



VERFÜGUNG

vom 18. März 2013

Embrach. Privater Gestaltungsplan «Töpferei Embrach»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Embrach hat am 7. Dezember 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Töpferei Embrach» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 24. Januar 2013 und des Bezirksrats Bülach vom 22. Januar 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Januar 2013 beantragt die Gemeinde Embrach die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan «Töpferei» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage geschaffen, um das rund 1 ha grosse Areal umzunutzen und eine höhere Dichte zu erreichen. Ziel der Überbauung ist eine hohe Qualität in städtebaulicher, freiraumplanerischer und ökologischer Hinsicht. Um die Zielsetzungen zu erreichen, wurden ein Richtprojekt und ein Umgebungsgestaltungskonzept erarbeitet.

Die Akten bestehend aus dem Plan im Massstab 1:500, den Vorschriften und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig.

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

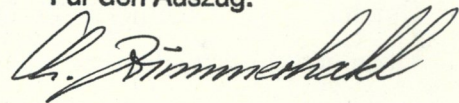
Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan «Töpferei», dem die Gemeindeversammlung Embrach am 7. Dezember 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 432.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrats sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Embrach (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an Studerwis AG, Alte Rheinstrasse 87, 8424 Embrach (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 18. März 2013
130156/SCB/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



GEMEINDE EMBRACH



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

"TÖPFEREI EMBRACH"

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. SEPTEMBER 2012

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am: 20.9.12.....

Grundeigentümerin:
Studerwis AG, Embrach

Uster, 

Uster,

Parzelle Kat.- Nr.: 4584

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 07. Dez. 2012.....

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident

Der Gemeindegemeinder

..... 

..... 

Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. März 2013.....

BDV Nr. 46/13.....

Für die Baudirektion

..... 

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteil

¹ Für das Areal Töpferei Embrach (Parzelle Kat.- Nr.: 4584) mit einer Gesamtfläche von 9'943 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff. PBG festgesetzt.

² Der private Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500. Weitere Unterlagen, wie der Bericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 2 Zweck

Der private Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine planerische Neuausrichtung mit einer geänderten Nutzweise des Töpferei- Areals im Hinblick auf eine massvolle bauliche Verdichtung nach Innen und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher, freiraumplanerischer sowie ökologischer Hinsicht.

Art. 3 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach sowie die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.

² Eidgenössisches Recht sowie weiteres kantonales Recht bleiben vorbehalten.

Art. 4 Teilgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden Teilgebiete festgelegt:

- Baufeld A - Töpferei
- Baufeld B - Ergänzungsbauten
- Freiraum I - Waldrand
- Freiraum II - Innenhof
- Freiraum III - Alte Rheinstrasse

B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baufeld A - Töpferei

¹ Im Baufeld A - Töpferei wird im zugehörigen Plan ein Mantel (horizontal und vertikal) bestimmt, welcher das Gebäudevolumen der Töpferei umfasst.

² Innerhalb des Mantels dürfen Bauten und Anlagen umgebaut, erweitert sowie abgetragen und neu erstellt bzw. ersetzt werden. Ersatzbauten müssen sich in Form und Ausdehnung an den bestehenden Bauten ausrichten. Der bestehende Turmaufbau sowie die bestehende Fassadenbeschriftung sind als identitätsstiftende Elemente zu erhalten oder in ähnlicher Form wieder aufzubauen.

³ Über dem gestalteten Boden dürfen keinerlei Bauten und Anlagen oder Teile davon den Mantel durchstossen (horizontal oder vertikal). Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten und Anlagen:

- a. Bauten, Anlagen oder Teile davon, welche ins Baufeld B ragen;
- b. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäude-technische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen; diese dürfen ausschliesslich den horizontalen Mantel durchstossen;
- c. Erschliessungsbauwerke.

⁴ Für Bauten und Anlagen oder Teile davon gilt der Mantel stellvertretend für die Grenz- und Abstandsbestimmungen.

Art. 6 Baufeld B - Ergänzungsbauten

¹ Im Baufeld B - Ergänzungsbauten dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden. Diese dürfen die Begrenzung des Baufeldes nicht überschreiten; mit Ausnahme von:

- a. Bauten, Anlagen oder Teile davon, welche ins Baufeld A ragen;
- b. Erschliessungsbauwerke.

² Für Bauten und Anlagen oder Teile davon ist für alle Grenz- und Abstandsbestimmungen die Baufeldumgrenzung massgebend.

³ Innerhalb der im Baufeld B ausgeschiedenen Teilbaufelder B1, B2 und B3 darf maximal jeweils ein Hauptgebäude erstellt werden. Hauptgebäude müssen die folgenden Mindestabstände über dem gestalteten Boden einhalten:

- a. Zwischen Hauptgebäuden in den Teilbaufeldern B1 und B2: 15 m;
- b. Zwischen Hauptgebäuden in den Teilbaufeldern B2 und B3: 20 m.

⁴ Das Hauptgebäude im Teilbaufeld B3 darf eine maximale Länge von 60 Metern aufweisen.

