

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. April 1995

1053. Privater Gestaltungsplan Kies- und Betonwerk Riedikon, Uster

Die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Uster wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 350/1986 genehmigt.

Für das der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilte Areal des Kies- und Betonwerkes Riedikon ist durch die Grundeigentümerin ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Mit Beschluss vom 12. September 1994 hat der Gemeinderat der Stadt Uster diesem zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde kein Referendum ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. November 1994 ist gegen den Beschluss auch kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Stadt Uster ersucht mit Schreiben vom 30. November 1994 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der Bestand des seit Jahrzehnten bestehenden Betriebes gesichert und eine angemessene Erweiterung ermöglicht werden. Als Teil der Greifenseelandschaft ist den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Gewässerschutzes besonders Rechnung zu tragen. Die Vorschriften zum Gestaltungsplan geben zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Nach Art. 5 ist für den Bereich H der bestehenden Wohnbaute eine zusätzliche Schlepplukarne im 1. Dachgeschoss zulässig. Beim fraglichen Gebäude Assek.-Nr. 1559 handelt es sich um ein schutzwürdiges Bauernhaus von kommunaler Bedeutung. Eine zusätzliche Dachaufbaute über dem ehemaligen Scheunenteil wäre mit der Wahrung des Gebäudecharakters nicht zu vereinbaren und würde dem mit BDV Nr. 36/1989 verweigerten Bauvorhaben sowie der mit BDV Nr. 357/1989 bewilligten Projektänderung widersprechen. Der betreffende Satz in Art. 5 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die in Art. 10 Abs. 5 erwähnten Absetzflächen sind in Beachtung der Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 3. März 1994 festzulegen. Die auf dem Areal befindlichen Altlastenverdachtsflächen I.17 und D.56 sind im Rahmen des gewässerschutzrechtlichen Bewilligungsverfahrens entsprechend dem vom Amt für Gewässerschutz und Wasserbau empfohlenen Verfahren abzuklären. Sofern eine akute Altlast vorliegt oder kontaminiertes Abbruch- und Aushubmaterial anfällt, ist vor Baubeginn ein detailliertes Sanierungsprojekt (Entsorgungskonzept) zu erstellen.

Die Vorlage ist mit den erwähnten Vorbehalten rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Kies- und Betonwerk Riedikon, dem der Gemeinderat der Stadt Uster am 12. September 1994 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Der Satz «Bei Bedarf ist eine zusätzliche Schlepplukarne auf der strassenzugewandten Dachfläche im Ausmass der bestehenden zulässig» in Art. 5, Bereich H Wohnbaute (bestehend), 1. Dachgeschoss, wird von der Genehmigung ausgenommen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde-

schrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I–III gemäss § 6 PBG), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Träger: Paul Egli, Kies- und Betonwerk
Seefeldstrasse, 8616 Riedikon

Privater Gestaltungsplan Kies- und Betonwerk Riedikon mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Originalmassstab 1 : 500

Grundeigentümer
10. 8. 94

P. Egli U. Reichen
Vom Gemeinderat festgesetzt am: 12. 9. 94

Namens des Gemeinderates: 17. 10. 94

Der Präsident *[Signature]* Der Sekretär *[Signature]*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1053 genehmigt am: 12. April 1995

