



VERFÜGUNG

vom 9. März 2012

Pfungen. Privater Gestaltungsplan Tösspünt 2

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Pfungen stimmte am 24. November 2011 dem privaten Gestaltungsplan Tösspünt 2 zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Februar 2012 und des Bezirksrats Winterthur vom 12. Januar 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2012 ersucht die Gemeinde Pfungen um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Tösspünt 2 bezweckt die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Industrieüberbauung (Logistikzentrum) mit architektonischer Qualität und einer ansprechenden Umgebungsgestaltung. Das Areal ist gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen der Industriezone I3 (Baumassenziffer $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, max. Gebäudehöhe 13.5 m) zugewiesen. Da das dem Gestaltungsplan zugrundegelegte Projekt Gebäudehöhen von über 20 m vorsieht, muss ein Gestaltungsplan erstellt werden.

Die erforderliche besonders gute Gesamtwirkung wird mit dem wegweisenden Richtprojekt, den anzuwendenden Kriterien für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG, den vorgesehenen Fassadenbegrünungen sowie der Aussenraumgestaltung mit Plätzen, Grünflächen und Baumpflanzungen gewährleistet.

Der Quartierplan Tösspünt wurde mit ARE/5/2012 genehmigt. Darin wurden die erschliessungstechnischen Voraussetzungen hinsichtlich Strassen, Wege, Entwässerung und Wasserversorgung für den über ein Teilgebiet erstellten privaten Gestaltungsplan Tösspünt 2 festgelegt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:1000 und den dazugehörigen Bestimmungen sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.

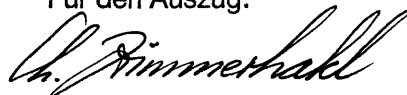
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Tösspünt 2, dem die Gemeindeversammlung Pfungen am 24. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Pfungen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Pfungen (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die ewp AG, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle), sowie an die Schenker Schweiz AG, Rautistrasse 77, Postfach, 8021 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 9. März 2012
110320/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Tösspünt

Situationsplan

1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **24. NOV. 2011**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **9. März 2012**

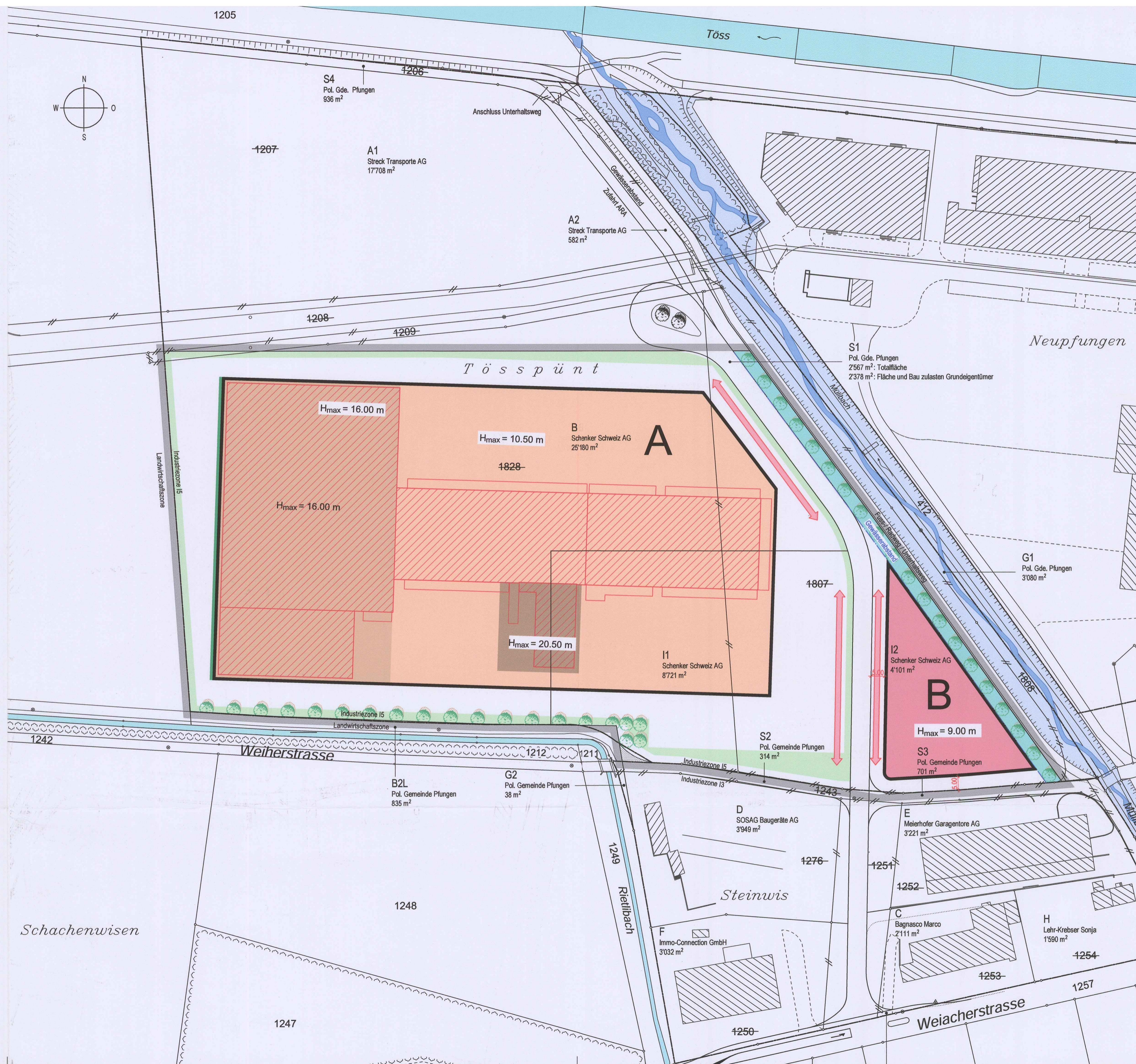
Für die Baudirektion

BDV-Nr. **36/12**

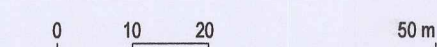
Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU via
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32447 - 5.9.2011



Legende



Orientierungsinhalt



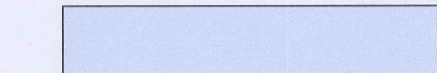
Zonengrenze



Öffentliches Gewässer

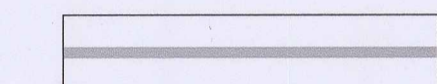


Richtprojekt

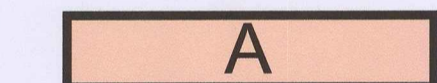


Projekt Hochwasserschutz Müllbach

Genehmigungsinhalt



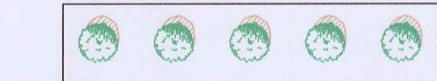
Gestaltungsplanperimeter



Baubereich A



Baubereich B



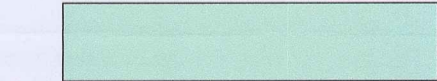
Baumreihe



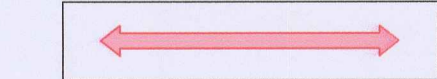
Begrünte Fassade (Westabgrenzung von Baubereich A)



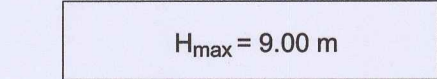
Gewässerabstandsbereich
(Errichtung von ober- und unterirdischen Bauten untersagt)



Grünfläche
(darf im Bereich von Zu-/ Wegfahrten unterbrochen werden)



Anordnungsbereich Zu-/ Wegfahrt zum Grundstück



maximal zulässige Höhe für Gebäudekörper innerhalb eines Baubereichs
zur Verdeutlichung zusätzlich farblich abgestuft (dunkler = höher)

Grundlagen der Amtlichen Vermessung vom 23.02.2007

Privater Gestaltungsplan Tösspünt 2

Bestimmungen

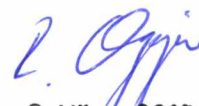
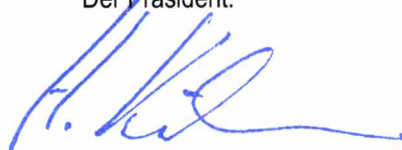
Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **24. NOV. 2011**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

- 9. März 2012

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **36/12**

Bestimmungen

Ortsbaulich gut gestaltete
Überbauung

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Tösspünt 2 bezweckt:

- die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Industrieüberbauung mit ansprechender architektonischer Qualität
- die Baukörper nach Bedarf der Grundeigentümerin zu erstellen und punktuell Abweichungen zur BZO zuzulassen
- die Sicherstellung einer ansprechenden Umgebungs-gestaltung

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Tösspünt 2 ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

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

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung, des Planungs- und Baugesetzes mit dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Das Richtprojekt des Architekten Fritz-Dieter Tollé, Architekt BDB, D-27283 Verden/Aller vom 10.3.2011 gilt für die Realisierung als wegleitend.

4. Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Mass der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen davon sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG: diese dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, soweit der Gewässerabstand nicht tangiert ist. Innerhalb des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes (5 m ab Ostgrenze des Gestaltungsplan-Perimeters) dürfen nämlich keinerlei Bauten oder Anlagen erstellt werden, weder ober- noch unterirdisch.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

| Baubereich | Anzahl Gebäude max. | Gesamthöhe = Firsthöhe max. | Lage | Baumasse max. |
|--------------|---------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------|
| A | 1 | 16.00 m | Bereich West | 113'500 m ³ |
| | 2 | 10.50 m | Bereich Mitte | 53'000 m ³ |
| | 1 | 20.50 m | Bereich Süd | 15'500 m ³ |
| B | 1 | 9.00 m | | 8'000 m ³ |
| Total | | | | 190'000 m³ |

³ Die Grundstücksgrösse von 38'002 m² erlaubt eine Baumasse von 190'000 m³. Ein Baumassentransfer zwischen den einzelnen Baubereichen ist zulässig, die Gesamtbaumasse muss aber in jedem Fall eingehalten werden.

5. Nutzweise

Nutzung gemäss BZO

¹ In den Baubereichen A und B sind Industriebauten mit stark störenden Betrieben zulässig. Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zugelassen.

² Im Baubereich B ist die Errichtung eines Parkhauses erlaubt.

6. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gute Gesamtgestaltung

- ¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar. Es sind Fassadenbegrünungen vorzusehen.
- ² Für die ganze Überbauung ist bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone udgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. Analogerweise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung.
- ³ Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Ausgenommen davon sind Besondere Gebäude; hier sind auch andere Dachformen zulässig.
- ⁴ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet, sofern sie sich gestalterisch besonders gut einfügen.
- ⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie udgl. dürfen die Oberkante der Dachfläche um max. 1.70 m überragen.

7. Umgebungsgestaltung

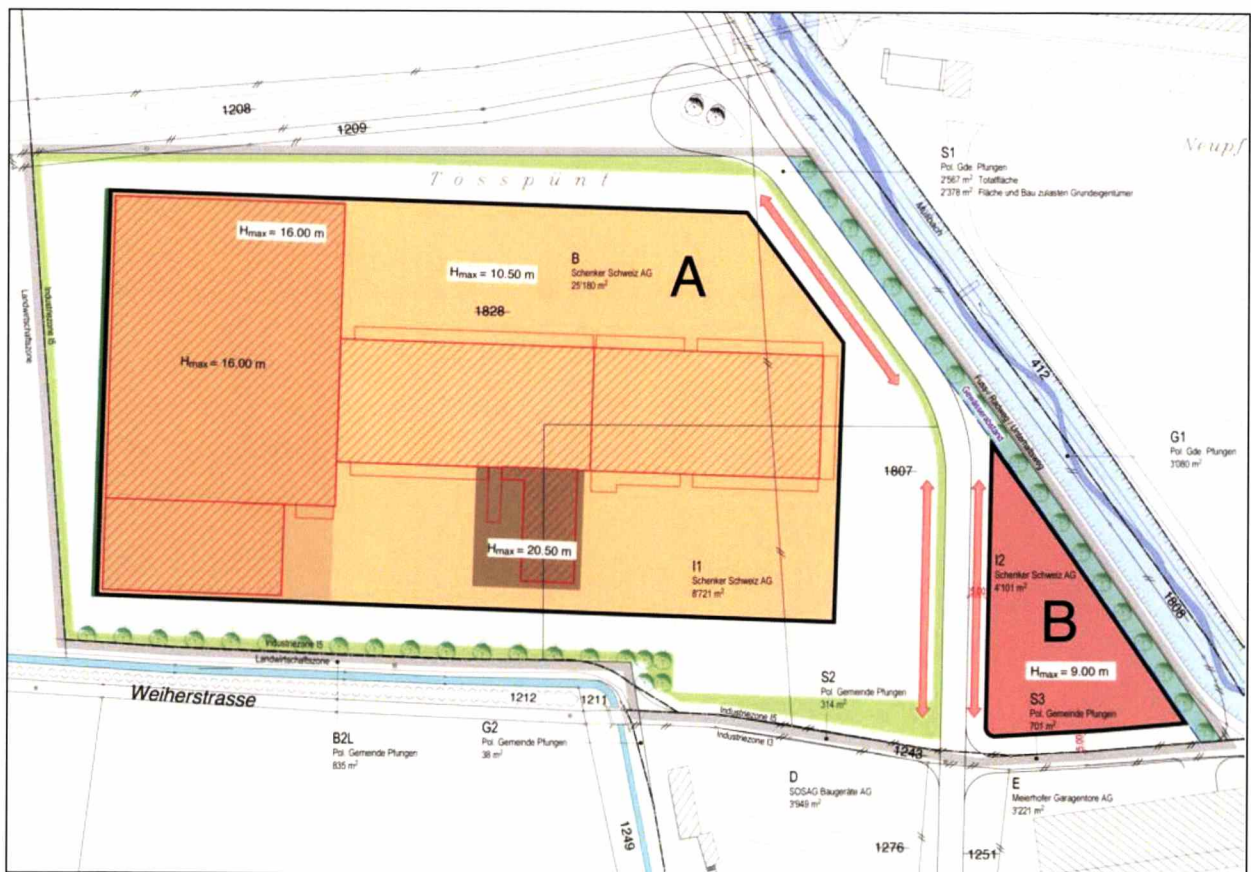
Ansprechende Gestaltung

- ¹ Die im Plan bezeichnete Grünflächen sind entlang der Bachläufe so zu gestalten, dass eine gute Aufenthaltsqualität entsteht. Innerhalb der Grünfläche sind Ruheflächen, Wiesen, Wege sowie Besondere Gebäude, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Grünfläche stehen wie Geräteschuppen, Witterungsschutz udgl., zulässig.
- ² Die im Plan gezeigten Plätze und Baumpflanzungen sind wegweisend für die Aussenraumgestaltung.

| | |
|-------------------------|--|
| | <h2>8. Gewässerraum Mülibach</h2> |
| Nutzung und Gestaltung | <p>¹ Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes muss so erfolgen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Der Gewässerraum ist möglichst extensiv zu nutzen und zu gestalten. Der Abstandsbereich darf nicht mit Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen überstellt oder zur Ablagerung von Materialien genutzt werden. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.</p> |
| | <h2>9. Erschliessung und Parkierung</h2> |
| Zu- und Wegfahrt | <p>¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Gewerbenutzungen hat ausschliesslich über die neue Strasse S1 an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anlieferung.</p> |
| Parkierung | <p>² Die minimale Anzahl zu erstellender Autoabstellplätze und Veloabstellplätze sowie die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze für die Gewerbenutzung richten sich nach den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung.</p> <p>³ Eine angemessene Zahl der Parkplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.</p> |
| | <h2>10. Ver- und Entsorgung</h2> |
| Wasser, Abwasser, Strom | Die Erschliessung ist mit dem Quartierplan Tösspünt geregelt. |
| | <h2>11. Energie</h2> |
| Minergie®-Standard | Das Bürogebäude hat den Minergie®-Standard zu erfüllen. |
| | <h2>12. Lärmschutz</h2> |
| ES IV | Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. |
| | <h2>13. Inkraftsetzung</h2> |
| Genehmigung | Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. |

Privater Gestaltungsplan Tösspünt 2

Bericht gemäss Art. 47 RPV



| | | |
|-----------------------------------|---|----|
| Inhalt | 1. Ausgangslage | 3 |
| | 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 4 |
| | 2.1 Bau- und Zonenordnung | 4 |
| | 2.2 Quartierplan Tösspünt | 4 |
| | 3. Richtprojekt | 6 |
| | 4. Formelles | 10 |
| | 5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan | 11 |
| | 5.1 Allgemein | 11 |
| | 5.2 Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Mass der Bauten | 13 |
| | 5.3 Nutzweise | 16 |
| | 5.4 Gebäudegestaltung | 16 |
| | 5.5 Umgebungsgestaltung | 18 |
| | 5.6 Erschliessung und Parkierung | 19 |
| | 5.7 Ver- und Entsorgung | 22 |
| | 5.8 Empfindlichkeitsstufe | 24 |
| 6. Mögliche Auswirkungen | 25 | |
| 7. Planungsablauf | 25 | |
| 7.1 Übersicht Gesamtablauf | 25 | |
| 7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit | 26 | |
| 7.3 Vorprüfung durch das ARE | 26 | |
| 8. Schlussbemerkung | 26 | |
| Anhang | • Bebauungspläne | |
| | • Vermessungsplan des Quartierplans Tösspünt | |

Bearbeitung Peter von Känel, Projektleiter
Karin Bétrisey, Stv. Projektleiterin und Sachbearbeiterin

1. Ausgangslage

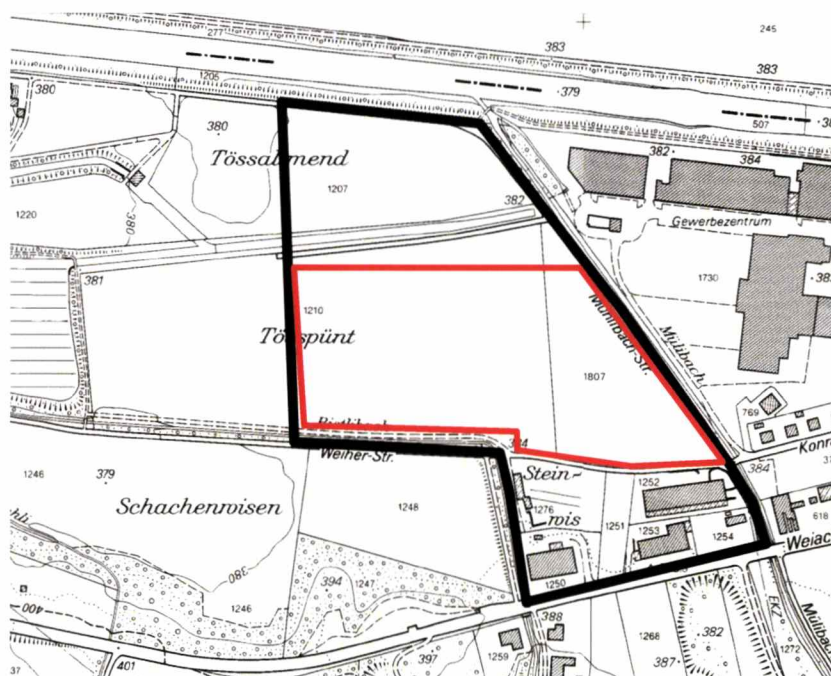
Absicht

Die Schenker Schweiz AG, Eigentümerin der im Quartierplan Tösspünt neu gebildeten Parzellen Kat. Nrn. 2189, 2194 und 2195 plant ein Logistikzentrum auf diesem Areal.

