



VERFÜGUNG

vom 11. Juli 2013

Glattfelden. Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Büel»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Glattfelden hat am 11. Dezember 2012 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Büel» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 1. Juli 2013 und des Bezirksrats Bülach vom 12. Februar 2013 keine Rechtsmittel eingelegt.

Die Firma Toggenburger AG, Winterthur, betreibt auf dem Gebiet «Unterer Boden» an der Aarütistrasse in Glattfelden eine Bauschutzwischenlagerung und -aufbereitung. Für diese Anlage sind keine planungsrechtlichen Grundlagen für eine Sicherung des heutigen Betriebsstandortes vorhanden, der Standort befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Als Ersatzstandort für diese Anlage, die aus gewässerschutzrechtlichen Gründen zu schliessen ist, war ursprünglich der Standort des kantonalen Gestaltungsplans «Rütifeld» (Gemeinde Stadel) vorgesehen. Dieser Standort ist mit einem entsprechenden Eintrag im regionalen Richtplan gesichert. Die Toggenburger AG beabsichtigt nun jedoch, die Bauabfallanlage in das Gebiet des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Büel» in Glattfelden zu verlegen. In diesem Gebiet betreibt die Firma bereits heute ein Kies- und Betonwerk. Der Gestaltungsplan «Büel» wurde daher in Absprache mit den kantonalen Fachstellen einer Teilrevision unterzogen, wobei für den revidierten Teil gleichzeitig eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde.

Gemäss kantonalem Richtplan sind Anlagen für die Behandlung und das Reziklieren von Siedlungs- und Betriebsabfällen grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets zu realisieren. Daher muss für die Realisierung einer Bauabfallanlage ausserhalb des Siedlungsgebiets eine Ausnahme gewährt werden. Als planungsrechtliche Voraussetzung ist hierfür ein Eintrag im regionalen Richtplan notwendig. Aus raumplanerischer Sicht ist die Verlegung des Richtplaneintrags von Stadel nach Glattfelden zu begrüssen, da der bisherige Standort

aufgehoben und die Bauabfallanlage in einem Verbund mit weiteren Anlagen am Standort «Büel» konzentriert werden kann. Es sind zudem keine öffentlichen Interessen bekannt, welche einer entsprechenden Festlegung widersprechen würden. Die Teilrevision des regionalen Richtplans mit einer Verschiebung des Standorts einer Bauabfallanlage von Stadel (Rütifeld) nach Glattfelden (Büel) wurde am 29. März 2012 von der Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Zürcher Unterland beschlossen. Zeitgleich mit der Genehmigung der Teilrevision des Gestaltungsplans «Büel» erfolgt auch die Festsetzung der Teilrevision des regionalen Richtplans. Anschliessend erfolgt die Aufhebung des kantonalen Gestaltungsplans «Rütifeld», der auf der bisherigen Festlegung für eine Bauabfallanlage im regionalen Richtplan beruht. Dieser Gestaltungsplan ist nie umgesetzt worden, und es wurde nie ein entsprechendes Baugesuch eingereicht.

Mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Büel» liegt nun ein Planungsinstrument vor, das die Integration einer Bauabfallanlage in den Gestaltungsplanperimeter regelt.

Für die nachfolgenden Verfahren ist auf folgende Anforderungen hinzuweisen:

Für den erforderlichen Ausbau des Knotens Aarütistrasse/Sodstrasse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens spätestens vor der Baufreigabe ein entsprechendes Gesuch beim Amt für Verkehr, Infrastrukturplanung, einzureichen, damit beim Tiefbauamt ein Projektbegleitungsauftrag ausgelöst werden kann.

Die Grenze des Gestaltungsplans befindet sich ausserhalb des Uferstreifens des Seidlergrabens, öffentliches Gewässer Nr. 3, gemäss der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201). Der sich südöstlich des Gestaltungsplanperimeters befindende Weiher ist kein öffentliches Gewässer, weshalb kein Uferstreifen zu berücksichtigen ist.

