



Referenz-Nr.: ARE 14-0422

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

1/3

## Privater Gestaltungsplan «Eichhorn» – Genehmigung

Gemeinde **Ottenbach**

Lage Grundstücke Kat.-Nr. 1471 und Kat.-Nr. 1536

- Massgebende Unterlagen - Plan Situation 1:200, Plan Querprofil 1:200 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 8. Oktober 2013
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Oktober 2013

### Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Ottenbach stimmte mit Beschluss vom 5. November 2013 dem privaten Gestaltungsplan «Eichhorn» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Februar 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. März 2014 ersucht die Gemeinde Ottenbach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan «Eichhorn» erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe (WG2). Das Grundstück Kat.-Nr. 1471 liegt gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebietes in der Landwirtschaftszone, wurde aber durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 5. November 2013 als WG2 eingezont und soll parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan als Zonenplanänderung «Weihermatt» entsprechend genehmigt werden. Bis zur Änderung der Schutzverordnung (SVO) Reusstal mit der Verfügung der Baudirektion ARE/102/2013 vom 13. August 2013 lag das Grundstück zudem in der Landschaftsschutzzone IIIA.

Die Firma Eichhorn AG, welche Zäune, Tore und Absperrgitter herstellt, will ihren bestehenden Betrieb erweitern sowie die Bedingungen für die Anlieferung optimieren. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet, soll der Gestaltung der Umgebung vermehrt Rechnung getragen werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig. Der Bericht zu den Einwendungen liegt zusammen mit der Zonenplanänderung «Weihermatt» vor.

## **B. Materielle Prüfung**

- Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung des Grundstückes und setzt zwei Baufelder fest. Entlang des Siedlungsrandes wird mit der Hilfe von Baum- und Strauchpflanzungen ein fliessender Übergang zum Naturschutzgebiet angestrebt. Der Gestaltungsplan wurde so optimiert, dass die Baufelder innerhalb der vor der Zonenplanrevision rechtsgültigen Bauzone liegen. Einzig die Erschliessung, ein Teil der betriebseigenen Parkplätze sowie eine der Entsorgung dienende Mulde kommen innerhalb des Grundstückes Kat.-Nr. 1471 zu liegen.
- Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit den Vorschriften werden die Nutzung und Gestaltung der Gebäude bzw. der Umgebung sowie die Erschliessung des Grundstückes durch Einbahnverkehr, welcher um das grosse Baufeld geführt wird, geregelt.
- Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 7. März 2012 sowie 19. Juli 2012 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 aPBG). Gemäss §§ 6 und 89 aPBG 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. Der private Gestaltungsplan «Eichhorn», welchem der Gemeinderat Ottenbach mit Beschluss vom 5. November 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (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 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 Ottenbach wird eingeladen
  - Dispositiv I zu veröffentlichen
  - die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



Mitteilung an

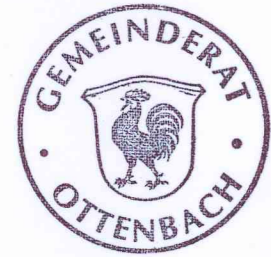
- Gemeinde Ottenbach (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Rösch Wälter Willa (gpw), Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle)
- Eichhorn AG, Weihermatt 10, 8913 Ottenbach (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



**Privater Gestaltungsplan Eichhorn**  
Situation 1 : 200

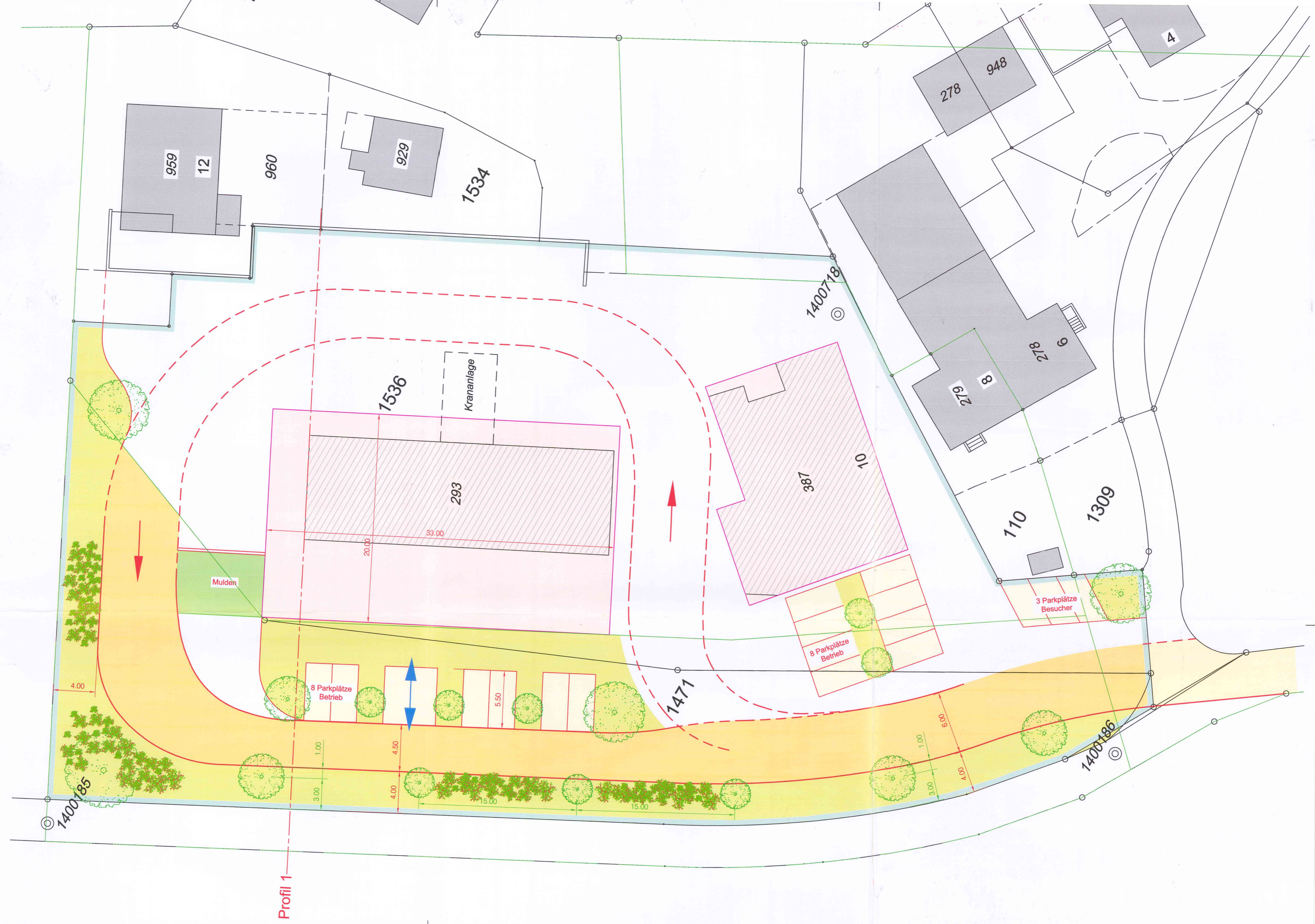
Von den Grundeigentümern aufgestellt am: \_\_\_\_\_  
 Die Grundeigentümer: \_\_\_\_\_  
 Eichhorn Urs \_\_\_\_\_  
 Eichhorn Thomas \_\_\_\_\_  
 Eichhorn Martin \_\_\_\_\_  
 Öffentliche Auflage: 02.12.2011 – 30.01.2012  
 Zustimmung des Gemeinderates: 05. NOV. 2013  
 Namens des Gemeinderates \_\_\_\_\_  
 Der Präsident \_\_\_\_\_  
 Der Schreiber \_\_\_\_\_  
 Von der Baudirektion genehmigt \_\_\_\_\_  
 BDV Nr. \_\_\_\_\_  
 Für die Baudirektion \_\_\_\_\_



