



VERFÜGUNG

vom 8. April 1999

Zell. Privater Gestaltungsplan Schönthal-Rikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. Dezember 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan Schönthal-Rikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Januar 1999 und des Bezirksrates Winterthur vom 19. Januar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. März 1999 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Nutzung der Gewerbezone Schönthal zu Wohn- und Gewerbebezwecken, unter Einschluss der Nutzung als Standplatz für mobile Zirkusbauten.

Der Raumplanungsbericht nach Art. 26 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schönthal-Rikon, dem die Gemeindeversammlung Zell am 4. Dezember 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinde Zell wird für sich und zuhanden der anderen beteiligten Grundeigentümer für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Zell, 8486 Rikon

Staatsgebühr	Fr.	216.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	256.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Zell wird eingeladen, Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 8. April 1999
990388/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Von den Grundeigentümern festgesetzt am 5.8.98

Polit. Gemeinde Zell,
der Präsident: [Signature] der Schreiber: [Signature]

Wohnbaugenossenschaft Schönthal,
der Präsident: [Signature] der Aktuar: [Signature]

Genossenschaft Pipistrello,
der Präsident: [Signature] der Aktuar: [Signature]

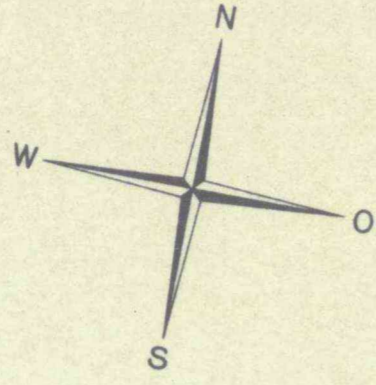
Von der Gemeindeversammlung Zell zugestimmt am 4. DEZ. 1998

Namens der Gemeindeversammlung,
der Präsident: [Signature] der Aktuar: [Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 8. April 1999
BDV Nr. 411/99

Für die Baufrektion:
[Signature]

ZELL



Plan 45

GT

WG

G

Schönthal

Spinnerei Schönthal

LEGENDE:

- WG** WOHNBEREICH MIT GEWERBENUTZUNG ES III
- G** GEWERBEBEREICH ES III
- GT** GEWERBEBEREICH MIT TEMPORÄRER WOHN-NUTZUNG ES III
- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN**
- BAUBEREICH FÜR EINGESCHOSSIGE BAUTEN (GRENZBAU)**
- AREALZUFAHRT**

GENOSSENSCHAFT ZIRKUS PIPISTRELLO
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT SCHÖNTHAL

**PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
SCHÖNTHAL - RIKON**

SITUATIONSPLAN
MST. 1:500

5. AUGUST 1998

1:500

2. Juni 1998
Trüb, Becker + Bischof
Ing.- u. Vermessungsbüro, 8353 Elgg

Die unterstrichenen Kat. Nummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen.

**ARCHITEKTURBÜRO
SUSANNE&UELI ERB
SOMMERAUSTRASSE
8492 WILA**

Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan Schönthal-Rikon

Bauvorschriften

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 4. Dez. 1998

Festsetzung der Grundeigentümer am 5.8.1998

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 4. DEZ. 1998

Von der Baudirektion genehmigt am - 8. April 1999

Grundeigen-
tümer

Die Grundeigentümer im Gebiet "Schönthal" gemäss beiliegendem Übersichtsplan 1 : 5000, Zell, nämlich:

1. Gemeinde Zell, Gemeindehaus, 8486 Rikon, als Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 6642,
2. Wohnbaugenossenschaft Schönthal-Rikon, Schönthalstr. 20, 8486 Rikon, als Baurechtsnehmerin des Grundstückes Kat.-Nr. 6641,
3. Genossenschaft Pipistrello, Schönthal, 8486 Rikon, als Baurechtsnehmerin des Grundstückes Kat.-Nr. 6639 und als Eigentümerin der Kat.-Nr. 6640,

setzen, gestützt auf §§ 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, den Privaten Gestaltungsplan "Schönthal-Rikon" fest.

Geltungsbe-
reich

Art. 1 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im zugehörigen Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Bestandteile
des Gestal-
tungsplanes

Art. 2 Für die Abgrenzung des Gestaltungsplanes und die Anordnungen innerhalb ist der Situationsplan 1 : 500 massgebend. Die Anordnungen im Einzelnen sind in den Bauvorschriften geregelt. Der zugehörige Bericht ist wegleitend.

Zweck

Art. 3 Der Gestaltungsplan bezweckt die Nutzung der Gewerbezone zu Wohn- und Gewerbebezwecken, unter Einschluss der Nutzung als Standplatz für mobile Zirkusbauten.

Nutzungs-
bereiche

Art. 4 Das Gebiet wird folgenden Nutzungsbereichen zugeteilt:

- Wohnbereich mit Gewerbeanteil
- Gewerbebereich
- Gewerbebereich mit temporärer Wohnnutzung.

Wohnbereich mit Gewerbeanteil	Art. 5	<p>Im Wohnbereich sind Wohnbauten sowie Bauten mit mässig störenden Gewerbebetrieben mit einer Gesamtnutzfläche von max. 1'450 m² gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Nutzfläche darf höchstens 1/2 der oberirdischen Nutzfläche betragen. Nutzungstransporte aus einem anderen Nutzungsbereich sind nicht gestattet. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone WG 2.</p> <p>Die bestehenden Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage, äusserer Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung des Daches sowie des Erscheinungsbildes umgebaut werden.</p> <p>Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene liegt.</p> <p>Schleppgauben oder Giebellukarnen sind über max. 1/4 der massgebenden Fassadenlänge zulässig.</p> <p>Lauben sind nur traufseitig gestattet.</p>
Gewerbebereich	Art. 6	<p>Im Gewerbebereich gelten die jeweiligen Bestimmungen der Gewerbezone G. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind nicht an die massgebende Baumasse anrechenbar.</p> <p>Die bestehenden Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage, äusserer Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung des Daches sowie des Erscheinungsbildes umgebaut werden.</p>
Gewerbebereich mit temporären Bauten	Art. 7	<p>Im Gewerbebereich mit temporärer Wohnnutzung gelten die jeweiligen Bestimmungen der Gewerbezone G. Besondere Gebäude und mobile Bauten sind nicht an die massgebende Baumasse anrechenbar.</p> <p>Neben der Gewerbenutzung ist auch eine temporäre Wohnnutzung gestattet in mobilen Zirkusbauten wie Zelte, Wohnwagen, etc. Mobile Bauten können ohne Bewilligung der Gemeinde temporär aufgestellt werden.</p>

-
- Grenzbau Art. 8 Im Baubereich für eingeschossige Bauten ist der Grenzbau zulässig.
Im übrigen gelten die ordentlichen Grenzabstände.
- Inkrafttreten Art. 9 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 5.8.98

Polit. Gemeinde Zell,

der Präsident:

der Schreiber:



Wohnbaugenossenschaft Schönthal,

der Präsident:

der Aktuar:



Genossenschaft Pipistrello,

der Präsident:

der Aktuar:

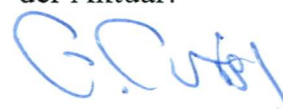
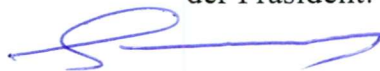


Von der Gemeindeversammlung Zell zugestimmt am - 4. DEZ. 1998

Namens der Gemeindeversammlung,

der Präsident:

der Aktuar:



Von der Baudirektion genehmigt am
genehmigt am - 8. April 1999

BDV Nr. 411/99

Für die Baudirektion