In den Unterlagen zum Gestaltungsplan «Büel» sind keine Angaben zum Löschsutz enthalten. Aufgrund der vorhandenen Löschwasserreserven und Reservoirhöhen sowie des Leitungsnetzes mit Ringschluss ist jedoch davon auszugehen, dass die von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) geforderten Löschwassermengen und Fliessdrücke im Gestaltungsplangebiet erreicht werden. Die Anforderung der GVZ, Löschwasser ab mindestens zwei Hydranten mit jeweils maximaler Schlauchlänge von 100 m beziehen zu können, ist hingegen derzeit nicht erfüllt. Vor der Erteilung von Baubewilligungen im Gestaltungsplanperimeter sind mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten der Bedarf zusätzlicher Hydranten sowie deren Standorte abzuklären. Neue Wasserleitungen sind mit einem Durchmesser von mindestens DN 150 mm auszuführen.

Die Altlastensituation wird in den vorliegenden Unterlagen (Umweltverträglichkeitsbericht Neubau Bauabfallanlage Büel) beschrieben. Das Grundstück Kat.-Nr. 6405 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) unter der Nr. 0058/D.0007 als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen verzeichnet. Vor Baubeginn ist dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft ein Aushub- und Entsorgungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

Gegenwärtig befindet sich ausserhalb des Perimeters, südlich der Aarütistrasse, im Bereich des überkommunalen Schutzobjektes Nr. 11 „Kiesbiotop Büel/ Mittler Boden/ Rütifeld“ auf der kantonseigenen Parzelle Kat.-Nr. 7728 ein Recycling-Platz des Gesuchstellers. Der bisherige Recycling-Platz auf Kat.-Nr. 7728, Glattfelden, ist spätestens innert zwei Jahren nach Inkrafttreten des revidierten Gestaltungsplans «Büel» aufzuheben.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:1000, einem Schnitt Mst. 1:500, den Vorschriften, dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, dem Umweltverträglichkeitsbericht sowie dem Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen, sind vollständig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Büel», der die Gemeindeversammlung Glattfelden am 11. Dezember 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und betragen:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	600.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	128.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/AW	Fr.	128.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN/Wald	Fr.	192.00	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr ALN/Naturschutz	Fr.	128.00	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr ALN/ Bodenschutz	Fr.	128.00	105 333 / 83100.42.500
Staatsgebühr ALN/ Stab	Fr.	128.00	105 327 / 83100.42.000
<hr/>			
Total	Fr.	1'688.00	

- 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 Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Glattfelden 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 Glattfelden (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an calörtscher hirner, Ingenieure Geometer Planer, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle), sowie an die Toggenburger AG, Schlossackerstrasse 20, 8404 Winterthur (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 11. Juli 2013
130771/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stehler



VERFÜGUNG

vom 11. Juni 1999

Glattfelden. Privater Gestaltungsplan Büel

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. März 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Glattfelden dem privaten Gestaltungsplan Büel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Mai 1999 und des Bezirksrates Bülach vom 12. Mai 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Mai 1999 ersucht der Gemeinderat Glattfelden um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan soll die zukunftsorientierte Erneuerung des bestehenden Kieswerks sichergestellt sowie die Ansiedlung eines neuen Betonwerks ermöglicht werden.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Der private Gestaltungsplan Büel, dem die Gemeindeversammlung Glattfelden am 16. März 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Toggenburger AG
Schlossackerstrasse 20
8404 Winterthur

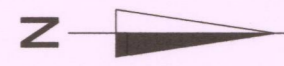
Staatsgebühr	Fr.	756.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	796.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- 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 Glattfelden wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Glattfelden (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei 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 11. Juni 1999
990870/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan "Büel"
Teilrevision Gestaltungsplan "Büel"
Situation 1: 1000

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: 02. Oktober 2012

Toggenburger AG, Schlossackerstr. 20, 8404 Winterthur
Eigentümerin Kat. Nr. 6405 und Nr. 6408

Im Namen der Toggenburger AG:

T. Toggenburger

H. Flückiger

Polit. Gemeinde Glattfelden, Dorfstr. 74, 8192 Glattfelden
Eigentümerin Kat. Nr. 6407

Gemeinderat Glattfelden:

Der Präsident:

P.L. Quattropani

Die Gemeindegeschreiberin:

Beatrice Wüthrich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 11. DEZ. 2012

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

P.L. Quattropani

Die Gemeindegeschreiberin:

Beatrice Wüthrich

Von der Baudirektion genehmigt am: 11. JULI 2013

Für die Baudirektion

M. Scheller

BDV Nr. 88113

Verfasser:



02. Oktober 2012

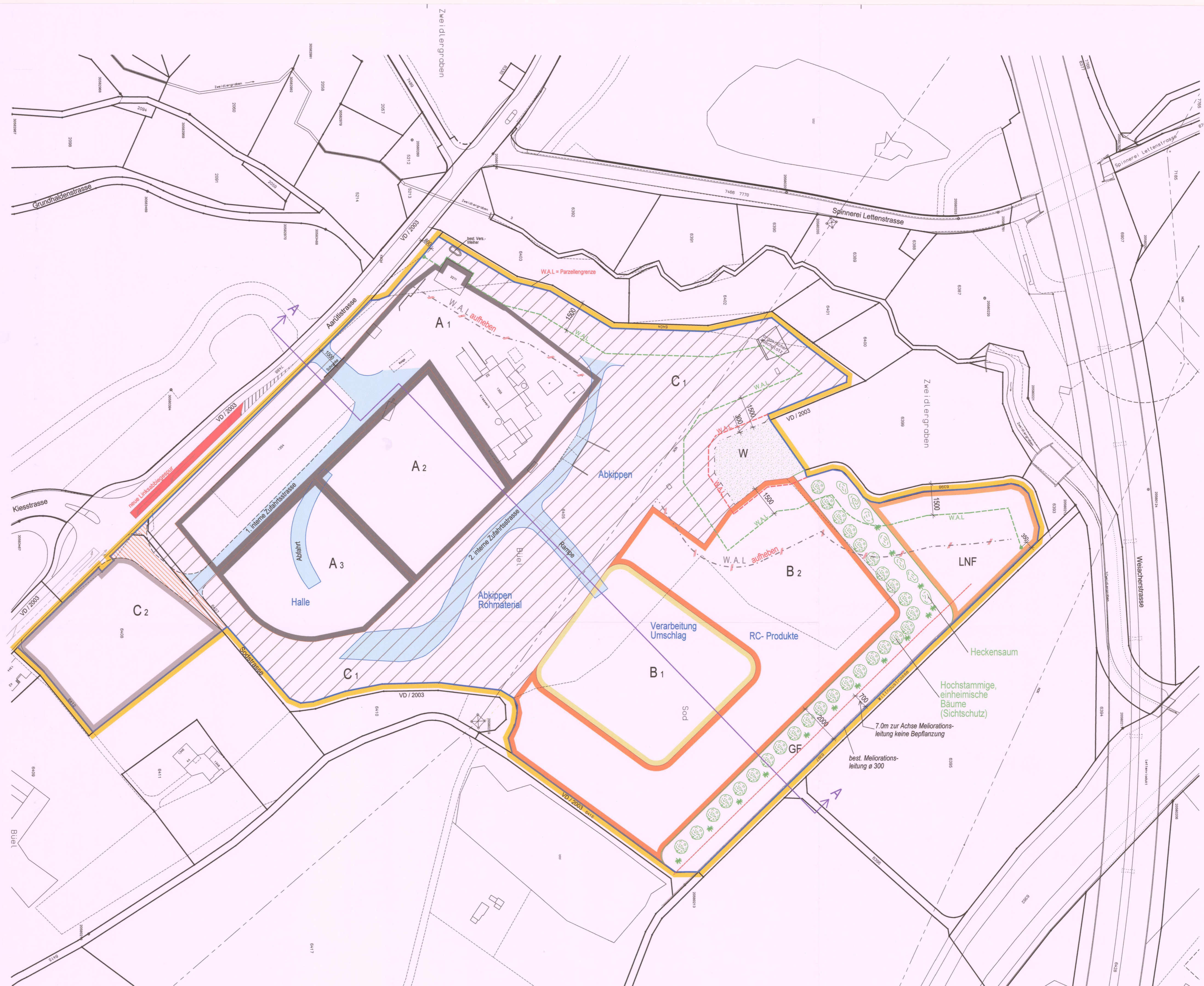
Plan Nr. 1041F-201A

dipl. ingenieur eth/sia
bahnhofstrasse 49 ch-8198 wülth
tel: 044 879 10 10 fax: 044 879 10 20
www.p-frei.ch ingenieur@p-frei.ch

