

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 24. Oktober 1995

### **3153. Privater Gestaltungsplan «Gewerbezone G2 Süd», Fehraltorf**

Für das im Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf (RRB Nr. 3638/1994) der Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilte Werkareal der E. Schellenberg Textildruck AG ist durch die Grundeigentümerin ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 12. Juni 1995 hat diesem die Gemeindeversammlung Fehraltorf zugestimmt. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Pfäffikon vom 12. Juli 1995 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. August 1995 keine Rekurse erhoben worden. Mit Schreiben vom 9. August 1995 ersucht der Gemeinderat Fehraltorf um Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Textildruckbetriebes auf der Parzelle Kat.-Nr. 2824 geschaffen werden. Die Lage des Betriebes innerhalb des Siedlungsgebietes verlangt ein gestalterisches Gesamtkonzept, das die ortsbaulichen Ansprüche des Quartiers berücksichtigt. Dies kann nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes ermöglicht werden.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

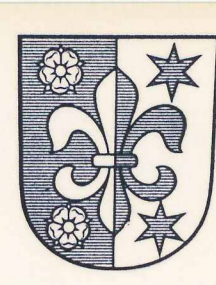
I. Der private Gestaltungsplan «Gewerbezone G2 Süd», dem der Gemeinderat Fehraltorf am 12. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf, 8320 Fehraltorf (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



**PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN  
"GEWERBEZONE G2 SÜD"**

SITUATIONSPLAN 1:500

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMERIN VOM  
E. SCHELLENBERG IMMOBILIEN AG

E. Schellenberg  
Fehraltorf

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 3. FEB. 1995 BIS 3. APR. 1995

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FEHRALTORF  
VOM 12. JUNI 1995

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindepräsident

*H. Wiesendanger*  
Dr. W. Wiesendanger

*H.R. Scherrer*  
Der Gemeindegemeinschafter  
H.R. Scherrer

24. Okt. 1995

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM  
BESCHLUSS NR. 3153 MIT

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatschreiber



Auftrags Nr. 625 Datum: 25.1.1995 Grösse: 60/105 Revidiert: Kontr. ph

**R+K** Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churenstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ Telefon 055 48 19 60 Telefax 055 48 33 18

