



VERFÜGUNG

vom 8. September 2005

Hinwil. Privater Gestaltungsplan Im Sack, Wernetshausen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. März 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Hinwil dem privaten Gestaltungsplan Im Sack, Wernetshausen, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Juli 2005 und des Bezirksrates Hinwil vom 4. August 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Juli 2005 ersucht das Bausekretariat Hinwil um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und die Sanierung der in der Landwirtschaftszone gelegenen, für das Zürcher Oberland typischen kleinindustriellen Siedlung Im Sack, Wernetshausen, geschaffen. Dies soll durch eine zeitgemässe Erneuerung, massvolle Erweiterung und sinnvolle Nutzung der bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude unter Verwendung der bestehenden Infrastruktur erreicht werden. Dabei sollen der Charakter und die Identität dieser Kleinsiedlung gewahrt bleiben.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Bau- und Nutzungsbestimmungen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Aufgrund der Genehmigung des Gestaltungsplans wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone aufzuheben haben.

Der private Gestaltungsplan Im Sack, Wernetshausen, umfasst die Bestimmungen mit dem dazugehörigen Plan 1:500.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Im Sack, Wernetshausen, dem die Gemeindeversammlung Hinwil am 14. März 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Werner und Esther Burkhard-Honegger, Bodenhaus Ringwil, 8340 Hinwil)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr Fr. 580.00

Ausfertigungsgebühr Fr. 48.00

Total Fr. 628.00

(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 Hinwil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) 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 8. September 2005
051451/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

M. Stebler



Kanton Zürich

Gemeinde Hinwil

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan „Im Sack“, Wernetshausen

Parzellen Nr. 5594 und 2002

Mst. 1:500

Fassung vom 26. Januar 2005

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

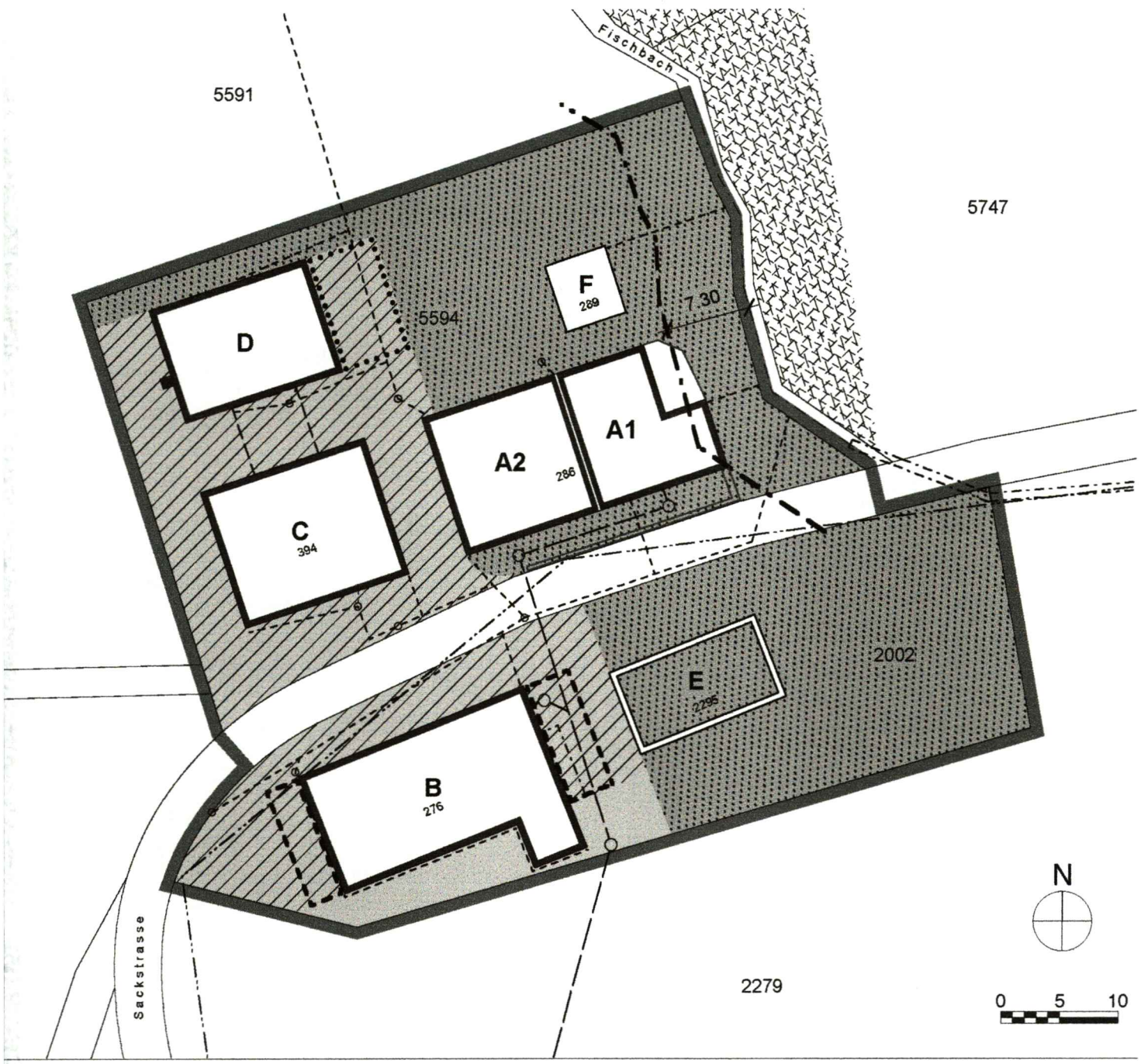
Der Präsident:

Der Schreiber:



















Von der Baudirektion
genehmigt am: - 8. Sep. 2005

BDV Nr. 1267 / 05

Für die Baudirektion



Inhalt Gestaltungsplan

	Begrenzung des Gestaltungsplangebietes		Verkehrsflächen (Hartbeläge und Chaussierung)
	Hauptgebäude		Offene Abstellplätze zulässig
	Besonderes Gebäude Vers. Nr. 289		Elektrisch
	Abbruch bestehender Gebäude und Gebäudeteile		Bestehende Kanalisation (Schmutzwasser)
	Bestehende unterirdische Gebäude		Bestehende Kanalisation (Meteowasser)
	Vordächer		Gewässerabstand
	Baubereiche für Balkone, Loggien, Veranden etc.		Informelle Angaben
	Baubereich für besondere Gebäude		Wald
	Grünbereiche		Parzellierung

Privater Gestaltungsplan "Im Sack", Wernetshausen (Hinwil)

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan „Im Sack“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass auf dem Areal der Grundstücke Kat. Nr. 5594 und 2002 - eine für das Zürcher Oberland typische kleinindustrielle Siedlung - sinnvolle neue Nutzungen angesiedelt werden können. Zudem soll eine zeitgemässe Erneuerung und massvolle Erweiterung des seit Jahrzehnten bestehenden Wohn- und Gewerbekomplexes unter Verwendung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht werden.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan „Im Sack“ 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 §§ 83 ff. PBG.
- 2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

B Besondere Bestimmungen für die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Hauptgebäude A bis D

- 1 Die bestehenden Gebäude, im zugehörigen Plan mit A bis D bezeichnet, 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
 - sofern dies für die geänderte Nutzweise der Gebäude erforderlich ist

Art. 5 Besonderes Gebäude F

Das bestehende besondere Gebäude F darf an bisheriger Stelle und maximal in den bisherigen Ausmassen umgebaut oder wiederaufgebaut werden.

Art. 6 Abbruch bestehender Gebäude und Gebäudeteile

Das Gebäude E wird abgebrochen sobald für die heute darin untergebrachte Spielgruppe in den bestehenden Gebäuden geeignete Räume als Ersatz bereitgestellt werden können.

Art. 7 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

C Besondere Bestimmungen für neue Gebäude und Gebäudeteile**Art. 8 Baubereich für Balkone, Loggien, Veranden etc.**

1 Innerhalb des im Plan festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereichs dürfen Balkone, Erker, Loggien, offene und geschlossene Veranden, Laubengänge und dergleichen erstellt werden; geschlossene Veranden jedoch je Geschoss auf höchstens die Hälfte der Fassadenlänge.

2 Die maximal zulässigen Abmessungen für oberirdische Gebäudeteile im Sinne 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 B überragen.

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

Art. 9 Baubereich für besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind nur innerhalb des im Plan speziell bezeichneten Bereichs zulässig.

D Gemeinsame Bestimmungen**Art. 10 Abstände**

1 Die minimalen Strassen-, Grenz-, Gebäude- und Gewässerabstände ergeben sich aus der Lage der im Plan bezeichneten Gebäude.

2 Für besondere Gebäude gelten die kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften gemäss BZO bzw. PBG.

Art. 11 Nutzweise

1 In den Gebäuden A bis D sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe des örtlichen Kleingewerbes wie Schreinerei, Schlosserei, Detailhandel etc. sowie Vereinslokale zulässig.

2 In den Gebäuden A1 und B sind auch Wohnungen zulässig.

Art. 12 Gestaltung der Gebäude

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 gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Massvolle Eingriffe zur Verbesserung der Belichtung der Räume sind möglich. Bei Eingriffen soll eine zeitgemässe, qualitativ hochstehende architektonische Haltung zum Ausdruck kommen.

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 und Werkleitungen zulässig.

Art. 14 Lärmschutz

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

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen offene Abstellplätze für, Beschäftigte und Besucher angeordnet werden. Für Bewohner sind gedeckte Abstellplätze erforderlich

Art. 16 Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke, Werkleitungen

- 1 Ein und Ausfahrten sind gestattet, wo die Verkehrsflächen an die Sackstrasse angrenzen.
- 2 Die Lage der Werkleitungen ist im Plan festgehalten.
- 3 Die Entwässerung des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücks hat ausschliesslich im Trennsystem zu erfolgen. Dach- und Platzwässer müssen über eine separate Meteorwasserkanalisation dem Fischbach zugeführt werden.

Art. 17 Inkraftsetzung

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

Gesuchsteller und Grundeigentümer Parzellen Nr. 5594 und 2002:

Werner und Esther Burkhard-Honegger, Bodenhaus Ringwil, 8340 Hinwil

Handwritten signatures of Werner Burkhard and Esther Burkhard, written over a dotted line.

Hinwil, den 21. Juli 2004 / 14. Oktober 2004 / 26. Januar 2005