



VERFÜGUNG

vom 2. November 2005

Wildberg. Privater Gestaltungsplan Campingplatz Weid (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Juni 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Wildberg der Revision des privaten Gestaltungsplanes Campingplatz Weid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. August 2005 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 26. Juli 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2005 ersucht die Gemeinde Wildberg um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Campingplatz Weid wurde mit RRB Nr. 3028/1983 genehmigt. Seither haben sich die Anforderungen und Gegebenheiten wesentlich verändert. Der Gestaltungsplan soll deshalb im Sinne von § 9 Abs. 2 PBG den neuen Erkenntnissen und Entwicklungen angepasst werden. Die Gesamtfläche des Campingplatzes wird von rund 4.7 ha auf rund 5.4 ha vergrössert. Dies ermöglicht die Erweiterung der Standplätze von 160 Einheiten auf maximal 200 Einheiten.

Zur Standortsicherung ist der Campingplatz Weid als Erholungsgebiet im kantonalen Richtplan, Siedlung und Landschaft, festgelegt. Die planerische Voraussetzung für die Überarbeitung des privaten Gestaltungsplanes ist somit gegeben. Die auf den Campingplatz abgestimmten Bestimmungen hinsichtlich Nutzung, Erschliessung und Infrastruktur sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

In Art. 15 der Vorschriften zum Gestaltungsplan wird festgelegt, dass die Entsorgung des Abwassers über die im Situationsplan eingetragenen Schmutzwasserleitungen in die öffentliche Kanalisation erfolgt. Im Sinne der Sicherstellung der abwassertechnischen Sanierung rechtfertigt es sich, den privaten Gestaltungsplan unter folgender Auflage zu genehmigen:

Der Campingplatz Weid darf nur nach erfolgtem Anschluss an die öffentliche Kanalisation weiter ausgebaut werden.

Die Revision des privaten Gestaltungsplanes Campingplatz Weid umfasst den Situationsplan Mst. 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Campingplatz Weid, dem die Gemeindeversammlung Wildberg am 7. Juni 2005 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Herrn Theodor Seiler, Campingplatz Weid, 8489 Wildberg)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

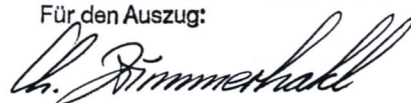
IV. Die Gemeinde Wildberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wildberg (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 2. November 2005
051488/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



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

Sitzung vom 3. August 1983

3028. Gestaltungsplan Wildberg. A. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Wildberg ist vom Regierungsrat an der heutigen Sitzung genehmigt worden (RRB Nrn. 3026 und 3027/1983).

Für das gemäss Entwurf zu den übergeordneten Zonen der Freihaltezone zugewiesene Areal des Campingplatzes Weid ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan erlassen worden. Am 20. April 1983 stimmte diesem auch die Gemeindeversammlung Wildberg zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 14. Juli 1983 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Mai 1983 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Wildberg mit Schreiben vom 26. Mai 1983 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans ist gemäss kantonalem Gesamtplan dem Erholungsgebiet D zugeteilt. Der regionale und kommunale Gesamtplan übernimmt diese Festlegung unverändert. Im Entwurf zu den übergeordneten Zonen ist deshalb für das Areal des Campingplatzes Weid Freihaltezone vorgesehen. Der private Gestaltungsplan soll in Uebereinstimmung damit die rechtliche Grundlage für die Realisierung und den Erhalt des Campingplatzes Weid bilden.

Die Vorlage stimmt daher mit der übergeordneten Planung überein. Sie steht auch mit der kommunalen Planung nicht in Widerspruch, so dass einer Genehmigung dieses Gestaltungsplans nichts entgegensteht.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Wildberg vom 20. April 1983 betreffend die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans für das Areal Campingplatz Weid wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Wildberg wird eingeladen, diesen Beschluss gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.













III. Mitteilung an den Gemeinderat Wildberg (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. August 1983

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

LEGENDE:

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Campingzone
-  Residenzzone
-  Betriebszone
-  Strassen und Wege
-  Parkierung
-  Freiflächen
-  Spielflächen
-  Biotope / Feuerwehrtiche
-  Weiden
-  Erschliessung
-  Abwasserleitungen
-  Wasserleitungen



Kanton Zürich **Amt für Raumordnung und Vermessung**
Gemeinde Wildberg

Campingplatz Weid, Wildberg Parzelle Nummer 817.01

Situation 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. JUNI 2005

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion am
mit Beschluss Nr. 1343/05 genehmigt: - 2. Nov. 2005

Für die

Vor der Baudirektion,

Der Staatsarchivar



Kanton Zürich

Gemeinde Wildberg

Campingplatz Weid, Wildberg

Parzelle Nummer 817.01

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am - 7. JUNI 2005

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Verfügung Nr.: 1319/05 vom: - 2. Nov. 2005

Für die Baudirektion:

Datum:

Die Gemeinde Wildberg erlässt, gestützt auf §§ 83 ff. PBG, den privaten Gestaltungsplan über die Parzelle Nr. 817 in Wildberg, Campingplatz Weid, mit folgenden Bestimmungen:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter, umfassend die Parzelle Nr. 817 mit einer Gesamtfläche von ca. 53'874 m².
Der Situationsplan 1:500 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Einheiten

Der Campingplatz Weid umfasst maximal 200 Einheiten, aufgeteilt in Camping- und Residenzeinheiten und einem Touristenhaus.

Art. 3 Arealeinteilung

Das Areal wird entsprechend den Eintragungen im Situationsplan in folgende Nutzungsflächen aufgeteilt:

- 1 Campingzonen und Residenzzonen
- 2 Betriebszone
- 3 Freiflächen

2. Nutzungsbedingte Bestimmungen

2.1 Campingzone und Residenzzone

Art. 4 Definition und Zweck

1 Campingzone

Die Campingzone dient dem kurzfristigen Aufstellen von mobilen, jederzeit ortsveränderlichen Übernachtungseinrichtungen wie Zelten, Mobilheimen oder Wohnwagen, wobei die Einrichtungen höchstens sechs Monate im Kalenderjahr bestehen bleiben dürfen.

2 Residenzzone

Die Residenzzone dient dem Aufstellen von Dauerunterkünften wie Zelten und Wohnwagen (Mobilhome) für die Dauer von mehr als sechs Monaten pro Kalenderjahr.
Gestützt auf § 43 Abs. 1 Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene dürfen die Einrichtungen nur vorübergehend und nur neben einer anderen Wohnung benützt werden. Die Begründung eines Wohnsitzes ist nicht gestattet.

Art. 5 Allgemeine Abstandsvorschriften

Bei der Platzierung von Zelten und Wohnwagen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- | | |
|---|--------|
| 1 Gegenüber Grundstücken Dritter | 3.50 m |
| (Nachbarliche schriftliche Vereinbarungen zur Unterschreitung Abstandes sind möglich) | |
| 2 Untereinander | 2.00 m |
| 3 Gegenüber Fuss- und Fahrwegen | 1.50 m |
| 4 Gegenüber Wald, gemäss Feststellung vom 17.09.1998 | 1.50 m |

Art. 6 Vorschriften für Campingzone

- 1 Die Mindestfläche pro Einheit beträgt 90 m².
- 2 Der Aufbau von Vorzelten ist unter Einhaltung der Mindestabstände möglich.

Art. 7 Vorschriften für Resideneinheiten

1 Die Mindestfläche pro Einheit beträgt 120 m².

2 Wohnwagen von mehr als 3.50 m Breite sind unter Einhaltung der Mindestabstände möglich, bedürfen aber einer baurechtlichen Bewilligung des Gemeinderates.

3 Vorbauten und Überdachungen der Wohnwagen von je maximal 3.50 m Breite und Gesamthöhe von maximal 3.50 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, mit allseitigen Vordächern von maximal 50 cm Breite sind möglich, bedürfen aber einer baurechtlichen Bewilligung des Gemeinderates.