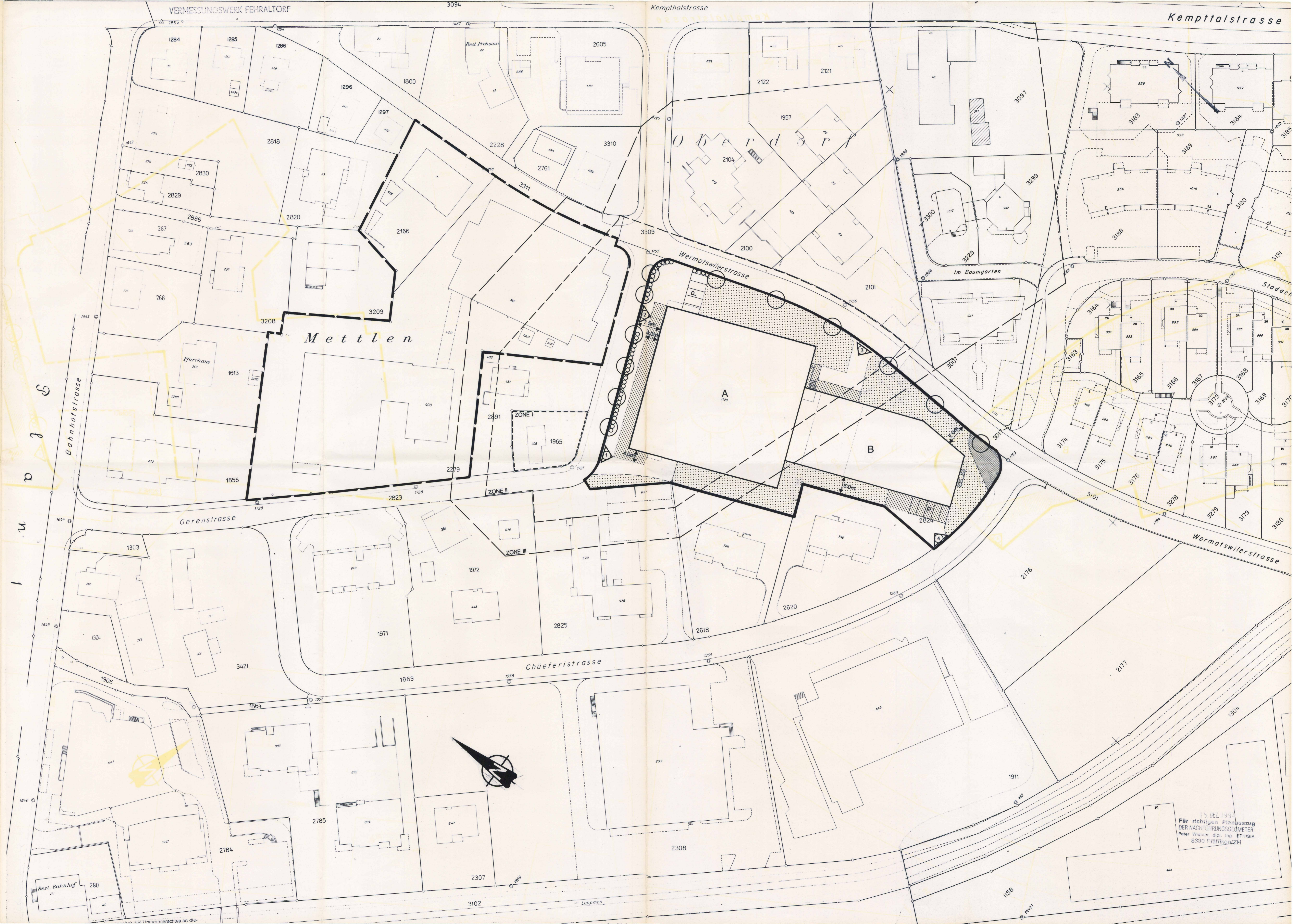
**Legende**

**VERBINDLICHER INHALT**

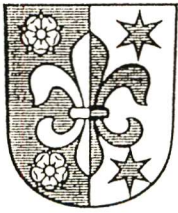
- Perimeter Gestaltungsplan "Gewerbezone G2 Süd"
- Baubereich A für bestehenden Hochbau
- Baubereich B für Neubau
- Baubereich für Vordächer und Rampen
- Grünbereich
- Fussgängerbereich
- Pabatte
- Baumreihe
- Arealzufahrt
- Parkplätze
- Vorplatz

**ORIENTIERENDER INHALT**

- Arealteil der Gewerbezone G2, für den bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt ein ergänzender Gestaltungsplan zu erstellen ist
- Schutzzonen der Grundwasserfassung Geeren
- ZONE I
- ZONE II
- ZONE III



13. DEZ. 1995  
Für richtigen Planauszug  
DER NACHFÜHRUNGSGEMETER:  
Peter Widmer, dipl. Ing. ETH/SIA  
8330 Pfäffikon ZH



# KANTON ZÜRICH GEMEINDE FEHRALTORF

## VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN "GEWERBEZONE G2 SÜD"

4. April 1995

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMERIN  
E. Schellenberg Immobilien AG

E. Schellenberg  
Fehraltorf

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 3. FEB. 1995 BIS 3. APR. 1995

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FEHRALTORF  
VOM 12. JUNI 1995

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindepräsident

Dr. W. Wiesendanger

Der Gemeindegemeinschreiber

H.R. Scherrer

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM  
MIT BESCHLUSS NR. 3153

24. Okt. 1995

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber



R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Der unterzeichnete Grundeigentümer stellt, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Gewerbezone G2 Süd" auf mit folgenden Bestimmungen:

#### **Art. 1**

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und diesen Bestimmungen.

