



Referenz-Nr.: ARE 16-0747

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Fabriken Schönthal» Änderung – Genehmigung

Gemeinde **Zell**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 6750, 6751, 6924, 7060 und 7061

- Massgebende - Gestaltungsplan Mst. 1:500 vom 4. April 2016
Unterlagen - Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 4. April 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. April 2016
- Änderungen Gestaltungsplan 4. April 2016

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeindeversammlung Zell stimmte mit Beschluss vom 14. März 2016 der Änderung des privaten Gestaltungsplans «Fabriken Schönthal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 20. April 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. April 2016 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan «Fabriken Schönthal» wurde mit BDV Nr. ARV/193/2001 genehmigt. Damit sollte in der Industriezone eine gemischte Wohn und Gewerbenutzung ermöglicht werden. Mit BDV Nr. ARV/1214/2004 wurde eine Änderung des Gestaltungsplans genehmigt.

Das ursprünglich im Eigentum der Gemeinde Zell stehende Industrieareal wurde bis auf das Werkhofareal Kat.-Nr. 6751 und dem Parkplatzgrundstück Kat.-Nr. 6750 den Gewerbetreibenden verkauft. Die Gemeinde möchte jetzt auch noch das Parkplatzgrundstück verkaufen. Da im Gestaltungsplan jedoch festgehalten ist, dass dieses Grundstück nur als Parkplatz genutzt werden darf, solange es im Besitz der Gemeinde verbleibt, soll der Gestaltungsplan geändert werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Änderung des Gestaltungsplans soll lediglich die Parkieranlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6750 dauerhaft gesichert werden. Die vorgenommene Änderung



wird damit begründet, dass die ursprüngliche Absicht, eine zusätzliche Grünfläche zu schaffen, nicht mehr notwendig ist, da sie bereits auf dem nachbarlichen Grundstück Kat.-Nr. 6748 umgesetzt wurde.

Das Gestaltungsplangebiet grenzt nicht an eine Staatstrasse und ist rückwärtig über die Schöntalstrasse erschlossen. Aus denkmalpflegerischer Sicht haben die Änderungen keine Beeinträchtigung für die im Gebiet befindlichen Schutzobjekte. Das Gestaltungsplangebiet wird im Osten von der Töss, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, begrenzt. Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1878 vom 19. Dezember 2014) liegt für den zur Änderung vorgesehenen Teil des Gestaltungsplanes eine Restgefährdung durch Hochwasser sowie eine Hinweisfläche für Grundwasseraufstoss vor. Da im Änderungsbereich weiterhin lediglich Parkplätze vorgesehen sind, sind im Rahmen des Gestaltungsplans keine Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit erforderlich. Die bestehende Parkieranlage geniesst Bestandesschutz.

Ergebnis der Vorprüfung Mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Oktober 2014 wurde der Änderung des Gestaltungsplans zugestimmt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans «Fabriken Schöntal», welchem die Gemeindeversammlung Zell mit Beschluss vom 14. März 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 582.40 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Zell wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Zell (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)
- Bauamt Zell, Spiegelacker 5, 8486 Rikon (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 22. November 2004

Zell. Privater Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“ - Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. ARV/193/2001 vom 26. Februar 2001 hat die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“ genehmigt. Am 20. September 2004 beschloss die Gemeindeversammlung Zell eine Änderung des Gestaltungsplans. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. November 2004 und des Bezirksrats Winterthur vom 2. November 2004 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 9. November 2004 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage betrifft die Anordnung, Grundfläche und Geschosshöhe des Baubereichs B, Bestimmungen über die offene Parkierung sowie den Verzicht auf Auflagen bezüglich der Untergeschosshöhe. Die Änderungen der Bestimmungen des Gestaltungsplans wurden erforderlich, weil diese zu stark auf ein bestimmtes Projekt zugeschnitten waren, das in der Folge nicht realisiert werden konnte.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Zell am 20. September 2004 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans „Fabriken Schönthal“ wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Planungsbüro Remund + Kuster, Paul Hertig, Churerstrasse 47,
8808 Pfäffikon SZ

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

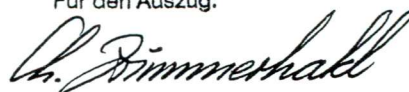
Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Zell wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 22. November 2004
042250/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 26. Februar 2001

Zell. Privater Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 29. November 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Januar 2001 und des Bezirksrates Winterthur vom 8. Januar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2001 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan ermöglicht für das nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Industriezone gelegene Areal eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung. Mit der differenzierten Festlegung von Baubereichen wird der auf dem Areal vorhandenen schutzwürdigen Bausubstanz Rechnung getragen.

Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 PBG) sowie der Bericht im Sinne von Art. 47 RPV liegen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“, dem die Gemeindeversammlung Zell am 29. November 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeinderat Zell, 8486 Rikon)

Staatsgebühr	Fr.	336.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	376.000

(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. Die Gemeinde Zell wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (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 26. Februar 2001
010304/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Genehmigungsexemplar
Gegenstand der Auflage sind nur die Festlegungen innerhalb der rot umrandeten Gebiete

Privater Gestaltungsplan
"Fabriken Schönthal"
Änderung
SITUATIONSPLAN 1 : 500

Zustimmung der Grundeigentümer vom 28. Juni 2004

Namensliste der Grundeigentümer
Der Präsident: *[Signature]* Der Schriftführer: *[Signature]*
Politische Gemeinde Zell Frau E. Zutt Frau P. Keel Banteli / Herr R. Corver

Öffentlich aufgelegt vom 28. Juni 2004 bis 26. Aug. 2004

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 20. Sep. 2004

Namens des Gemeinderates, Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*
E. Huggler A. Meyer

Von der Baudirektion genehmigt am **BDV Nr. 12141 04**
Für die Baudirektion 22. Nov. 2004

[Signature]

Auftrags Nr. 540-11 Datum: 3.6.2004* Grösse: 42/63 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

Legende

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich A
- Baubereich B (Ergänzungsbau zu Gebäude Assek. Nr.531)
- Baubereich C
- Baubereich D1
- Baubereich D2
- Baubereich E1
- Baubereich E2
- Grünbereich
- Umgebung
- Feinerschliessung, öffentlich zugänglich
- Vorläufig geduldete Parkierung mit Bestandesgarantie nur bis Veräusserung an Private
- Hinweis: Parkierung offen
- Besucherparkierung
- Gebäude, aufgeführt im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Bauten



Plandatum: 7.3.2000
Ing.- und Vermessungsbüro
Trüb + Becker + Bischof
Florastrasse 5a
8353 Elgg

Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Genehmigungsexemplar

Gegenstand der Auflage sind nur die kursiven, grau hinterlegten Inhalte.

**Privater Gestaltungsplan
"Fabriken Schönthal"
Änderung**

VORSCHRIFTEN

Zustimmung der Grundeigentümer -8. Juni 2004
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: E. Huggler Der Schreiber: P. Keel Bänthel
Politische Gemeinde Zell Frau E. Zutt Frau P. Keel Bänthel/Herr R. Corver

Öffentlich aufgelegt vom 28. Juni 2004 bis 26. Aug. 2004

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 20. Sep. 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

E. Huggler

E. Huggler

Der Schreiber:

A. Meyer

A. Meyer

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

22. Nov. 2004

BDV Nr. 1214 04

A. Zimmerhall

17. Juli 2000^o/3. Juni 2004^o

540-11

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ
Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18
E-Mail r+k@remund-kuster.ch

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 83 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Fabriken Schönthal" auf mit folgenden Bestimmungen:

Art. 1

Bestandteile

Verbindlicher Inhalt:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 12. Juli 2000
- Situationsplan 1:500 vom 17. April 2000

Richtungsweisender Inhalt:

- *Richtprojekt*

Art. 2

Geltungsbereich

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

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Zulassen einer gemischten Wohn- Gewerbe- Nutzung;
- Ermöglichen einer zusätzlichen Arealnutzung unter Beibehaltung von bestehenden Gebäuden.

Art. 4

Nutzweise

Baubereich A, B, C: Zulässig sind Wohnen sowie Gewerbe mit höchstens mässig störenden Betrieben.

Baubereich D: Zulässig sind Gewerbe sowie Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Werkhof). Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet.

Art. 5

Bauvorschriften

Gebäude dürfen nur in den Baubereichen erstellt werden. Ausgenommen sind besondere Gebäude, die unabhängig von Baubereichen erstellt werden dürfen. Ausserhalb der Baubereiche A-E dürfen besondere Gebäude eine Überbauungsziffer von höchstens 5 %, mindestens aber 40 m², aufweisen.

Im weiteren gelten folgende Bauvorschriften:

Baubereich	Ausnützung max.	Anzahl Vollgeschosse (VG) max.	Gebäuelänge max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	besondere Vorschriften
A	Gemäss bestehenden Bauten. <i>Auf Parzelle Kat. Nr. 6748 kann anstelle des bestehenden Satteldaches ein 4. Vollgeschoss mit Flachdach sowie ein Attikageschoss angeordnet werden. Dabei muss das Attikageschoss gegenüber der nördlichen und südlichen Längsfassade der Vollgeschosse einen Abstand von mindestens 5.6 m einhalten. Das Attikageschoss darf die Höhe von 521.7 m.ü.M. nicht überragen.</i>					<i>Auf Parzelle Kat.-Nr. 6748 sind als offene Parkplätze nur Besucherparkplätze zulässig.</i>
B	Gesamtnutzfläche 400 m ² (max. 100 m ² /VG)	4 ¹⁾	frei	gemäss Anzahl Vollgeschosse	keine (Flachdach)	
C	Gesamtnutzfläche 600 m ²	3	frei		gem. PBG	
D1	nach Massgabe der Industriezone gemäss Art. 22 Bauordnung					Im Untergeschoss sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Lagerräume + Technikräume zulässig, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.
D2	nach Massgabe der Industriezone gemäss Art. 22 BO			8 m	4 m	
E1	nur besondere Gebäude	--	pro Baubereich 10 m	Gebäudehöhe auf der Grenze max. 2.5 m, und bis zum Abstand von 3.5 m zur Grenze höchstens linear bis 4 m ansteigend.		Besondere Gebäude sind auf die Grenze zu stellen.
E2	nur besondere Gebäude	--	frei			

¹⁾ Das 4. Vollgeschoss ist nur mit Flachdach gestattet und nur dann zulässig, wenn auf dem bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 531 anstelle des Satteldaches auch ein 4. Vollgeschoss erstellt wird. Über dem 4. Vollgeschoss ist kein Attikageschoss erlaubt.

Die Mantellinien der Baubereiche bestimmen die minimalen Abstände. Im übrigen gelten gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter die ordentlichen Abstände gemäss PBG, § 21 WWG und BO, soweit nicht mit nachbarlicher Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet wird.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