⁵ Wegleitend für die örtliche Lage der Hauptgebäude sowie deren jeweilige kubische Gliederung ist das im Bericht nach RPV 47 wiedergegebene Richtprojekt vom 01. September 2012.

Art. 7 Nutzweise

¹ Es sind folgende Nutzweisen zulässig:

Baufeld A Wohnen und nicht störende Betriebe

Baufeld B Wohnen

² Der Freiraum II - Innenhof ist als halböffentlicher Begegnungsort - mit einem durchquerenden öffentlichen Fussweg gemäss Art. 12 Abs. 2 hienach - zu nutzen.

³ Im Baufeld A ist - innerhalb des speziell im Plan bezeichneten Bereichs G - im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum von mind. 50 m² anrechenbarer Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG zu erstellen und zu nutzen. Der Gemeinschaftsraum ist mit dem südostseitigen Aussenraum zu verbinden.

Art. 8 Grundmasse

Im Geltungsbereich gelten die folgenden Grundmasse:

Vollgeschosse Baufeld A max.	3
Vollgeschosse Baufeld B max.	4
Anrechenbare Dachgeschosse Baufeld A max.	1
Anrechenbare Untergeschosse Teilbaufeld B1 max.	1
Freiflächenziffer Geltungsbereich min.	40%
Baumassenziffer Geltungsbereich max. (m ³ /m ²)	3.5

Die Baumassenziffer gilt für Hauptgebäude, besondere Gebäude und für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

Art. 9 Freiräume

¹ Der Freiraum I - Waldrand nach Art. 4 hievon ist naturnah zu gestalten; Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

² Der Freiraum II - Innenhof nach Art. 4 hievon ist als Hof zu gestalten; über dem gestalteten Boden sind Bauten und Anlagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind tech-

nische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Lüftungstechnische Abluftbauwerke, Oblichter und dergleichen.

³ Der Freiraum III - Alte Rheinstrasse nach Art. 4 hievon ist mit Bäumen zu bepflanzen; Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Erschliessungsanlagen sowie Einfriedungen. Vorbehalten bleibt die Strassenabstandsverordnung.

⁴ Das Umgebungskonzept im Bericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan ist wegleitend für die Gestaltung der Freiräume I bis III.

Art. 10 Unterirdische Bauten und Anlagen

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baufelder zulässig. Zusätzlich sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile i.S. von § 269 PBG auch innerhalb des im Plan speziell bezeichneten Bereichs gestattet.

Art. 11 Terrainveränderungen

Im gesamten Geltungsbereich sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen für eine optimale Einpassung der Bauten und Anlagen und für die Erschliessungen erlaubt.

Art. 12 Erschliessung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr ausschliesslich über die Alte Rheinstrasse im zugehörigen Plan bezeichneten Bereich zu erschliessen.

² Zwischen den beiden im zugehörigen Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen.

Art. 13 Gestaltung und Dachform

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Die Dachform unterliegt keinen Einschränkungen.

Art. 14 Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

² Mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die örtliche Lage für eine Trafostation zu sichern sowie deren bauliche Ausgestaltung aufzuzeigen.

C. LÄRMSCHUTZ, ENERGIE, ABSTELLPLÄTZE, FLORA UND FAUNA

Art. 15 Empfindlichkeitsstufe/Lärmschutz

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 mit seitherigen Änderungen zugeordnet.

Art. 16 Energie

Für Neubauten muss der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mindestens 10% unter den Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2009) liegen. Es sind jedoch immer mindestens die jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Art. 17 Autoabstellplätze

¹ Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Kanton Zürich vom Oktober 1997 (für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs gelten Gemeindetyp 1 (Gütekategorie ÖV-Erschliessung: C)) mit folgenden Abweichungen bzw. Ergänzungen: für Wohnen (Bewohner und Besucher) beträgt der Höchstwert der zulässigen Abstellplätze 85 % des Grenzbedarfes.

² Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind grundsätzlich unterirdisch oder in gedeckten Parkieranlagen anzuordnen.

³ Für den Gemeinschaftsraum gemäss Art. 7 Abs. 3 hievore sind keine Abstellplätze zu erstellen.

Art. 18 Flora und Fauna

¹ Innerhalb des speziell im Plan bezeichneten Bereichs F ist ein Gürtel mit Wildhecken aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen.

² Innerhalb des im Baufeld A bezeichneten Turmaufbaus sind die baulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Fledermauspopulation zu schaffen. Die Vorkehrungen sind auf Dauer für diesen Zweck zu erhalten. Änderungen daran sind bewilligungspflichtig und dürfen nur dem Zweck von weiter verbesserten Lebensbedingungen einer Fledermauspopulation dienen.

D. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Etappierung

Eine etappierte Ausführung der Bauten und Anlagen auch innerhalb der Baufelder und der Erschliessungen ist zulässig. Dabei sind bei jeder Etappe die geforderten ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen zu erfüllen.

Art. 20 Inkrafttreten

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