4 Die Vorbauten und Überdachungen der Wohnwagen dürfen die Länge der Wohnwagen im Deichselbereich (ohne Deichsel gemessen) um maximal 1.50 m überschreiten.

5 Zugelassene Baumaterialien für Vorbauten und Überdachungen:

- Tragkonstruktion: Holz, Metall

- Bedachungen: Zementwellplatten, Blech oder Kunststoff-Folie auf Holzunterlage.

- Durchscheinende Kunststoffplatten sind in allen Bereichen (Wände, Dach) nicht gestattet.

6. Feste Fundamente und Betonböden sind nicht zugelassen.

2.2 Betriebszone

Art. 8 Definition und Zweck

In der Betriebszone befinden sich die Unterkunft der Betriebsangehörigen und die Bauten für die allgemeine Versorgung wie Aufenthaltsraum, Restaurant, Wasch- und WC-Anlagen und das Touristenhaus.

Das Touristenhaus dient dem kurzfristigen Unterbringen von Touristen.

Bezüglich der Gestaltung und Nutzung der Gebäude gelten die Vorschriften der Kernzone der Bauordnung der Gemeinde Wildberg.

Art. 9 Unterkunft der Betriebsangehörigen

Die Unterkunft der Betriebsangehörigen befindet sich im Gebäude Versicherungsnummer 428.

Art. 10 Bauten für die allgemeine Versorgung

In den im Situationsplan bezeichneten Gebäuden sind gestützt auf § 16 und § 17 Ausführungsvorschriften der Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene genügend, nach Geschlechtern räumlich getrennte Waschanlagen für die Körperpflege, insbesondere Geschirrwash- und WC-Anlagen, zu erhalten.

2.3 Freiflächen

Art. 11 Definition und Zweck

In den Freiflächen befinden sich die Bereiche für Spiel, Sport und Freizeitaktivitäten einschliesslich Kleintierzoo, Biotope/Feuerwehrteiche und Weiden.

3. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 12 Strassen und Wege

Die Erschliessung hat den Anforderungen für Zufahrten gemäss der Zugangsnormale zu entsprechen.

Die Notzufahrt für die Rettungsdienste muss jederzeit gewährleistet sein.

Art. 13 Parkierung

Pro Einheit ist bei der entsprechenden Einheit ein Parkplatz erforderlich.

Für Gäste sind Parkplätze am Campingeingang zu bezeichnen. Ausserhalb dieser Zonen ist das Parkieren nicht gestattet.

Art. 14 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die beiden Quellen „Weid“ sichergestellt (Grundwasserrecht h 1081). Die Schutzzonen wurden mit Baudirektionsverfügung Nr. 2632/1993 genehmigt. Das Wasser einer weiteren Quelfassung wird im Einvernehmen mit deren Besitzerin, der Heimstätte Rämismühle, für die Speisung von drei Brunnenrögen verwendet. Für diese Quelfassung besteht keine Schutzzonenpflicht. Das Überlaufwasser fliesst in einen Weiher, welcher zu Löschzwecken genutzt wird. Dieser Weiher wird zusätzlich mit Wasser aus Drainageleitungen gespeist.

Art. 15 Abfälle und Abwasser

Für die Beseitigung von Abfällen dienen die im Situationsplan bezeichneten Sammelstellen. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die im Situationsplan eingetragenen Schmutzwasserleitungen in die öffentliche Kanalisation.

Art. 16 Wärmetechnische Anlagen

Feuerungsanlagen (Öfen, Cheminées, Kochherde) sind gemäss den Bestimmungen der Brandschutzrichtlinie „Wärmetechnische Anlagen“ auszuführen und vor Inbetriebnahme durch den örtlichen Feuerpolizeifunktionär abnehmen zu lassen. Feuerungsanlagen sind periodisch durch einen konzessionierten Kaminfeger reinigen zu lassen. Flüssiggasflaschen dürfen nicht unterirdisch gelagert und betrieben werden.

Art. 17 Campingreglement

Zur Sicherung eines geordneten Campingbetriebs ist ein Campingreglement zu erlassen. Im Reglement ist die beschränkte Nutzung des angrenzenden Waldareals (keine Bauten und Anlagen, keine Deponien, keine Anpflanzungen, keine Umwandlungen in Wiesen) gemäss der Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur einzubinden. Das Campingreglement bedarf der Bewilligung des Gemeinderates Wildberg.

Art. 18 Übergangsbestimmungen

Bestehende Einrichtungen in der Betriebs- und Residenzzone die den Bestimmungen des aktuellen Gestaltungsplanes widersprechen sind bei Umbauten bzw. Mieterwechsel zu beseitigen.

Art. 19 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Wildberg, 14. Dezember 2004

Der Grundeigentümer:





Campingplatz Weid, Wildberg

Parzelle Nummer 817.01

Bericht

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am -7. JUNI 2005

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Verfügung Nr.: 1319/05 vom: - 2. Nov. 2005

Für die Baudirektion:

Besondere Bestimmungen, Ergänzungen

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung Wildberg hat am 20. April 1983 den privaten Gestaltungsplan ‚Campingplatz Weid‘ festgesetzt. Dieser wurde am 3. August 1983 durch den Regierungsrat genehmigt.

Mit der vorliegenden Überarbeitung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die ständig stehenden Wohnwagen mit festen Vorbauten zu versehen, welche ganzjährig stehen gelassen werden können. Ferner soll die Erstellung einer Touristenunterkunft ermöglicht werden.

Regelungen

Die totale Anzahl der Einheiten wird von 160 auf 200 erhöht.

Die Abstände unter den Einheiten, wie auch zu den Wegen wird verringert. Die Grösse der Vorbauten wird erweitert.

Erschliessung

Zufahrt

Die bestehende Zufahrt zum Campingplatz, ohne die Einmündung in die Staatsstrasse, entspricht den erforderlichen technischen und gesetzlichen Vorgaben. Die Einfahrt in die Staatsstrasse soll verbessert werden, indem diese senkrecht in die Staatsstrasse geführt werden soll. Die Sichtweite kann somit vergrössert werden. Ein grösserer Einlenkerradius erleichtert die Zufahrt aus Nordosten (von Wildberg). Das kant. Tiefbauamt hat dieser Lösung bereits zugestimmt.

Um die Sichtweite gewährleisten zu können, ist die Vegetation zurück zu schneiden. Im Bereich der Einfahrt, sind auch einige Bäume zu fällen.

Zusätzlich kann, in Absprache mit der Kantonspolizei, die Einfahrt mit dem Signal 4.79 mit Distanzangabe signalisiert werden, was zusätzlich auf die Einfahrt hinweisen wird.

Abwasserentsorgung

Heute werden die Abwässer in einer eigenen Kleinkläranlage gereinigt. Diese ist mehr als 25 Jahre alt und genügt nicht mehr in allen Teilen den Anforderungen.

Das bestehende Abwassernetz im Campingplatz wird beibehalten. Anstelle der Kläranlage wird ein Pumpwerk erstellt. Das Abwasser wird zum Weiler Tössegg gepumpt. Über die bestehende Abwassersanierungsleitung wird das Abwasser durch den Abwasserverband Tösstal abgenommen und der Abwasserreinigungsanlage Hard der Stadt Winterthur zugeführt.

Verfahren, Ablauf

Die Gestaltungsplanüberarbeitung wurde in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Wildberg und dem privaten Eigentümer erstellt. Mit Schreiben vom 4.5.2004 hat das Amt für Raumordnung und Vermessung zum Entwurf Stellung genommen.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG hat vom 27.2.2004 bis 27.4.2004 während 60 Tagen stattgefunden. In der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Dem geänderten Gestaltungsplan hat die Gemeindeversammlung am 7.6.2005 zugestimmt.

Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RBV) des Bundes, haben Behörden, welche Nutzungspläne erlassen, gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten.

Die Erschliessung kann mit der Anpassung des Gestaltungsplanes verbessert werden. Ferner soll eine massvolle Erhöhung der Standplätze ermöglicht werden.

Die Änderungen des privaten Gestaltungsplan Weid steht in Einklang mit den überkommunalen Vorgaben.