Da beim Bürogebäude die nach Bauordnung zulässige Maximalhöhe überschritten wird, muss ein Gestaltungsplan erstellt werden. Der Gestaltungsplan Tösspünt, der aufgrund einer Bebauungsstudie erstellt wurde, wurde im letzten Moment beim Kanton zurückgezogen. Eine Neuerteilung der Situation hat ergeben, dass das Bürogebäude an einem anderen Standort errichtet werden soll. Dies insbesondere, um interne Arbeitswege zu optimieren und auch die Sicherheit der Fussgänger gewährleisten zu können. Der nun vorliegende Gestaltungsplan Tösspünt 2 beinhaltet diese Änderungen. Inhaltlich verbleiben sämtliche Elemente des ursprünglich eingereichten Gestaltungsplan Tösspünt.

Der Quartierplan Tösspünt liegt momentan zur Genehmigung beim Kanton.

Bearbeitungsperimeter
unverändert



 Gestaltungsplanperimeter

 Quartierplanperimeter

Bebauungsstudie bildet
Grundlage für GP

Die Planungsarbeiten sind in hohem Detaillierungsgrad vorhanden.

Die geplante Bebauung bildet die Grundlage des Gestaltungsplans (vgl. Kapitel 3).

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bau- und Zonenordnung

Grundmasse punktuell überschritten

Die Parzellen Kat. Nrn. 2189, 2194 und 2195 (gemäss noch hängigem Quartierplan mit den Bezeichnungen neu B, I1 und I2), auf denen Industriebauten und ein Bürogebäude geplant sind, liegen vollständig in der Industriezone I5.

Es gelten folgende Grundmasse:

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Baummassenziffer max. | 5.0 m ³ /m ² |
| Freiflächenziffer max. | 10% |
| Gebäudehöhe max. | 13.5 m |
| Allseitiger Grundabstand | 3.5 m |
| Gebäuelänge max. | - |
| Gesamtlänge max. | - |

Bürogebäude und Lagerhalle sollen höher gebaut werden können, die Umschlaghallen hingegen unterschreiten die maximal zulässige Gebäudehöhe deutlich.

2.2 Quartierplan Tösspünt

Verkehrsmässige Erschliessung nur über neue Strasse S1 (Kat. Nr. 2180)

Der Quartierplan sieht den Bau neuer Strassen vor, wovon drei Strassen am Rand der zu überbauenden Parzellen verlaufen: Kat. Nr. 2180 (S1), Kat. Nr. 2183 (S2) und Kat. Nr. 2188 (S3).

Die Erschliessung für diese drei Industrieparzellen darf aber ausschliesslich über die neue Hauptachse Kat. Nr. 2180 (S1) erfolgen. Die Verbindung Konradstrasse – Weiherstrasse hat bewusst untergeordnete Bedeutung, da sie zudem als Fussgänger Verbindung dient. Mit der beschränkten Erschliessungsmöglichkeit dieser „Nebenstrasse“ kann auf die Errichtung von Gehwegen entlang neuer Strassen verzichtet werden.

Übrige Erschliessungsanlagen gemäss Quartierplan Tösspünt

Für die Dokumentation der vorgesehenen Erschliessungsanlagen (Wasserversorgung, Kanalisation, Elektrizitätsversorgung) wird auf die entsprechenden Pläne des Quartierplans Tösspünt verwiesen, Festsetzung, 31.1.2011. Es sind keine Rekurse eingegangen, die Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts wurde am 31.3.2011 ausgestellt.

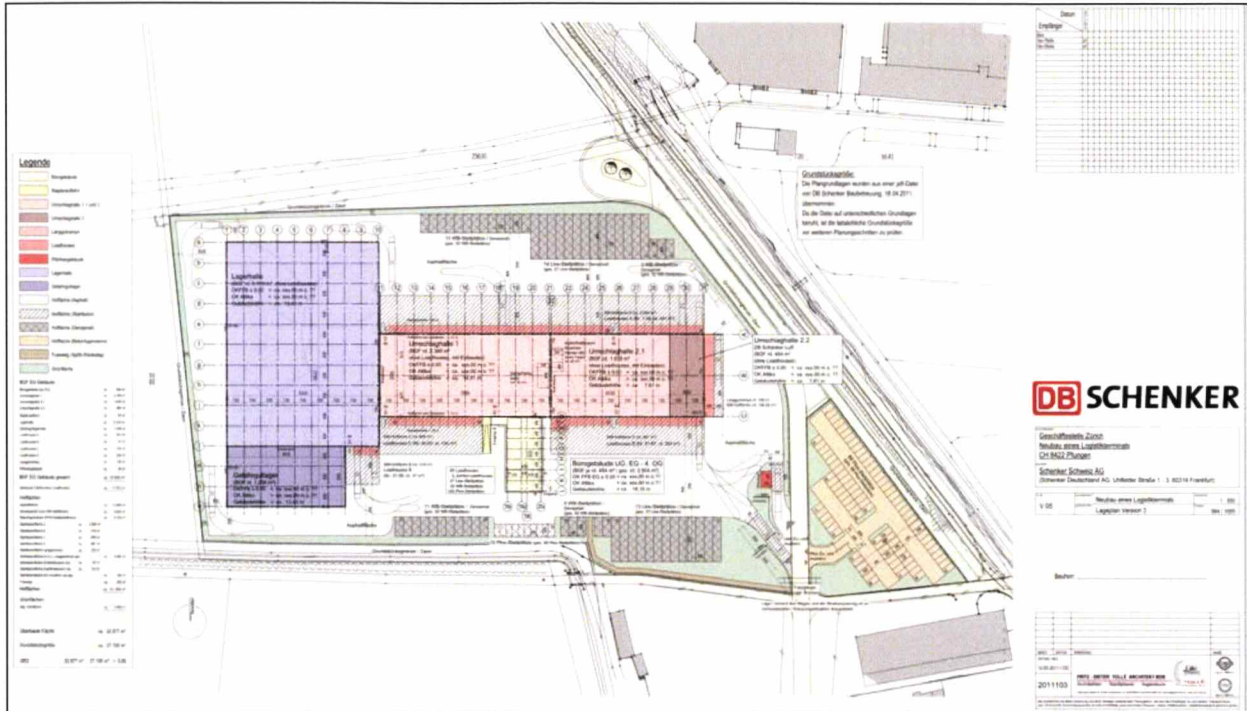
Neuer Bestand Quartierplan
 Tösspünt



3. Richtprojekt

Überbauungskonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient die überarbeitete Bebauungsvariante, die von der Grundeigentümerin Schenker Schweiz AG erstellt wurde. Die nachfolgend abgebildete Projektvariante entspricht dem Stand vom 17. Mai 2011.

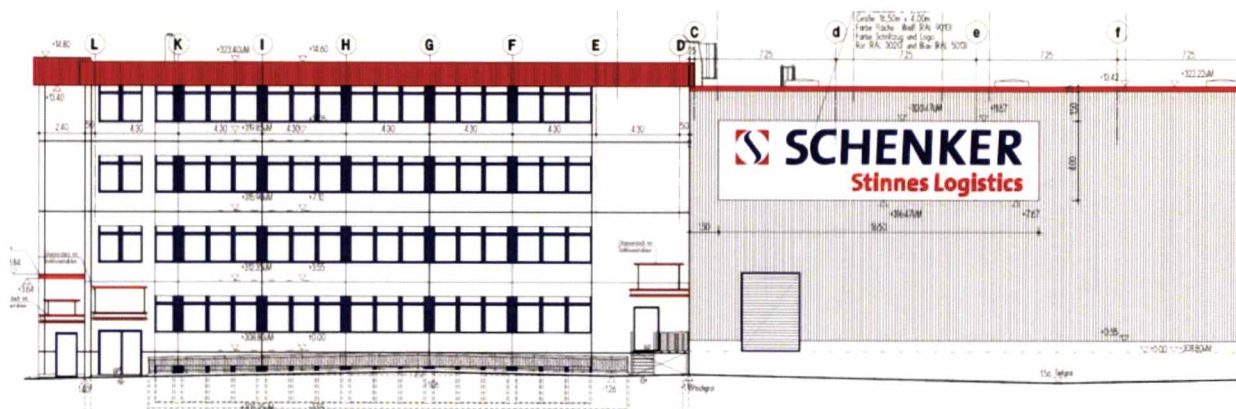


Beispiel eines ähnlichen Bauvorhabens in Eiken (AG)



Fotos von Referenzobjekt
in Eiken (AG)

Die Schenker Schweiz AG hat in Eiken (Kanton Aargau) ein ähnliches Bauvorhaben realisiert. Da für Anordnungen und Gestaltung der Baukörper Farb- und Materialvorgaben existieren, die eine Wiedererkennung ermöglichen, dienen die untenstehend gezeigten Fotos als gute Orientierung, wie sich der Neubau in Pfungen präsentieren wird. Die Abmessungen der Bauten sind nicht dieselben, es geht hier einzig um den optischen Auftritt.



Beispiel Fassadenplan eines ähnlichen Bauvorhabens in Eiken (AG)

Beispiel Umschlaghalle mit
Verladerampen und Lagerhalle



Beispiel Umschlaghalle mit
Verladerampen und Bürogebäude



Nutzungsanordnung / Baustruktur

Es sind folgende Gebäudekomplexe auf den Parzellen B und I1 vorgesehen (nur Richtprojekt):

| Beschreibung | Länge | Breite | Höhe | Baumasse |
|------------------------------------|----------|---------|---------|----------------------------------|
| Lager | 108.40 m | 63.65 m | 15.06 m | ca. 104'000 m ³ |
| Bürogebäude mit Fahrstuhl | 14.80 m | 30.90 m | 19.55 m | ca. 8'950 m ³ |
| Umschlaghalle 1 | 70.80 m | 34.00 m | 8.75 m | ca. 21'050 m ³ |
| Umschlaghalle 2 | 63.65 m | 34.00 m | 8.75 m | ca. 18'950 m ³ |
| Total Baumasse Richtprojekt | | | | ca. 152'950 m³ |

Freiraumgestaltung

Gemäss § 257 PBG sind bei der Freiflächenziffer offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar. Bei Industrieparzellen sind das offene Grünflächen. Bei der Gesamtgrösse der Bauparzellen von 38'000 m² müssen somit 10% oder 3'800 m² Grünflächen nachgewiesen werden. Das vorhandene Bebauungskonzept sieht insgesamt Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 5'700 m² vor.

Die Parkfelder umfassen eine Fläche von ca. 1'100 m². Werden diese mit Rasengittersteinen ausgebildet, erhöht sich die Grünfläche auf insgesamt 6'800 m², was einer Freiflächenziffer von 18% entspricht.

Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung hat zwingend via Strasse S1 (Kat. Nr. 2180) zu erfolgen.


Die Beschäftigtenparkplätze sind im neuen PKW-Parkplatz mit 88 Plätzen auf der Parzelle I2 (Kat. Nr. 2189) vorgesehen. 10 Parkplätze sollen vor dem Bürogebäude platziert werden.

Öffentlicher Verkehr / Fussgänger

Angestellte, die mit dem öffentlichen Verkehr anreisen, können von der nahegelegenen Busstation Eskimo via Konradstrasse und Weiherstrasse zum Gelände der Schenker Schweiz AG gelangen, wo ein frei geführter Fussweg südlich des Eingangs-tors direkt zum Bürogebäude führt.

Nachhaltigkeit / Energie

Die kompakte Form des Bürogebäudes erleichtert die Erreichung des Minergie-Standards® dank des guten Verhältnisses zwischen Fassaden- und Energiebezugsfläche.

Zertifizierung 
angestrebt

Mehr als 8.2 Milliarden Euro verlieren Unternehmen nach Angaben der EU jährlich durch den Diebstahl hochwertiger und risikoreicher Produkte und Güter auf dem Transportweg. Die Bedrohung geht von organisierten Kriminellen aus, sie wächst stetig und wird zunehmend gewalttätig. Die Vereinigung TAPA (Transported Asset Protection Association) ist ein einzigartiger Zusammenschluss von internationalen Herstellern, Logistikdienstleistern, Frachtunternehmen, Strafverfolgungsbehörden und anderen Beteiligten mit dem gemeinsamen Ziel, Verluste in der internationalen Lieferkette zu reduzieren.

Damit die Zertifizierung nach TAPA möglich ist, muss das ganze Areal umzäunt werden. Bei der Wahl und Platzierung der Umzäunung wird auf die spezielle Lage entlang von zwei Bachläufen geachtet. Auf der Seite Mülibach wird der Zaun auf die Gewässerabstandslinie gesetzt, noch vor die vorgesehene Baumreihe, damit der Gewässerbereich optisch nicht eingegengt wird und der Unterhalt der Bachböschung einfacher ist.

4. Formelles

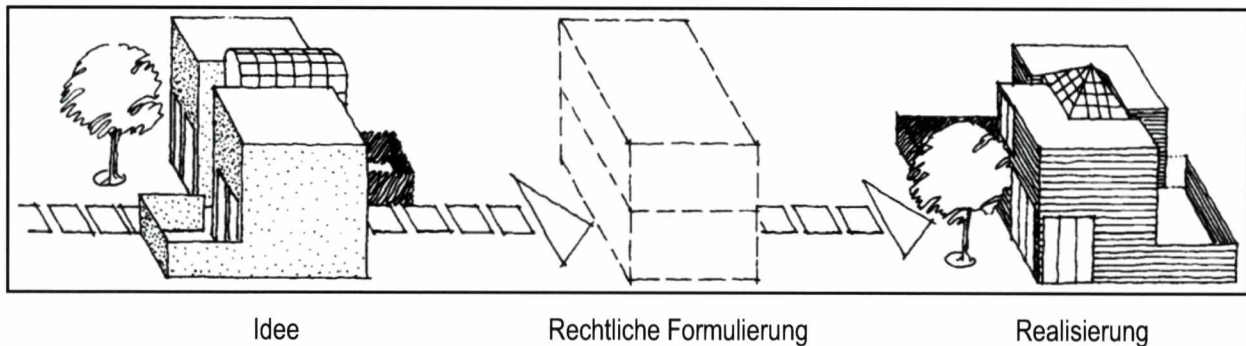
Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen der Bau- und Zonenordnung ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den Privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der Private Gestaltungsplan Tösspünt 2 ist von der Grundeigentümerin festzusetzen. Da der Gestaltungsplan von der Grundordnung abweicht, bedarf er der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

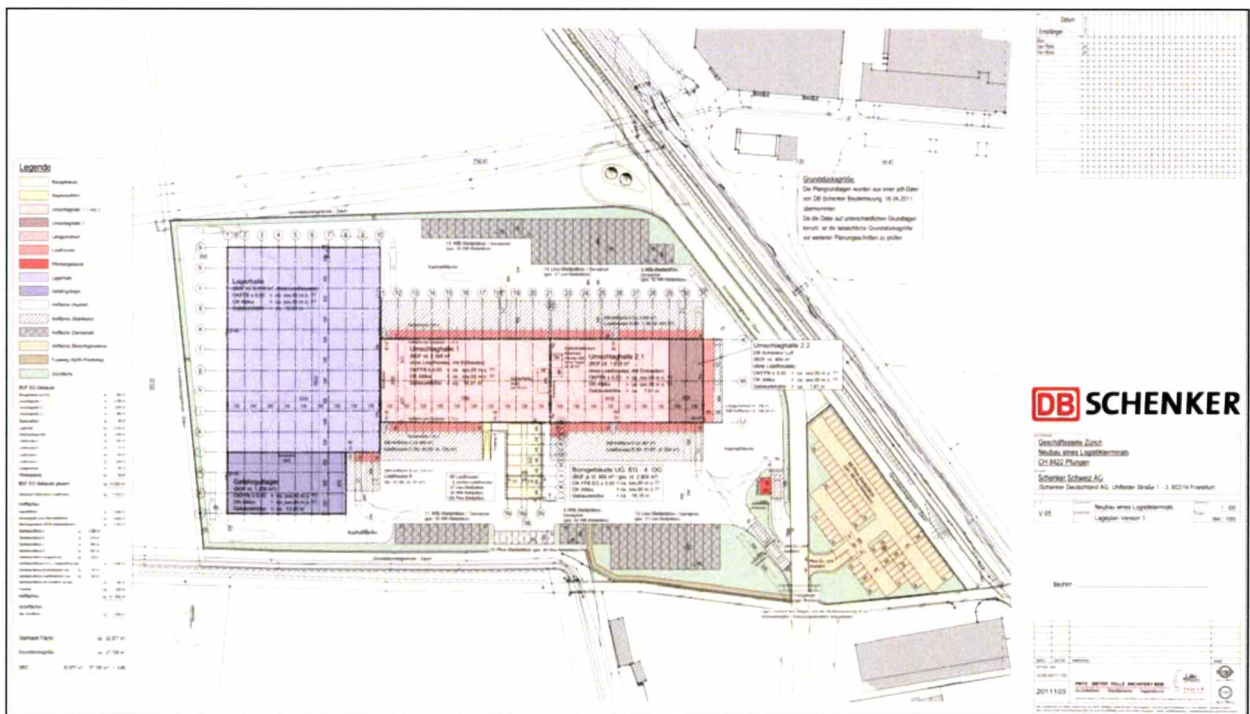
5.1 Allgemein

Kleiner Projektierungs- spielraum

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt des beauftragten Architekturbüros zugrunde (vgl. Kapitel 3). Den projektierenden Architekten soll im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen trotzdem noch ein angemessener Spielraum zur Verfügung stehen. Die Baubereiche sowie die Vorschriften wurden dementsprechend mit einem Projektierungsspielraum versehen, so wie ihn auch das PBG vorschreibt.

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des Bundesrechts.

Richtprojekt



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen neu B, I1 und I2 mit einer Fläche von 38'002 m² sowie Strassenflächen von S1 und S3. Sämtliche Fläche der Bau-parzellen befinden sich in der Industriezone I5.

Der Perimeter wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Grenze zu den Parzellen A1 und A2

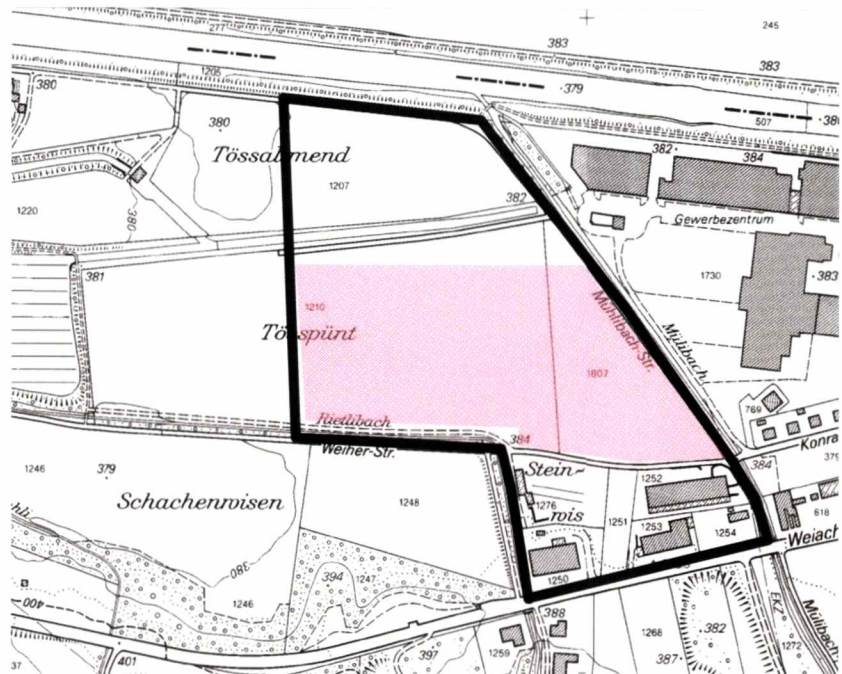
Im Osten: durch die Gewässerparzelle des Mülibachs

Im Süden: durch die Bauzonengrenze (identisch mit der Gewässerabstandslinie des Rietlibachs) und die Strassen S2 und S3

Im Westen: durch die Bauzonengrenze

Gestaltungsplangebiet

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Quartierplanperimeter



5.2 Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Mass der Bauten

Baubereiche mit Projektierungsspielraum

Der Gestaltungsplan sieht zwei Baubereiche vor. Diese lassen den projektierenden Architekten und Ingenieuren durch ihre äusseren Abmessungen einen angemessenen Spielraum.

Gebäudeabstand

Die Baubereiche sind so ausgelegt, dass die Gebäudeabstände gemäss § 271 PBG (2x minimaler Grundabstand von 3.50 m) eingehalten werden können. Damit wird sichergestellt, dass die Anforderungen bezüglich Arbeitshygiene eingehalten werden. Rund um die geplanten Gebäudekomplexe sind Grünflächen vorgesehen.

Bauvolumen

Die Gesamtfläche der Bauparzellen misst 38'002 m². Die max. zulässige Baumasse beträgt in der Gewerbezone 5.0 m³/m², was eine max. zulässige Gesamtbaumasse von 190'010 m³ ergibt. Das Richtprojekt beansprucht mit insgesamt ca. 152'950 m³ weniger Baumasse, womit Reserve für Erweiterungen von ca. 37'000 m³ vorhanden sind.

Gebäudehöhe

Die zonengemäss zulässige Gebäudehöhe beträgt 13.50 m. Diese Höhe wird im südlichen Teil des Baubereichs A um 2.50 m überschritten, beim Bürogebäude um 7 m. Im Gegenzug werden die Gebäudehöhen im östlichen Teil des Baubereichs A um 3.00 m, im Baubereich B um 4.50 m unterschritten.

Mit der differenzierten Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen in den Baubereichen kann den spezifischen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Besondere und unterirdische Gebäude

Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese sollen dem Aufenthalt und der Erholung dienen. Für die Anordnung von Besonderen Gebäuden gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

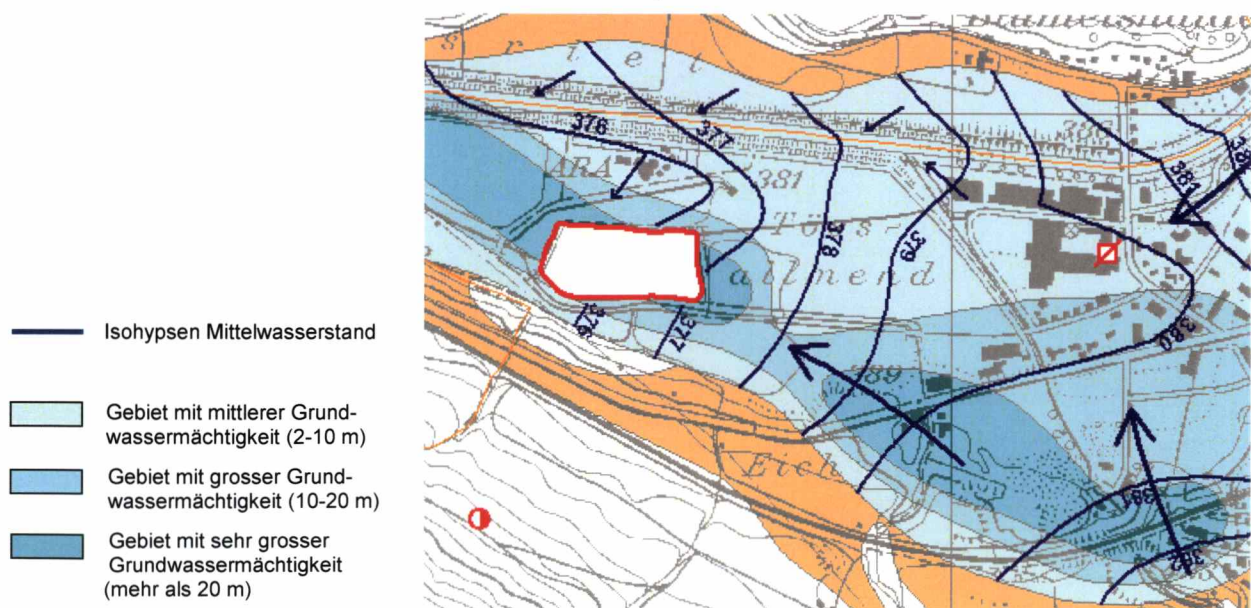
Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne des PBG dürfen ebenfalls ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese unterliegen keinen Abstandsvorschriften. Allerdings sind aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der beschränkten Entwässerungsmöglichkeit wegen der relativ hoch liegenden Schmutzwasserleitung der Erstellung von unterirdischen Gebäuden Grenzen gesetzt.

Der kantonalrechtliche Gewässerabstand gemäss § 21 WWG, der sich beim Mülibach innerhalb des Perimeters befindet, bildet bei den oben erwähnten Ausführungen eine Ausnahme. Innerhalb des 5 m breiten Gewässerabstandes dürfen keinerlei Bauten errichtet werden, weder ober- noch unterirdisch. Einzig die Anordnung des Strassenbankettes der Strasse S1 wurde vom AWEL gemäss Telefon vom 18.2.2010 mit Gebietsingenieur Alex Marty ausdrücklich erlaubt.

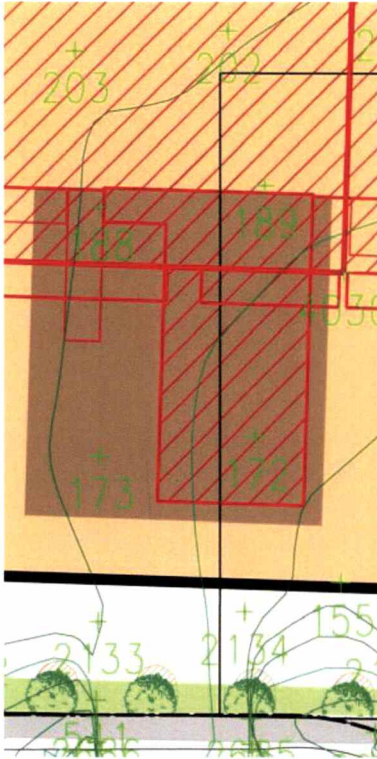
Der Gewässerabstand des Rietlibachs befindet sich in der Landwirtschaftszone und liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Grundwasser

Die Grundwasserkarte des Kantons Zürich zeigt im Gebiet Tösspünt die Isohypsen des Grundwasserstandes. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich vorwiegend in Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2-10 m). Die Grundwasserströme verlaufen Richtung Töss.



UG bei Bürogebäude liegt über
mittlerem Grundwasserstand



Bauten im Schwankungsbereich
des Grundwassers

Gewässerschutzkarte

Im Baubereich A bei $H_{max} = 20.50$ m (Bürogebäude), befindet sich der einzige Gebäudeteil, der ein Untergeschoss vorsieht. Die UG-Kote liegt ca. 2.42 m unter dem gewachsenen Terrain.

Diese Stelle liegt zwischen den Isohypsen (Mittelwasserstand) von 378 m. ü. M. und 379 m. ü. M. und beträgt im Mittel ca. 378.50 m. ü. M. (vgl. Kartenausschnitt auf Seite 14).

Höhenkoten gewachsenes Terrain im Baubereich des Bürogebäudes:

- 188 381.79 m. ü. M.
- 189 381.90 m. ü. M.
- 173 381.84 m. ü. M.
- 174 382.12 m. ü. M.

Die gemessenen Terrainhöhen in den 4 Ecken des Baubereichs liegen zwischen 381.79 m und 382.12 m. Im schlechtesten Fall kommt das UG auf 379.37 m zu liegen (381.79 m. ü. M. – UG-Höhe von 2.42 m). Somit liegt die projektierte UG-Kote deutlich über dem höchsten anzunehmenden mittleren Grundwasserspiegel von 379 m. ü. M.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 verwiesen (www.grundwasser.zh.ch -> Bauen im Grundwasser).

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Gebiet Tösspünt im Gewässerschutzbereich A₀. Es handelt sich dabei gemäss Art. 29 und Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) um besonders gefährdete Gewässerschutzbereiche mit nutzbarem unterirdischem Gewässer.

Ein unterirdisches Gewässer ist nutzbar beziehungsweise für die Wassergewinnung geeignet, wenn das Wasser im natürlichen oder angereicherten Zustand:

- in einer Menge vorhanden ist, dass eine Nutzung in Betracht fallen kann; dabei wird der Bedarf nicht berücksichtigt; und
- die Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung an Trinkwasser, nötigenfalls nach Anwendung einfacher Aufbereitungsverfahren, einhält.

5.3 Nutzweise

Gemischte Nutzung

In den Baubereichen A und B dürfen Industriebauten mit stark störenden Nutzungen erstellt werden. Beabsichtigt ist die Erstellung von Lagergebäuden und Umschlaghallen für die Bestückung von LKWs sowie ein Bürogebäude.

5.4 Gebäudegestaltung

Gesamtgestaltung

Die Bebauung muss ansprechend gestaltet sein und ein überzeugendes Gesamtkonzept aufweisen. Die sinngemäss anwendbaren Kriterien für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG betreffen namentlich den architektonischen Ausdruck. Die Kompensationsleistung für die Mehrhöhe ist eine „Mehrqualität“.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig

Die grossen Dach- und Fassadenflächen bieten sich für eine aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie an. Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte und die zukünftigen Anforderungen im Bereich Energie- und Wärmeerzeugung und dem Umstand, dass sowohl die Wohn- wie auch die Gewerbebauten den Minergie-Standard® erfüllen müssen, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung explizit zugelassen und sind sogar erwünscht. Anzustreben sind baulich integrierte Lösungen mit Vorbildcharakter.

Begrünung Westabgrenzung von Baubereich A

Der Gebäudekörper, der sich an der Westseite des Baubereichs A befindet, bildet den Abschluss des Baugebietes gegenüber dem Erholungsgebiet Cholschwärziweiher.

Damit die Ansicht vom Cholschwärziweiher her möglichst ansprechend ist, soll diese in der Landschaft stark exponierte Fassade begrünt werden. An vorgelagerten Stahlseilen sollen Rankpflanzen hoch wachsen können, die die Fassade teilweise oder vollständig verdecken.

Somit tritt der vorgesehene Baukörper weniger massiv in Erscheinung und bildet einen ansprechenden Übergang zur Landwirtschaftszone.

Gestaltung der Dächer

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdächer respektive flach geneigte Dächer zulässig. Flach geneigten Dächer treten flach in Erscheinung, weisen aber ein minimales Gefälle auf.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie und dergleichen sind bis zu einer Höhe von max. 1.70 m ab Oberkante der Dachfläche erlaubt. Diese Höhe orientiert sich an den Massen eines aufgeständerten Sonnenkollektors im Hochformat.

Beispiel Umschlaghalle mit flach geneigtem Dach



5.5 Umgebungsgestaltung

Grünfläche

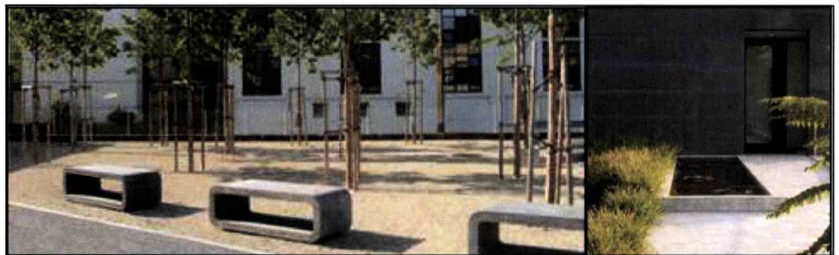
Ein Aufenthaltsort für die Beschäftigten des Industriebetriebes ist im Grünstreifen entlang des Rietlibachs vorgesehen und soll bei der Detailplanung noch konkretisiert werden.

Besondere Gebäude wie Geräteschuppen, Witterungsschutz, Pergola udgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet. Die nebenstehenden Fotos zeigen Beispiele einer möglichen Aussenraumgestaltung.

Bei der Rietlibachbrücke etwa in der Mitte des südlichen Perimeterrandes soll ein Platz mit einer Baumgruppe entstehen. Damit steht den Mitarbeitern ein attraktiver Platz für Pausen und Zwischenverpflegung zur Verfügung.

Die Versiegelung der Freifläche ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Beispiele Umgebungsgestaltung



Baumpflanzungen entlang des Mülibachs

Entlang der beiden Bachläufe (Mülibach und Rietlibach) ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Die Baumreihe entlang des Mülibachs soll sich idealerweise im nördlich gelegenen Grundstück fortsetzen.

Die Planung und Gestaltung der Baumreihen hat in Absprache mit dem AWEL zu erfolgen und ist beim Mülibach auf das Bachausbauprojekt abzustimmen.

Innerhalb der Freifläche ist eine Bepflanzung nach einem einheitlichen Konzept mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen vorzusehen.

5.6 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt von der
Weiacherstrasse her

Das Gestaltungsplangebiet Tösspünt wird über die Weiacherstrasse und die neu zu erstellende Industriestrasse S1 erschlossen.

Sollte sich zeigen, dass der Knoten Weiacherstrasse/ Erschliessung Gestaltungsplan „Tösspünt“ (Linksabbiegestreifen) durch eine Mehrerschliessung im Gebiet Tösspünt überlastet ist, behält sich die kantonale Baudirektion vor, nachträglich die Erstellung einer Lichtsignalanlage zu Lasten der Verursacher zu verlangen.

Der gesamte Verkehrs wird direkt von der Strasse S1 ins Areal (Parzellen neu B und I1) respektive in den PKW-Parkplatz (Parzelle neu I2) geleitet. Das Areal ist umzäunt und mit einer Zutrittskontrolle versehen (Schiebetor und Schranken).

Anordnung und Anzahl der
Parkplätze für Besucher
und Beschäftigte

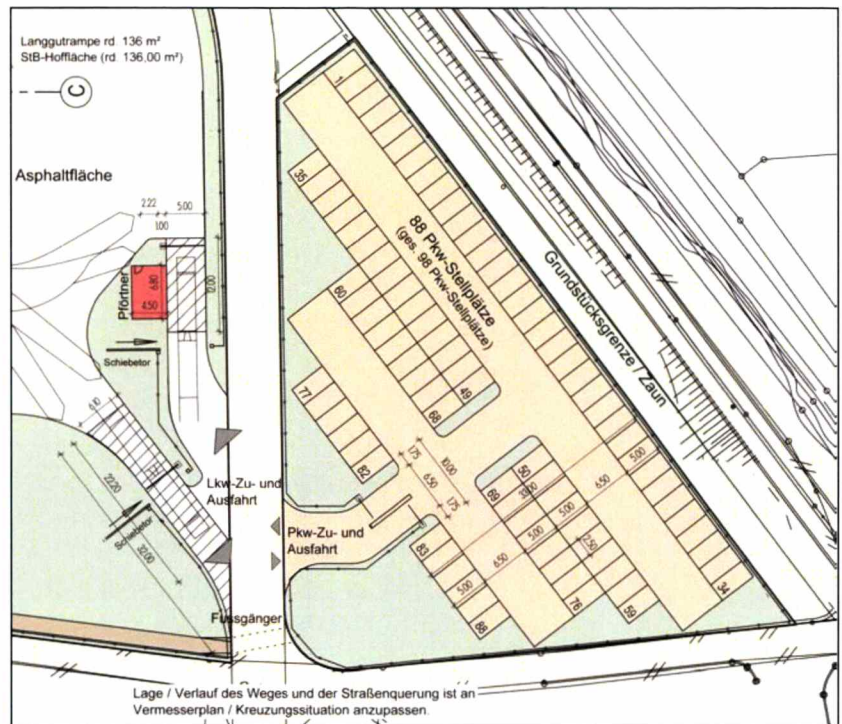
Die Parkplätze für Beschäftigte und Besucher sind im vorwiegend im PKW-Parkplatz auf der Parzelle neu I2 (Baubereich B) angeordnet (88 Stück), 10 Plätze befinden sich im Baubereich A vor dem Bürogebäude. Für Gewerbebauten richtet sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze primär nach dem ermittelten Bedarfsfall.

Da eine gewerbliche Nutzung geplant ist, wird gemäss der Kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs mit einem Parkplatz pro 150 m² BGF für Beschäftigte sowie pro 200 m² BGF für Kunden. Das Richtprojekt sieht rund 2'420 m² anrechenbare gewerblich genutzte Geschossfläche im Bürogebäude vor, was die Erstellung von rund 16 Beschäftigtenparkplätzen notwendig macht.

Es sind insgesamt 98 PKW-Parkplätze vorgesehen. Die aktuelle Mitarbeiterzahl beträgt insgesamt 74 (Stand 1.6.2010), wobei nebst dem Büropersonal auch Lastwagenchauffeure einberechnet sind. Es stehen also für sämtliche Mitarbeitende und Besucher genügend Parkplätze zur Verfügung.

Es ist damit zu rechnen, dass einige Mitarbeiter mit Öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Somit bestehen noch genügend Reserven.

Der geplante PKW-Parkplatz auf
der Parzelle neu I2



Angebot und Gestaltung
Parkhaus

Der Parkplatz bietet insgesamt 88 Parkplätze an. Somit kann der ermittelte Parkplatzbedarf problemlos gedeckt werden. Sollte diese Anzahl in Zukunft nicht ausreichen, wäre die Erstellung eines Parkhauses im Rahmen der planungsrechtlichen Abstands- und Gebäudevorschriften möglich.

Sollte ein Parkhaus entstehen, ist dieses gegen Osten (Fussweg Mülibach) mit einem Rankgerüst zu versehen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist anzustreben, möglichst viele Baumpflanzungen vorzunehmen. Dies ist optisch ansprechend und dient zudem als Schattenspender.

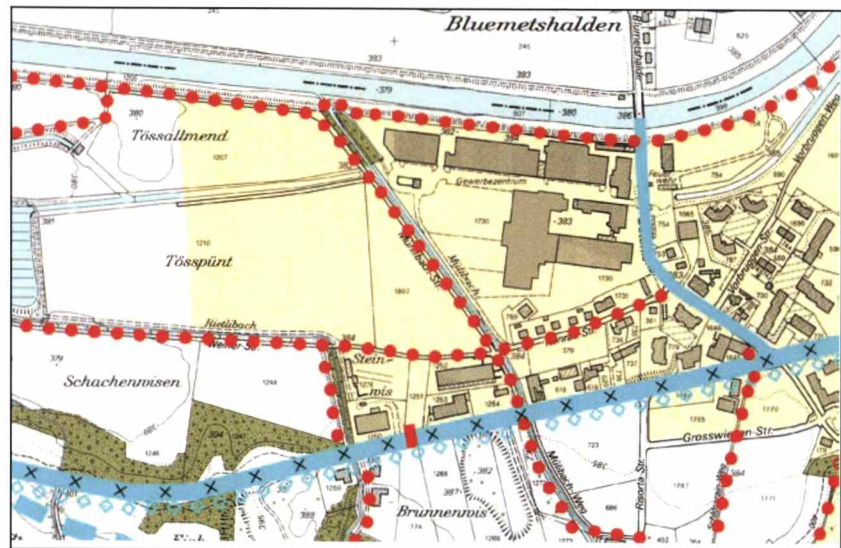
Kommunale Fusswege

Im kommunalen Richtplan Verkehr verlaufen entlang der Ost- und Südgrenze des Gestaltungsplanperimeters bestehende Fusswege. Entlang der neuen und auszubauenden Strassen werden keine Gehwege erstellt. Das Gestaltungsplangebiet ist optimal an das Fusswegnetz angeschlossen.

Ausschnitt Verkehrsplan 2011

Legende:

| Übergeordnete Festlegungen | | |
|----------------------------|---------|---|
| bestehend | geplant | |
| | | Kantonale Hauptverkehrsstrasse |
| | | Bei Ersatz zur Umklassierung vorgesehen |
| | | Regionale Hauptverkehrsstrasse |
| | | Radweg |
| Kommunale Festlegungen | | |
| | | Sammelstrasse |
| | | Anschlussknoten |
| | | Bei Ersatz zur Aufhebung vorgesehen |
| | | Fussweg |

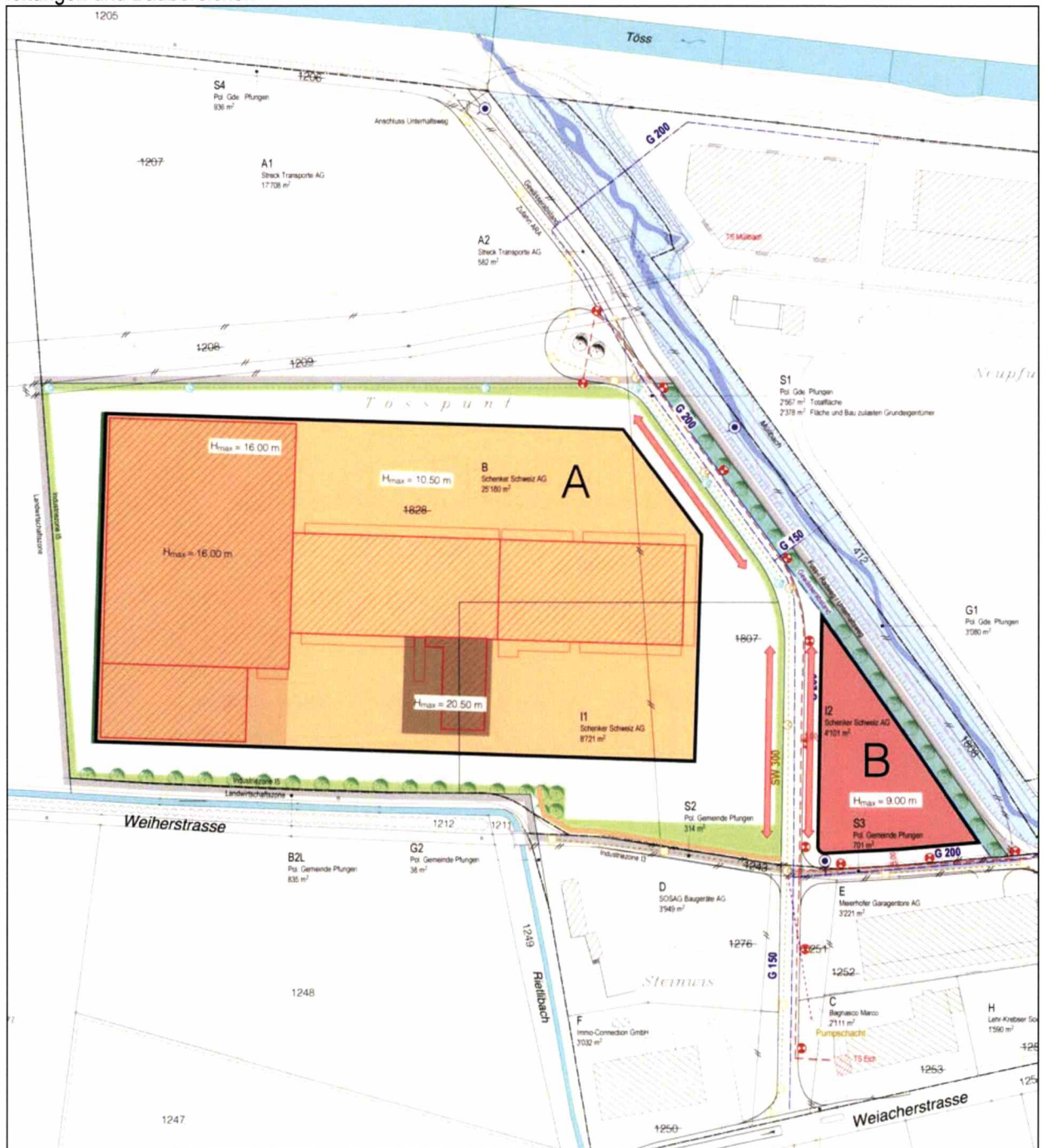


5.7 Ver- und Entsorgung

Wasser, Abwasser, Strom

Die Erschliessung erfolgt mit dem Quartierplan Tösspünt.

Gestaltungsplangebiet mit Werkleitungen und Baubereichen



Kein öffentliches Gewässer betroffen

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes befindet sich kein öffentliches Gewässer.

Hinweise zur Siedlungsentwässerung

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebietes ist gemäss GEP Pfungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen. Die Entwässerungsgrundsätze nach Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) sind umzusetzen. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind die Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Die im Juni 2011 durchgeführten Ergebnisse der Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Rahmen des Quartierplans Tösspünt sind zu berücksichtigen.

Für das geplante Bauvorhaben (Dach-, Lager-, Arbeits-, Umschlags-, Parkierungs- und Verkehrsflächen) ist ein Entwässerungsprojekt auszuarbeiten.

Als Planungsgrundlagen sind zu berücksichtigen:

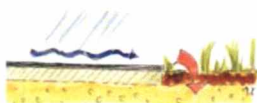

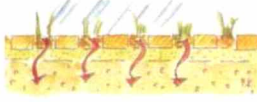
- „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005)
- Norm „Liegenschaftsentwässerung“ (SN 592000)
- Norm „Entwässerung von Baustellen“ (SIA 431, 1997)

Weitere Informationen sind unter www.abwasser.zh.ch zu finden. Es wird empfohlen, den Entwurf des Entwässerungsprojektes mit Vertretern der Gemeinde und des AWEL vorzubesprechen.

Beispiele für Versickerung

Das Merkblatt „Grünflächen in Industrie- und Gewerbearealen doppelt nutzen - Versickerung des Regenwassers“ des AWEL, Februar 2009, ist gemäss untenstehender Tabelle umzusetzen, insbesondere bei Verkehrsflächen und PW – Parkplätzen.



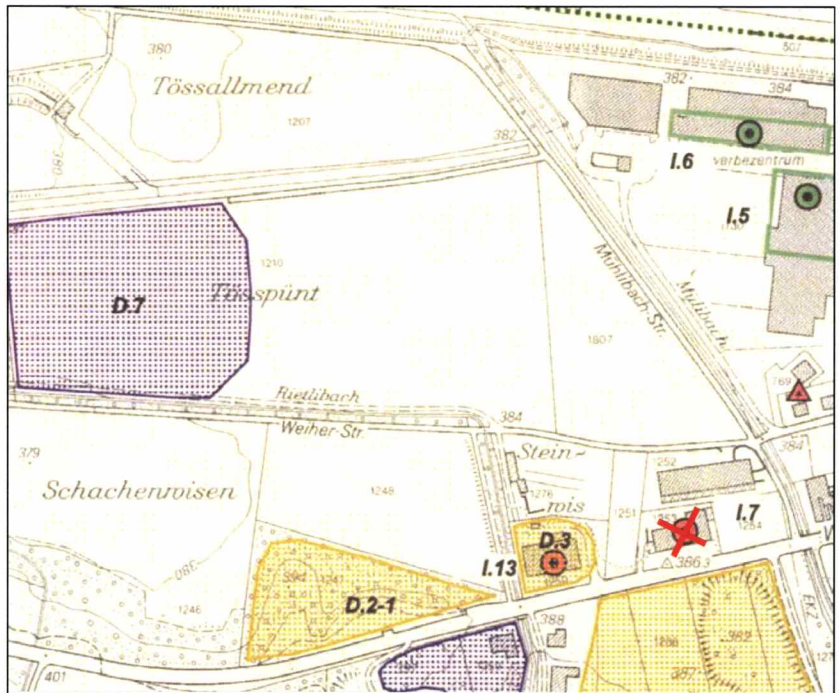
| BEREGNETE FLÄCHE | ÜB | A _u | REGENWASSERENTSORGUNG |
|---|----|----------------|---|
| 1 Verkehrsflächen Zufahrten Plätze | + | + |  <p>Oberflächliche Regenwasserab- leitung direkt auf der befestigten Fläche oder in Rinnen mit Ent- wässerung über die Schulter und Versickerung in der angrenzenden Grünfläche.</p> |
| | + | + |  <p>Belagsflächen mit Ableitung des Regenwassers in Leitungen und Ver- sickerung in humusierter Mulde.</p> |
| 3 Parkplätze für PW | + | + |  <p>Versickerung auf der Fläche durch teilbewachsene Systeme wie Ra- sengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen.</p> |

Altlasten

An der westlichen Begrenzung des Bearbeitungsgebietes, im Grundstück Kat.-Nr. 1210 (Parzelle neu: B) befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die mit verschiedensten Materialien wieder aufgefüllt wurde (D.7). Es liegen Hinweise vor, dass Bodenbelastungen über den massgebenden Prüfwerten vorhanden sind. Dieser Standort muss oder spätestens beim Vorliegen eines Bauvorhabens untersucht werden. Die Gemeinde übernimmt eine allfällige Entsorgung. Diese Leistung ist bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Ausschnitt aus dem
 Altlastenverdachtsflächenkataster

| | |
|---|---|
|  | Ablagerungsstandort D.1 Nr.-Ablagerungsstandort |
|  | Betriebsstandort I.1 Nr.-Betriebsstandort |
|  | Unfallstandort U.1 Nr.-Unfallstandort |
|  | Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen |
|  | Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort |
|  | Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort |
|  | Überwachungsbedürftiger belasteter Standort |
|  | Sanierungsbedürftiger belasteter Standort |
|  | Gemeindegrenze |



5.8 Empfindlichkeitsstufe

ES IV

Das Gestaltungsplangebiet liegt vollständig in der Industriezone I5 und ist daher der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen.

Bei Neubauten müssen die Planungswerte eingehalten werden. Diese betragen bei Tag 65 dB und bei Nacht 55 dB.

6. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen
Auswirkungen zu erwarten

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine zeitgemässe Überbauung mit einer wenig Lärm verursachenden Nutzung an einer gut erschlossenen Lage. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist eine kompakte Bebauung an dieser Lage sinnvoll und zweckmässig. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft zu befürchten.

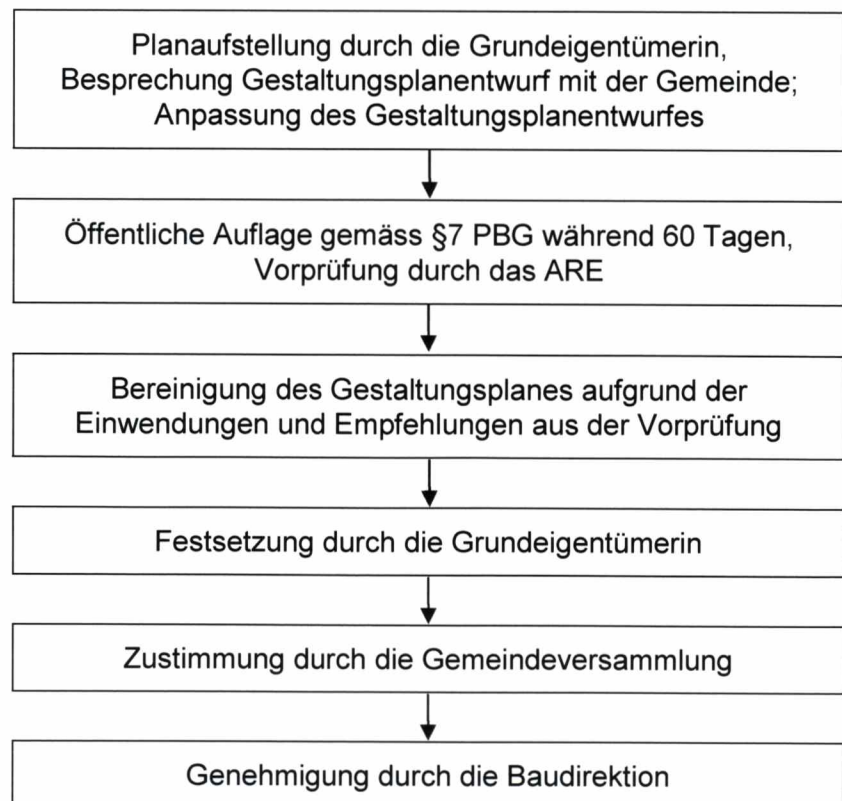
Qualitätssteigerung

Im Vergleich zu einer Regelüberbauung ohne Gestaltungsplan, darf eine Qualitätssteigerung erwartet werden. Die Baukörper sind architektonisch besser, es sind Baumreihen und Rankgerüste vorgesehen, es besteht eine energetische Verpflichtung und die Querverbindung Konradstrasse – Weiherstrasse wird entlastet.

7. Planungsablauf

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Gemäss §7 PBG muss der Private Gestaltungsplan Tösspünt öffentlich bekannt gemacht und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden.

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen oder Anregungen ein. Bei der Anhörung der Nachbargemeinden hat sich die Stadt Winterthur geäussert.

Forderung Stadt Winterthur

Die Stadt Winterthur ist der Meinung, dass das künftige Fahrtenaufkommen und dessen Verteilung im Rahmen des Erläuterungsberichts aufgearbeitet werden müsste. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, welches Fahrtenaufkommen (Schwerverkehr, MIV) durch die künftige Nutzung generiert werde und wie sich dieses regional verteilen werde.

Man gehe davon aus, dass ein nicht unerheblicher Teil dieser Fahrten Richtung Embrach abgewickelt werde, was auch im Interesse der Gemeinde sein müsste, liege doch das Gebiet Tösspünt am westlichen Rand von Pfungen.

Der Neubau der Schenker Schweiz AG ist ein Ersatz der bestehenden Gebäude in Embrach. Es ist nicht mit einer Veränderung der Fahrten zu rechnen. Es ist richtig, dass ein erheblicher Teil der Fahrten Richtung Embrach abgewickelt wird und damit die Stadt Winterthur nicht zusätzlich belastet wird.

7.3 Vorprüfung durch das ARE

Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 25. August 2011 teilt das ARE mit, dass die Gestaltungsplanvorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist.

Die Bemerkungen und Hinweise aus der Vorprüfung wurden durch Anpassung oder Ergänzung des Berichtes berücksichtigt.

8. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan ist zweckmässig

Die Grundeigentümerin ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

Anhang

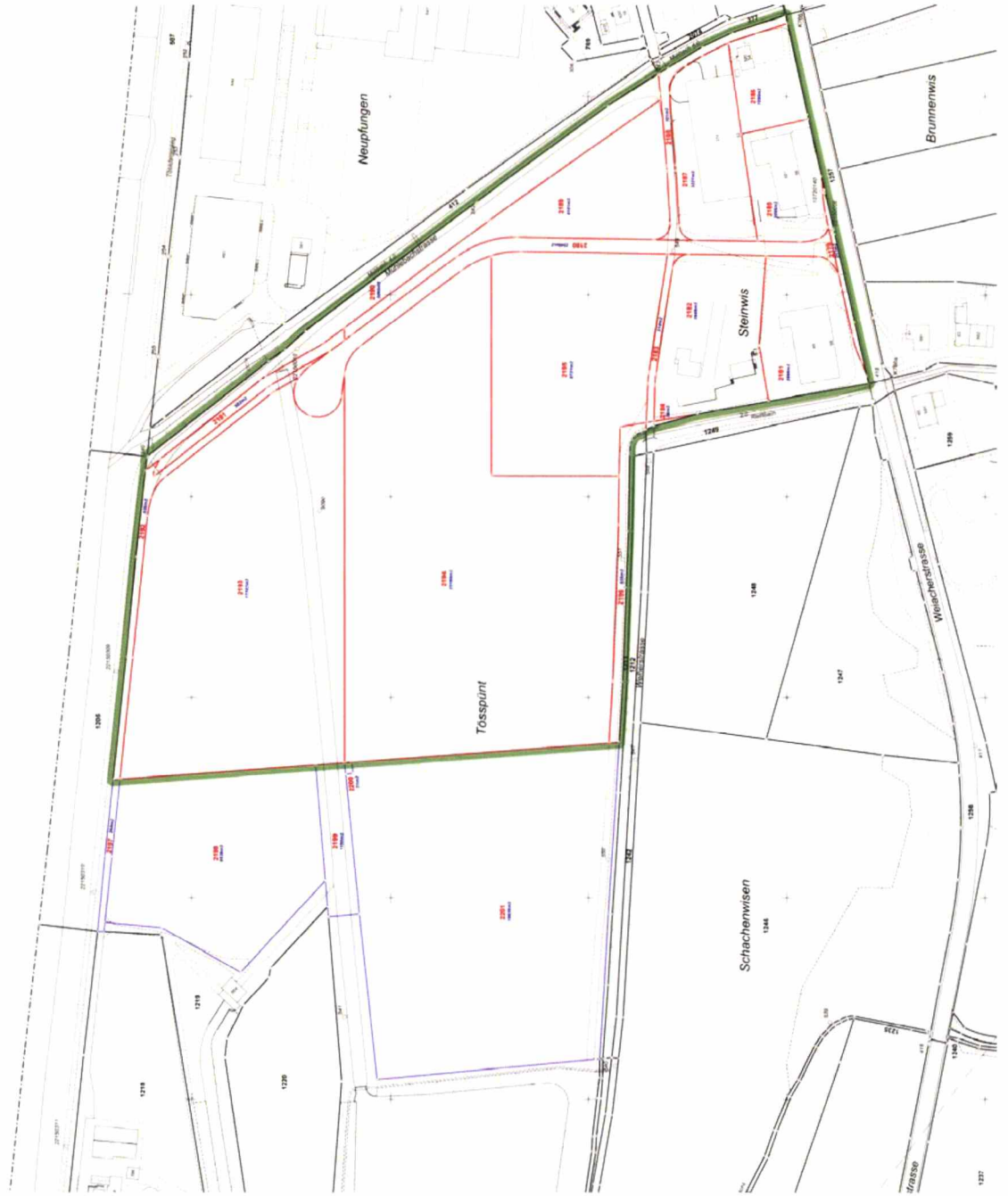
Bebauungspläne:

(Stand 17. Mai 2011, Architekturbüro Fritz-Dieter Tollé,
D-27283 Verden/Aller)

- Lageplan
- Schnitt

Vermessungsplan des Quartierplans Tösspünt

(mit neuer Parzellenbezeichnung)



Quartierplan Tösspünt
Vermessungsplan
 Plan Nr. 11
 1:1000

Von Gemeindefürsprecherin am
 Nennortlichen Dimensionen
 Der Plan Nr. 11
 Der Schreiber

Von der Bauabteilung genehmigt am
 Für die Bauabteilung
 BEV/Ne

Der Nutzungsplan am
 nach Einreichung des
 Plan Nr. 11

Plan Nr. 11
 Datum: 1.12.2011
 Maßstab: 1:1000
 Blatt: 1/1000
 Folio: 1/1000

- Quartierplannummer
- Neuer Längsschnitt ausserhalb
 Quartierplannummer

