



VERFÜGUNG

vom 21. September 2011

Wallisellen. Privater Gestaltungsplan „K. Müller AG, 8304 Wallisellen“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 14. Juni 2011 hat die Gemeindeversammlung Wallisellen dem privaten Gestaltungsplan „K. Müller AG, 8304 Wallisellen“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 9. August 2011 und des Bezirksrates Bülach vom 26. Juli 2011 kein Rechtsmittel eingereicht worden. Mit Schreiben vom 2. September 2011 ersucht die Gemeinde Wallisellen um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Die K. Müller AG ist seit 1985 mit ihrem Entsorgungs- und Recycling-Betrieb im Planungsgebiet an der Kriesbachstrasse in Wallisellen ansässig. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 9090 und 9089 zwischen der Neuen Winterthurerstrasse und der Autobahn A1 werden seit 1953 gewerblich genutzt. Ursprünglich wurden sie als Lager- und Werkplatz genutzt und später als Fläche für Ausstellung und Verkauf von Baumaschinen.

Nach dem kantonalen Richtplan befindet sich das Areal der Firma ausserhalb des Siedlungsgebietes im Landwirtschaftsgebiet. Dem Landwirtschaftsgebiet sind auch Flächen zugewiesen, welche aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung ist das Gelände der Freihaltezone zugewiesen. Die Freihaltezone wurde ursprünglich im Jahr 1982/1983 zum Schutz des angrenzenden Flachmoors (Moos Wallisellen, Objekt Nr. 132 des Inventars der Hoch- und Übergangsmoore und als Objekt Nr. 868 im Inventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung) festgesetzt. Der Zustand des Moores ist, was den Zustrom sowie die Ein- und Durchleitung von Wasser aus dem früheren natürlichen Einzugsgebiet betrifft, aus der Sicht des Naturschutzes suboptimal und teilweise widersprüchlich. Das auf dem Planungsgebiet anfallende Meteorwasser wird bei der Durchsickerung der Schüttung, auf welcher sich der Betrieb be-

findet, mit Mineralstoffen angereichert. Dies ist für das Moor abträglich. Zudem besteht wegen der Beeinträchtigungen im Einzugsgebiet des Moores der Bedarf nach Wasser. Mit einer Überdachung des Werkareals kann die Versorgung des Moores mit Wasser erheblich verbessert werden.

Nach der Festlegung der Freihaltezone führte die damalige Eigentümerin Charles Keller AG gegen die Gemeinde Wallisellen ein Verfahren betreffend materielle Enteignung. Dieses wurde mit einer Erklärung der Gemeinde Wallisellen beigelegt, wonach alle Beteiligten vom Fortbestand der Bestandesgarantie ausgehen.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für den Weiterbestand des Betriebes im heutigen Umfang, wobei auch die baulichen Massnahmen getroffen werden sollen für einen besseren Schutz des angrenzenden Moores vor Verunreinigung durch Wasser, das aus dem Betriebsgelände in das Moor fliesst. Insbesondere soll das Werkareal überdacht werden. Zudem soll auf dem Werkgelände eine kommunale Werkstoffsammelstelle geschaffen werden.

Die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Moorschutz erlauben Bauten und Anlagen, die der Aufrechterhaltung des Schutzziels (ungeschmälerte Erhaltung der Moore) dienen. Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist auch auf Pufferzonen im Umfeld des Moores anwendbar.

Die geplante Überdachung des Werkgeländes dient neben der Sicherstellung der Nutzung durch den Eigentümer und für die Gemeindesammelstelle vorrangig der Fassung von sauberem Meteorwasser und dessen Zuleitung ins benachbarte Moor.

Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

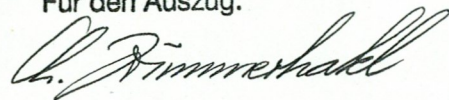
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „K. Müller AG, 8304 Wallisellen“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung, dem die Gemeindeversammlung Wallisellen mit Beschluss vom 14. Juni 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (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. Der Gemeinderat Wallisellen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an die K. Müller AG, Kriesbachstrasse 1, 8304 Wallisellen (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 21. September 2011
111481/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Amt für Raumentwicklung



Privater Gestaltungsplan
K. Müller AG, 8304 Wallisellen
Grundstücke Kat.-Nrn. 9089 und 9090
an der Kriesbachstrasse

Schemaschnitt 1 : 250

Durch die Grundeigentümerin festgesetzt am: 30.8.11
Für die Grundeigentümerin

30.8.11

[Signatures]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 14.06.2011
Im Amtsblatt publiziert am: 01.07.2011

14.06.2011

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

Der Schreiber

[Signature]

Durch die Baudirektion
genehmigt am: 21. Sep. 2011

BDV Nr. 114 111

Für die Baudirektion

[Signature]

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Ausfertigung für:

Genehmigung

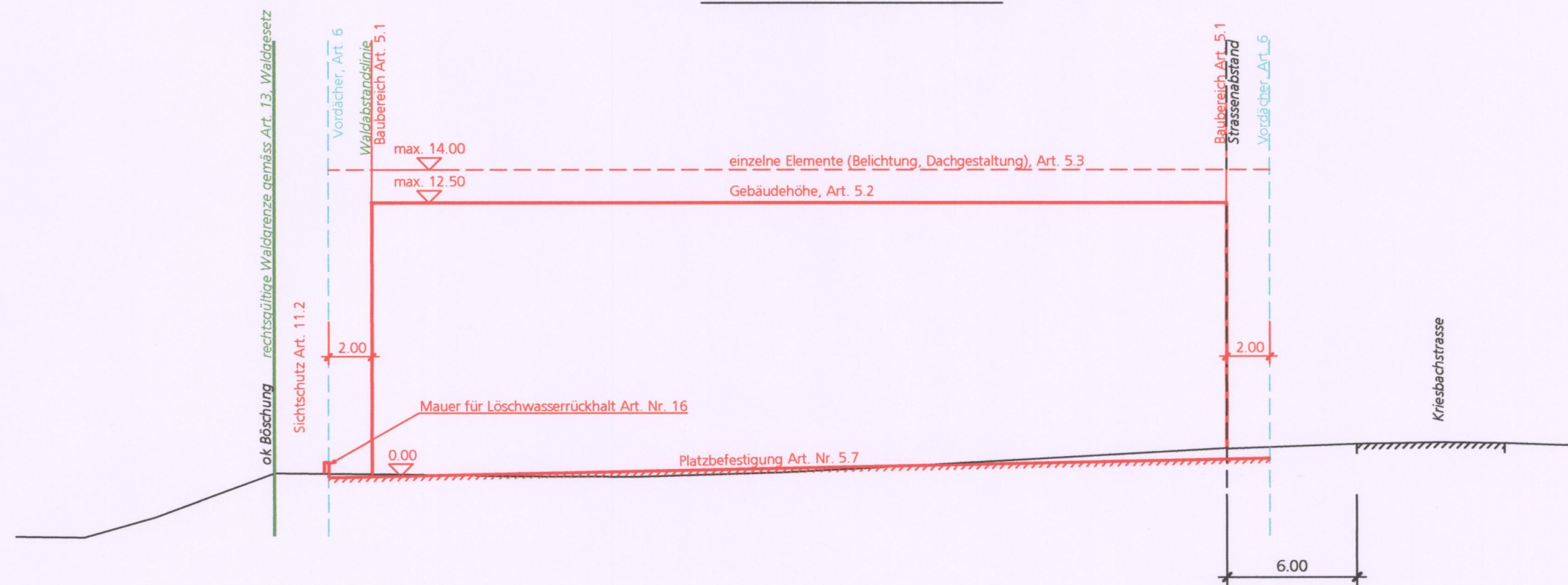
Format: 30/63 Auftrags Nr.: 08094

Entw.	Gez.	Dat.	Rev.	Plan Nr.:
rk	MB	30.03.09	23.07.10	3
		01.03.11	24.03.11	

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch
Internet: www.wiesendangerag.ch

[Signature]

