



## **VERFÜGUNG**

**vom 11. Juni 1999**

### **Seegräben. Privater Gestaltungsplan Unterwerk Gibelstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. März 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Seegräben dem privaten Gestaltungsplan Unterwerk Gibelstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Mai 1999 und des Bezirksrates Hinwil vom 28. April 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Mai 1999 ersucht die Gemeinde Seegräben um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die teilweise Umnutzung des bisher in der Landwirtschaftszone gelegenen, gewerblich genutzten ehemaligen Unterwerkes Vers.-Nr. 253 zu Wohnzwecken geschaffen werden. Damit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen werden kann, sind die am Unterwerk angebaute Metallhalle mit Doppelgarage abzubauen und die nördlich der Gibelstrasse gelegenen, an das kantonale Naturschutzgebiet Sackriet angrenzenden Fahrzeugabstellplätze in Verbindung mit den differenzierten Bestimmungen über die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze mittelfristig aufzuheben und naturschutzgerecht zu rekultivieren.

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zweckbestimmung angemessene Entwicklung und entspricht damit den Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes, wonach die zeitgemässe Erneuerung von bestehenden Fabriken und Gewerbeten auch ausserhalb der Bauzone möglich ist. Die Begrenzung des Gestaltungsplangebietes sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Aufgrund der Genehmigung des Gestaltungsplans wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone aufzuheben haben.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Unterwerk Gibelstrasse, dem die Gemeindeversammlung Seegräben am 9. März 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: SIBATEC AG, Fabrik Sennweid, 8608 Bubikon

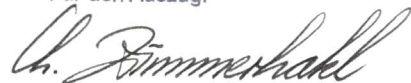
Staatsgebühr	Fr.	540.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	588.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Seegräben wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Seegräben (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von vier 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 11. Juni 1999  
990821/Oca/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

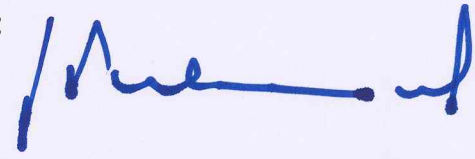
Für den Auszug:



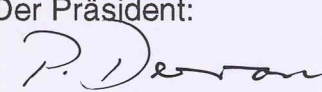
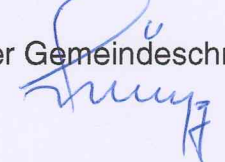
Privater Gestaltungsplan Unterwerk Gibelstrasse

Plan Mst. 1:500

Vom Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 3444  
aufgestellt am 9. Januar 1999

Name: 

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 9. März 1999

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:  Der Gemeindeschreiber: 

Von der Baudirektion genehmigt am 11. Juni 1999

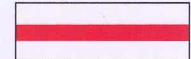
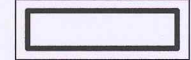
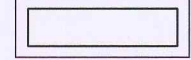
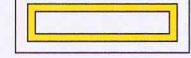




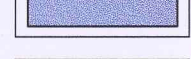
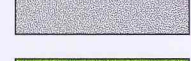


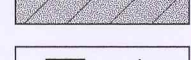
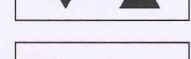

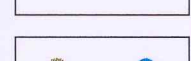

Für die Baudirektion  BDV Nr. 717/99

Publiziert am 19. März 1999

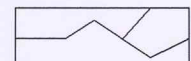
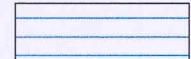


In Kraft gesetzt am

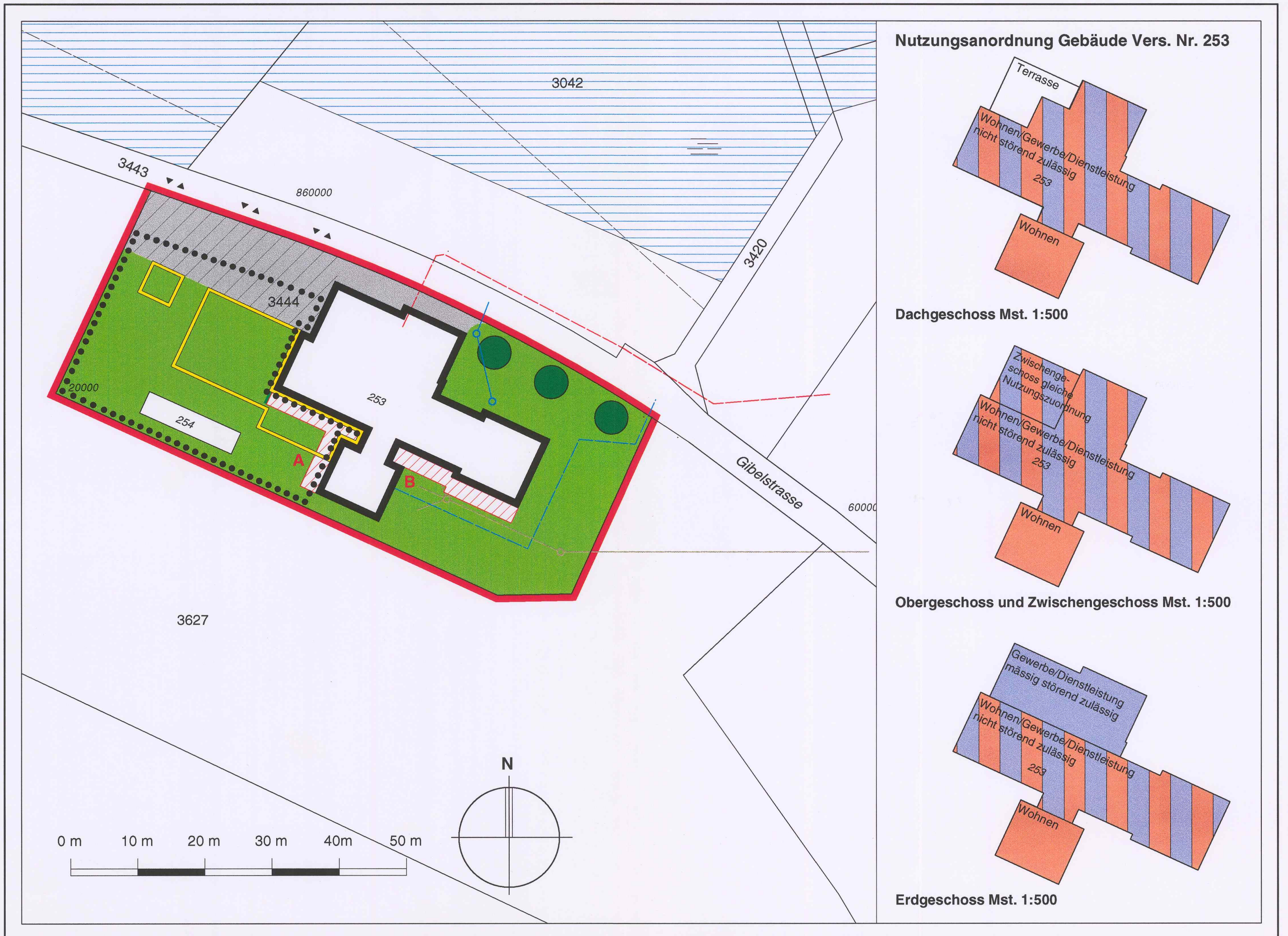
Bubikon, 9. Januar 1999

Inhalt Gestaltungsplan

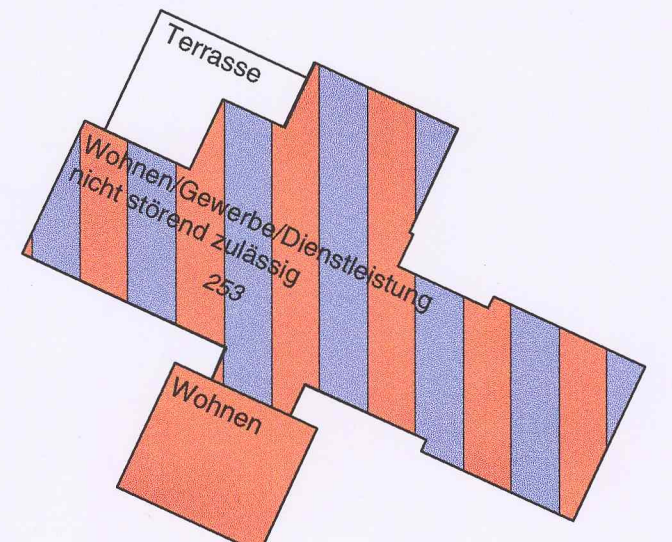
	Begrenzung des Gestaltungsplangebietes	Art. 2.2
	Hauptgebäude Vers. Nr. 253	Art. 4.1
	Besonderes Gebäude Vers. Nr. 254	Art. 5
	Abbruch bestehender Gebäude und Gebäudeteile	Art. 6
	Baubereiche A und B	Art. 8
	Baubereich für besondere und unterirdische Gebäude	Art. 9.1
	Nutzweise Wohnen	Art. 11.1
	Nutzweisen Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen	Art. 11.1
	Nutzweisen Gewerbe und Dienstleistungen	Art. 11.1
	Verkehrsflächen (Hartbeläge und Chaussierung)	Art. 13
	Grünbereiche	Art. 13.2
	Hochstämmige Bäume	Art. 13.3
	Offene PW Abstellplätze zulässig	Art. 15
	Ein- und Ausfahrt in das Strassennetz zulässig	Art. 16
	Elektrisch	Art. 16
	Wasser	Art. 16
	Bestehende Kanalisation (Mischwasser / Meteorwasser)	Art. 16

Informelle Angaben

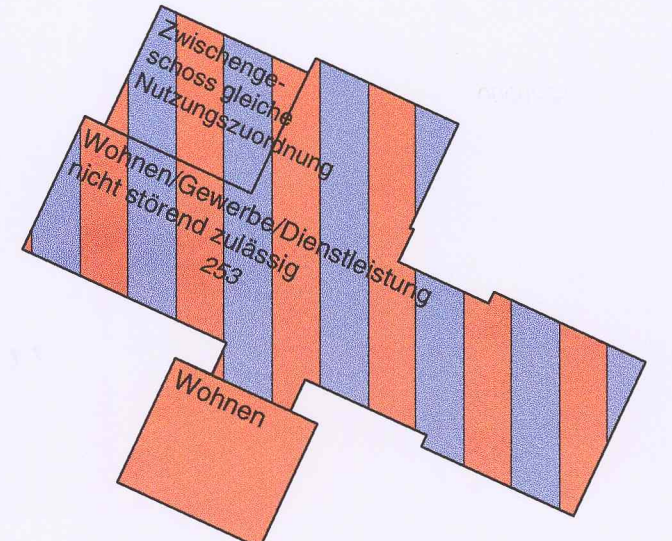
	Parzellierung
	Naturschutzgebiet Sackriet
	
	



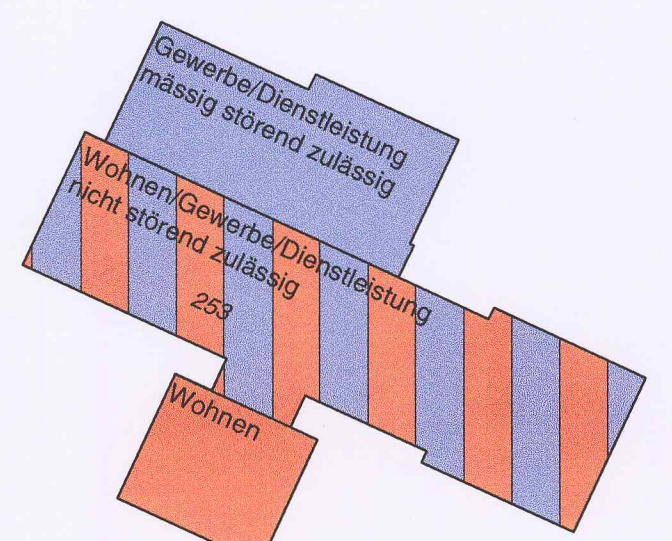
Nutzungsanordnung Gebäude Vers. Nr. 253



Dachgeschoss Mst. 1:500



Obergeschoss und Zwischengeschoss Mst. 1:500



Erdgeschoss Mst. 1:500

Kanton Zürich

Gemeinde Seegräben

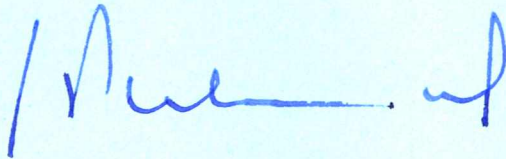
---

## Privater Gestaltungsplan Unterwerk Gibelstrasse

### Vorschriften

Vom Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 3444 aufgestellt am  
9. Januar 1999

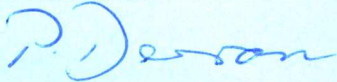
Name:



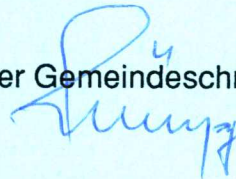
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 9. März 1999

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

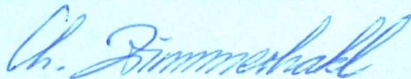


Der Gemeindevorsteher:



Von der Baudirektion genehmigt am 11. Juni 1999

Für die Baudirektion



BDV Nr. 717/99

Publiziert am 19. März 1999

In Kraft gesetzt am

**A        **Allgemeine Bestimmungen******Art. 1        **Zweck****

Mit dem privaten Gestaltungsplan Unterwerk Gibelstrasse werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau sowie die teilweise Umnutzung des ehemals als Unterwerk genutzten Gebäudes Vers. Nr. 253 geschaffen. Zudem soll der Rahmen für eine gestalterische Verbesserung der Umgebung festgelegt werden.

**Art. 2        **Bestandteile, Geltungsbereich****

1 Der private Gestaltungsplan Unterwerk Gibelstrasse besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

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

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

**B        **Besondere Bestimmungen für die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile******Art. 4        **Hauptgebäude Vers. Nr. 253****

1 Das bestehende Gebäude Vers. Nr. 253 oder Teile davon dürfen an der bisherigen Stelle und maximal in den bisherigen Ausmassen umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen. Die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes müssen erhalten bleiben.

2 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Verkehrssicherheit
- zum Schutz des Landschaftsbildes
- sofern dies für die geänderte Nutzweise der Gebäude erforderlich ist

**Art. 5        **Besonderes Gebäude Vers. Nr. 254****

Das Besondere Gebäude Vers. Nr. 254 darf im Rahmen der Bestimmungen gemäss Art. 9 ersetzt, umgebaut oder erweitert werden.

**Art. 6 Abbruch bestehender Gebäude und Gebäudeteile**

Bei wesentlichen baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes sind die im Plan speziell bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile abzutragen.

**Art. 7 Renovationen**

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

**C Besondere Bestimmungen für neue Gebäude und Gebäudeteile****Art. 8 Baubereiche A und B**

1 Innerhalb der im Plan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A und B dürfen Balkone, Erker, Loggien, offene und geschlossene Veranden, Laubengänge und dergleichen erstellt werden; geschlossene Veranden jedoch je Geschoss auf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

2 Die maximal zulässigen Abmessungen für oberirdische Gebäudeteile im Sinn von Abs. 1 sind im Plan festgehalten.

3 Gebäudeteile im Sinne von Abs. 1 dürfen in keinem Punkt die jeweilige Höhe des Traufgesimses des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 253 überragen.

4 Vorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskragung von maximal 0.5 m dürfen in keinem Punkt die Mantellinien überstellen oder überkragen.

**Art. 9 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude**

1 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb des im Plan speziell bezeichneten Bereiches zulässig.

2 Besondere Gebäude mit einer grössten Höhe von über 3.5 m sind nur bis zu einer Gebäudelänge von 20 m und einer Gebäudebreite von 7 m zulässig.

3 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**D Gemeinsame Bestimmungen****Art. 10 Abstände**

1 Die minimalen Strassen-, Grenz-, Gebäude- und Gewässerabstände ergeben sich aus der Lage der Mantellinien bzw. aus der Lage des im Plan bezeichneten Gebäudes Vers. Nr. 253.

2 Für Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gelten die kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften gemäss BZO bzw. PBG.

**Art. 11 Nutzweise**

1 Zulässige Nutzweisen sind:

- Wohnen

- Gewerbe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen
  - Dienstleistungsbetriebe
- 2 Die örtliche Lage der jeweils zulässigen Nutzweise ist im Plan festgelegt.

#### **Art. 12 Gestaltung der Gebäude**

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Zusätzliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3 Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.
- 4 Die Schrägdächer von Hauptgebäuden oder Hauptgebäudeteilen sind mit Tonziegeln einzudecken.
- 5 Für Besondere Gebäude und für Überdachungen von Gebäudeteilen im Sinne von Art. 8 Abs. 1 sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen zulässig.
- 6 Unzulässig für alle Gebäude und Gebäudeteile sind namentlich Fassadenverkleidungen aus Profilblech.

#### **Art. 13 Umgebungsgestaltung**

- 1 Für die Anlage der Umgebungsflächen sind hinsichtlich Lage, Grösse und Oberflächenbeschaffenheit die Angaben im Plan wegleitend.
- 2 Die Grünbereiche sind gärtnerisch mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Innerhalb der Grünbereiche sind - neben Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten - Zugangswege, Werkleitungen und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile zulässig, letztere jedoch nur im Rahmen von Art. 9. Innerhalb der Grünbereiche sind die Dächer der unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile zu begrünen.
- 3 Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Art. 14 Lärmschutz**

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes).

#### **Art. 15 Fahrzeugabstellplätze**

- 1 Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Seegräben.
- 2 Bei Nutzungsänderungen oder wesentlichen baulichen Massnahmen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes sind die daraus erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Grundstück Kat. Nr. 3444 entweder offen an der im Plan bezeichneten Lage oder in einer Sammelgarage gemäss Art. 9 anzuordnen. Gleichzeitig ist die Anzahl der bestehenden

Abstellplätze auf dem ausserhalb des Gestaltungsplanes situierten Grundstückes Kat. Nr. 3042 zumindest um das jeweils gleiche Mass herabzusetzen.

3 Die nicht mehr als Abstellplätze verwendeten Flächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 3042 sind naturschutzgerecht zu rekultivieren.

4 An der im Plan bezeichneten Lage dürfen insgesamt (Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher) zehn (10) offene Abstellplätze angeordnet werden.

**Art. 16 Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke, Werkleitungen**

1 Die Erschliessung ist im Plan festgehalten. Darin sind folgende Sachverhalte geregelt:

- Bereiche für Ein- und Ausfahrten in das übergeordnete Strassennetz
- Lage der Werkleitungen

2 Die Entwässerung des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstückes hat ausschliesslich im Trennsystem zu erfolgen. Dach- und Platzwässer sind nach Möglichkeit versickern zu lassen.

**Art. 17 Altlasten**

Bei Massnahmen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Altlasten vorzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Sanierung nach den Vorschriften und Richtlinien der zuständigen kantonalen Amtsstellen durchzuführen.

**Art. 18 Inkraftsetzung**

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