

VERFÜGUNG

vom 27. Oktober 1998

Hinwil. Privater Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 2444" (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Hinwil einer Änderung des privaten Gestaltungsplans "Parzelle Nr. 2444" der Firma G. Faccin AG, Bossikon, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. August 1998 und des Bezirksrates Hinwil vom 29. Juli 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. August ersucht der Gemeinderat Hinwil um Genehmigung der Vorlage.

Mit der vorliegenden Revision des Gestaltungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umweltschutzrechtliche Sanierung des bestehenden Schrottbetriebes geschaffen. Diese Sanierung ist im Rahmen des rechtskräftigen Gestaltungsplans (RRB Nr. 2292/1990) nicht möglich. Nach kantonalem Richtplan können zur Sicherstellung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten auch ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets gelegene bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe einer Bauzone zugewiesen werden. Da es sich zudem um eine Revision eines rechtskräftigen Gestaltungsplans handelt, sind die richtplanerischen Voraussetzungen erfüllt.

Der Bericht nach Art. 26 RPV liegt vor. Gemäss Art. 2 UVPV ist für eine Betriebssanierung ohne wesentliche Änderung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Hinsichtlich den Anforderungen an den Gewässer- und Bodenschutz gelten die im Bericht nach Art. 26 RPV festgelegten Massnahmen sowie der Bericht zur Altlastenvoruntersuchung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 2444" der Firma G. Faccin AG, Bossikon, dem die Gemeindeversammlung Hinwil am 16. Juni 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. Oktober 1998
981491/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Juli 1990

2292. Privater Gestaltungsplan Parz.-Nr. 2444 (Hinwil)

Die Gemeinde Hinwil besitzt eine mit RRB Nr. 183/1985 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet des Grundstücks Kat.-Nr. 2444 ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 29. März 1990 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Hinwil zu. Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 20. Juni 1990 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Juni 1990 sind dort keine Rekurse gegen diesen Beschluss hängig. Der Gemeinderat Hinwil ersucht deshalb mit Schreiben vom 10. Juni 1990 um die Genehmigung der Vorlage.

Die Grundeigentümerin betreibt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2444 seit ca. 30 Jahren einen Betrieb zur Verarbeitung und Aufbereitung von Schrott und Metallen. Bis zur Inbetriebnahme der S-Bahn standen der Firma für die Lagerung sowie für den Bahntransport auf dem Bahnhofareal Hinwil eine Verladerampe sowie ein Abstellplatz für 20 Mulden zur Verfügung. Dieses Bahnareal wird nun für eine Park and Ride-Anlage benötigt, weshalb der Muldenabstellplatz an den bestehenden Betrieb auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2444 angegliedert werden soll. Das Betriebsareal grenzt an die Reservezone und an die Industriezone. Überdies soll dieses angrenzende Areal einer Erweiterung der KEZO für die Lagerung und Aufbereitung der Kehrichtschlacke zugeführt werden. Dem vorliegenden Gestaltungsplan stehen somit weder raumplanerische noch landschaftliche Hindernisse entgegen.

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 private Gestaltungsplan Parz.-Nr. 2444, dem die Gemeindeversammlung Hinwil am 29. März 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

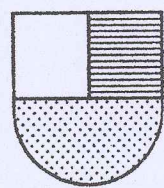
II. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil, 8340 Hinwil (unter Beilage von vier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümerin), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. Juli 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Privater Gestaltungsplan (Revision)

1:1000

"Parzelle Nr. 2444"
Firma G. Faccin AG, Bossikon, Hinwil

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 16. Juni 1998

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

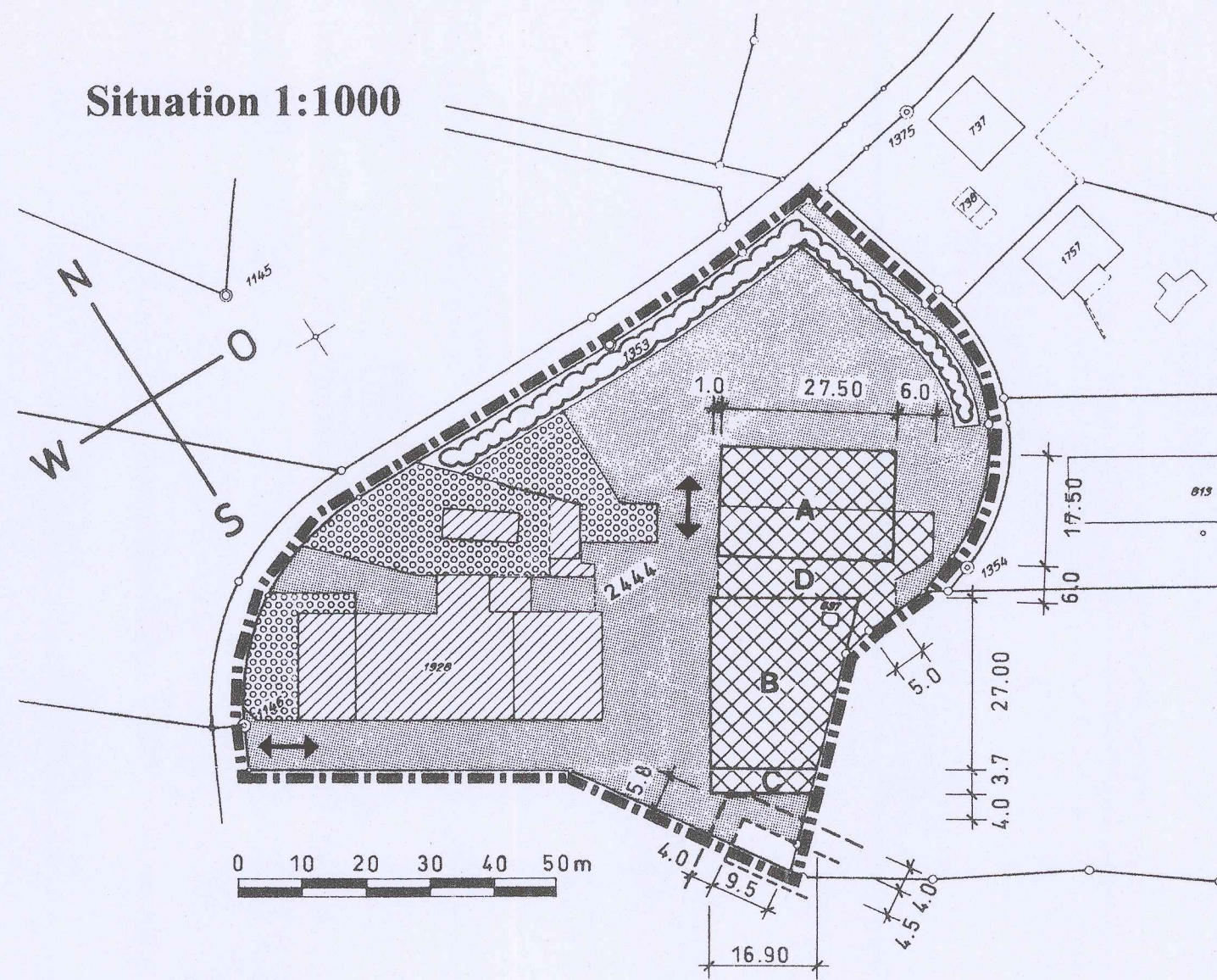
Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am 27. Okt. 1998

BDV Nr. 12661/98

Für die Baudirektion

Situation 1:1000



- Geltungsbereich
- Best. Bauten
- Baubereiche Neubauten
- Verkehrs- und Lagerfläche
- Grünbereich
- Heckenbereich
- Zu- und Wegfahrten
- Waldgrenze
- Waldabstandslinie

Bestimmungen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Kat.Nr. 2444 gemäss zugehörigem Plan 1:1000.
- 1.2 Soweit dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Industrie- und Gewerbezone IG5 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil.

2. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 2.1 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im vorhandenen Ausmass umgebaut, umgenutzt und ersetzt werden.
- 2.2 Die Lage der Neubauten ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen.
- 2.3 Folgende Höhenkoten für Neubauten dürfen ausser von Kaminen, Antennen udgl. von keinem Bauteil überschritten werden:

A	551,0 m.ü.M.	C	553,0 m.ü.M.
B	560,5 m.ü.M.	D	553,0 m.ü.M.

3. Nutzung

Das Gestaltungsplangebiet ist bestimmt für Betriebe des Altstoffhandels, einschliesslich dazugehöriger Büros und Wohnraum, letzterer im Ausmass von höchstens 230 m² Bruttogeschossfläche unter Einrechnung des im Gestaltungsplangebiet bereits bestehenden Wohnraumes.

4. Erschliessung

- 4.1 Für die Zu- und Wegfahrten sind die Angaben im Plan 1:1000 verbindlich.
- 4.2 Das Abwasser der Lagerflächen muss in geschlossenen Schächten gefasst werden.
- 4.3 Im Übrigen ist das Gestaltungsplangebiet durch bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

5. Gestaltung

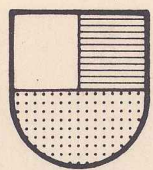
- 5.1 Die Gebäude haben sich in Farbe und Materialien gut in die Landschaft einzupassen.
- 5.2 Die zur optischen Abdeckung nördlich des Lagerplatzes bereits gepflanzte hochwachsende Hecke ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Die Grünbereiche sind zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

6. Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeteilt.

7. Inkrafttreten

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



Exemplar des Kreisplaners ARP

Privater Gestaltungsplan " Parzelle Nr. 2444 "

1:1000

Vom Grundeigentümer, Gianfranco Faccin, festgesetzt am

8340 Hinwil, - 5. März 1990

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 29. März 1990

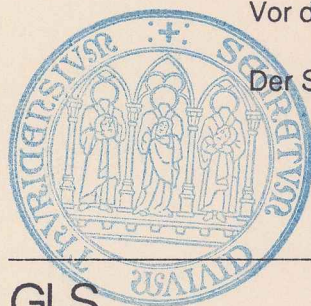
Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2297 vom 11. Juli 1990 genehmigt.

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:

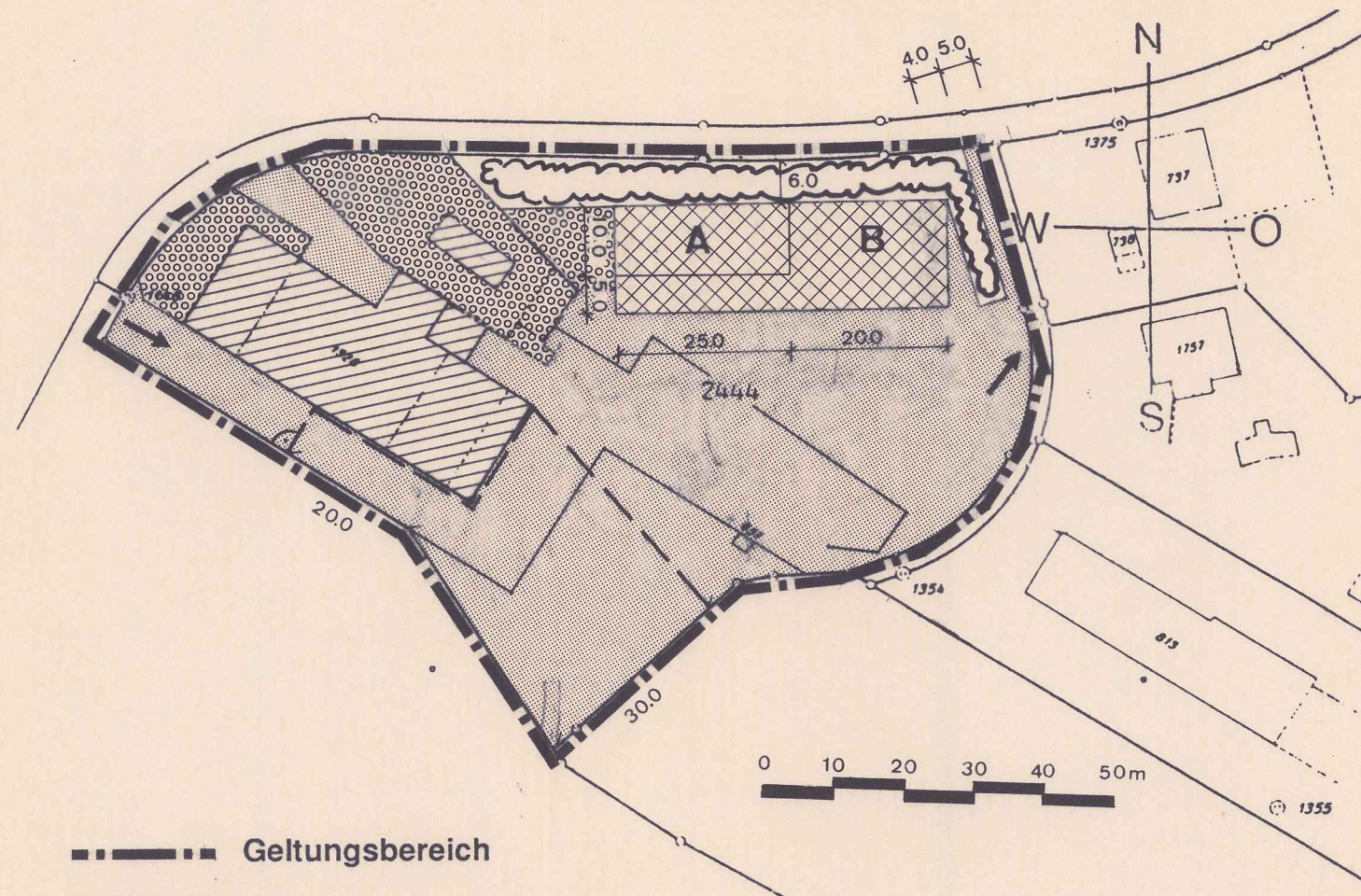


GLS

GUHL LECHNER SUTER AG ORTS- UND REGIONALPLANER
CÄCILIENSTRASSE 3 8032 ZÜRICH TEL. 01' 252 74 80

OBJEKT: 32126
FORMAT: 30/63
DATUM: 20.2.90
VERFASSER: KE

Archiv Nr.



- Geltungsbereich
- bestehende Bauten
- Baubereich für Neubau
- Verkehrs- und Lagerfläche
- Grünbereich
- Heckenbereich
- Zu- und Wegfahrten
- Waldabstandslinie

Bestimmungen

1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Kat. Nr.2444 gemäss zugehörigem Plan 1:1000.

2. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 2.1 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im vorhandenen Ausmass umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.
- 2.2 Die Lage der Neubauten ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen.
- 2.3 Das Bauvolumen darf in den Baubereichen A und B über der Kote 544 m.ü.M. folgende Masse nicht überschreiten:

A	3625m ³
B	2550m ³

- 2.4 Folgende Höhenkoten für Neubauten dürfen ausser von Kaminen, Antennen udgl. von keinem Bauteil überschritten werden:

A	558 ± 0.5 m.ü.M
B	550 ± 0.5 m.ü.M

- 2.5 Zulässig sind folgende Anzahl Vollgeschosse und anrechenbare Untergeschosse:

Vollgeschosse	A	max. 2
	B	0
Untergeschosse	A	max. 1
	B	max. 1

3. Nutzung

Das Gestaltungsplangebiet ist bestimmt für Betriebe des Altstoffhandels einschliesslich dazugehöriger Büros und Wohnraum im Ausmass von 230 m² Bruttogeschossfläche.

4. Erschliessung

- 4.1 Für die Zu- und Wegfahrten sind die Angaben im Plan 1:1000 verbindlich.
- 4.2 Das Abwasser der Lagerflächen muss in geschlossenen Schächten gefasst werden.
- 4.3 Im übrigen ist das Gestaltungsplangebiet durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

5. Gestaltung

- 5.1 Die Gebäude haben sich in Farbe und Materialien gut in die Landschaft einzupassen.
- 5.2 Es sind nur Schrägdächer oder bei eingeschossigen Bauten begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.3 Zur optischen Abdeckung der Neubauten ist im bezeichneten Bereich eine hochwachsende Hecke zu pflanzen. Dabei sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.
- 5.4 Die Grünbereiche sind zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

6. Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeteilt.

7. Inkrafttreten

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