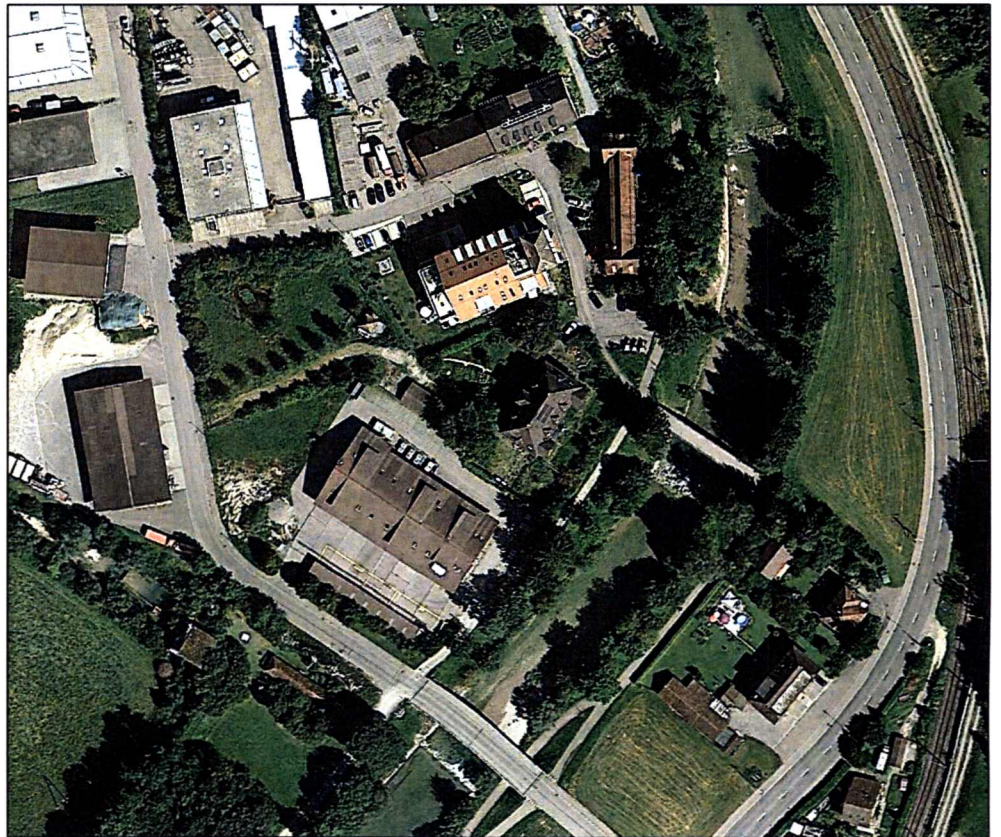
Gestaltung	<p>Art. 6</p> <p>An- und Neubauten im Baubereich B sind in Höhe und Fassadengestaltung sorgfältig auf das bestehende Gebäude im Baubereich (Vers.-Nr. 531) abzustimmen. Insbesondere der Übergang vom bestehenden zum neuen Gebäude ist sorgfältig zu gestalten. <i>Für eine Flachdachlösung mit 4 Vollgeschossen ist das Richtprojekt richtungweisend.</i></p>
Gebäudevorsprünge	<p>Art. 7</p> <p>Einzelne Vorsprünge dürfen die Mantellinie der Baubereiche bis zu 2 m überragen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn sie gegenüber Strassen und Grenzen einen Abstand von mindestens 3.5 m einhalten, - Erker, verglaste und offene Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. <p>Beim Gebäude Vers.-Nr. 528 ist die Zulässigkeit von Vorsprüngen im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.</p>
Umgebung	<p>Art. 8</p> <p>Im Grünbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausgenommen sind offene Gartenhäuschen von höchstens 10 m² Grundfläche, Pergolen, sowie Gartenwege und -plätze mit versickerungsfähigen Belägen.</p> <p>Im Übergangsbereich zum Tössufer haben sich die Umgebungsflächen in ihrer Gestaltung und Pflege am naturnahen Flussraum zu orientieren. Es sind einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>
Erschliessung	<p>Art. 9</p> <p>Die Zufahrt mit Motorfahrzeugen zu den Liegenschaften des Gestaltungsplangebiets hat über die Schönthalstrasse KTN 6345 und KTN 6746 zu erfolgen. Eine Zufahrt über den Tössweg (regionaler Radweg) ist nicht zulässig.</p> <p>Parkplätze sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen verkehrssicher anzulegen, insbesondere gegenüber dem regionalen Radweg (Tössweg).</p>

	Art. 10	
Baugesuch		Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Er muss die erforderlichen Versickerungsanlagen für das Meteorwasser ausweisen.
	Art. 11	
Abweichungen		Geringfügige Überschreitungen der Baubereiche durch das Bauprojekt können vom Gemeinderat bewilligt werden.
	Art. 12	
Weitere Vorschriften		Im Übrigen gilt die Bauordnung der Gemeinde Zell.
	Art. 13	
Inkrafttreten		Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Genehmigung

Privater Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“
Änderung 2015
Bericht nach Art. 47 RPV



540-11.1
4. April 2016



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Revision privater Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Zell Spiegelacker 5 8486 Rikon
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Christoph Lanker
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Privater Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“	4
1.2	Anlass zur Revision 2015	5
1.3	Verfahren Gestaltungsplan gemäss PBG.....	5
2.	Änderungen.....	6
2.1	Gestaltungsplan.....	6
2.2	Vorschriften	6

1. Ausgangslage

1.1 Privater Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“












Genehmigung im Jahr
2000

Im Jahr 2000 wurde im Gebiet Tössknie südlich des Industriegebietes Schönthal ein privater Gestaltungsplan genehmigt. Der Gestaltungsplan sollte eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglichen, um das von der Gemeinde erarbeitete Nutzungskonzept umzusetzen.




Änderung im Jahr 2004

2004 wurde der Gestaltungsplan ein erstes mal angepasst. Die Änderung wurde mit BDV Nr. 12144 04 von der Baudirektion des Kanton Zürich genehmigt. Gegenstand der Änderung war die Parzelle Kat.-Nr. 6748. So wurde die Gebäudeausdehnung reduziert, die Frei- und Grünflächen vergrössert und die Anzahl der offenen Parkplätze reduziert.

Legende

	Perimeter Gestaltungsplan
	A Baubereich A
	B Baubereich B (Ergänzungsbau zu Gebäude Assek. Nr.531)
	C Baubereich C
	D1 Baubereich D1
	D2 Baubereich D2
	E1 Baubereich E1
	E2 Baubereich E2
	Grünbereich
	Umgebung
	Feinerschliessung, öffentlich zugänglich
	Vorläufig geduldetes Parkieren mit Bestandesgarantie nur bis Veräusserung an Private

Hinweis

	Parkierung offen
	Besucherparkierung
	Gebäude, aufgeführt im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Bauten



Gestaltungsplanänderung 2004

1.2 Anlass zur Revision 2015

Die Gemeinde Zell besitzt im Gestaltungsplangebiet das Grundstück KTN 6750. Auf dem Grundstück befindet sich gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan eine „vorläufig geduldete Parkierung mit Bestandesgarantie, solange es sich im Eigentum der Gemeinde Zell befindet“.

Die Gemeinde Zell möchte das Grundstück in naher Zukunft veräussern. Aus heutiger Sicht gibt es keinen Grund, weshalb das besagte Grundstück nicht auch weiterhin für die Parkierung von Motorfahrzeugen genutzt werden sollte.

Es ist daher vorgesehen, den Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“ zu ändern, so dass eine dauerhafte Parkierung auf dem Grundstück auch dann möglich ist, wenn das Grundstück einen anderen Eigentümer erhält.

1.3 Verfahren Gestaltungsplan gemäss PBG

Der Gestaltungsplan ist ein Nutzungsplan gemäss PBG und hat demnach folgendes Verfahren zu durchlaufen:

1. Verabschiedung des Gestaltungsplan durch den Gemeinderat zu Händen der kantonalen Vorprüfung und des Informations- und Mitwirkungsverfahrens.
2. Vorprüfung durch die Baudirektion
3. Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts
4. Öffentliche Auflage während 60 Tagen
5. Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
6. Genehmigung durch die Baudirektion

2. Änderungen

2.1 Gestaltungsplan

Vorgenommene Änderungen	Die „vorläufig geduldete Parkierung mit Bestandesgarantie nur bis Veräusserung an Private“ auf dem Grundstück KTN 6750 wird aufgehoben und durch eine „offene Parkierung“ ersetzt.
Auswirkungen	Durch die erwähnte Änderung darf die Parzelle KTN 6750 auch nach dem Verkauf als Parkplatz benutzt werden.



Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Gestaltungsplan Änderung 2015

2.2 Vorschriften

Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal“ werden wie folgt ergänzt:

Art. 8

Umgebung Im Grünbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausgenommen sind offene Gartenhäuschen von höchstens 10 m² Grundfläche, Pergolen, sowie Gartenwege und -plätze mit versickerungsfähigen Belägen.

Im Übergangsbereich zum Tössufer haben sich die Umgebungsflächen in ihrer Gestaltung und Pflege am naturnahen Flussraum zu orientieren. Es sind einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Im Bereich „Parkierung offen“ sind offene Abstellanlagen für Personenwagen erlaubt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Änderung privater Gestaltungsplan Fabriken Schönthal Rikon Inkraftsetzung**

Zell. Die Gemeindeversammlung Zell hat am 14.03.2016 beschlossen:
Zustimmung zur Änderung des privaten Gestaltungsplans Fabriken Schönthal Rikon. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte diese Änderung mit Verfügung Nr. 0747/16 vom 27. Juli 2016.

Die Entscheide wurden am 3. August 2016 im Tössthaler und am 5. August 2016 im Amtsbblatt öffentlich bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bau-
rekursgerichts Kanton Zürich vom 15. September 2016 sind dagegen keine Rechts-
mittel ergriffen worden. Der geänderte private Gestaltungsplan Fabriken Schönthal
Rikon tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Bauamt Zell

00168805