Schemaschnitt 1:250



Legende

- Gestaltungsplanperimeter Art. Nr. 3
- Nutzbereich Art. Nr. 9
- Baubereich (Hauptdach mit Stützenkonstruktion) Art. Nr. 5.1
- Vordächer Art. Nr. 6
- Platzbefestigung Art. Nr. 5.7
- Grünbereich ("Wisli") Art. Nr. 10
- Sichtschutz (gestufter Waldrand) Art. Nr. 11.1
- Ein-/Ausfahrt

Koordinatenliste Baubereich

Punkt Nr.	y-Koordinate	x-Koordinate
1	688497.927	251778.669
2	688531.995	251662.674
3	688544.368	251629.742
4	688564.436	251623.543
5	688571.797	251600.816
6	688589.417	251607.802
7	688590.203	251627.776
8	688526.132	251784.750

Koordinatenliste Waldabstandslinie

Punkt Nr.	y-Koordinate	x-Koordinate
11	688495.384	251787.328
12	688531.995	251662.674
13	688544.368	251629.742
14	688564.436	251623.543
15	688572.957	251597.232

- informativ**
- Ok Böschung
 - rechtsgültige Waldgrenze gemäss Art. 13, Waldgesetz
 - Waldabstandslinie
 - Baulinie rechtsgültig
 - Strassenabstandslinie
 - Wald

Amt für Raumentwicklung

wallisellen

MÜLLER
Entsorgung und Transporte

Privater Gestaltungsplan
K. Müller AG, 8304 Wallisellen
Grundstücke Kat.-Nrn. 9089 und 9090
an der Kriesbachstrasse

Situation 1 : 250

Durch die Grundeigentümerin festgesetzt am: 30.8.11
Für die Grundeigentümerin

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 14.06.2011
Im Amtsblatt publiziert am: 01.07.2011

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

Durch die Baudirektion genehmigt am: 21. Sep. 2011
Für die Baudirektion

Der Schreiber

BDV Nr. 114 111

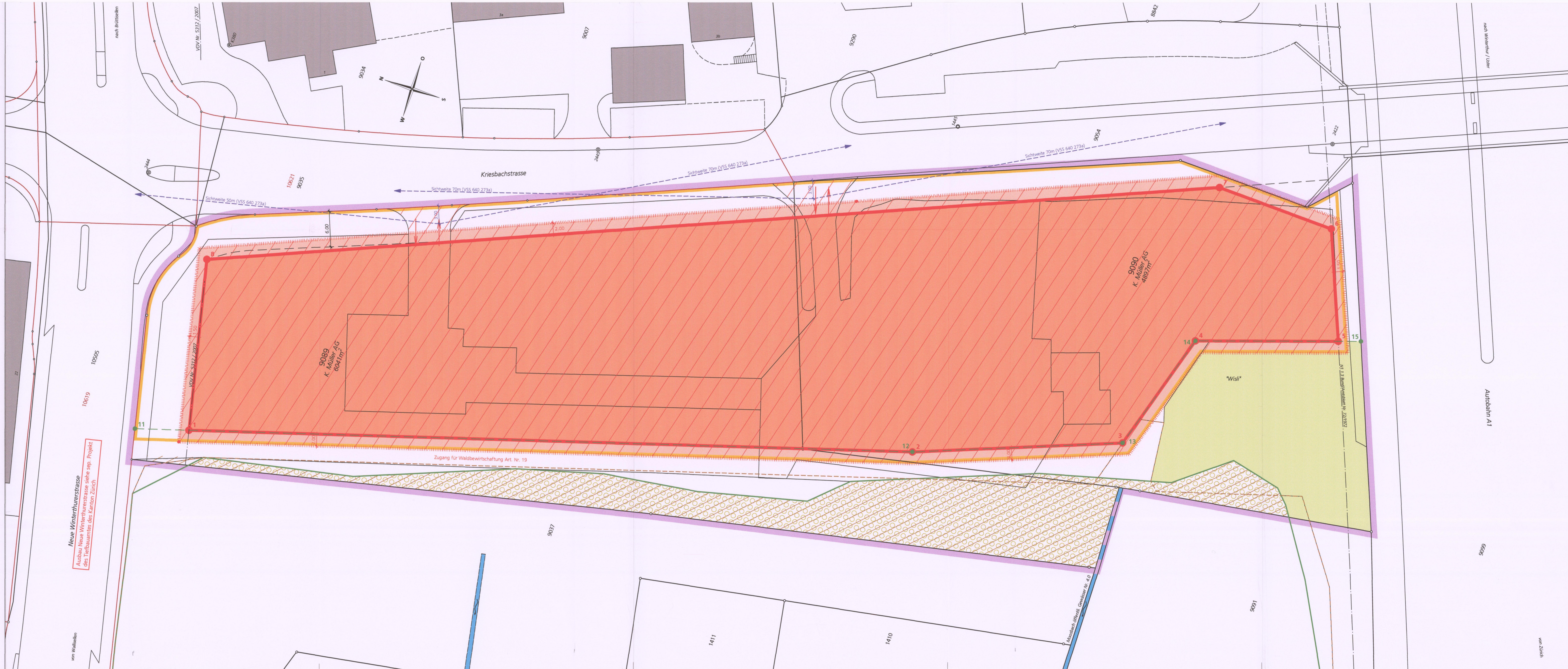
M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Ausfertigung für: **Genehmigung**

Format: 45/126	Auftrags Nr.: 08094			
Entw. rk	Gez. MB	Dat. 30.03.09	Rev. 23.07.10	Plan Nr.:
		01.03.11	24.03.11	

2

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendanger.ch
Internet: www.wiesendanger.ch



Neue Winterthurerstrasse
Ausbau Neue Winterthurerstrasse siehe sep. Projekt
des Tiefbauamtes des Kantons Zürich



Privater Gestaltungsplan K. Müller AG, 8304 Wallisellen Grundstücke Kat.-Nrn. 9089 und 9090 an der Kriesbachstrasse

Vorschriften

Durch die Grundeigentümerin festgesetzt am:
Für die Grundeigentümerin

30. 8. 11

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 14.06.2011
Im Amtsblatt publiziert am: 01.07.2011

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

Der Schreiber

Durch die Baudirektion
genehmigt am: 21. Sep. 2011

Für die Baudirektion

BDV Nr. 114 / 11

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch
Internet: www.wiesendangerag.ch

Ausfertigung für:

Genehmigung

Auftrags Nr.: 08094

Datum	Revidiert
30.03.2009	23.07.2010
01.03.2011	24.03.2011
	20.04.2011

1

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Bestandteile des Gestaltungsplans	1
Art. 3	Geltungsbereich	1
Art. 4	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
II.	Bauvorschriften	2
Art. 5	Hochbauten	2
Art. 6	Vordächer	2
Art. 7	Unterirdische Bauten und Anlagen.....	2
Art. 8	Etappierung.....	2
III.	Nutzungsvorschriften.....	3
Art. 9	Nutzbereich.....	3
Art. 10	Grünbereich	3
Art. 11	Schutzbestimmungen für das Naturschutzgebiet „Moos“	3
IV.	Erschliessung	4
Art. 12	Zu- und Wegfahrt.....	4
Art. 13	Parkierung.....	4
Art. 14	Entwässerung.....	4
V.	Weitere Bestimmungen	4
Art. 15	Luftreinhaltung.....	4
Art. 16	Brandschutz	4
Art. 17	Ausnahmen.....	4
Art. 18	Bauliche Umsetzung	4
Art. 19	Waldbewirtschaftung	4
VI.	Schlussbestimmung	5
Art. 20	Inkrafttreten.....	5

Grundeigentümer

Die Grundeigentümerin des Gestaltungsplangebiets gemäss beiliegender Situation 1:250, nämlich:

K. Müller AG, Kriesbachstrasse 1, 8304 Wallisellen als Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 9089 und 9090 setzt gestützt auf §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes den Privaten Gestaltungsplan „K. Müller AG, 8304 Wallisellen“ fest.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan sollen der Wasserhaushalt des Naturschutzgebietes Moos Wallisellen verbessert, der Platz für eine Gemeindesammelstelle für die Gemeinde Wallisellen geschaffen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 9090 und 9089 mit dem bestehenden Betrieb der K. Müller AG in Übereinstimmung gebracht werden.

Durch die Überdachung des Betriebsareals werden die notwendige Qualität und die Menge des Wassers sichergestellt, das in das angrenzende Moor einfließt. Das „Moos“ Wallisellen ist ein Moor von nationaler Bedeutung.

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Unterlagen:

- Nr. 1 Vorschriften, rev. 20.4.2011
- Nr. 2 Situation Mst 1:250, rev.24.3.2011
- Nr. 3 Schemaschnitt Mst. 1 : 250, rev. 24.3.2011

Nicht verbindliche Unterlagen:

- Nr. 4 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG, rev. 24.3.2011
- Nr. 5 Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), 23.7.2010
- Nr. 6. Erläuternder Bericht (gem. Art. 47 RPV), rev. 24.3.2011

Art. 3 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im dazugehörenden Situationsplan Mst. 1 : 250 bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.

Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts Besonderes regelt, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen vom 13.12.1995 und das übergeordnete Recht.

II. Bauvorschriften

Art. 5 Hochbauten

- Art. 5.1 Der Baubereich darf und muss überdacht werden. Die Stützkonstruktion der Überdachung und das Hauptdach sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.
- Art. 5.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.50 m.
- Art. 5.3 Für die Belichtung oder die Dachgestaltung sind einzelne Elemente zulässig, die die max. Gebäudehöhe um max. 1.50 m überragen.
- Art. 5.4 Die Dachfläche oder deren Teilflächen haben Neigungen zwischen 1° und 4° alter Teilung aufzuweisen.
- Art. 5.5 Im Baubereich dürfen zusätzlich einzelne eingeschossige Gebäude erstellt werden, die der Bewirtschaftung des Areals dienen (Information, Platzwart, Geräteraum, Technikraum etc.).
- Art. 5.6 Die Überdachung muss seitlich mehrheitlich offen bleiben.
- Art. 5.7 Die Flächen im Baubereich und unter den Vordächern sind vollumfänglich und flüssigkeitsdicht zu befestigen.
- Art. 5.8 Für die Überdachung sind unauffällige Materialien und eine zurückhaltende Farbgebung zu wählen.

Art. 6 Vordächer

- Art. 6.1 Vordächer dürfen den Baubereich gegenüber der „Kriesbachstrasse“ um max. 2.00 m und gegenüber der „Neuen Winterthurerstrasse“ und der Hochleistungsstrasse A1 um max. 1.50 m überragen.
- Art. 6.2 Gegenüber dem Wald / „Wisli“, in westlicher Richtung, dürfen die Vordächer den Baubereich Hauptdach mit Stützkonstruktion um 2.00 m überragen.

Art. 7 Unterirdische Bauten und Anlagen

Einzelne unterirdische Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie dem Moorschutz dienen oder für den Betrieb der Anlage erforderlich sind. Diesfalls dürfen sie dem Interesse des Moorschutzes nicht widersprechen. Im Schwankungsbereich des Grundwassers sind sie dicht auszubilden.

Art. 8 Etappierung

Die bauliche Umsetzung des gesamten Dachs sowie die Versiegelung der darunterliegenden Flächen erfolgt in einer Etappe, innert 36 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans.

III. Nutzungsvorschriften

Art. 9 Nutzbereich

- Art. 9.1 Der Nutzbereich ist für die Lagerung und den Umschlag von Entsorgungsgütern, von Mulden, Containern und Gebinden sowie von Maschinen, insbesondere der Entsorgungswirtschaft, und für Verkehrsflächen bestimmt.
- Art. 9.2 Die unüberdachten Flächen im Nutzbereich können für die Lagerung und den Umschlag von leeren Mulden und Containern ohne wassergefährdende Anhaftungen beansprucht werden. Dabei sind die Flächen dicht auszugestalten und über die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation zu entwässern.
- Art. 9.3 Personen- und Lastwagen in fahrtüchtigem Zustand dürfen auf nicht versiegelten, chaussierten Flächen abgestellt werden.

Art. 10 Grünbereich

Die bestehende Grünfläche „Wisli“ darf nicht für die gewerbliche Nutzung verwendet werden. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht zulässig. Dieser Bereich ist naturnah zu erhalten.

Art. 11 Schutzbestimmungen für das Naturschutzgebiet „Moos“

- Art. 11.1 Gegenüber dem Moor ist ein gestufter Waldrand als Sichtschutz anzulegen. Diese Massnahme kann im Böschungsbereich oder innerhalb des Moores in Absprache mit dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) mittels einer abgestuften Bepflanzung umgesetzt werden.
- Art. 11.2 Gegenüber dem Moor ist am Gebäude ein flächendeckender Sichtschutz zu erstellen.
- Art. 11.3 Licht-, Lärm-, Staub- und Erschütterungsimmissionen in das Naturschutzgebiet sind zu minimieren. Eine direkte Belichtung des Schutzgebietes ist nicht zulässig.
- Art. 11.4 In Bereichen, aus denen ein Abfluss oder eine Versickerung ins Naturschutzgebiet möglich ist, dürfen keine Düngemittel, Herbizide oder Streusalz ausgebracht werden.

IV. Erschliessung

Art. 12 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur von Norden her über die Kriesbachstrasse erfolgen.

Art. 13 Parkierung

Art. 13.1 Das Parkieren ist im gesamten Nutzbereich zulässig.

Art. 13.2 Parkplätze müssen gegenüber der Waldgrenze einen minimalen Abstand von 2 m einhalten.

Art. 14 Entwässerung

Art. 14.1 Das Regenwasser, welches vom Gestaltungsplanareal in das Moor abgeleitet wird, hat eine Qualität und eine Menge aufzuweisen, welche für den Bestand des Moores von Nutzen sind.

Art. 14.2 Das Dachwasser ist möglichst direkt dem Moor zuzuführen. Auf Retentionsanlagen ist zu verzichten.

Art. 14.3 Das im Baubereich und unter Vordächern anfallende Schmutzwasser ist in abflusslosen Schächten aufzufangen oder der Schmutz- oder Mischwasserkanalisation zuzuführen.

V. Weitere Bestimmungen

Art. 15 Luftreinhaltung

Art. 15.1 Zur Vermeidung erheblicher Staubemissionen bei Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind Massnahmen gemäss Anhang 1 Ziffer 43 LRV zu treffen.

Art. 15.2 Die eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge haben bezüglich Schadstoffemissionen den Vorschriften zu entsprechen.

Art. 16 Brandschutz

Die Arealfläche ist gemäss den Brandschutzvorschriften in Brandabschnitte zu unterteilen. Für den Löschwasserrückhalt sind die Fläche des Brandabschnittes und die Art des Lagergutes massgebend.

Art. 17 Ausnahmen

Untergeordnete Abweichungen von den Gestaltungsplanvorschriften können durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn eine betrieblich, ökologisch oder architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarliche oder öffentliche Interessen entgegenstehen.

Art. 18 Bauliche Umsetzung

Beim Wegfall der nach Gestaltungsplan erlaubten Nutzung sind die Hochbauten zurückzubauen. Das Oberflächenwasser ist dem Moor zuzuleiten. Die Platzbefestigung ist im Interesse des Gewässerschutzes zu belassen.

Art. 19 Waldbewirtschaftung

Auf dem Landstreifen zwischen Nutzbereich und Wald (westlich angrenzend an Vordach) ist der Zugang für die Waldbewirtschaftung zu gewährleisten.

VI. Schlussbestimmung

Art. 20 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Festsetzung

Kat.-Nrn.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
-----------	------------	-------	--------------

9089 und 9090	K. Müller AG	30.8.11	
---------------	--------------	---------	--



Wetzikon, 23.7.2010
rev. 1.3.2011, rev. 24.3.2011, rev. 20.4.2011

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon

