



VERFÜGUNG

vom 16. Oktober 2001

Nürens Dorf. Privater Gestaltungsplan Nüeri-Nord, Revision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 26. Juni 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Nürens Dorf dem revidierten privaten Gestaltungsplan Nüeri-Nord zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. September 2001 und des Bezirksrates Bülach vom 3. Oktober 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. September 2001 ersucht der Gemeinderat Nürens Dorf um Genehmigung der Vorlage.

Im Wesentlichen wird mit der Revisionsvorlage die zulässige Bruttonutzfläche von 16'100 m² auf 21'500 m² erhöht. Die übrigen Revisionspunkte betreffen lediglich untergeordnete Regelungen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Dem revidierten privaten Gestaltungsplan Nüeri-Nord, dem die Gemeindeversammlung Nürens Dorf am 26. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeindeverwaltung, 8309 Nürens Dorf)

Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- 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 Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Nürensdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von einem Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 16. Oktober 2001
011935/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhale

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 8. September 1993

2726. Privater Gestaltungsplan Nüeri-Nord (Nüensdorf)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Nüensdorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1419/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Industriezone zugeteilte Gebiet Nüeri-Nord ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 16. Juni 1993 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Nüensdorf zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Bülach vom 15. Juli 1993 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 1993 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Nüensdorf ersucht mit Schreiben vom 18. August 1993 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Nüeri-Nord eine anspruchsvolle Wohn- und Gewerbeüberbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Der Genehmigung steht nichts 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 Nüeri-Nord, dem die Gemeindeversammlung Nüensdorf mit Beschluss vom 16. Juni 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

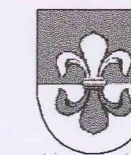
II. Mitteilung an den Gemeinderat Nüensdorf, 8309 Nüensdorf (unter Beilage je eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. September 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



**Privater revidierter Gestaltungsplan
Industrie- und Gewerbezentrum
Nüeri-Nord / Scobalit AG
Parz. Nr. 2605 / 2606**

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situation 1:500

Die Grundeigentümerinnen:

Parz. 2605
Nussbaumer Bauunternehmung AG

Parz. 2606
Createchnic AG

[Signature]
[Signature]

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Nürensdorf:

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber: 26. Juni 2001

[Signature]

[Signature]

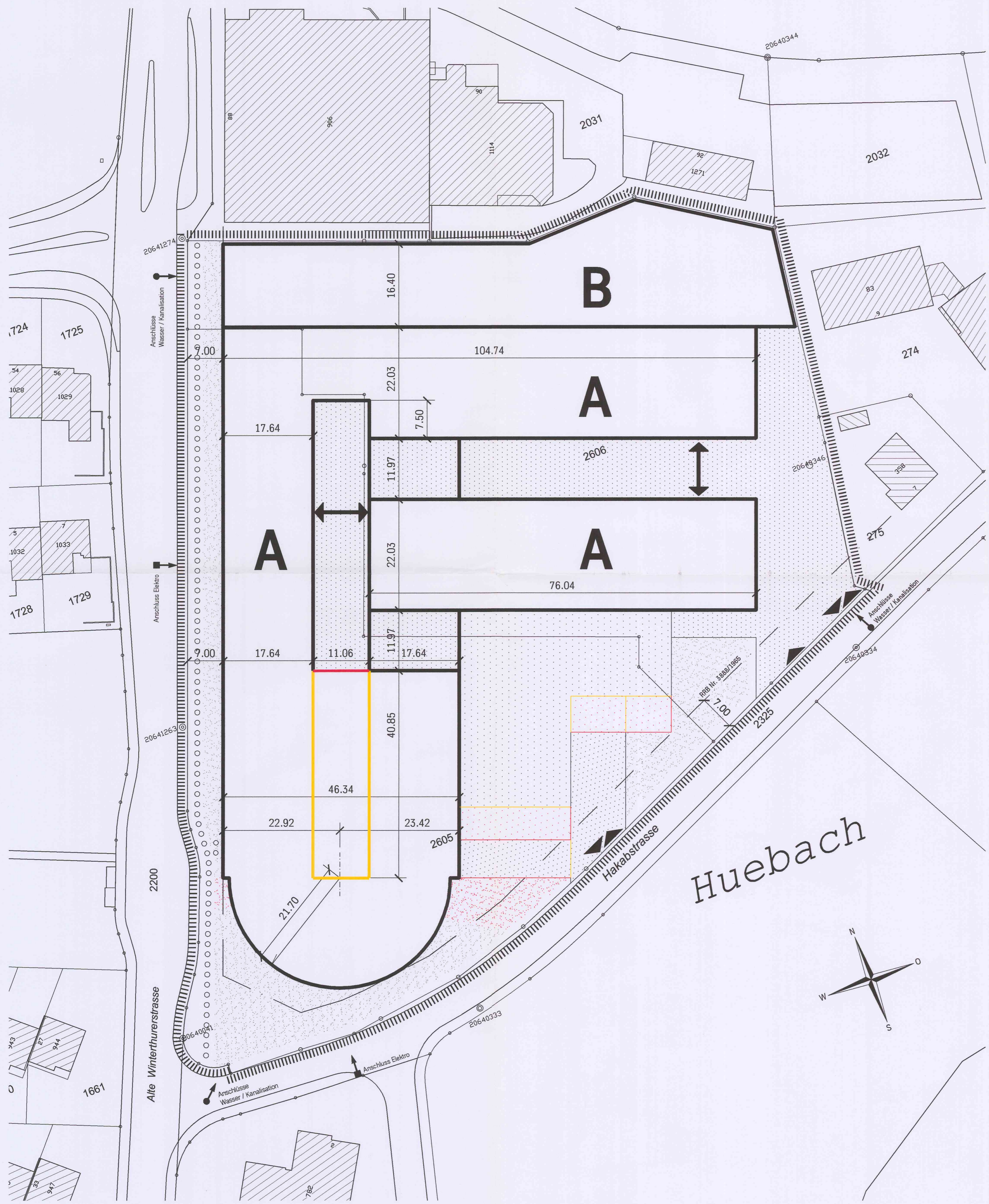
Von der Baudirektion
genehmigt am: 16. Okt. 2001

mit
BDV Nr. 12371/01

Für die Baudirektion

[Signature]

Ein Unternehmen der ThyssenKrupp Immobilien	Datum: 30.11.2000	Auftrags - Nr. 16432
tk3	tk3 AG Architecture, Consulting, Engineering, Binzmühlestrasse 14 CH-8050 Zürich	Telefon 01 / 305 81 11 Telefax 01 / 305 81 12



Legende

- Baulinien
- Gestaltungsplanperimeter
- Mantellinie für neue Bauten
- Baubereiche
- Erschliessung
- Erschliessungsflächen, Rampen, Vorfahrt, Anlieferung
- Oberirdische Parkierung
- Fuss- und Radweg
- Fussgängerpassarellen
- Begrünung

Revision Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezentrum Nüeri-Nord

Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art.1 Grundlage

Das Projekt für das Industrie- und Gewerbezentrum Nüeri-Nord vom 17. März 1992 bildet **bildete** die Grundlage für den **genehmigten** privaten Gestaltungsplan **vom 08. September 1993 bzw. für den revidierten privaten Gestaltungsplan** gemäss § 85 PBG.

Art. 2 Bestandteile

Der **revidierte private** Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

- 1 Der **revidierte** private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (Grundstück Kat. Nr. 2052 **Kat. Nr. 2605 und Kat. Nr. 2606**).
- 2 Die **totale** Arealfläche beträgt 16'591 m².

Art. 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechtes.

B Überbauungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in die Baubereiche A und B eingeteilt.

Art. 6 Nutzweise

- 1 Arbeitsräume sowie einzelne Wohnungen sind nur innerhalb des Baubereiches A zulässig.
- 2 Innerhalb des Baubereiches B ist Parkierung zulässig.

Art. 7 Äussere Abmessungen

- 1 Der Gebäudemantel für die oberirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die in den Vorschriften aufgeführten Höhenkoten und der Geschosszahl bestimmt.
- 2 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- 3 Im Baubereich A darf die Mantellinie in den Obergeschossen um 1.50 m überschritten werden.
- 4 Ansonsten dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Mantellinien und Höhenkoten hinausragen, ausser
 - Einzelne Vorsprünge wie Erker, Fluchtbalkone bzw. Laderampen, Treppenkonstruktionen, um höchstens 2.00 m, Vordächer im Bereich von Verladungsstellen 3.00 m.
 - Kamine, technisch bedingte Dachaufbauten, Oberlichter auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge oder einem Drittel der betreffenden Dachfläche sowie Brüstungen und Geländer.
 - Im Plan bezeichnete Fussgängerpasserellen in der Breite des Treppenhaukernes.
 - Vorkehrungen für Firmenanschriften, mit den notwendigen statischen Abstützungen.
- 5 Ausserhalb der Mantellinien für die Baubereiche dürfen erstellt werden:
 - Besondere Gebäude auf insgesamt höchstens 400 m²
 - Überdachung Bushaltestelle
 - Abstellplätze für Velos und Mofas
 - Wertstoffsammelstellen

Art. 8 Grundmasse

- 1 Im Baubereich A sind insgesamt ~~16'100 m²~~ **21'500 m²** Bruttonutzfläche zulässig. Die Bruttonutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in zulässigen Vollgeschossen.
- 2 Es sind maximal ~~3 Voll-~~ **4 Voll-** und ~~2 Untergeschosse~~ **1 Untergeschoss** zulässig.
- 3 ~~In den beiden Untergeschosse~~ **Im Untergeschoss** sind Lager und Garderoben, jedoch keine Flächen für dauernd genutzte Arbeitsplätze zulässig.
- 4 Für die Baubereiche A und B gelten folgende maximale Höhenkoten:
 - Baubereich A 544.00 m.ü.M.
 - Baubereich B 536.50 m.ü.M.

Art. 9 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.
- 2 Das bewilligte Projekt vom 17. März 1992 ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität massgebend.

C. Aussenraum

Art. 10 Umgebung

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über folgende Punkte enthält:

- Nachweis der erforderlichen Container-Abstellplätze
- Abfallentsorgung
- Raumbildende Elemente (Baumgruppen, Einzelbäume)
- Bepflanzung

D. Verkehr

Art. 11 Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr

- 1 Die Erschliessung erfolgt in dem im Plan bezeichneten Bereich über die Gemeindestrasse, Hakabstrasse, Parzelle Kat.-Nr. 2325.
- 2 Die Parkierung ist in Unterflurgaragen, im Baubereich B sowie in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen für oberirdische Parkierung zulässig.

Oberirdische Zufahrten für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität etc.) sind zu gewährleisten.

Die Parkplatzzahl wird gestützt auf § 242, Abs. 2 PBG und BZO (18.03.93) Art. 39 auf insgesamt ~~270~~ **295** ~~Parkplätze~~ **Parkplätze** beschränkt, wobei mindestens 150 ~~Parkplätze~~ **Parkplätze** zu erstellen sind. Für Besucher sind ~~38~~ **80** ~~Parkplätze~~ **Parkplätze** an leicht zugänglicher Lage auszuscheiden.

Art. 12 Fussgänger, Velos, Mofas

- 1 Längs der alten Winterthurerstrasse ist Raum für einen kombinierten Rad- und Fussweg mit der Breite 3.0 m zu sichern.
- 2 An geeigneten Stellen sind mindestens 90 Abstellplätze für Velos und Mofas vorzusehen.

E Ver- und Entsorgung

Art. 13 Energie

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches Aussagen zur sparsamen Energienutzung und zur Minimierung der Schadstoffemissionen macht.

Art. 14 Abfallbewirtschaftung

Für die getrennte Sammlung aller auf dem Gelände anfallenden Abfälle sind Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

F. Realisierung

Art. 15 Etappierung

Eine etappenweise Ausführung der Bauten ist zulässig, sofern diese auf einer einheitlichen Baueingabe beruht und die besonderen gestalterischen Anforderungen bei jedem Zwischenstand über das ganze Plangebiet eingehalten werden.

G. Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten

Der **revidierte** Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Nüensdorf vom 26. Juni 2001

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



F. Brunner

Der Schreiber:



H. Stauch

Von der Baudirektion
genehmigt am: 16. Okt. 2001

mit Beschluss Nr. **BDV Nr. 12371 01**

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber

