

VERFÜGUNG

vom 20. Oktober 2003

Wildberg. Privater Gestaltungsplan Areal Leuenberger (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Wildberg der Revision des privaten Gestaltungsplanes Areal Leuenberger in Schalchen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. August 2003 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 11. August 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. August 2003 ersucht die Gemeinde Wildberg um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem mit RRB Nr. 3463/1981 genehmigten Gestaltungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des unter prekären Platzverhältnissen leidenden Sägereiwerkes Leuenberger & Sohn geschaffen, das im Anordnungsspielraum der Nutzungsplanung liegt. Die Zulassung wurde mit dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Förderung des Gewerbes im Einzugsbereich der Entwicklungsregion Pro Zürcher Berggebiet (PZB) begründet.

Mit der Revision des Gestaltungsplanes soll aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Situation des Sägereibetriebes eine weitere sinnvolle Nutzung des Areals ermöglicht und damit den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Die zulässige Nutzweise beschränkt sich auf mässig störende Betriebe mit Ausnahme von Fahrzeugverwertungen und Tankstellen sowie auf zwei betriebsnotwendige Wohnungen.

Die Revision des privaten Gestaltungsplanes Areal Leuenberger umfasst die Bestimmungen und den Situationsplan Mst. 1:1000.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Areal Leuenberger, dem die Gemeindeversammlung Wildberg am 11. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Walter Leuenberger, Sägewerk und Tiefbau, 8492 Wila)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

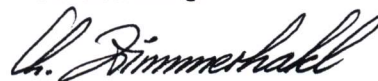
III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

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 beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei 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 20. Oktober 2003
031763/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



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

Sitzung vom 16. September 1981

3463. Gestaltungsplan Wildberg. A. Wildberg besitzt eine mit RRB Nr. 1109/1977 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan dem Uebrigen Gemeindegebiet zugewiesene Gebiet des Grundstücks Kat.-Nr. 2675 in Schalchen ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan erlassen worden. Am 22. Mai 1981 stimmte diesem auch die Gemeindeversammlung Wildberg zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 25. Juni 1981 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juni 1981 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Wildberg mit Schreiben vom 7. Juli 1981 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans Röschenwies liegt im Uebrigen Gemeindegebiet und zu einem untergeordneten Teil in der Dorfzone, unmittelbar angrenzend an die Dorfzone Schalchen. Gemäss kantonalem Gesamtplan liegt es im Anordnungsspielraum; einer Zuordnung desselben zu einer Bauzone steht somit diesbezüglich nichts entgegen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Verlegung des unmittelbar nördlich vom Gestaltungsplangebiet gelegenen Sägereiwerks Leuenberger & Sohn, welches zurzeit unter prekären Platzverhältnissen leidet, ermöglicht werden. Da andererseits eine Erweiterung der Bauzonen für Wohnbauten vermieden werden soll, erscheint der private Gestaltungsplan als geeignetes planungsrechtliches Mittel. Der Förderung des Gewerbes im Einzugsbereich der Entwicklungsregion Pro Zürcher Berggebiet kommt ein erhebliches öffentliches Interesse zu (Ziel ID 2 Entwicklungskonzept Pro Zürcher Berggebiet), so dass einer Genehmigung dieses Gestaltungsplans nichts entgegensteht.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Wildberg vom 22. Mai 1981 betreffend Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans für das Gebiet Röschenwies 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 des Grundeigentümers), den Bezirksrat Pfäffikon, die Baurekurskommission III sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 16. September 1981

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber:

Roggwiler



Kanton Zürich

Gemeinde Wildberg

Privater Gestaltungsplan

Areal Leuenberger, Schalchen

Parzelle Nummer 2675

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: Der Schreiber:

R. Lamminger

Von der Baudirektion
genehmigt am: **20. Okt. 2003**

BDV Nr. *1100103*

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Die Gemeinde Wildberg erlässt, gestützt auf §§ 83 ff. PBG, den privaten Gestaltungsplan über die Parzelle Nr. 2675 in Schalchen, Areal Leuenberger, mit folgenden Bestimmungen:

Geltungsbereich

§ 1

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter, umfassend die Parzelle Nr. 2675 mit einer Gesamtfläche von ca. 13200 m².

Plan

§ 2

Der Situationsplan 1:500 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Zweck und Nutzung

§ 3

Der Gestaltungsplan bezweckt die gewerbliche Nutzung des Areals Leuenberger in Schalchen. Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe. Ausgenommen sind insbesondere Betriebe wie Fahrzeugverwertungen und Tankstellen.

In den Baubereichen 2 und 4 ist der Einbau je einer betriebsnotwendigen Wohnung gestattet.

Bauvorschriften

§ 4

Gebäude können nur in den Baubereichen 2, 4 und 6 des Gestaltungsplanes erstellt werden. Der Gebäudeabstand hat mindestens zweimal dem kleinen Grenzabstand für die Kernzone zu entsprechen. Näherbaurechte gemäss § 270, Abs. 3 sind nicht zulässig.

Für Gebäude in den Baubereichen 2 und 4 gilt je eine maximale Gebäudehöhe von 7.0 m und eine maximale Firsthöhe von 14.0 m. Für Gebäude im Baubereich 6 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6.0 m und eine maximale Firsthöhe von 12.0 m.

Die Firstrichtung der Gebäude richtet sich nach dem Situationsplan.

Maximal vier besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bis 36 m² Grundfläche dürfen auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.

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

Erschliessung

§ 5

Für die Erschliessung mit Energie, Wasser, Abwasserleitungen und Strasse sind die Eintragungen im Situationssplan 1:500 massgebend.

Nutzung und Gestaltung der Umgebung

§ 6

Der Zusammenhang der baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie die Lagerung von Geräten und Materialien ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Durch das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist eine ansprechende Umgebungsgestaltung sicherzustellen.

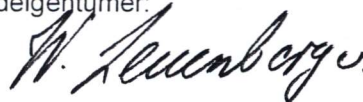
Inkrafttreten

§ 7

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Schalchen, 13. März 2003 cd

Der Grundeigentümer:

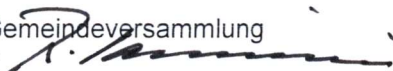


Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:


11. JUNI 2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



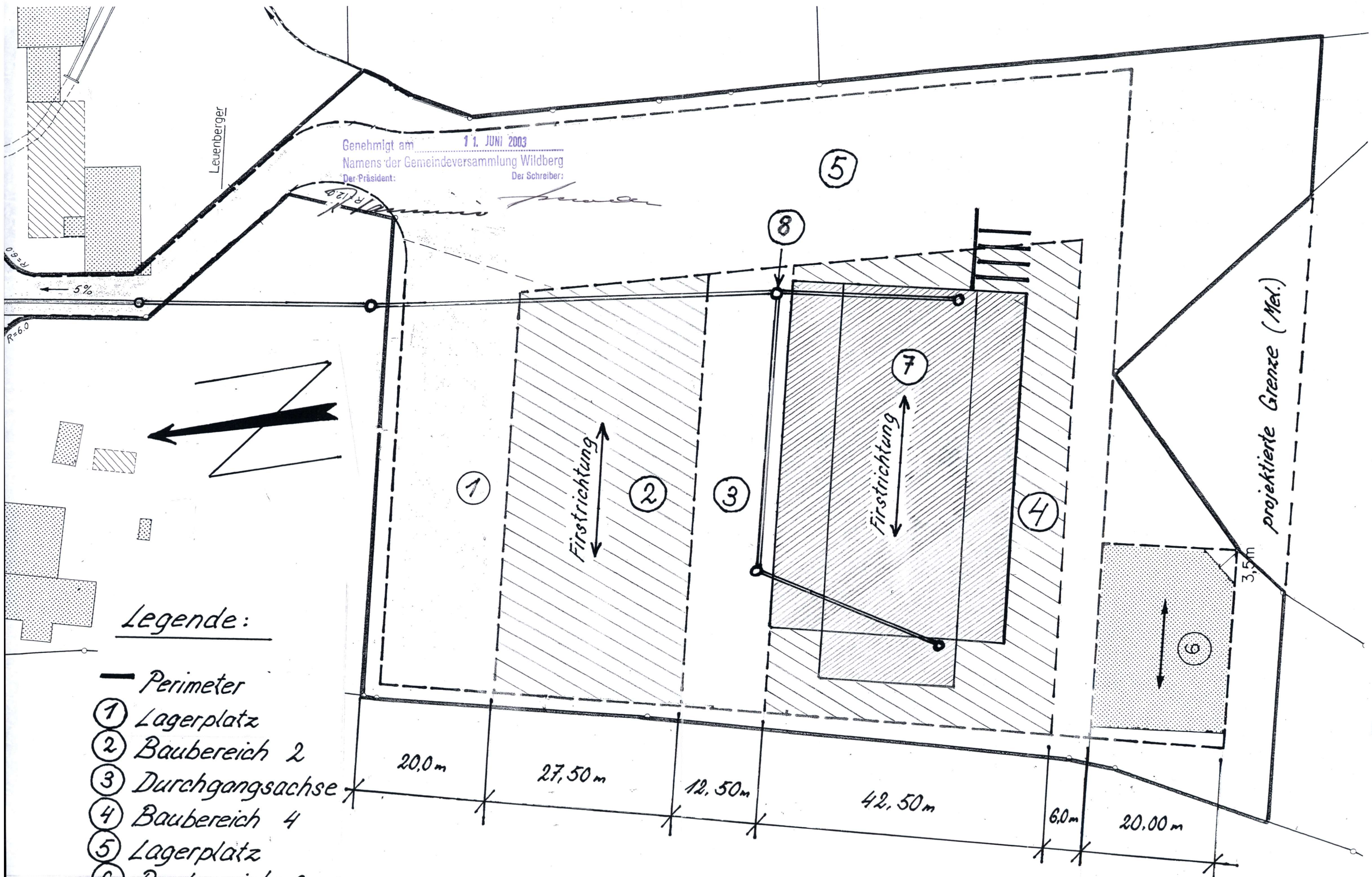
Vom Regierungsrat am _____ mit Beschluss Nr. _____ genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Genehmigt am 11. JUNI 2003
 Namens der Gemeindeversammlung Wildberg
 Der Präsident: _____
 Der Schreiber: _____

Leuenberger



Legende:

— Perimeter

- ① Lagerplatz
- ② Baubereich 2
- ③ Durchgangssachse
- ④ Baubereich 4
- ⑤ Lagerplatz
- ⑥ Baubereich 6
- ⑦ Halle (1988)
- ⑧ Kanalisation