

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

Sitzung vom 18. März 1992

### **825. Privater Gestaltungsplan Augwil, Lufingen**

Am 12. Juli 1989 stimmte die Gemeindeversammlung Lufingen dem privaten Gestaltungsplan Augwil zu. Die gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurse sind mit RRB Nr. 4163/1991 rechtskräftig abgewiesen worden.

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans liegt ausserhalb der Bauzone. Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bestehende Sägerei den Produktionsanforderungen angepasst werden kann.

Mit den zugehörigen Vorschriften, die u. a. nur Nutzungen zulassen, die im Zusammenhang mit der Sägerei und dem Holzhandel stehen, bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für seinen Geltungsbereich die kantonale Landwirtschaftszone.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufen (ES) zuzuordnen (Art. 43 und 44 LSV). Dem Gestaltungsplangebiet ist gemäss Art. 43 lit. c LSV die Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen, da der Gestaltungsplan einen mässig störenden Betrieb zulässt. Dass die Gemeindeversammlung die Zustimmung zum Gestaltungsplan noch nicht mit einer förmlichen ES-Zuordnung verbunden hat, steht bei der gegebenen Sachlage der Genehmigung des Gestaltungsplans nicht entgegen. Die Gemeinde Lufingen ist jedoch einzuladen, die Empfindlichkeitsstufenzuordnung für das Gestaltungsplangebiet Augwil möglichst in Verbindung mit derjenigen für das gesamte Zonenplangebiet beförderlich vorzunehmen.

Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der private Gestaltungsplan Augwil, dem die Gemeindeversammlung Lufingen am 12. Juli 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Lufingen, 8426 Lufingen (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 18. März 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AUGWIL SÄGEREIAUSBAU KÄGI