Verfasser: **FRICK & PARTNER**  
 3134 Adliswil  
 Postfach, Postweg 25  
 Telefon 044 711 8 711  
 Telefax 044 711 8 712  
 www.geo@frick.ch  
 info@geo.ottenbach.ch

Auftrag Nr.: 9.017  
 Datum: 08.10.2013

- Legende:**
- Gestaltungsplan - Perimeter
  - Gebäude - Perimeter
  - Erschliessung : Schwarzbelag
  - Mulden
  - Parkierung Besucher / Betrieb : Sickerbeläge
  - Magerwiese
  - Einheimische Bäume
  - standortgerechte Wildsträucher
  - optionaler Zugang UG





**Privater Gestaltungsplan Eichhorn  
Querprofil 1 : 200**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Die Grundeigentümer:

Eichhorn Urs

Eichhorn Thomas

Eichhorn Martin

Öffentliche Auflage:

02.12.2011 – 30.01.2012

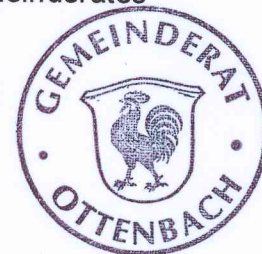
Zustimmung des Gemeinderates:

05. NOV. 2013

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Schreiber



Von der Baudirektion genehmigt

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Verfasser:

