



VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 1999

Zell. Privater Gestaltungsplan "Kat.-Nr. 2749, Oberlangenhard"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan "Kat.-Nr. 2749, Oberlangenhard" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Juli 1999 und des Bezirksrates Winterthur vom 20. Juli 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. September 1999 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem von der Gemeindeversammlung Zell verabschiedeten Gestaltungsplan wird die rechtliche Grundlage geschaffen für die ohne die erforderlichen kantonalen und kommunalen Bewilligungen vorgenommene Geländeänderung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2749 in Oberlangenhard. Der Plan regelt den maximal möglichen Umfang der Auffüllung. Nach den Vorschriften ist die Auffüllung mit unverschmutztem Aushubmaterial vorzunehmen und die Oberfläche des neu gestalteten Terrains ist zum Zweck der landwirtschaftlichen Nutzung zu rekultivieren.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan "Kat.-Nr. 2749, Oberlangenhard", dem die Gemeindeversammlung Zell am 4. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Jakob Kündig jun, Oberlangenhard, 8486 Rikon)

Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>472.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

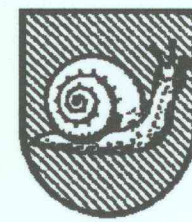
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Zell wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) 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 18. Oktober 1999
991770/ObI/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

A. Zimmerhall



Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan
"Kat. Nr. 2749, Oberlangenhard"

SITUATIONSPLAN 1 : 1000

Zustimmung des Grundeigentümers vom: 10.11.98

J. Kündig
Jakob Kündig jun.

Öffentlich aufgelegt vombis.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

G. Schellenberg
G. Schellenberg

Der Schreiber:
G. Obrist
G. Obrist

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Okt. 1999
Für die Baudirektion