#### **Art. 2**

Geltungsbereich

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

#### **Art. 3**

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) die Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeit für den Textildruckbetrieb;
- b) die gute Gestaltung der Gewerbebauten nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept unter Einbezug des bestehenden Gebäudes;
- c) die Berücksichtigung der ortsbaulichen Ansprüche des Quartiers.

#### **Art. 4**

Bauvorschriften

a) Baubereiche  
A+B

Baubereich A: Das bestehende Gebäude ist in seinem Volumen gewährleistet. Um- und Ersatzbauten sind innerhalb des bestehenden Volumens zulässig.

Baubereich B: Der Neubau über dem bestehenden Untergeschoss darf höchstens eine Gesamthöhe (Gebäude- und Firshöhe) von 10 m aufweisen. Massgebend ist die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes bestehende Umgebungsgestaltung. Gebäudelänge und -tiefe richten sich nach dem Baubereich.

Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten dürfen das bestehende Volumen (Baubereich A) bzw. die maximale Gesamthöhe (Baubereich B) überragen.

Die Fassaden sind intensiv zu begrünen, wobei die Pflanzen so zu wählen sind, dass mindestens einzelne ganzjährig grünes Blattwerk tragen.

b) Baubereich  
für Vordächer  
und Rampen

Vordächer dürfen an den Gebäudefassaden der Hauptbauten aufgehängt oder selbständig abgestützt werden.

#### **Art. 5**

Grünbereiche  
Baumreihe

In den Grünbereichen ist gleichzeitig mit dem Bauprojekt ein Bepflanzungskonzept zu realisieren, das verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen Pflanzengemeinschaften unterscheidet. Es sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Einzelne besondere Gebäude sind soweit zulässig, als sie für die spezifische Nutzung der Grünbereiche nötig sind. Sie haben gegenüber Strassen einen Abstand von mind. 6 m einzuhalten.

Die Baumreihe entlang der Wermatswilerstrasse ist im Abstand von 1 m zur Strassenlinie zu pflanzen.

#### **Art. 6**

Arealzufahrt  
Vorplatz und  
Rabatte

Die Arealzufahrt richtet sich nach den Festlegungen im Situationsplan 1:500. Die Arealzufahrt ④ darf nur erstellt werden, wenn die erforderlichen Sichtverhältnisse gemäss Verkehrssicherheits-Verordnung sichergestellt sind. Dazu ist bei einer Beobachtungsdistanz von mind. 2.5 m hinter der Strassenlinie eine Anhaltesichtweite in der Chüeferistrasse a) bis zur Einmündung in die Wermatswilerstrasse und b) nach Westen von mind. 70 m zu schaffen.

Rabatte und Vorplatz im Bereich der Kreuzung Wermatswiler-Geerenstrasse können im Rahmen eines Sanierungsprojektes für die Strassenkreuzung an dieses angepasst werden.

#### **Art. 7**

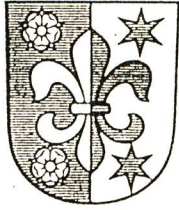
Weitere  
Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften für die Gewerbezone gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf.

#### **Art. 8**

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



**KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE FEHRALTORF**

---

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
"GEWERBEZONE G2 SÜD"**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

22. Dezember 1994

**R+K**

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47

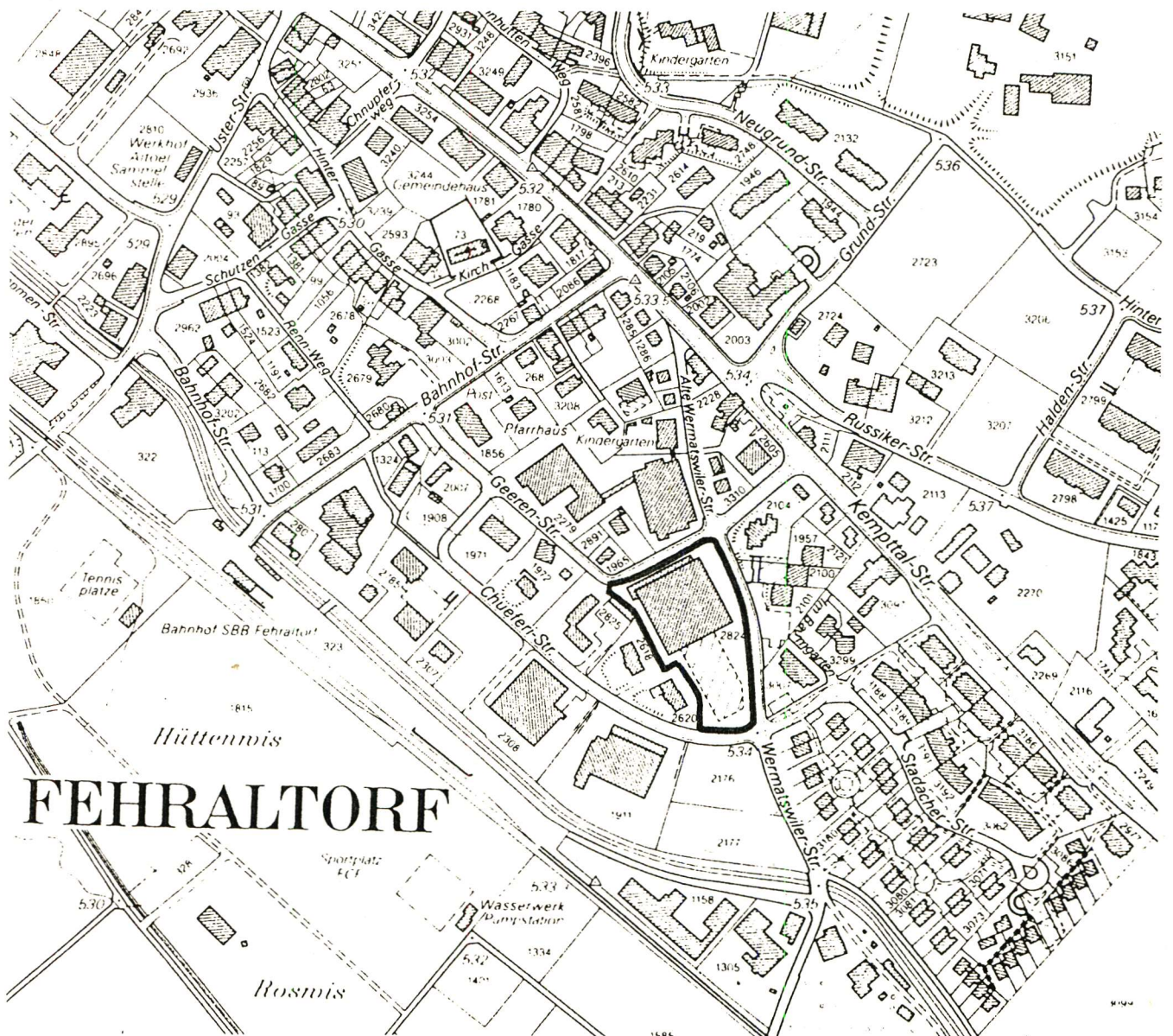
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 48 19 60

Telefax 055 48 33 18

## 1. SITUATION

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes "Gewerbezone G2 Süd" liegt im Gebiet Geeren. Die Bau- und Zonenordnung 1994 weist das Gestaltungsplangebiet der Gewerbezone G2 zu und bezeichnet eine Gestaltungsplanpflicht.



## 2. ABSICHTEN DER OP-REVISION 1994

---

Der Bericht zur Revision der Ortsplanung 1994 der Gemeinde Fehraltorf hält im Kapitel 4.2. betreffend die Gewerbezone G2 fest:

"Die Zuweisung des Betriebs zur Gewerbezone G2 hat zum Ziel, dem seit über 40 Jahren hier bestehenden Betrieb die technischen Erneuerungen, baulichen Anpassungen und eine geringe Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen, damit der Fortbestand der Firma in Fehraltorf gesichert werden kann. Die Lage des Betriebes, angrenzend an W- und WG-Zonen, verlangt aber hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und der Umgebung über die Zonenvorschriften hinaus eine verbindliche Regelung. Aus diesem Grund muss eine Gestaltungsplanpflicht über die Zone G2 gelegt werden. Gegenstand des verlangten Gesamtkonzeptes bei weiteren Bauvorhaben sind die äussere Erscheinung von Bauten und Umgebung, das Strassenbild der Wermatswiler- und Geerenstrasse, aber auch die Nutzung und eine naturnahe Bepflanzung von Umgebungsflächen. Dabei soll die bauliche Erweiterung der Firma im wesentlichen im Bereich der Parzelle Kat.Nr. 2824 erfolgen. Bei Um- und Neubauten sind die heutigen Gebäudehöhen im ganzen Gestaltungsplan-Perimeter grundsätzlich beizubehalten. Die Einfahrten auf das Areal sind verkehrstechnisch so zu lösen, dass die Zufahrt bzw. Wegfahrt durch Lastwagen und Lastzüge ohne Verzug und ohne übermässige Beanspruchung des Strassenraumes erfolgen kann. Dieser Gestaltungsplan muss von der Gemeindeversammlung beschlossen werden."

## **3. DAS BAUVORHABEN**

---

### **3.1. UMFANG DES BAUVORHABENS**

Die Textildruckfirma E. Schellenberg AG beabsichtigt, ihre Produktionsanlagen zu erweitern. Dazu plant sie einen Ergänzungsbau über dem schon bestehenden Untergeschoss im Südteil des Areals. Die Fläche dieses Untergeschosses entspricht im Gestaltungsplan dem Baubereich B. Die geplante Höhe des Ergänzungsbaus mit zwei Arbeitsgeschossen entspricht derjenigen des bestehenden Gebäudes im Baubereich A; die Arbeitsgeschosse von Alt- und Neubau werden aufeinander abgestimmt.

Der bestehende Bau im Baubereich A bleibt grundsätzlich in der heutigen Form bestehen. Gewisse Anpassungen im Zusammenhang mit dem Neubau werden im Zusammenhang mit dem Ergänzungsbau erfolgen.

### **3.2. BEGRÜNUNG DER FASSADEN**

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan verlangen eine Begrünung der Fassaden der Gewerbebauten. Das Bauvorhaben für den Ergänzungsbau lehnt sich architektonisch an das bestehende Gebäude an. Dabei sollen die vertikalen Mauerscheiben, die die Gebäudeflucht gliedern, mit Kletterpflanzen intensiv begrünt werden.

