- oder sie dürfen nur auf einer Fassade angeordnet werden, ohne Beschränkung der Länge.

Solche Vorsprünge gemäss Absatz 1 haben gegenüber der alten Tösstalstrasse einen Abstand von mindestens 6 m, gegenüber dem übrigen Gestaltungsplanperimeter einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Wenn solche Vorsprünge im Baubereich C nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen, gilt gegenüber dem übrigen Gestaltungsplanperimeter exkl. alte Tösstalstrasse ein Abstand von mindestens 3 m.

Im Baubereich A2 sind neben Gebäudevorsprüngen gemäss Absatz 1 Vordächer über dem Erdgeschossvorplatz ohne Längenbeschränkung gestattet.

Im Baubereich C dürfen im besonders bezeichneten Teilbereich (Schraffur) nur eingeschossige Verbindungsbauten oder Passerellen (offen oder geschlossen) im Obergeschoss erstellt werden.

Im Baubereich D ist ausschliesslich eine zweiseitige offene Aussentreppe mit einem Treppenpodest auf der Höhe des erhöhten Erdgeschossbodens zulässig.

Art. 7 Gestaltung der Gebäude

Die Industriearchitektur der bestehenden Spinnereigebäude ist Grundlage und Bezugsmuster für die architektonische Gestaltung der zukünftigen Überbauung. Ergänzungs- und Neubauten sind im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten arealweise nach einem einheitlichen Konzept und besonders gut zu gestalten.

Art. 8 Baulinie mit Verpflichtung darauf zu bauen

Bei der Baulinie mit Verpflichtung, darauf zu bauen, ist im Falle eines Abbruchs des alten Spinnereigebäudes der strassenseitige Neubau mit seiner Nordwestecke auf diese Baulinie zu stellen.

Art. 9 Umgebung der Bauten

Die Umgebung der Bauten, insbesondere grosse, zusammenhängende Flächen, sind angemessen mit einheimischen Büschen und Bäumen zu durchsetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber der massgebenden Terrainkote sind untersagt, ausgenommen für Garagezufahrten, Sitzplätze am Tössdamm und Spielplätze.

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser kann für die südöstliche Umgebungsfläche (Bereich ehemaliger Weiher) generell bleiben, solange im ostseitigen Teil des Baubereichs C noch keine Neubauten erstellt werden. Der verbindliche Umgebungsplan ist mit jedem Teil-Baugesuch im betreffenden Umgebungsbereich zu ergänzen und auf den Gesamtzusammenhang abzustimmen.

Der Umgebungsplan muss die erforderlichen Versickerungsanlagen für das Meteorwasser ausweisen.

Art. 10 Erschliessung

Für die Arealzufahrten ist der Situationsplan 1 : 500 massgebend.

Wege und Plätze sind arealweise nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Die Bodenbeläge sind so zu wählen, dass die Fläche ganzheitlich als Plätze und gestaltete Bereiche der Begegnung in Erscheinung treten, einschliesslich Ausstattung und Bepflanzung.

Alle Wege und Plätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen; kleine Teilflächen können z.B. als Spielbereiche einen anderen Belag aufweisen. Ausnahmen bilden LW-Vorfahrten, Waschplätze und gewerbliche Vorplätze.

Art. 11 Abweichungen

Geringfügige Überschreitungen der Baubereiche durch das Bauprojekt sowie geringfügige Abweichungen der Arealzufahrten können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Art. 12 Energieversorgung

Alle Um- und Neubauten müssen so ausgeführt werden, dass höchstens 70% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Ener-

gien gedeckt werden. Die restlichen 30% sind durch verbesserte Wärmedämmung, mit erneuerbaren Energien oder mit Abwärme zu decken.

Die Wahl der bau- oder haustechnisch optimalen Lösung liegt bei der Bauherrschaft. Der Nachweis für den Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energien muss objektweise, nach den Richtlinien des Kantons erfolgen.

Der Höchstanteil von 70% nicht erneuerbarer Energien muss über das gesamte Gestaltungsplan-Gebiet eingehalten werden. Zwischen den einzelnen Bauten ist ein Deckungsausgleich grundsätzlich möglich.

Art. 13 Entsorgung

Mit der Baueingabe ist für die Entsorgung ein Gesamtkonzept vorzulegen, welches sinnvolle Entsorgungsstandorte für die Grünabfälle und Kompostiermöglichkeiten sowie der Abfallcontainer vorsieht.

Art. 14 Weitere Vorschriften

Im Übrigen gilt die Bauordnung der Gemeinde Zell.

Art. 15 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Rämismühle, September 2007