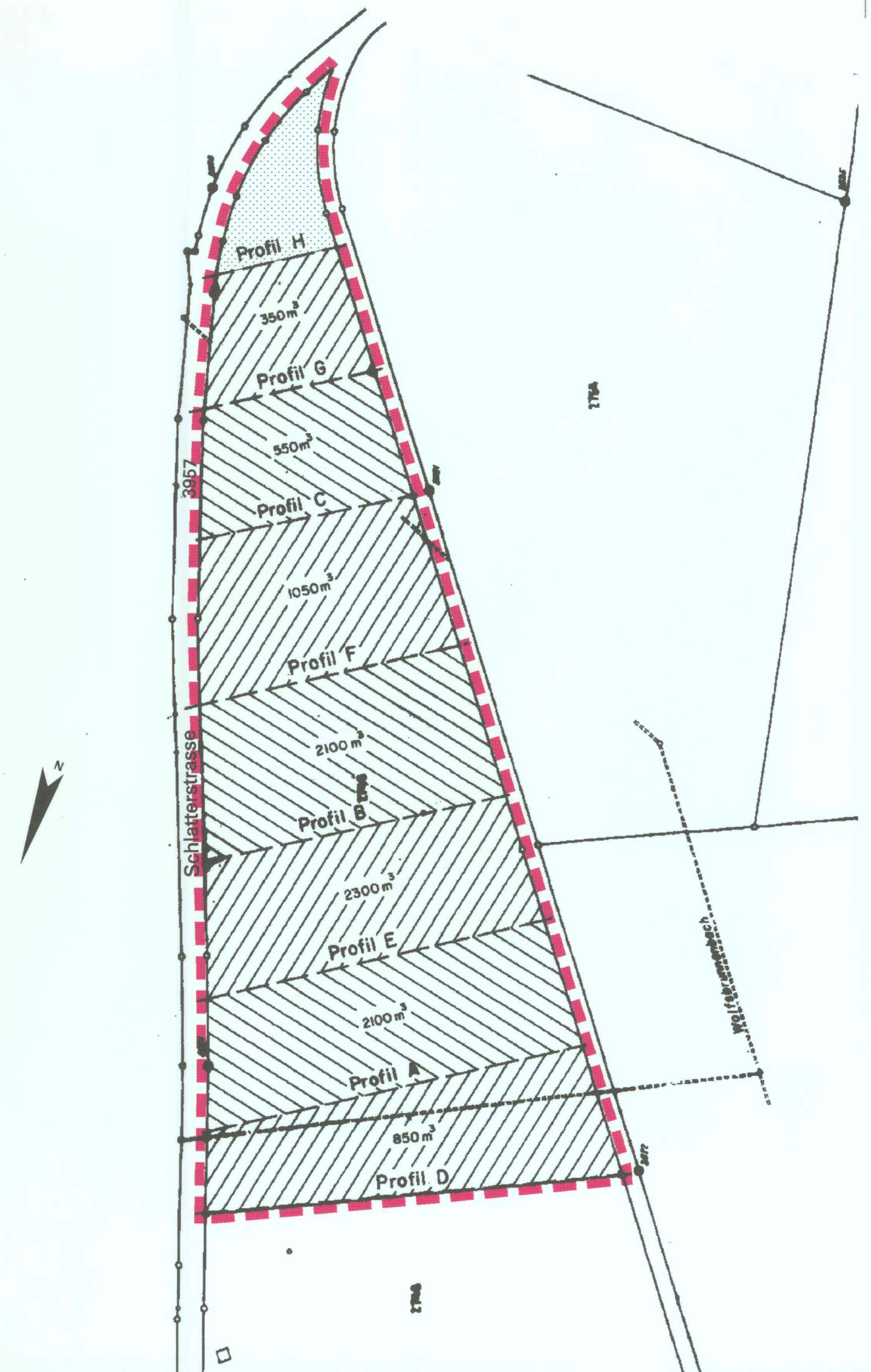
Ch. Zimmermann

BDV Nr. 1314/99

Auftrags Nr. 651 Grösse: 30/63 Gez. aw Kontr. PH
Datum: 23.11.1998 Revidiert:

R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47 Telefon 055 410 19 60
8808 Pfäffikon SZ Telefax 055 410 33 18



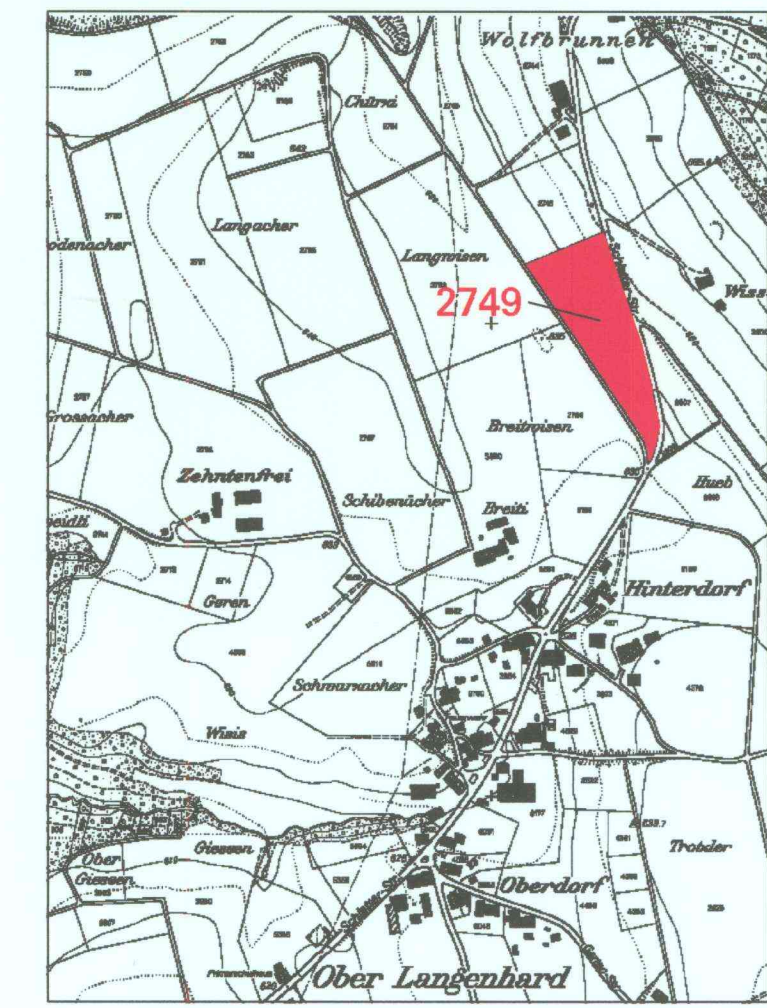
Legende

- Perimeter
- Bereich für Terrainveränderungen durch Aushubablagung
- Bereich ohne Terrainveränderung

Hinweis

Profil A
Situation der Profile aus dem Plan "Terrainveränderung Oberlangenhard, Darstellung gewachsenes Terrain / neues Terrain in den Profilen", Mst 1 : 200.

Übersicht 1 : 5000



ERLÄUTERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

(orientierender Planinhalt)

Mit Verfügung der kant. Baudirektion Zürich sowie Beschlüssen des Gemeinderates Zell vom Frühjahr 1989 und 1997 wurde die Planierung des Grundstücks Kat.Nr. 2749 mit insgesamt 3'800 m³ sauberem Aushubmaterial bewilligt.

Aufgrund einer Kontrolle des durch den Gemeinderat Zell beauftragten Ingenieurbüros Trüb, Becker + Bischof, Elgg, vom Juli 1997 musste jedoch festgestellt werden, dass das Grundstück Kat.Nr. 2749 in der Zwischenzeit mit rund 9'300 m³ Erdmaterial aufgefüllt worden ist. Eine stichprobenweise Überprüfung des eingebrachten Gutes ergab, dass die vorgenommene Auffüllung nur sauberes Material enthält.

Damit die über das bewilligte Volumen hinausgehende Grundstücksauffüllung im Nachhinein baurechtlich bewilligt werden kann, ist dafür vorerst die planungsrechtliche Grundlage in Form eines privaten Gestaltungsplans zu schaffen.

Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan
"Kat.Nr. 2749, Oberlangenhard"

VORSCHRIFTEN


Zustimmung des Grundeigentümers vom 30. 11. 98


Jakob Kündig jun.

Öffentlich aufgelegt vom - 6. MRZ. 1999 bis - 4. MAI 1999

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 4. JUNI 1999
Namens des Gemeinderates
Der Präsident:


G. Schellenberg

Der Schreiber:

G. Obrist

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Okt. 1999
Für die Baudirektion

BDV Nr. 1314 99



23. November 1998

651

R+K

Churerstrasse 47

Remund + Kuster

8808 Pfäffikon SZ

Büro für Raumplanung AG

Telefon 055 410 19 60

Fax 055 410 33 18

Der unterzeichnete Grundeigentümer stellt, gestützt auf §§ 83 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Kat.Nr. 2749, Oberlangenhard" auf mit folgenden Bestimmungen:

§ 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- dem Situationsplan 1:1'000
- diesen Vorschriften
- dem Plan "Terrainveränderung Oberlangenhard, Darstellung gewachsenes Terrain/neues Terrain in den Profilen", Mst. 1:200

§ 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1'000 eingetragenen Perimeter.

§ 3

Zweck

Der Gestaltungsplan soll auf der Parzelle Kat.Nr. 2749 die bereits erfolgte Terrainveränderung durch die Aushubablagerung im Nachhinein rechtlich begründen und den bestehenden Umfang der Ablagerung als maximal zulässiges Volumen festlegen.

§ 4

Umfang der Ablagerung

Terrainveränderungen sind nur in den "Bereichen für Terrainveränderung durch Aushubablagerung" zulässig.

Der maximal zulässige Umfang der Aushubablagerung wird bestimmt durch

- a) die Auffüll-Profile im Plan "Terrainveränderung Oberlangenhard, Darstellung gewachsenes Terrain/neues Terrain in den Profilen", wobei die Profile D und H identisch sind mit dem gewachsenen Terrain;
- b) der windschiefen Ebene zwischen den oberen Profillinien gemäss a).

§ 5

Aushubmaterial	Für die Ablagerung darf ausschliesslich unverschmutztes Aushubmaterial verwendet werden.
Rekultivierung	Die Oberfläche der Ablagerung ist zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung zu rekultivieren.

§ 6

Weitere Vorschriften	Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).
----------------------	---

§ 7

Inkrafttreten	Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.
---------------	---