



VERFÜGUNG

vom 6. Februar 2004

Feuerthalen. Privater Gestaltungsplan „Peter Gasser, Steigstrasse“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 28. November 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Feuerthalen dem privaten Gestaltungsplan „Peter Gasser, Steigstrasse“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Januar 2004 und des Bezirksrates Andelfingen vom 15. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Januar 2004 ersucht der Gemeinderat Feuerthalen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine optimale Nutzung und eine geordnete bauliche Erweiterung der ansässigen Schreinerei.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Peter Gasser, Steigstrasse“ dem die Gemeindeversammlung Feuerthalen am 28. November 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Dem Grundeigentümer wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Peter Gasser sen., Steigstrasse 9, 8245 Feuerthalen)

| | | |
|---------------------|-----|--------|
| Staatsgebühr | Fr. | 560.00 |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 40.00 |
| <hr/> | | |
| Total | Fr. | 600.00 |

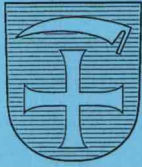
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Feuerthalen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Feuerthalen (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von sechs 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 6. Februar 2004
040258/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald



Kanton Zürich
Gemeinde Feuerthalen

Privater Gestaltungsplan
Peter Gasser, Steigstrasse

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 17. 10. 2003

Peter Gasser sen.:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 28. 11. 2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **- 6. Feb. 2004**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *101/04*

Bestimmungen

1. Zweck

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Gasser werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung und die bauliche Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebs geschaffen. Damit verbunden ist die Absicht einer langfristigen Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung.

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Situationsplan und
Bestimmungen

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Gasser ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt gelten die
Vorschriften des PBG

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

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

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Lage der oberirdischen
Hauptgebäude

¹ Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Besondere Gebäude

² Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie betriebsnotwendig und technisch bedingt sind und mit den Abstandsvorschriften im Einklang stehen.

Grundmasse

³ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

| Baube- reich Nr. | Baumasse m3 | Gebäude- höhe max. | Firsthöhe max. | Gebäude- länge max. |
|---------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 1 | 2'700 | wie bestehendes Gebäude | wie bestehendes Gebäude | unbeschränkt |
| 2 | 2'300 | wie bestehendes Gebäude | wie bestehendes Gebäude | |
| 3 | 750 | 6.0 m | 3.0 m | |
| 4 | 1'250 | wie bestehendes Gebäude | wie bestehendes Gebäude | |
| 5 | 1'400 | 6.0 m | 3.0 m | |

Die Summe der Ausnützung über alle Baubereiche darf eine Baumassenziffer von 3.2 m3/m2 bezogen auf die massgeblichen Grundflächen nicht übersteigen.

Abbruch und Ersatz von bestehenden Gebäuden

⁴ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

5. Nutzweise

Wohnungen und mässig störende Betriebe

In den Baubereichen 1, 2 und 4 sind neben mässig störenden Betrieben auch Wohnungen zulässig.

6. Gestaltung

Gute Gesamtgestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Es sind nur Schrägdächer zulässig

Zu- und Wegfahrten

7. Infrastruktur und Zugang

¹ Die Ver- und Entsorgung der Grundstücksflächen erfolgt über die in Steigstrasse eingelegten Werkleitungen.

² Die Zufahrt kann über die Steigstrasse oder die Schulstrasse erfolgen. Die Wegfahrt ist nur über die Schulstrasse möglich.

ES III massgebend

8. Empfindlichkeitsstufe

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

Genehmigung Baudirektion

9. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



Privater Gestaltungsplan
Peter Gasser, Steigstrasse

Bericht gemäss Art. 47 RPV



1. Ausgangslage

Betriebliche Erweiterung
geplant

Die Schreinerei AG beabsichtigt, das bestehende Gebäude Vers. Nr. 436 gegen Osten bis an die Grenze der Schulparzelle Kat. Nr. 1749 zu erweitern. Das notwendige Näherbaurecht von der Schule liegt vor.

Das Bauvorhaben übersteigt aber zusammen mit den bestehenden Bauten die zulässige Baumassenziffer und verfügt über eine grössere Gebäudelänge als in der Zone WG 2.0 erlaubt ist. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben sollen mit einem privaten Gestaltungsplan geschaffen werden. Da auch die Bauten westlich der Steigstrasse zum Betriebsumfeld der Schreinerei gehören, werden auch diese Flächen mit in den Gestaltungsplan einbezogen.

Dadurch wird erreicht, dass die heutige Situation legalisiert und ein angemessener Spielraum für die Betriebserweiterung sichergestellt werden kann.

2. Formelles

Privater Gestaltungsplan

Die Grundstücke, auf welchen die Schreinerei AG heute tätig ist, liegen in der Wohnzone WG2.0 Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen 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 Gasser ist vom Grundeigentümer festzusetzen. Da die Bestimmungen von den Regelungen der Grundordnung abweichen, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zu einer Bauausführung; 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.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Allgemein

Projektierungsspielraum

Der Gestaltungsplan soll nur regeln, was zur Erreichung der formulierten Ziele erforderlich ist. Er muss den projektierenden Architekten und Ingenieuren einen angemessenen Spielraum gewähren. Ob dieser Spielraum zweckmässig genutzt wird, muss die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilen. Dementsprechend abstrakt wirkt der Gestaltungsplan, da er ja noch kein Projekt ist, sondern erst die Randbedingungen dazu darstellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst ca. 27 a. Sie liegen östlich und westlich der Steigstrasse.

3.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereich 1 bis 5

Die Lage der Bauten wird im Gestaltungsplan mit fünf Baubereichen festgelegt. Dabei werden weitgehend bestehende Bauten unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraumes umfahren.

Mögliches Nutzvolumen

Die Festlegungen des Gestaltungsplanes ermöglichen insgesamt ein Bauvolumen von ca. 8'400 m³, was bei einer massgeblichen Grundfläche von ca. 2'659 m² eine Baumassenziffer von ca. 3.2 m³/m² entspricht.

Näherbaurecht Parzelle 989

Die Bauten auf der Parzelle Kat. Nr. 1749 unterschreiten den Grenzabstand gegenüber den Parzellen Kat. Nr. 988 und 1749. Die Schulpflege erteilte am 31. März 2003 das notwendige Näherbaurecht gegenüber Kat. Nr. 1749. Zwischen den Parzellen Kat. 988 und 989 besteht ein gegenseitiges Näherbaurecht (SP 318) aus dem Jahre 1935.

5.3 Nutzweise

| | |
|--------------------|---|
| Allgemein | Die heutige Nutzweise entspricht den Vorgaben der aktuellen Bau- und Zonenordnung nicht. Gemäss Art. 16 BZO muss in allen Wohnzonen die Hälfte von der Baueingabe erfassten Geschossflächen der Wohnnutzung dienen. Der Gestaltungsplan regelt die Nutzweise. |
| Baubereich 1 und 2 | Die Gebäude dienen im EG als Werkstatt und Lager. Das 1. und 2. Obergeschoss dient dem Wohnen. |
| Baubereich 3 | Das Gebäude dient als Werkstatt und Büro. |
| Baubereich 4 | Das Erdgeschoss dient als Werkstatt und die beiden Obergeschosse als Wohnraum. |
| Baubereich 5 | Das Gebäude dient als Werkstatt. |

5.4 Gestaltung

| | |
|---------------------------------|--|
| Gesamtgestaltung und Dachformen | Obwohl es sich hauptsächlich um Zweckbauten handelt, sollen sich die Bauten aufgrund der Lage trotzdem durch eine einheitliche gute Gestaltung und durch eine einheitliche Dachgestaltung auszeichnen. Dies gilt auch für die Umgebungsgestaltung. |
|---------------------------------|--|

5.5 Infrastruktur und Zugang

| | |
|--------------------------|---|
| Werkleitungen und Zugang | Die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter sind vollständig mit Werkleitungen und Strassen erschlossen. Mit der Steigstrasse besteht eine kurze Stichstrasse die in die Zürcherstrasse einmündet und somit den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz sicherstellt. |
| Empfindlichkeitsstufe | Es gilt die gleiche Empfindlichkeitsstufe wie in der BZO. Die Einhaltung der Grenzwerte bietet keine Probleme und sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. |

6. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen
Auswirkungen zu erwarten

Der Gestaltungsplan ermöglicht die massvolle Erweiterung des Schreinereibetriebs. Dadurch kann der Betrieb künftig wirtschaftlicher arbeiten und wird dadurch auch konkurrenzfähiger. Mit dem Gestaltungsplan werden somit auch gute Voraussetzungen geschaffen für die Arbeitsplatzhaltung.

Aus Sicht der Siedlungsentwicklung und der Umwelt sind aufgrund der geringfügigen Veränderungen gegenüber der gültigen Grundordnung keine negativen Ausprägungen zu erwarten.

7. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren

