



VERFÜGUNG

vom 30. März 1999

Dübendorf. Öffentlicher Gestaltungsplan Wisbach

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Januar 1999 setzte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf den öffentlichen Gestaltungsplan Wisbach fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Februar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 15. März 1999 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Für das in der Landwirtschaftszone, an der Grenze zu Fällanden liegende Gebiet Wisbach wurde ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet. Mit dem Gestaltungsplan soll die im öffentlichen Interesse liegende, rechtlich einwandfreie Regelung des teilweise illegalen baulichen und nutzungsmässigen Zustandes erreicht werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Wisbach, den der Gemeinderat der Stadt Dübendorf am 11. Januar 1999 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von sechs 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 30. März 1999
990478/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan
Wisbach

Situation 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 11. Januar 1999

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

[Signature]

Der Sekretär:

[Signature]

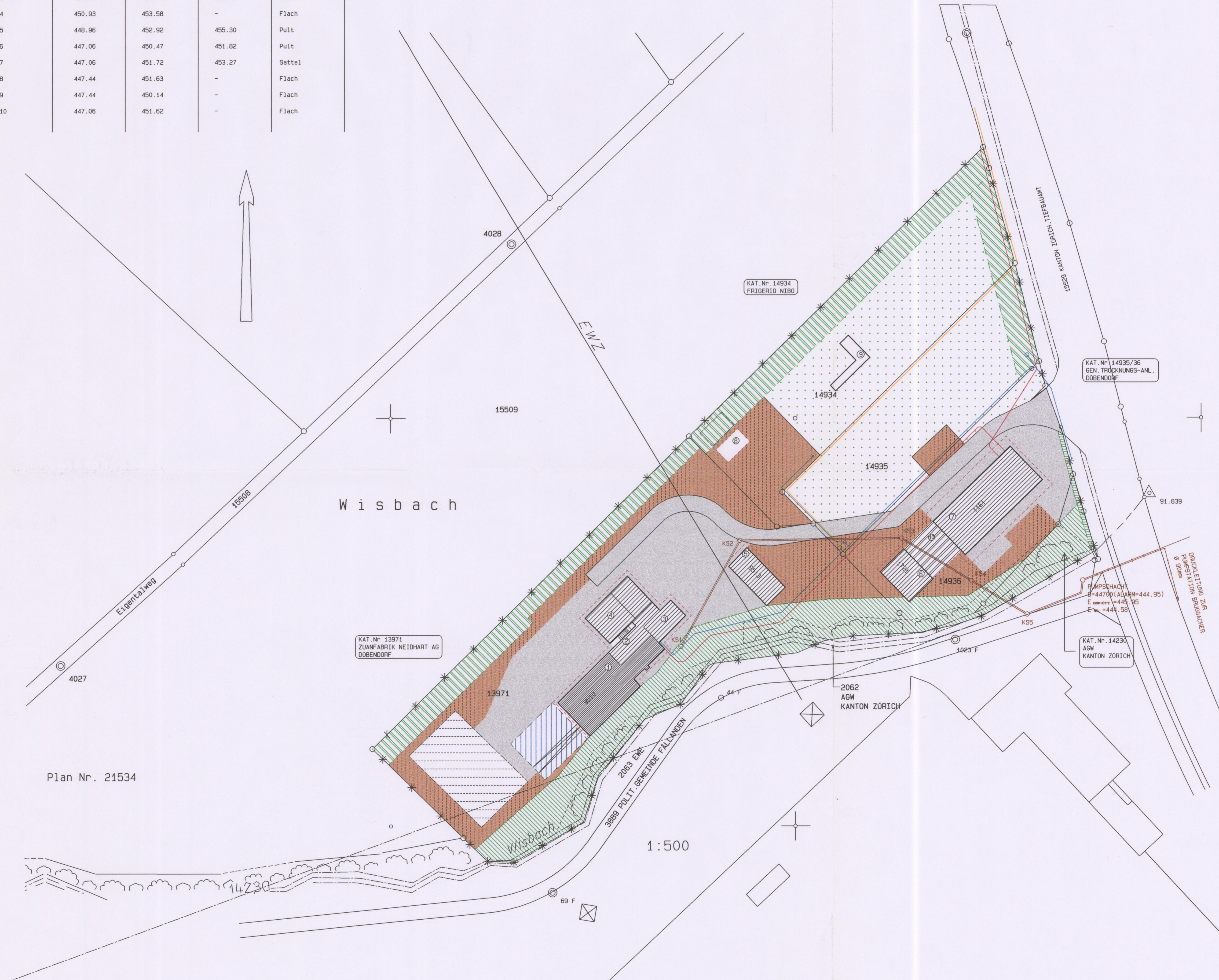
Von der Baudirektion
genehmigt am 30. März 1999

BDV Nr. 3757/99

Für die Baudirektion

[Signature]

HAUS NR.	ERDGESCHOSS	TRAUFE	FIRST	DACHART
1	450.93	455.49	457.89	Pult
2	450.93	454.38	-	Flach
3	450.93	454.19	455.49	Pult
4	450.93	453.58	-	Flach
5	448.96	452.92	455.30	Pult
6	447.06	450.47	451.82	Pult
7	447.06	451.72	453.27	Settel
8	447.44	451.63	-	Flach
9	447.44	450.14	-	Flach
10	447.06	451.62	-	Flach



LEGENDE :

SCHRAFFUREN:	LINIEN:
NATURSCHUTZZONE	GESTALTUNGSPLANGRENZE
WIESE	BEST. BAUTEN
BEKLEBTE PLÄTZE	MANTELBAULINIE
SICHTSCHUTZHECKE	SICHTSCHUTZHECKE
STRASSE/BELAGSFLÄCHEN	BESTANDESGARANTIE
EINGESCHOSSIGE BAUTEN	BEST. UNTERSTAND, IN DEN BAUBEREICH ⊗ ZU VERSCHIEBEN
ZWEIGESCHOSSIGE BAUTEN	DEPOTPLATZ AUSHUBMATERIAL
BESTANDESGARANTIE	ABWASSER GEPLANT
GRUENRABATTE	ABWASSER BESTEHEND
DEPONIE	TELEFON BESTEHEND
WASCHPLATZ GEDECKT	EW BESTEHEND
	WASSER BESTEHEND



Öffentlicher Gestaltungsplan Wisbach

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 11. Januar 1999

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am 30. März 1999

BDV Nr. 3751/99

Für die Baudirektion

Die Stadt Dübendorf erlässt über die Parzellen 13971, 14934, 14935, 14936 gestützt auf die §§ 85 und 86 des Planungs- und Baugesetzes einen Gestaltungsplan mit folgenden Bestimmungen:

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherung des Bestandes der Bauten und der Nutzungen im durch den Gemeinderat festgesetzten und durch die Baudirektion genehmigten Umfang (Zaunfabrik/Aushub-Transportgeschäft resp. Werkstätte für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge) und schafft die Voraussetzungen für die zur Sicherstellung der Nutzungen notwendigen Sanierungsmassnahmen (Gewässerschutz). Die bestehenden Bauten ausserhalb der Baubereiche müssen nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes abgebrochen und entfernt werden.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bauordnung

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bezw. des übergeordneten Rechtes

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und den Vorschriften.

Nicht Bestandteil aber als Grundlage für die Erstellung des Planes ist eine Aufnahme der wichtigsten, bestehenden Bauten als Projektpläne im Massstab 1 : 100.

Art. 4 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1 : 500 bezeichnet (Gestaltungsplangrenze).

Art. 5 Lage und äussere Abmessungen der Bauten

5.1 Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Mantelbaulinien anzuordnen. Über die Mantelbaulinie dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG herausragen ausser gegen die Naturschutzzone, hier sind Gebäudevorsprünge verboten.

5.2 Untergeschosse sind nur innerhalb der Mantelbaulinie gestattet.

Art. 6 Grundmasse

Die zulässigen Grundmasse ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen mit den verbindlichen Höhenangaben.

Art. 7 Nutzweise und Empfindlichkeitsstufe

Die Nutzweise wird wie folgt zugelassen. Parzelle
14934 als Autoabstellplatz (auf bekiestem Platz) sowie als Wiese/Garten
14935 als Autoabstellplatz (auf bekiestem Platz) sowie als Wiese
14936 Werkstätte für landwirtschaftliche und kommunale Maschinen und Fahrzeuge mit Waschplatz für Fahrzeuge, ausgenommen sind Autohandel und Autoreparaturwerkstätte

13971 Zaunfabrik und Aushubunternehmen (Büro, Schreinerei, Schlosserei, Werkstatt)

Im ganzen Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für den Betrieb der

Deponie auf Kat 13971 gelten die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften. Die heute bestehenden Flächen sind im Situationsplan 1 : 500 ausgeschieden. Ein weiterer Ausbau ist ausgeschlossen.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

Neubauten haben zusammen mit den bestehenden Bauten ein gutes Gesamtbild zu ergeben.

Art. 9 Freiflächen

9.1 Die als Wiese bezeichnete Fläche (Grünfläche) ist naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.2 Die als Sichtschutzhecke im Situationsplan eingetragenen Flächen sind als Naturhecke zu gestalten (standortgerechte Bäume und Sträucher), sie ist 4.0 m resp. 6.0 m breit, mindestens 3.0 m hoch und gilt als Pflichtbepflanzung. Spätestens im Zeitpunkt der Heckenpflanzung ist der bestehende Unterstand auf dem Grundstück Kat. 14934 abzurechen oder in den durch die Mantelbaulinie definierten Bereich 8 zu verschieben.

9.3 Für die Naturschutzzone längs dem Wisbach gelten die entsprechenden Vorschriften der Naturschutzverordnung der Stadt Dübendorf vom 20.11.86 (Objekt 6.D.6).

9.4. Stossen die Plätze an den Radweg längs der Fällandenstrasse, sind erstere durch eine 100 cm breite, nicht überfahrbare Grünrabatte abzugrenzen. Sie werden von den jeweiligen Grundeigentümern erstellt.

Art.10 Parkierungsbereich

10.1 Die Flächen, welche einen Hartbelag aufweisen dürfen, sind im Situationsplan 1 : 500 bezeichnet.

10.2 Die bekiesten Flächen können als Verkehrsfläche und zur Parkierung verwendet werden. Das Abstellen von Reparaturfahrzeugen und Fahrzeugbestandteilen auf den bekiesten Plätzen ist verboten.

10.3 Das Wenden der Fahrzeuge erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Art.11 Erschliessungsregelung

Die Erstellung, die Finanzierung und der Unterhalt der verschiedenen Erschliessungsanlagen ist in einem separaten Erschliessungsvertrag geregelt.

Art.12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.