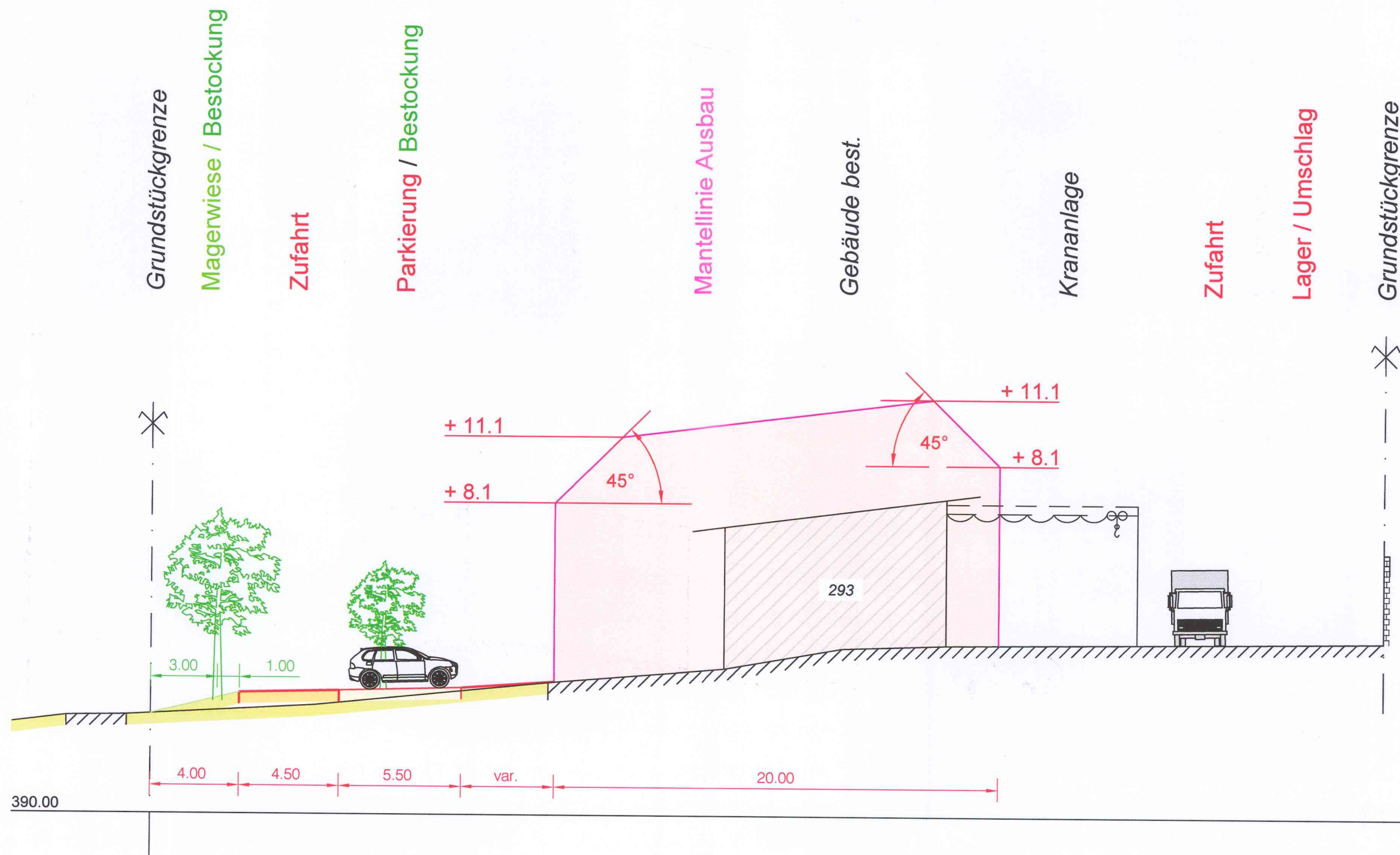
3xp Ingenieure ETH/SIA

**FRICK & PARTNER**

3134 Adliswil  
Postfach, Feldweg 25  
Telefon 044 711 8 711  
Telefax 044 711 8 712  
www.geoatbis.ch  
info@geoatbis.ch

Auftrag Nr.: 9.017

Datum: 08.10.2013



Kanton Zürich  
Gemeinde Ottenbach



## Privater Gestaltungsplan Eichhorn Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Die Grundeigentümer:

Eichhorn Urs

Eichhorn Thomas

Eichhorn Martin

Öffentliche Auflage:

02.12.2011 – 30.01.2012

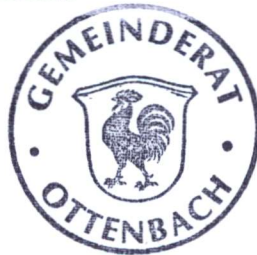
Zustimmung des Gemeinderates:

05. NOV. 2013

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Schreiber



Von der Baudirektion genehmigt

BDV Nr.

Für die Baudirektion

Verfasser:



Dipl. Ingenieure ETH/SIA

8134 Adliswil  
Postfach, Feldweg 25

Telefon 044 711 8 711  
Telefax 044 711 8 712

www.geoalbis.ch  
info@geoalbis.ch

Auftrag Nr.: 9.017

Datum: 08.10.2013

## Inhalt

Allgemeine Bestimmungen .....	3
Art. 1 Zweck .....	3
Art. 2 Übergeordnetes Recht.....	3
Art. 3 Perimeter und Bestandteile .....	3
Nutzung.....	3
Art. 4 Nutzung .....	3
Art. 5 Mantel- und Höhenprofillinien .....	3
Art. 6 Gestaltung .....	3
Erschliessung.....	4
Art. 7 Verkehrsregime .....	4
Art. 8 Fahrzeugabstellplätze.....	4
Art. 9 Mulden .....	4
Umgebung .....	4
Art. 10 Grünflächen .....	4
Schlussbestimmung.....	5
Art. 11 Inkrafttreten.....	5

Gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich erstellen die Grundeigentümer den **Gestaltungsplan Eichhorn** mit öffentlich – rechtlicher Wirkung:

### **Allgemeine Bestimmungen**

Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Sanierung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie eine massvolle Erweiterung.