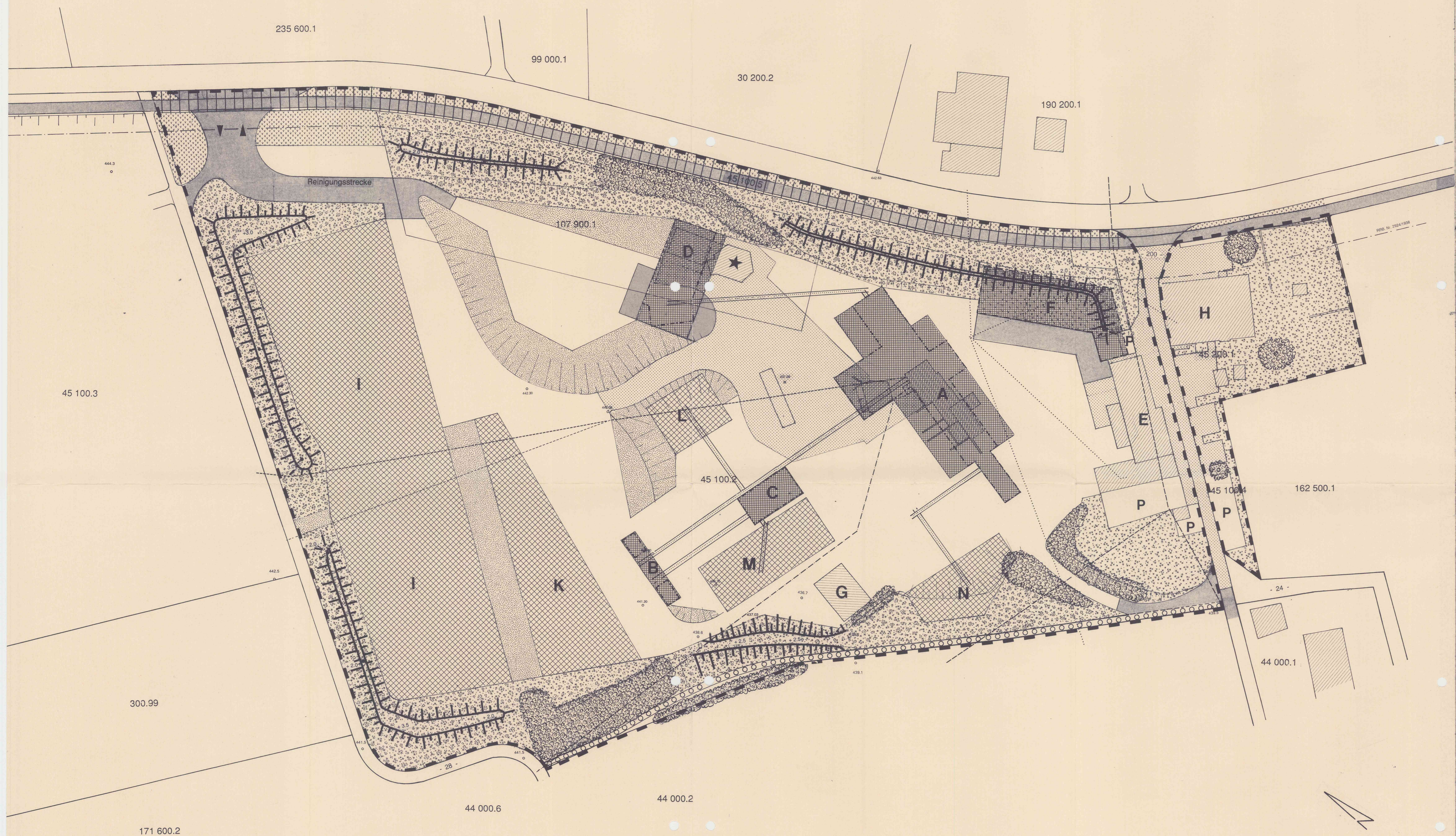
Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber *[Signature]*



Dezember 1993 / Mai 1994

Hesse · Schwarze · Partner
Büro für Raumplanung AG



Legende

- Perimeter Gestaltungsplan
- [Hatched Box] Gebäude bestehend
- [Dotted Box] Baubereich geplant, Mantellinie für geplante Gebäude
- [Star] Abriss Gebäude beim Ausbau Betonwerk geplant
- [Dashed Box] Förderband geplant
- [Cross-hatched Box] Depotfläche geplant
- [Vertical Lines] Aufschüttung oder Wall geplant
- [Stippled Box] Kulturland, Garten oder Grünfläche
- [Dotted Box] Magerrasen geplant
- [Stippled Box] übrige Freifläche, Rohbodenbereich
- [Stippled Box] Strauch- u. Gehölzfläche bestehend/ zu erhalten, geplant
- [White Box] Fahr- und Wartebereich
- [Arrow] Ein- und Ausfahrt geplant
- [Stippled Box] Hartbelagfläche bestehend, geplant
- [P in Box] Fahrzeugabstellplätze bestehend
- [Vertical Lines] Trasse neuer Rad- und Gehweg geplant
- [Dotted Line] Führung verlegter Wander- und Fussweg geplant
- [Dashed Line] Waschwasserleitung bestehend, geplant
- [Dashed Line] Seewasserzuleitung
- [Dotted Line] Abwasserleitung
- [Dashed Line] Energieleitung



Stadt
Uster

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Kies-und Betonwerk Riedikon"

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin:

10. 8. 94

P. Egli

U. Riedikon *far*

Zustimmung durch Gemeinderat am 12. 9. 94 mit Beschluss Nr. 1816

Namens des Gemeinderates 17. 10. 94

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Sekretär:

[Handwritten signature]

12. April 1995

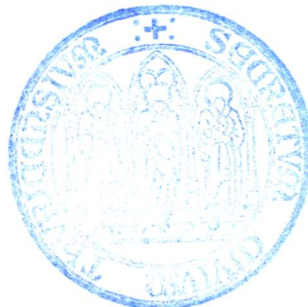
Vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr. 1053 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



A. Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan "Kies- und Betonwerk Riedikon"

Die **Gemeinde Uster** erlässt in Riedikon, gestützt auf § 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den **Privaten Gestaltungsplan "Kies- und Betonwerk Riedikon"** der Firma Paul Egli, Seefeldstrasse, 8616 Riedikon, mit den folgenden Vorschriften:

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan im Massstab 1:500 und den Vorschriften. Zur Erläuterung dienen die Gestaltungskonzepte Technik und Landschaft sowie die beiden Erläuterungsberichte, die Ansichten und das Modell.

Art. 2 Geltungsbereich

Massgebend ist der im zugehörigen Plan 1:500 eingetragene Perimeter. Er umfasst die Parzellen Kataster Nrn.:

- . 45.100.2 im Eigentum von Paul Egli (Areal Kieswerk)
- . 45.100.4 im Eigentum von Paul Egli (Park- und Kehrplatz Hüttenstrasse)
- . 45.100.5 im Eigentum von Paul Egli (Trasse geplanter Rad- und Gehweg)
- . 45.200.1 im Stockwerkeigentum der Eigentümergemeinschaft Ursula Reichen-Egli, Casablanca/Marocco und Paul Egli (Wohn- und Bürohaus, Umschwung)
- . 107.900.1 im Eigentum Kies + Beton AG Uster, 8604 Volketswil (Areal Betonwerk)

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 (rev. 1.9.1991) sowie die kommunale Bauordnung und die Verordnung zum Schutze des Greifensees.

Art. 4 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan sichert im wesentlichen:

- . die Erhaltung des Kies- und Betonwerkes der Firma Egli mit den Bauten und Anlagen für die Kiesaufgabe, Kies- und Betonaufbereitung;

- . die Lagerflächen für Rohmaterial, Kies- und Sandkomponenten, Aushub und Humus;
- . die Erschliessung, Einstellung und Parkierung für Fahrzeuge;
- . das Trassee des Rad- und Gehweges entlang der Seefeldstrasse;
- . den Wander- und Fussweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze;
- . die bestehende Wohnbaute an der Seefeldstrasse einschliesslich ihrer Wohn- und Büronutzung;
- . die vermehrte optische und akustische Abschirmung des Werkareals gegenüber der Umgebung;
- . die gute landschaftliche Einpassung des Kies- und Betonwerkes sowie die massgeblichen Bereiche der Umgebungsgestaltung und eine standortgemässe, naturnahe Bepflanzung.

Art. 5

Zahl, Lage, Nutzweise und Abmessung der Bauten

¹ Neu-, Ersatz- und Umbauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten, von Mantellinien begrenzten Baubereiche zulässig; ausgenommen sind besondere Gebäudeteile und Vordächer bis zu der Auskragung von 1,5 m, Kamine sowie die Förderanlagen zwischen Kiesaufgabe, Vorbrechanlage, Kiesaufbereitung und Betonwerk.

² Es sind folgende Nutzungen und Abmessungen der Baubereiche zugelassen:

- . **Bereich A: Kieswerk** (bestehend und Erweiterung)
Bestehendes Kieswerk und Erweiterungsbauten mit Aufbereitung, Waschbereich, Kläranlage, Silo und Siloboxen und Verladungsanlagen.

Gebäudehöhe max.: 20 m
Firsthöhe max. auf Kote: 457 m ü.M.
(Basis 437.15 m ü.M.)
Gebäudegrundfläche max.: 850 m²

- . **Bereich B: Kiesaufgabe** (neu)
Neue Kiesaufgabe mit Aufgabesilos und Abzugsbändern.
Eine Überdachung ist möglich.

Gebäudehöhe max.: 6 bzw. 12 m
(ohne bzw. mit Überdachung)
Firsthöhe max. auf Kote: 443.00/449.00 m ü.M.
(Basis 437.15 m ü.M.)
Gebäudegrundfläche max.: 100 m²

- . **Bereich C: Vorbrech- und Waschanlage** (neu)
Neue Vorbrech- und Vorwaschanlage.

Gebäudehöhe max.: 15 m
Firsthöhe max. auf Kote: 452.00 m ü.M.
(Basis 437.15 m ü.M.)
Gebäudegrundfläche max.: 180 m²

- . **Bereich D: Betonwerk** (bestehend und Erweiterung)
Bestehendes Betonwerk und Erweiterungsbau mit Restbetonwaschanlage und Zementsilos.

Gebäudehöhe max.: 20 m
Firsthöhe max. auf Kote: 457.50 m ü.M.
(Basis 437.15 m ü.M.)
Gebäudegrundfläche max.: 450 m²

- . **Bereich E: Werkstatt und Einstellhalle** (bestehend)
Bestehende zweigeschossige Werkstatt und Einstellhalle mit Waschraum und Abwasserreinigungsanlage.

Gebäudehöhe max.: 13 m
Firsthöhe max. auf Kote: 450.00 m ü.M.
(Basis 437.15 m ü.M.)
Gebäudegrundfläche max.: 610 m²

- . **Bereich F: Eingeschossiger Hallenbau, teilweise im gestalteten Terrain** (neu)
Neue Werkstatt und Einstellhalle für Maschinen, z.B. Pneulader, Mischer, Walze, Wechselaufbauten der Lastwagen sowie Lager- und Personalraum.

Gebäudehöhe max.: 6 m
Firsthöhe max. auf Kote: 443.00 m ü.M.
(Basis 437.15 m ü.M.)
Gebäudegrundfläche max.: 540 m²

- . **Bereich G: Lagerhalle** (bestehend)

Bestehende Lagerhalle mit Umnutzung als Trockenlagerplatz für Kies.

Gebäudehöhe max.: 7 m
Firsthöhe max. auf Kote: 444.00 m ü.M.
(Basis 437.15 m ü.M.)
Gebäudegrundfläche: 125 m²

- . **Bereich H: Wohnbaute** (bestehend)

Die zweigeschossige Wohnbaute bleibt in ihren äusseren Abmessungen unverändert (vgl. Revisionseingabe vom 25.5.1989 bzw. rev. Grundrisse/Schnittpläne, dat. 20.2.1990).

Untergeschoss/Erdgeschoss:

Keine Ausbauten; Sicherstellen der heutigen Nutzung.

1. Obergeschoss:

Zweckänderung für Bereich Abstellraum/Halle (Nordwestecke) mit späterer Nutzung als Büro; keine Fassadenänderungen.

1. Dachgeschoss:

Ausbau Westteil zu Wohnzwecken (möglichst im Zusammenhang mit Betrieb oder übriger Wohnnutzung), soweit die Belichtung über die Giebelseite gewährleistet werden kann. Zu diesem Zweck dürfen zwei weitere Riegelfelder im Ausmass der heutigen Fensterflächen herausgebrochen werden. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Schlepplukarne auf der strassenzugewandten Dachfläche im Ausmass der bestehenden zulässig.

2. Dachgeschoss:

Das Kehlgeschoss ist als Estrich mit den nötigen Abstellflächen zu sichern; kein Ausbau.

Umschwung/Garten:

Wahrung des Nutzgartens samt Umzäunung sowie des Baumes auf der Strassenseite. Bestand der beiden Nebengebäude gesichert; Verzicht auf Umnutzungen.

Abstellplätze:

Keine Vergrösserung der Parkierung zulasten der Gartenfläche.

Art. 6

Gestaltung der Bauten

Die Gebäude sind bezüglich Form, Material- und Farbwahl gut der Umgebung anzupassen. Alle Bauten sind Stahlkonstruktionen, mit Fassadenblechen verkleidet und im Sockel aus Beton.

Art. 7

Übrige Nutzungen im Areal des Kies- und Betonwerkes

Neben den Bauten sind gemäss Gestaltungsplan der Transport von Kies und Beton auf den Fahr- und Wartebereichen sowie die Lagerung von Kies, Sand und Humus auf folgenden Depotbereichen zulässig:

- . **Depotbereich I : Kies- und Rohmaterial, Humus und Aushub**
Grundfläche max.: 4'600 m² (21 bis 28'000 m³)
- . **Depotbereich K : Rohmaterial für Betonkies- und Kiessandproduktion**
Grundfläche max.: 1'100 m² (5 bis 7'000 m³)
- . **Depotbereich L : Natursand (0/4)**
Grundfläche max.: 300 m² (500 m³)
- . **Depotbereich M : Kiessand I (0/100)**
Grundfläche max.: 500 m² (1 bis 1'500 m³)
- . **Depotbereich N : Kiessand I (0/63)**
Grundfläche max.: 350 m² (1 bis 1'500 m³)

Art. 8

Gestaltung der Umgebung

- ¹ Als Richtlinie der detaillierten Umgebungsgestaltung und Bepflanzung gilt das diesem Gestaltungsplan beiliegende Gestaltungskonzept Landschaft Mst. 1:500. Dieses umfasst auch das angrenzende Naturschutzgebiet Seefeld. Massnahmen der Umgebungsgestaltung und des Unterhalts werden in Umgebungsplänen mit den jeweiligen Bauvorhaben detailliert.
- ² Das Areal des Kies- und Betonwerkes ist durch Aufschüttungen (Wälle) und Gehölzpflanzungen an den Randbereichen gut in die Landschaft einzupassen. Standortgemässe Gehölze, insbesondere die Einzelbäume, sind gemäss dem Gestaltungskonzept Landschaft anzupflanzen. Spätestens zum Zeitpunkt der Ausbaumassnahmen der Bereiche A bis C sind diese Geländeänderungen und Bepflanzungen in den bezeichneten Flächen durchzuführen. Die Umgebungsgestaltung bei der heutigen Materialaufgabe für das Betonwerk wird erst mit dem Ausbau des Betonwerkes (Bereich D) realisiert.
- ³ Die aufgeschütteten Begrenzungswälle müssen nur im Bereich der Gehölzpflanzungen humusiert werden, so dass sich auf den übrigen Flächen eine magere Kraut- und Strauchvegetation entwickeln kann.
- ⁴ Flachdächer, vor allem im Bereich F, sind gemäss dem Gestaltungskonzept Landschaft zu begrünen.
- ⁵ Die übrigen Freiflächen innerhalb des Areals des Kies- und Betonwerks bleiben Bracheflächen oder Rohböden. Kraut- und Gehölzvegetation kann dort bei Bedarf beseitigt werden.
- ⁶ Im gesamten Areal des Kies- und Betonwerks ist auf das Düngen und Verwenden von Giftstoffen zu verzichten.
- ⁷ Das als Kies- und Betonwerk genutzte Areal darf eingezäunt und mit einem bepflanzten Wall umgeben werden.

Art. 9

Erhaltung bestehender Gehölzgruppen

- ¹ Die im Gestaltungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Einzelgehölze und Gehölzgruppen dürfen nicht beseitigt werden.
- ² Natürliche Abgänge dieser Bestände sind mit standortgemässer Gehölzvegetation zu ersetzen.

Art. 10

Erschliessung und Infrastruktur

- ¹ Die Zufahrten zum Kies- und Betonwerk erfolgen von der Seefeldstrasse her. Ein- und Ausfahrten beschränken sich auf die im Plan bezeichneten Bereiche. Die Zufahrt über die Hüttenstrasse dient der Zufahrt für Personal und Besucher sowie der Zufahrt zur Werkstatt, zu den Garagen und Waschanlagen.

- ² Die Hartbelagflächen haben sich auf die betrieblich erforderlichen Bereiche des Areals der Anlagen zu beschränken und dürfen die im Plan bezeichneten Flächen nicht überschreiten. Alle übrigen Fahr- und Wartebereiche im Areal des Kies- und Betonwerks bleiben verfestigte Naturbeläge. Bestehende Hartbelagflächen entlang der Seefeldstrasse werden vor dem Anlegen der Schutzwälle und Bepflanzungen aufgehoben.
- ³ Um eine Verschmutzung der Seefeldstrasse zu vermeiden, wird eine Reinigungsstrecke vor der Ausfahrt angelegt.
- ⁴ In den im Plan angegebenen Bereichen an der Hüttenstrasse sind Autoabstellplätze für Personal und Besucher angeordnet. Neue Abstellflächen dürfen nicht mit Hartbelägen befestigt werden. Die Autoabstellplätze sind angemessen mit Bäumen zu gliedern.
- ⁵ In der Kiesaufbereitung werden ausschliesslich natürliche Kiessandgemische gewaschen und klassiert. Vorklassierte Recyclingmaterialien (Baurestmassen) werden trocken gelagert, gebrochen und klassiert. Das Waschwasser aus der Kiesaufbereitungsanlage wird zur Ablagerung und Versickerung den bestehenden Absetzflächen auf Parzelle Nr. 45 100.3 zugeleitet. Lage und Umfang neuer Absetzflächen sind in Zusammenarbeit mit dem Amt für Gewässerschutz und Wasserbau und dem Amt für Raumplanung in Beachtung der kantonalen Schutzverfügungen des Naturschutzgebietes und der Bestimmungen der kommunalen Grundwasserschutzzone S III festzulegen. Das Wasch- und Tropfwasser aus dem Betonwerk und der Siloanlage wird im Recyclingverfahren wiederverwendet.

Art. 11

Sicherung Trasse Rad- und Gehweg an der Seefeldstrasse

- ¹ Der Gestaltungsplan sichert das Trasse des geplanten Rad- und Gehweges mit Nebenanlagen entlang der teilweise verlegten, neuen Seefeldstrasse in der Breite von 5.00 m bzw. 4.50 m gemäss Bauprojekt, Tiefbauamt des Kantons Zürich, vom 20.7.1992.
- ² Die Landabtretung bzw. die weitere Detaillierung oder die Bepflanzung des Trassees ist nicht Gegenstand dieses Gestaltungsplanes.

Art. 12

Sicherung des Wander- und Fussweges (Uferweg)

- ¹ Der Gestaltungsplan sichert die Verlegung des bestehenden Uferweges von übergeordneter Bedeutung auf Parzelle Nr. 45 100.2 und den Ausbau gemäss dem heutigen Charakter als Weg mit Naturbelag in einer Breite von max. 2.50 m.
- ² Im Bereich des alten Geräteschuppens sind das Trasse aufzuschütten und der Weg neu anzulegen.

³ Der Wegausbau und die vertragliche Regelung mit der Öffentlichkeit sind nicht Gegenstand dieses Gestaltungsplanes.

Art. 13
Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeordnet. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass mit den neuen Anlagen die Anforderungen der LSV, insbesondere Art. 7 in Verbindung mit Art. 25 Bundesgesetz über den Umweltschutz, eingehalten werden können.

Art. 14
Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan "Kies- und Betonwerk Riedikon" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.