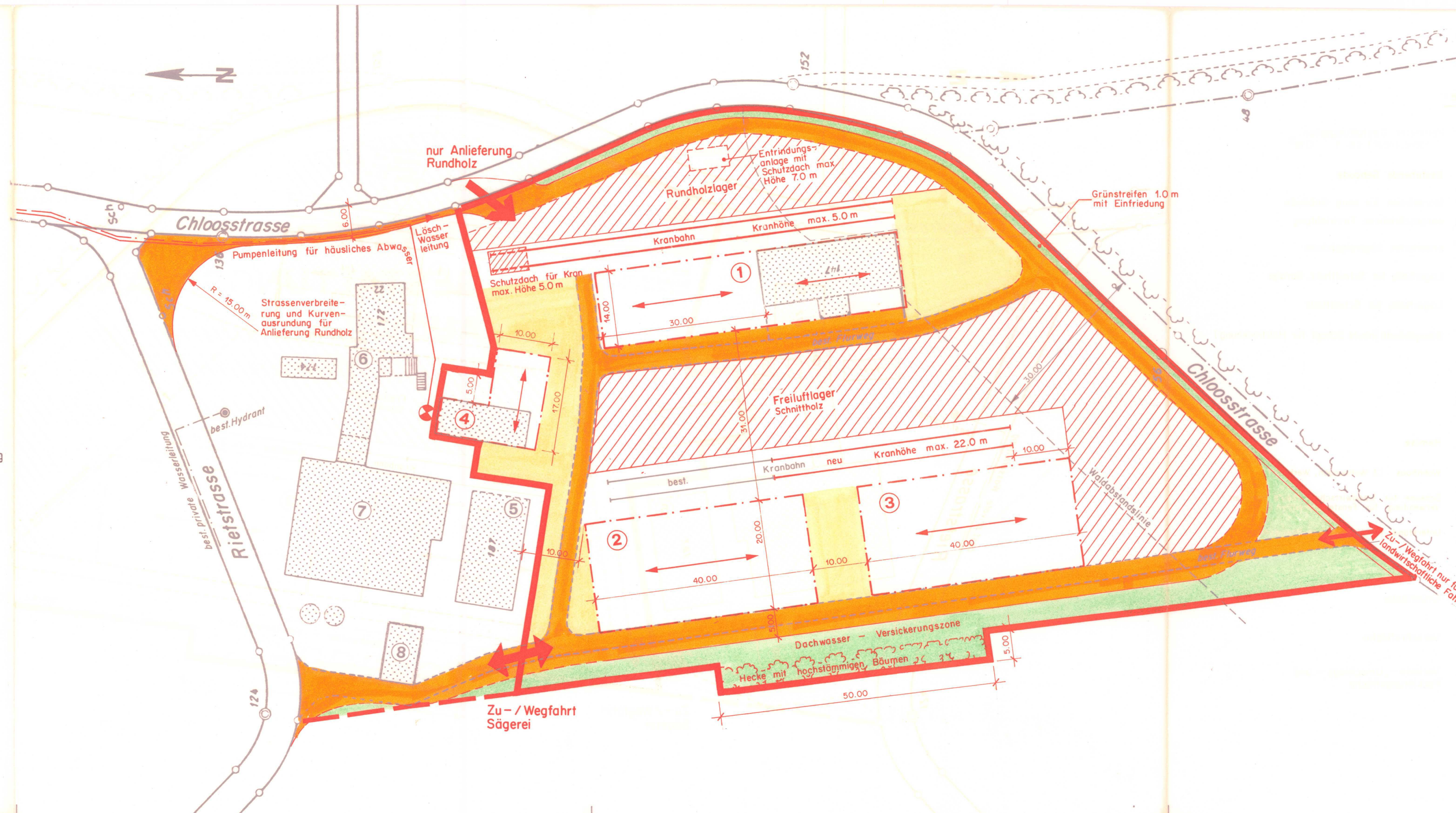
SITUATIONSPLAN 1:500

VOM GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT AM 31.05.1989  
REV. 12.07.1989

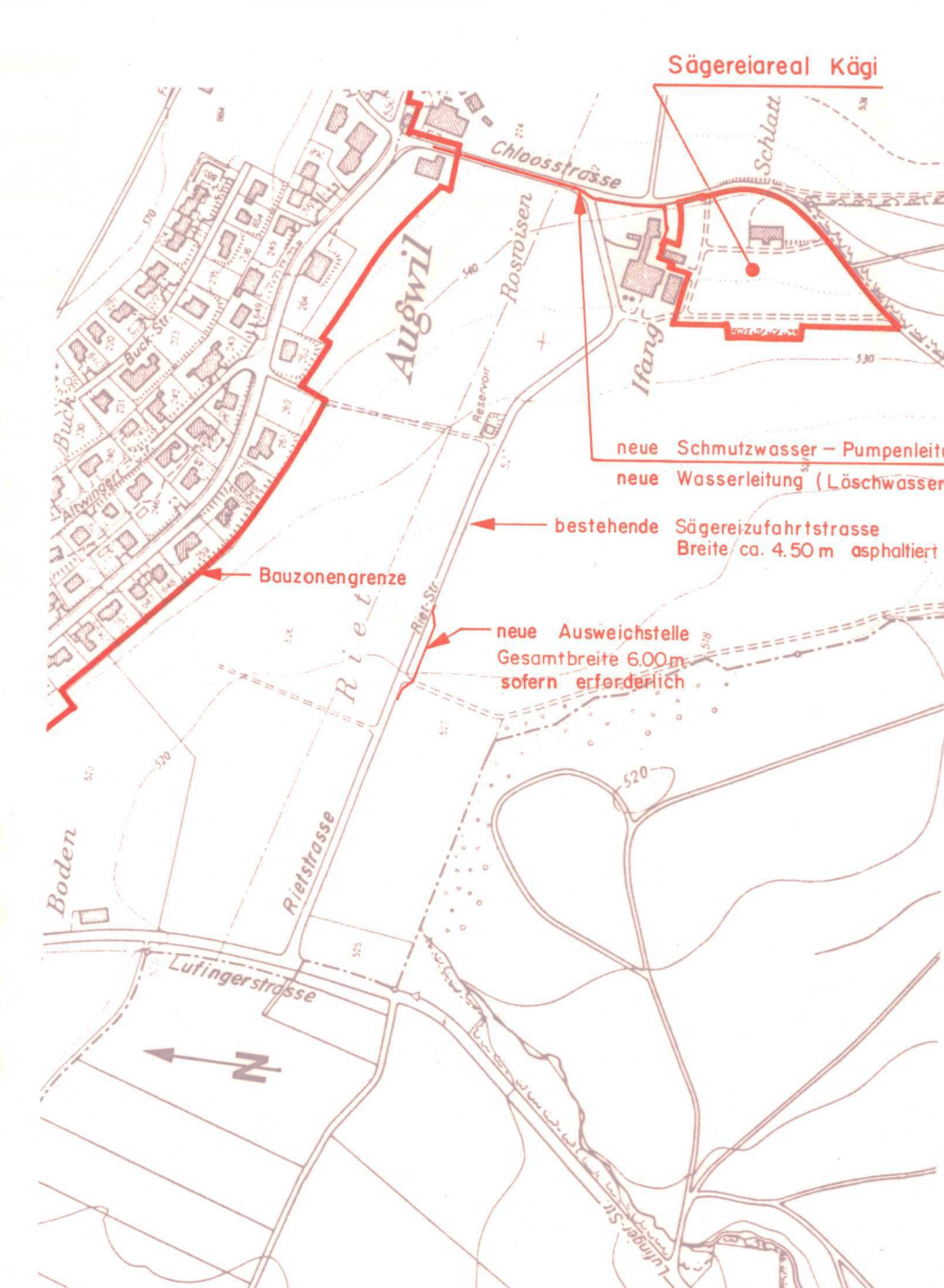
VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 12. Juli 1989  
DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

VOM REGIERUNGSRAT AM 18. März 1992  
MIT BESCHLUSS NR. 825 GENEHMIGT  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:

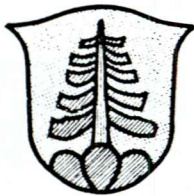
PLAN NR. 21



Uebersichtsplan 1:5000



- Legende:**
- Perimeter Gestaltungsplan (Sägerieareal) ca. 11 680 m<sup>2</sup>
  - bestehende Gebäude
  - Mantellinien für neue Gebäude
  - vorgeschriebene Firstrichtung
  - ① erweitertes Sägereigebäude
  - ② Lagerhalle für Schnittholz, Garage
  - ③ Lagerhalle für Schnittholz
  - ④ Bürogebäude (heute Schopf für Holz Trocknung)
  - ⑤ Remise
  - ⑥ Wohnhaus (3 Wohnungen, Werkstatt)
  - ⑦ Scheune für Landwirtschaft (heute zum Teil Verwendung für Fensterfabrikation)
  - ⑧ Unterstand für Landwirtschaftsmaschinen
  - Grünfläche
  - Verkehrsfläche
  - Verlade-, Umschlags- und Parkierungsfläche



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE LUFINGEN

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN  
AUGWIL SÄGEREIAUSBAU KÄGI

BAUVORSCHRIFTEN

VOM GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT AM 31.05.1989  
REV. 12.07.1989

*Kägi Ernst*



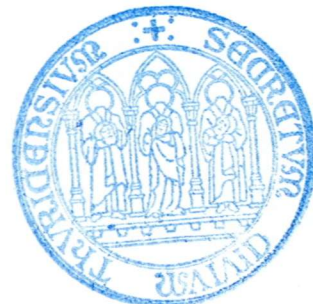
VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 12. Juli 1989  
DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

*Heppel*

*[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM 18. März 1992  
MIT BESCHLUSS NR. 825 GENEHMIGT  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:

*[Signature]*



**Gemeinde Lufingen  
Privater Gestaltungsplan Augwil  
Sägereiausbau Kägi**

---

Der Grundeigentümer Ernst Kägi setzt, gestützt auf die §§ 85 ff, des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Sägereiausbau Kägi" in Augwil/Lufingen fest:

**Art. 1**

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter, umfassend einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 527 mit einer Perimeterfläche von ca. 11'680 m<sup>2</sup>.

Geltungsbereich

**Art. 2**

Die ergänzenden Bauvorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung haben überall da Gültigkeit, wo die nachfolgenden Bestimmungen keine Angaben machen.

Verhältnis zur Bau- und Zonenverordnung

**Art. 3**

Der Situationsplan 1:500/1:5000 mit den darin enthaltenen Angaben bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Plan

**Art. 4**

Mit dem Gestaltungsplan soll ermöglicht werden, den bestehenden Sägereibetrieb baulich so zu modernisieren, dass er langfristig wirtschaftlich betrieben werden kann.

Zweck

**Art. 5**

Die vorgesehenen Gebäude dienen folgenden Nutzungen:

Nutzweise

Gebäude (1): Sägereiwerk

(Sägerei mit Nachbearbeitung, Späne-Sägemehlsilo, Schnitzelheizung, Holz-trocknungsanlage usw., Dusche/WC)

Gebäude (2): Schnittwarenlager, Spedition  
Schnittholz, Garage

Gebäude (3): Schnittwarenlager

Gebäude (4): Büro; Holztrocknung

Alle mit der Sägerei und dem zugehörigen Holzhandel verbundenen Tätigkeiten wie Verladen, Umschlagen, Sortieren, Stapeln, internes Transportieren, Parkieren müssen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss Situation 1:500 erfolgen.

Art. 6

Die Vorschriften für mässig störendes Gewerbe sind einzuhalten.

Immissionen

Art. 7

Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Mantellinien zu erstellen. Die Gebäude (2) und (3) können mit einem horizontalen Verbindungsdach versehen werden.

Lage der Gebäude

Art. 8

Gebäude max. Gebäudehöhe max. Höhe bis First

Gebäude- und Firsthöhe

(1)	9.00 m	12.00 m
(2)+(3)	10.00 m	15.00 m
(4)	4.00 m	7.00 m

Die Höhe der Holzlager ist auf die maximale Gebäudehöhe der angrenzenden Gebäude beschränkt.

Art. 9

Für die Gebäude sind nur Satteldächer zulässig. Das Lagergebäude 2 ist mindestens auf der Nord- und Westseite einzuwandern, das Lagergebäude 3 auf der West- und Südseite. Die Gebäude sind mit einem braunen und die Krananlagen mit einem mastgrünen Farbton zu versehen.

Gestaltung der Bauten

Art. 10

Die bestehende Hecke auf der Westseite des Sägereigebäudes (1) kann beseitigt werden. Als Ersatz, sowie zur Kaschierung der Lagergebäude (2) + (3) ist eine Hecke mit hochstämmigen, einheimischen Bäumen gemäss Situation 1:500 zu pflanzen.

Hecke

Art. 11

Für die Erschliessung mit Wasser, häuslichem Abwasser und Strassen, sowie die Versickerung des Dachwassers sind die Eintragungen im Situationsplan 1:500/1:5000 sowie die Angaben der zuständigen Amtsstellen massgebend. Die Kosten der gesamten Erschliessung und der Unterhalt hiefür gehen vollumfänglich zu Lasten des Grundeigentümers. Sie sind den jeweiligen Etappen entsprechend zu leisten.

Erschliessung

## Art. 12

Die Erstellung der Bauten und Anlagen mit der zugehörigen Erschliessung kann in Etappen erfolgen. Aus zwingenden betriebsabläufigen Gründen wird folgende Abwicklung angestrebt:

Etappierung

## 1. Etappe:

- a) best. Kranbahn verlängern und Kran soweit erhöhen, dass der Ausleger über die Lagerhallen ausschwenken kann.
- b) Erstellen der Holzlagerhalle Süd (3) mit der entsprechenden Dachwasserversickerungsanlage
- c) Pflanzen der 1. Hälfte der Hecke mit hochstämmigen, einheimischen Bäumen
- d) Anschluss des häuslichen Abwassers mittels einer Pumpenleitung an die öffentliche Kanalisation (WC, Dusche in der Scheune (7) bleiben in Betrieb bis das neue Sägereigebäude erstellt ist.)
- e) Erstellen der Löschwasserleitung und der zugehörigen Hydranten nach Vorschrift der Gebäudeversicherung

Weitere Etappen, je nach wirtschaftlichen Verhältnissen:

- f) Erstellen des neuen Sägereigebäudes (1) mit Einbau von Bearbeitungsmaschinen, Schnitzelheizung, Garderobe, WC, Dusche etc. mit der entsprechenden Dachwasserversickerungsanlage
- g) Erstellen des Rundholzsortierkrans und Verbreiterung der Chloosstrasse gemäss Situation 1:500
- h) Erweiterung des Holztrocknungsgebäudes (4); Büroeinbau
- i) Erstellen der Holzlagerhalle/Garage Nord (2) mit der zugehörigen Dachwasserversickerungsanlage (evtl. mit einem Wasserrückhaltebecken) und Fertigstellung der Hecke.

## Art. 13

Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung von der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Genehmigung /  
Inkrafttreten