*Art. 1  
Zweck*

- 1 Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.
  - 2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Bau- und Zonenvorschriften.
- Art. 2  
Übergeordnetes Recht*

- 1 Der Gestaltungsplan Eichhorn umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 1471 und 1536 des Werkhofes der Firma Eichhorn AG.
  - 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften mit zugehörigem Situations- und Profilplan im Massstab 1:200 sowie einem Erläuterungsbericht.
- Art. 3  
Perimeter und Bestandteile*

### **Nutzung**

- 1 Für Neubauten ist ausschliesslich eine gewerbliche Nutzung innerhalb der bezeichneten Gebäudeperimeter zulässig.
  - 2 Bestehende Gebäude können im Rahmen der bisherigen Nutzung saniert oder umgebaut werden.
- Art. 4  
Nutzung*

- 1 Hauptgebäude dürfen die Mantellinien gemäss Situationsplan nicht durchstossen.
  - 2 Technisch bedingte Aufbauten/ Bauteile dürfen über die Mantellinien hinausragen.
  - 3 Höhenlagen und –abmessungen der Gebäude richten sich nach den im Profilplan definierten Koten.
- Art. 5  
Mantel- und Höhenprofilinien*

Neubauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

*Art. 6  
Gestaltung*

## **Erschliessung**

- 1 Der Zugang zum Betriebsareal erfolgt ab der Muristrasse über die bestehende Zufahrt. *Art. 7  
Verkehrsregime*
- 2 Auf dem Betriebsareal gilt das Einbahnregime, die Ausbaubreite der Fahrbahn beträgt mindestens 4.50 m.
- 3 Die Ein-/ Ausfahrt darf im Gegenverkehr benutzt werden, die dafür erforderliche Ausbaubreite beträgt mind. 6.00 m.
- 4 Eine allfällige Zufahrt zum UG im Neubauperimeter muss im Bereich der ausgeschiedenen Parkfelder erfolgen, so dass die Grünraumgestaltung gemäss Art. 10 bestehen bleiben kann.

- 1 Die Parkierung für Besucher und Mitarbeitende hat ausschliesslich in den dafür bezeichneten Bereichen bei der Arealzufahrt resp. vor den beiden Gebäudeperimetern zu erfolgen. *Art. 8  
Fahrzeugabstellplätze*
- 2 Die Parkierungsanlagen sind durch Grünflächen in Gruppen von Parkfeldern zu unterteilen.

- 1 Für die Lagerung von zum Versetzen der Zäune benötigten Baumaterialien wird ein separater Bereich Mulden ausgeschieden. *Art. 9  
Mulden*
- 2 Diese sind so im Gelände zu situieren, dass sie nicht störend in Erscheinung treten.

## **Umgebung**

- 1 Entlang der west- und nordseitigen Perimetergrenze ist ein durchgehender Grünstreifen von mind. 4.0 Breite frei zu halten. *Art. 10  
Grünflächen*
- 2 Der Grünstreifen ist als Magerwiese auf magerem Boden anzulegen.
- 3 Der Grünstreifen sowie die Zwischenbereiche der Parkierungsanlagen sind mit einheimischen Bäumen zu bestocken.
- 4 Die Zwischenbereiche entlang der Grenze sind zusätzlich mit standortgerechten Wildsträuchern zu bepflanzen.

### **Schlussbestimmung**

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

*Art. 11  
Inkrafttreten*

Kanton Zürich  
Gemeinde Ottenbach



## Privater Gestaltungsplan Eichhorn Erläuterungsbericht

---

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Die Grundeigentümer:

Eichhorn Urs

Eichhorn Thomas

Eichhorn Martin

---

Öffentliche Auflage:

02.12.2011 – 30.01.2012

---

---

Verfasser:



Dipl. Ingenieure ETH/SIA

8134 Adliswil  
Postfach, Feldweg 25  
Telefon 044 711 8 711  
Telefax 044 711 8 712



www.geoalbis.ch  
info@geoalbis.ch

Auftrag Nr.: 9.017

Datum: 08.10.2013

## Inhalt

1	Ausgangslage/ Zielsetzung.....	3
2	Grundlagen.....	3
3	Gestaltungsplan.....	3
3.1	Gebäudeperimeter.....	4
3.2	Gestaltung.....	4
3.3	Erschliessung.....	4
3.4	Parkierung.....	4
3.5	Landschaftsschutz.....	5
3.6	Materialbewirtschaftung/ -lagerung.....	5
4	Baubewilligung.....	6
5	Verfahren.....	6
	Anhang Bestandesaufnahme.....	7

## 1 Ausgangslage/ Zielsetzung

Seit 35 Jahren betreibt die Firma Eichhorn AG in Ottenbach im Ortsteil Weihermatt ihren Werkhof für die Produktion von Zäunen, Toren und Absperrgittern. In dieser Zeitspanne haben sich die Verhältnisse bezüglich Platzbedarf sowie Erschliessung laufend geändert und kleinere oder grössere Anpassungen/ Umbauten provoziert. Mittlerweile gerät der Werkhof in der heutigen Form an seine Grenzen (s. *Anhang Bestandesaufnahme*).

In der Gemeinde Ottenbach sind Gewerbeflächen rar, der Fortbestand des bestehenden Gewerbes ist auch für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Eine Betriebsverlegung der Eichhorn AG an einen neuen Standort innerhalb der Gemeinde ist deshalb praktisch aussichtslos, das heisst, es gilt am bestehenden Standort eine optimale Betriebsnutzung zu erreichen. Die bestehende Überbauungsstruktur sowie die Geländebeschaffenheit lassen eine Entwicklung ausschliesslich in nord- / westlicher Richtung des bestehenden Areals zu. Eine Bereinigung der Grenz-/ Eigentumsverhältnisse in diesem Sinne wurde bereits vollzogen.

Um Raum für eine massvolle Erweiterung zu schaffen sowie die bestehenden Strukturen zu sanieren soll nun die Bauzone talwärts geringfügig bis zum angrenzenden Landwirtschaftsweg ausgedehnt werden. Die dazu erforderliche Zonenplanänderung wurde im 2009 ausgearbeitet und öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Vernehmlassung zu dieser Auflage hat die Aufsichtsbehörde ihre Zustimmung zur Erweiterung des Baugebietes von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes abhängig gemacht.

Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie eine massvolle Entwicklung des Areals vorgenommen werden kann und gleichzeitig den Anliegen des Landschaftsschutzes – die Bauzone grenzt an den Schutzperimeter Reusstal – gebührend Rechnung getragen werden kann.

Um den Anliegen der im Sommer 2012 angenommenen Kulturlandinitiative gerecht zu werden, liegen die Gebäudeperimeter vollumfänglich innerhalb der vor der Zonenplanrevision rechtsgültigen Bauzone.

## 2 Grundlagen

- Kommunale Bau- und Zonenordnung Gemeinde Ottenbach, 2003
- Zonenplanänderung Weihermatt, Entwurf 2009
- Verordnung Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung im zürcherischen Reusstal, 04.05.1993
- LEK Ottenbach
- Vorprüfungsbericht BD-ARE, 07.03.2012
- Teilrevision BZO, Schreiben BD-ARE, 20.03.2013

## 3 Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan enthält Regelungen bezüglich

- Gebäudeperimeter, Bereiche für betriebsnotwendige Aus- und Neubauten,
- Gestaltung
- Erschliessung/ Verkehrsregime,
- Parkierung,
- Landschaftsschutz,
- Materialbewirtschaftung/ -lagerung.

### 3.1 Gebäudeperimeter

Der Gebäudeperimeter wird grundsätzlich im Bereich der bestehenden Gebäude angeordnet, nördlich/ westlich der grossen Halle wird Raum für zusätzliches Volumen vorgesehen.

Die Höhenverhältnisse wurden aufgrund von Profilaufnahmen des Ist – Zustandes definiert. Für die vertikale Mantellinie gilt gegenüber der BZO eine weitergehende Beschränkung der Firsthöhe auf +3m ab der maximalen Gebäudehöhe (analog der Gewerbezone). Damit kann dem Wunsch des Landschaftsschutzes nach einem möglichst sanften Zonenübergang optimal entsprochen werden.

### 3.2 Gestaltung

Um der empfindlichen Umgebung gebührend Rechnung zu tragen, sind Neubauten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Gebäudeabmessungen sowie die Ausnützungsmasse richten sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der BZO (Art. 9 ff) für zweigeschossige Wohnzonen mit Gewerbe (WG2):

$$L \times B \text{ (max.)} = 30 \times 20 \text{ m}$$

Die im GP vorgesehene Überlänge soll dazu genutzt werden, den verlangten Gestaltungsansprüchen gerecht zu werden.

### 3.3 Erschliessung

Die Erschliessung auf dem Werkareal soll neu durch ein Einbahnregime rund um die Lagerhalle erfolgen. Sie reagiert damit auf die veränderten Bedürfnisse insbesondere der Zulieferung (breitere Fahrzeuge/ Anhängerzüge, siehe Anhang). Dadurch kann eine Entflechtung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer vorgenommen werden und die gegenseitigen Behinderungen werden abgebaut. Die Abmessungen der Erschliessung (Strassenbreiten, Kurvenradien, Schleppkurven, Gefälle) entsprechen den einschlägigen VSS – Normen und beschränken sich auf das absolut erforderliche Minimum.

Die Zufahrt ab der Staatsstrasse bleibt unverändert, durch das neue Verkehrsregime kann jedoch neu korrekt vorwärts in die Staatsstrasse ausgefahren werden.

Der parallel verlaufende Flurweg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ottenbach und wird aus Sicherheitsgründen bewusst nicht für die Erschliessung beigezogen, dieser soll seine Funktion als Zugang zum Erholungsgebiet unabhängig vom Gewerbebetrieb wahrnehmen können (Ämtlerweg). Durch die Trennung der verschiedenen Erschliessungen sind die Eigentumsverhältnisse und damit auch die Zuständigkeiten (Betrieb und Unterhalt) eindeutig definiert.

### 3.4 Parkierung

Die Parkierung soll vollständig vom „Arbeitsbereich“ getrennt auf der Talseite der bestehenden/ geplanten Gebäude situiert werden, es sind eigene Bereiche für Kunden- resp. Betriebsparfelder vorgesehen. Damit können unnötige Fahrwege vermieden sowie Kontaktpunkte mit betrieblich bedingten Fahrbewegungen auf ein Minimum reduziert werden.

Eine allfällige erforderliche Zufahrt zum Untergeschoss der Werkhalle muss im Bereich der ausgedehnten Parkfelder erfolgen, so dass die Grünraumgestaltung in der geplanten Form erhalten bleibt.

### 3.5 Landschaftsschutz

Durch die Anordnung eines durchgehenden, **bestockten Grünstreifens** von mindestens 4.0 m Breite entlang der gesamten West- und Nordgrenze des Areals soll eine klare Trennung zwischen Bau- und Landwirtschaftzone erreicht sowie ein möglichst schonender Übergang zur angrenzenden Schutzzone geschaffen werden. Der Grünstreifen soll als **Magerwiese** auf magerem Boden angelegt werden, angelehnt an die Schutzverordnung soll die Bestockung mit Hochstämmen unterschiedlicher Grösse, beispielsweise Linde/ Eiche (Kronendurchmesser 6 – 8 m) resp. Feldahorn/ Elsbeerbaum/ Wildkirsche/ Vogelbeerbaum (3 – 6 m) erfolgen. Ergänzend werden standortgerechte Wildsträucher als „Sichtschutz“ gepflanzt.

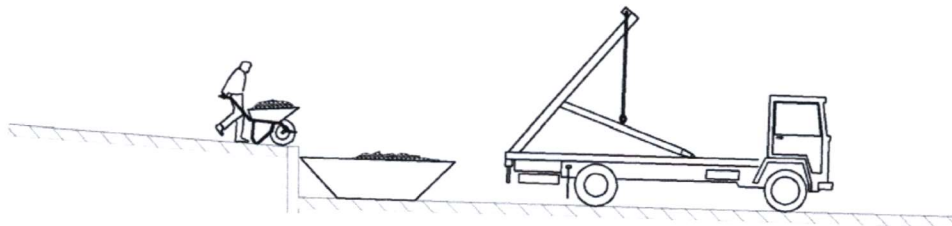
Als zusätzliche Zäsur werden die ausgeschiedenen Parkierungsflächen aufgebrochen und ebenfalls mit Hochstämmen bestückt.

Die dadurch entstehenden zwei Baumreihen bewirken eine optische Auflockerung der dahinter liegenden Werk-/ Lagerhalle.

Die Reusstal – Schutzverordnung erfährt durch den Gestaltungsplan eine geringfügige Korrektur: die Grenze der Landschaftsschutzzone A ist auf die neue Bauzonengrenze zu verlegen. Das Schutzziel der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart des Gebietes wird dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt. Diese Anpassung erfolgt mit separatem Verfahren.

### 3.6 Materialbewirtschaftung/ – lagerung

Nördlich angrenzend an die Werkhalle wird ein Muldenstandort definiert. Dieser ist so im abfallenden Gelände angeordnet, dass er von oben mit Material (Kies/ Aushub) beschickt und von unten für den Muldenwechsel bedient werden kann.



Alle übrigen nicht markierten Flächen dienen der Lagerung aus Zulieferung und Produktion sowie dem Materialumschlag. Es erfolgt bewusst keine spezifische Kennzeichnung, da mit der Auftragsausführung und Materialdifferenzierung eine ständig wechselnde Lagerung resp. Materialbearbeitung verbunden ist.

## 4 Baubewilligung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, welches nach Inkraftsetzung des GP ausgearbeitet werden kann, sind folgende Aspekte zu beachten:

- Bauten/ Bauteile im Grundwasser sind bei der Baudirektion zur Bewilligung einzureichen.
- Die Bedürfnisse des Brandschutzes sind mit der Feuerwehr abzusprechen und dem AWEL zu Kenntnis zu bringen.
- Parkplätze und Zufahrtswege sind über die Schulter zu entwässern und nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auszuführen (Regenwasserentsorgung, Liegenschaftsentwässerung)
- Arbeiten im Bereich des belasteten Standortes Nr. 0011/I.N001 bedingen vorgängige Abklärungen über die Behandlung des belasteten Materials.

## 5 Verfahren

Der Gestaltungsplan beinhaltet Regelungen innerhalb der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach sowie eine geringfügige Anpassung des Zonenplanes.

Mit der gleichzeitigen Genehmigung von Gestaltungsplan und BZO – Anpassung durch die Gemeindeversammlung entsteht eine redundante Anpassung der kommunalen Baugesetzgebung.

Mit Rechtskraft dieser beiden Dokumente steht einer Sanierung des Betriebes planungsrechtlich nichts mehr entgegen.

Adliswil, Oktober 13-14



Dipl. Ingenieure ETH/SA

8134 Adliswil

Postfach, Feldweg 25

Telefon 044 711 8 711

Telefax 044 711 8 712

[www.geoaibis.ch](http://www.geoaibis.ch)

[info@geoaibis.ch](mailto:info@geoaibis.ch)

### Anhang Bestandesaufnahme



Die bestehenden Platzverhältnisse sind äussert prekär:  
Lager- und Umschlagflächen behindern sich überall gegenseitig.



Durch die Baumalle auf dem vorgesehenen Grünstreifens erfolgt eine optische Trennung der unterschiedlichen Nutzungen.



Die Anlieferung für die Produktion wird durch die engen Platzverhältnisse stark erschwert. Teilweise müssen die Lastenzüge retour in die Hauptstrasse manövrieren. Das neue, angepasste Verkehrsregime führt zu einer deutlichen Verbesserung sowohl arealintern als auch auf der Zufahrt.

**Bauten und baurechtliche Planungen**

**Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung**

■ **Privater Gestaltungsplan "Eichhorn"  
Genehmigung**

**Ottenbach.** Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 22.09.2015 verfügt:

Der private Gestaltungsplan "Eichhorn", welchem der Gemeinderat Ottenbach mit Beschluss vom 5. November 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Gemeinde Ottenbach

00131291