Form 50 / 80

Legende:

	Gestaltungsplanperimeter		W.A.L Gebäude und Anlagen
			W.A.L Werk- und Lagerflächen
	A 1 9862 m ² best. Kieswerk		
	A 2 4947 m ² neues Kieswerk		
	A 3 4307 m ² Halle		
	B 1 5931 m ² Verarbeitung Umschlag		
	B 2 13015 m ² Lagerfläche RC- Produkte, Bauabfälle		
	GF 5236 m ² Grünfläche		
	LNF 3010 m ² Landwirtschaftliche Flächen		
	W 1013 m ² Wald		
	Str. 561 m ² öffentliche Strasse		
	C 1 21720 m ² Werk- und Lagerflächen		
	C 2 4238 m ² Ergänzende Lagerflächen		
	interne Strasse		
	gesamt "Büel" 73840 m ²		





Privater Gestaltungsplan "Büel"
Teilrevision Gestaltungsplan "Büel"
Schnitt 1: 500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am:

02. Oktober 2012

Toggenburger AG, Schlossackerstr. 20, 8404 Winterthur
Eigentümerin Kat. Nr. 6405 und Nr. 6408

Im Namen der Toggenburger AG:

T. Toggenburger

H. Flückiger

Polit. Gemeinde Glattfelden, Dorfstr. 74, 8192 Glattfelden
Eigentümerin Kat. Nr. 6407

Gemeinderat Glattfelden:

Der Präsident:

P.L. Quattropiani

Die Gemeindefschreiberin:

Beatrice Wüthrich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 11. DEZ. 2012

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

P.L. Quattropiani

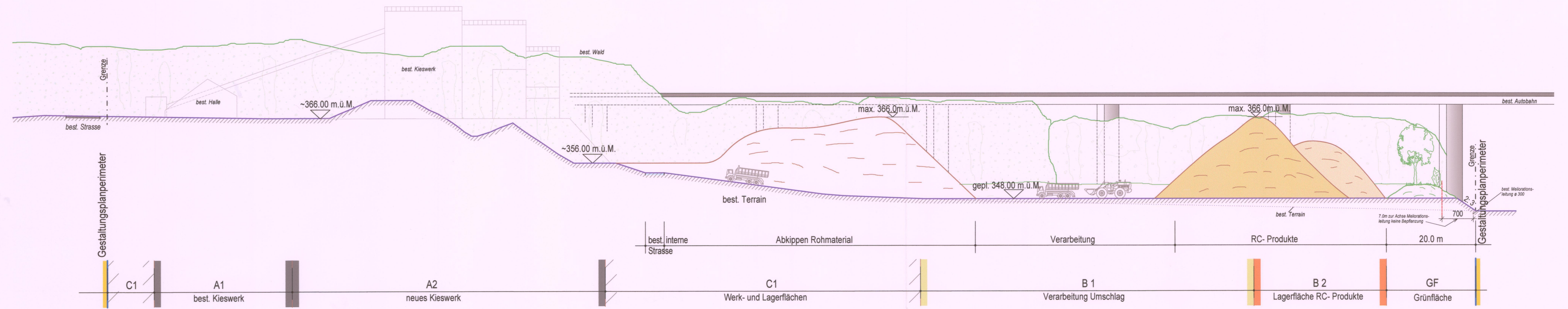
Die Gemeindefschreiberin:

Beatrice Wüthrich

Von der Baudirektion genehmigt am: 11. JULI 2013

Für die Baudirektion

BDV Nr. 88113



Schnitt A- A



Kanton Zürich
Gemeinde Glattfelden

Privater Gestaltungsplan „Büel“ Teilrevision Gestaltungsplan „Büel“

Bauvorschriften

von der Grundeigentümerin festgesetzt am: 18. Juni 2012

Toggenburger AG, Schlossackerstrasse 20, Postfach, 8404 Winterthur
Eigentümerin Kat. Nr. 6405 und Nr. 6408

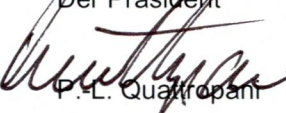
Im Namen der Toggenburger AG:

 
T. Toggenburger H. Flückiger

Politische Gemeinde Glattfelden, Dorfstrasse 74, 8192 Glattfelden
Eigentümerin Kat. Nr. 6407

Gemeinderat Glattfelden:

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

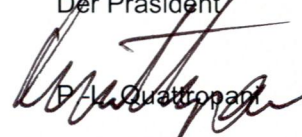


P.-L. Quattrone Beatrice Wüthrich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 11. DEZ 2012

Gemeinderat Glattfelden:

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin



P.-L. Quattrone Beatrice Wüthrich

Von der Baudirektion genehmigt am: 11. JULI 2013

Für die Baudirektion

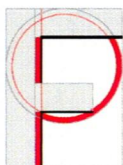


BDV Nr. 89 / 13

Verfasser:

Datum: 02.10.2012

Objekt Nr. 1041F-2



planungsbüro p. frei+partner ag

dipl. ingenieure eth sia

bahnhofstrasse 49 ch-8196 wil/zh

tel: 044 879 10 10 fax: 044 879 10 20

www.p-frei.ch ingenieur@p-frei.ch

Teilrevision Gestaltungsplan „Büel“

Bauvorschriften zum privaten Gestaltungsplan „Büel“

Präambel

Mit Verfügung Nr. 715/99 genehmigte die Baudirektion am 11. Juni 1999 den von der Grundeigentümerin Toggenburger AG, Schlossackerstrasse 20, Postfach, 8404 Winterthur (Eigentümerin Kat. Nr. 6405 und Nr. 6408) und Politische Gemeinde Glattfelden, Dorfstrasse 74, 8192 Glattfelden (Eigentümerin Kat. Nr. 6407) festgesetzten und revidierten privaten Gestaltungsplan „Büel“ (07.09.1998 und 11.01.1999) sowie von der Gemeindeversammlung mit Zustimmung vom 16. März 1999 verabschiedeten privaten Gestaltungsplan „Büel“.

Die festgesetzten Flächen B1 und B2 (Fabrikation und Lagerung von Betonelementen) wurden nicht realisiert, da der Markt andere Bedürfnisse geschaffen hat, auf welche der revidierte Gestaltungsplan „Büel“ nun konkreter eingehen kann, indem die Voraussetzungen für die **Errichtung und den Betrieb einer Bauabfallanlage** geschaffen werden. Auch der ehemals vorgesehene Ausbau der Sodstrasse wird soweit reduziert, dass diese nur noch im Bereich der Einmündung in die Aarütistrasse ausgebaut wird, die restliche verkehrsmässige Erschliessung erfolgt auf internen, betriebseigenen Strassen.

Gemäss der übergeordneten regionalen Richtplanung der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurde in Absprache mit der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) der ehemalige Gestaltungsplanperimeter „Büel“ in 2 Bereiche unterteilt:

„Büel 1“, beinhaltend die bestehenden Anlagen wie Kieswerk, Betonwerk, Splitthalle, Werkstatt etc. sowie

„Büel 2“, beinhaltend die Bauabfallanlage mit Lagerung der Rohmaterialien, Verarbeitung und Lagerung der Fertigprodukte.

Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung der Gestaltungsplanunterlagen und des Umweltverträglichkeitsberichtes verlangten das ARE und die KofU (vgl. Schreiben vom 26. März 2012 KofU und 2. April 2012 ARE), dass der rechtskräftige Gestaltungsplan „Büel“ nicht in zwei Gestaltungspläne „Büel 1“ und „Büel 2“ aufzuteilen sei, sondern eine Teilrevision des Gestaltungsplans „Büel“ als Gesamtes durchzuführen sei.

Nach Rücksprache mit dem Sekretär der Planungsgruppe Zürcher Unterland, Herr Kurt Forster vom 11. Mai 2012 ist diesem Umstand auf Stufe regionale Richtplanung wie folgt Rechnung zu tragen:

Mitteilung des neuen Sachverhalts betreffend Teilrevision Gestaltungsplan „Büel“ seitens der Toggenburger AG an die PZU, welche dies protokollarisch zur Kenntnis nehmen wird.

Der zusammen mit dem vormaligen Gestaltungsplan „Büel 2“ ausgearbeitete Umweltverträglichkeitsbericht bezieht sich ausschliesslich auf die Aktivitäten der Bauabfallanlage und behält seine Gültigkeit auch bei der neu definierten „Teilrevision“ Gestaltungsplan „Büel“ und erfährt keine Überarbeitung oder Erweiterung auf das gesamte Gestaltungsplangebiet „Büel“.

Die bestehenden Gestaltungsplanvorschriften des privaten Gestaltungsplan „Büel“ werden im Rahmen der Teilrevision gesamthaft überarbeitet. Die Gestaltungsplanvorschriften werden in den Bereichen, wo keine Änderungen massgebend sind, von der am 11. Juni 1999 genehmigten Version übernommen. In Bereichen, wo Änderungen in der Nutzweise erfolgen (konkret Bauabfallanlage), werden die Gestaltungsplanvorschriften neu formuliert oder zum Teil angepasst.

Die Gestaltungsplanvorschriften werden neu als **Bauvorschriften** definiert und werden in den nachstehenden Artikeln 1. bis 13. ausformuliert.

Art. 1 Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der vorliegende, revidierte private Gestaltungsplan „Büel“, Plan Nr. 1041F-201A, Situation 1:1000, mit zugehörigem Schnittplan Nr. 1041F-202A, 1:500, umfasst die Parzellen, Kat. Nr. 6408, 6405 sowie den westlichen Teil der Kat. Nr. 6407 (Sodstrasse) in der Gemeinde Glattfelden. Das Bezugsgebiet ist im Situationsplan mittels violett-gelbem Gestaltungsplanperimeter eingetragen.

Die bestehende Waldabstandslinie des Gestaltungsplans „Büel“ wird aufgehoben und den neuen, durch die Erweiterung einer Bauabfallanlage bedingten Randbedingungen, angepasst. Die Festlegung der Waldabstandslinien erfolgt im Rahmen der Teilrevision des Gestaltungsplans „Büel“ ohne separates Verfahren.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Glattfelden vom 18. März 1996

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Glattfelden.

Die ehemaligen Gestaltungsplanvorschriften des privaten Gestaltungsplans „Büel“ werden im Zusammenhang mit der Teilrevision des Gestaltungsplans „Büel“ gesamthaft überarbeitet und neu als Bauvorschriften bezeichnet.

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplan „Büel“

3.1 Bauvorschriften zum privaten Gestaltungsplan „Büel“ mit erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV:

3.2 Gestaltungsplan Nr. 1041F-201A, Massstab 1:1000, Situation sowie Schnittplan Nr. 1041F-202A, Massstab 1:500, beinhaltend folgende Gebäude und Anlagen auf den Parzellen Kat. Nr. 6405, 6408 und 6407:

A1: Bestehendes Kieswerk

A2: Neues Kieswerk

A3: Halle, Verarbeitung und Umschlag

C1: Werk- und Lagerflächen

C2: Ergänzende Lagerflächen

Str: Öffentliche Strasse (verkürzt)

B1: Verarbeitung und Umschlag

B2: RC-Produkte

GF: Grünflächen als Sichtschutz mit Heckensaum

LNF: Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

W: Wald.

Art. 4 Zweck des Gestaltungsplans „Büel“

Der Zweck des privaten Gestaltungsplan „Büel“ ist die Erhaltung, die Erneuerung, der Neubau von Werkgebäuden und dazugehörige Anlagen und Nebenbetrieben sowie der notwendigen Infrastrukturen mit Werk- und Lagerplätzen im Zusammenhang mit der Gewinnung, Aufbereitung und Veredelung von Kies und Bauabfällen zu Rohstoffen, Halb- und Fertigprodukten.

Sämtliche Zufahrtsstrassen, Deponieplätze für Roh- und Fertigprodukte sowie Verarbeitungsplätze haben der industriellen Nutzung für Materialaufbereitungen und speziell für eine Bauabfallanlage zu dienen. Dies beinhaltet insbesondere die Bewirtschaftung der Lagerplätze, An- und Abtransporte von Bauschutt, Aushubmaterialien und zum Teil andere kontrollpflichtige Abfälle gemäss VeVa.

Die Höhe der Lager- und Verarbeitungsplätze in den Bereichen C1, B1 und B2 wird auf die Kote 348.00 m ü. M. definiert, die maximale Schütthöhe des Rohmaterials und der Produkte auf die Kote 384.00 m ü. M.

Art. 5 Nutzungsweise

Das gesamte Gestaltungsplangebiet innerhalb des Perimeters umfasst 73'840 m² (inkl. westlicher, verkürzter Anteil der Sodstrasse) und wird in folgende Flächen aufgeteilt:

- Areal des bestehenden Kieswerkes	A1	9'862 m ²
- Areal des neuen Kieswerkes	A2	4'947 m ²
- Areal für Produktions- und Lagerhalle	A3	4'307 m ²
- Areal für Verarbeitung und Umschlag Bauabfälle	B1	5'931 m ²
- Areal für Lagerung RC-Produkte und Bauabfälle	B2	13'015 m ²
- Werk- und Lagerfläche	C1	21'720 m ²
- Werk- und Lagerfläche	C2	4'238 m ²
- Öffentliche Strasse, Sodstrasse	STR	561 m ²
- Grünfläche	GF	5'236 m ²
- Landwirtschaftlich nutzbare Fläche	LNf	3'010 m ²
- Wald	W	1'013 m ²

2) Generell

Bauten sind innerhalb der umschliessenden Arealabgrenzungen nach beliebiger Lage in der Situation zu errichten.

Flächen, auf welchen Bauten zugelassen sind, dürfen auch als Werk- und Lagerflächen genutzt werden.

Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sich die Bauten möglichst unauffällig in die Umgebung einpassen. Auf glänzende Materialien ist abgesehen von Glas und Glaseinfassungen zu verzichten.

Ein Transfer von Baumasse vom Areal A2 zu A1 ist bis maximal 18'000 m³ zugelassen. Dieser Nutzungstransfer darf jedoch nicht innerhalb des ordentlichen Waldabstandes realisiert werden.

Das anfallende Meteorwasser (Dach- und Platzwasser) ist nach Möglichkeit wiederzuverwenden oder versickern zu lassen. Ausgenommen davon sind Werk- und Lagerflächen, welche mit Bauabfällen belegt sind. Diese Werkplätze sind so auszugestalten, dass kein Abwasser abfliessen oder versickern kann (dichter Belag und RC-Speicherkörper).

Art. 7 Naturnahe Fläche, Sichtschutz, Bodendepot

Für die Flächen der Bauabfallanlage (B1 / B2 / C1 Anteil) von 33'150 m² werden maximal 15%, somit rund 4'972 m², ökologischer Ersatz geleistet.

Im Zweidler Hard, Kat. Nr. 7467, steht eine naturnahe Fläche mit 363 Aren bereits zur Verfügung, die für den den Gestaltungsplan Büel erforderliche Fläche von 4'972 m² wird dort anteilmässig angerechnet.

Die Gestaltung der naturnahen Flächen im Zweidler Hard ist bereits ausgeführt. Der Unterhalt der naturnahen Flächen erfolgt durch den Kanton Zürich.

Die Grünfläche von 5'236 m² im Gestaltungsplangebiet wird als Erdwall ausgeführt und dient einerseits als Sichtschutz und andererseits als langfristiges Depot für Bodenmaterial, welches beim Bau der Bauabfallanlage infolge Abtrag und Verschiebung des anstehenden Bodens anfällt.

Der Erdwall wird mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen bestückt. Die Artenliste wird in Absprache und Übereinkunft mit der kantonalen Fachstelle Naturschutz und der Gemeinde Glattfelden festgelegt.

Bäume und Büsche dürfen nicht näher als 7 Meter an der Hauptentwässerungsleitung entlang der Wittnaustrasse gepflanzt werden.

Art. 8 Bodenschutz

Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.

Für die Ausführung sämtlicher bodenrelevanter Arbeiten ist eine ausgewiesene Fachperson (bodenkundliche Baubegleitung) beizuziehen. Der Name der gewählten Fachperson ist vor Beginn dieser Arbeiten der Fachstelle Bodenschutz bekanntzugeben.

Bei einer Aufgabe der Bauabfallanlage (Areal C1, B1, B2) ist wieder eine landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

Art. 9 Erschliessung

Verkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Aarütistrasse. Im Bereich des Einlenkers der Kiesstrasse wird die vorhandene Breite der Aarütistrasse für eine Linksabbiegespur genutzt. Die Sodstrasse im Eigentum der Gemeinde Glattfelden wird bis zur ersten internen Zufahrtsstrasse der Toggenburger AG für kreuzende LKW ausgebaut. Die bestehende Werkszufahrt auf der Höhe des Betonwerks wird mittels Schranke geschlossen und dient nur noch für interne Transporte ins direkt gegenüberliegende Grundstück, Kat. Nr. 7728 „Mittlerboden“.

Der Vorplatz vor der Barriere muss so lang sein wie der grösste eingesetzte Lastwagen, mindestens aber 10.00 m.

Sämtliche LKW-Transporte erfolgen über die bestehende Umfahrungsstrasse Glattfelden oder die Kiesstrasse Richtung Stadel. An- und Abtransporte über die Dorfstrasse durch die Gemeinde Glattfelden sind nicht gestattet.

Wasser

Das Grundstück Kat. Nr. 6405 verfügt über einen Frischwasseranschluss ab dem Wassernetz der Gemeinde Glattfelden, Leitungsdurchmesser DN 125 mm mit einem Hydranten.

Für das Brauchwasser besteht eine Grundwasserfassung mit > 4'000 Minutenliter. Dieses Wasser dient dem Waschprozess im Kieswerk und als Anmachwasser für das Betonwerk sowie der Berieselung der verschiedenen Anlagekomponenten der Bauabfallanlage.

Abwasser

Die häuslichen Abwässer und die Entwässerung der Tankstelle sind an die Schmutzwasserleitung der Gemeinde Glattfelden angeschlossen.

Die Dach- und Platzwässer werden nach Möglichkeit wiederverwendet oder versickert.

Werk- und Lagerflächen, welche mit Bauabfällen belegt sind, werden abflusslos ausgebildet, sodass kein Abwasser abfliessen oder versickern kann. Dies erfolgt mittels dichtem Belag und einem RC-Speicherkörper, welcher gleichzeitig als Arbeitsfläche dient.

Elektrische Versorgung

Auf dem Betriebsareal befindet sich eine betriebseigene Trafostation, welche direkt vom NOK eingespiesen wird.

Art. 10 Allgemeine bauliche Vorschriften

Auf den Werk- und Lagerflächen sind fest mit dem Boden verbundene Anlagen gestattet. Die Flächen sind primär für die Lagerung und Aufbereitung des Eingangsmaterials, der aufbereiteten Materialien sowie Halb- und Fertigprodukte zu nutzen. Ebenso dienen sie als innerbetriebliche Verkehrsflächen und Fördereinrichtungen (auch gedeckte).

Bauten auf Grünflächen und innerhalb der Waldabstandslinien sind nicht gestattet. Sie dienen als ökologische Puffer und je nach Bepflanzung auch als Sichtschutz sowie als langfristiges Bodendepot.

Die Waldabstandslinie von 3 Meter für Werk- und Lagerplätze ist in geeigneter Weise sichtbar abzugrenzen (z. Bsp. Lattenzaun, Steinquader o. ä.).

Die Gestaltung der Geländestufe zwischen den Arealkategorien A und B darf den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend angepasst werden. Auffüllungen und Abgrabungen im Rahmen der Terrainhöhen gemäss Art. 6 sind zulässig, wobei Materiallager nicht als Auffüllungen gelten.

Eine zeitliche und räumliche Etappierung für Bauten und Anlagen ist zulässig.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung

Der Bauabfallbetrieb wird der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Es sind stark störende Betriebe zugelassen.

Art. 12 Luftreinhaltung

Erhebliche Staubemissionen aus Bearbeitung, Lagerung und durch den Werkverkehr sind zu vermeiden. Entsprechende bauliche Massnahmen wie Berieselung und Reinigung der Verkehrsflächen sind vorzusehen, dasselbe gilt hinsichtlich Berieselung auch für staubende Güter.

Bei Nichteinhalten der Immissionsgrenzwerte sind weitere Massnahmen zur Reduktion von Staubemissionen vorzunehmen.

Es sind nur Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, die bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik entsprechen, insbesondere sind die Anforderungen der gültigen Luftreinhalteverordnung einzuhalten.

Art. 13 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Büel“ tritt nach der Festsetzung durch die Baudirektion, nach Erledigung allfälliger Rechtsmittel, in Kraft.