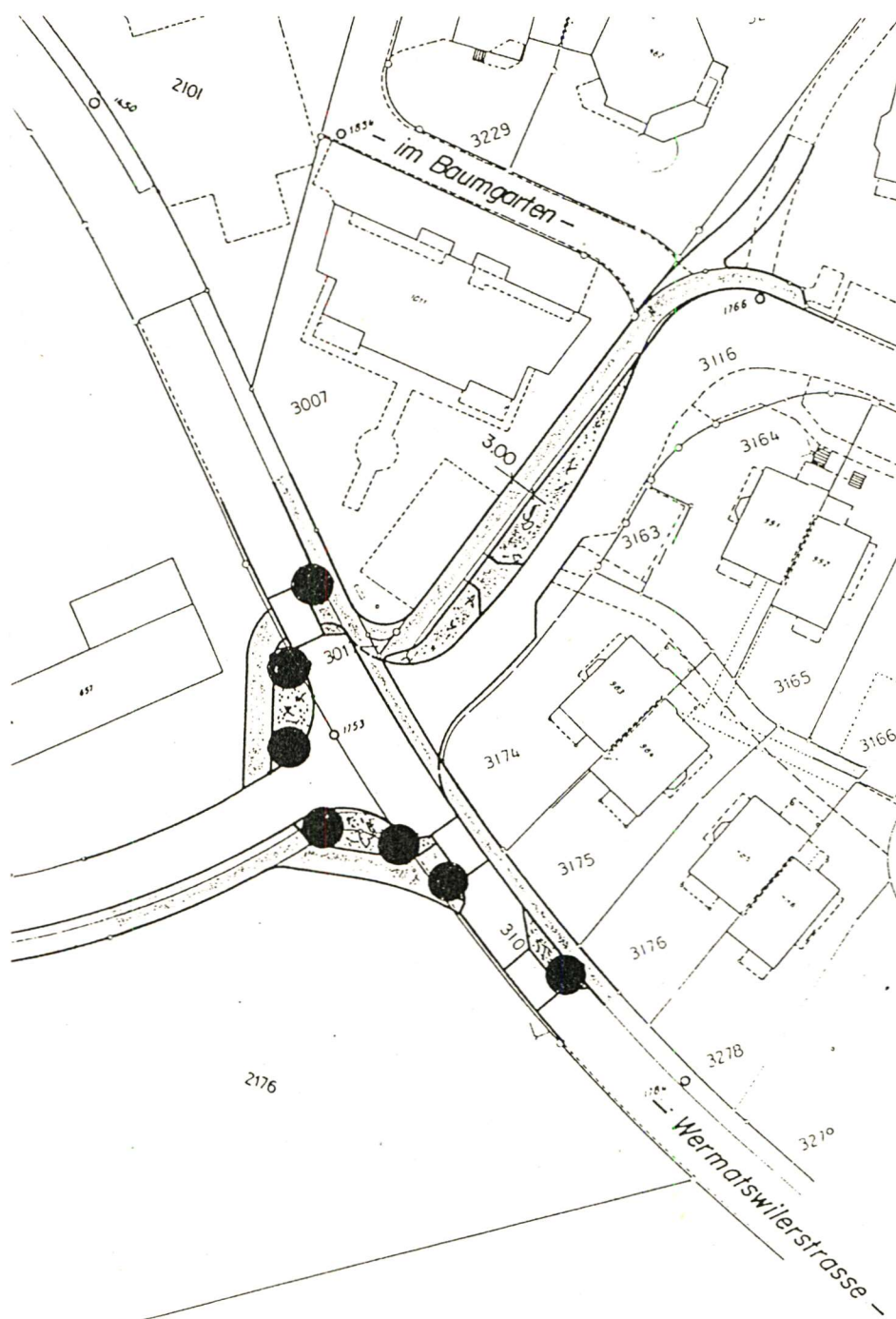
Die Begrünung der Fassade wird ergänzt durch hochstämmige Baumreihen entlang der Wermatswilerstrasse und Geerenstrasse. Im Grünbereich vor den Fassaden werden im Sinne einer differenzierten Umgebungsgestaltung unterschiedlich bepflanzte Bereiche angelegt.

Begrünung der Fassaden  
(Illustration)



#### 4. NEUGESTALTUNG DER KREUZUNG WERMATSWILER-/CHÜEFERISTRASSE

In Absprache zwischen der Gemeinde Fehraltorf und dem kantonalen Tiefbauamt wird eine Neugestaltung des Fussgängerübergangs im Bereich der Kreuzung Wermatswiler- und Chüeferistrasse. Der dabei benötigte Landbedarf im Bereich des Gewerbeareals wird im Gestaltungsplan als Fussgängerbereich ausgeschieden als Landsicherung für diese Sanierungsmassnahme (vgl. Situationsplan unten).



## 5. NÄHERBAURECHT ZUR PARZELLE KAT.NR. 2620

---

Der Gestaltungsplan sieht im südlichen Teil die Anordnung eines Vordaches vor. Die teilweise Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes zur Parzelle Kat.Nr. 2620 ist mit einem Näherbaurecht zu regeln. Da beide Parzellen Kat.Nr. 2824 und 2620 im Besitz des gleichen Eigentümers, der Textildruckerei E. Schellenberg AG sind, steht der Gewährung des Näherbaurechts nichts entgegen.

## 6. BEURTEILUNG GEMÄSS ART. 26 RPV

---

Die private Gestaltungsplan "Gewerbezone G2 Süd" entspricht den Absichten der Ortsplanungsrevision 1994 der Gemeinde Fehraltorf.

Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG.