



VERFÜGUNG

vom 27. März 2001

Mettmenstetten. Privater Gestaltungsplan Gemeinschaftszentrum Treff, Grundstück Kat Nr. 2370, Rossauerstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Dezember 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Mettmenstetten dem privaten Gestaltungsplan Gemeinschaftszentrum Treff zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Februar 2001 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 6. März 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. März 2001 ersucht der Gemeinderat Mettmenstetten um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb eines Gemeinschaftszentrums sowie einer Beach-Volleyballanlage geschaffen werden. Im Rahmen eines Baurechtsvertrages wurde einerseits die Benützung der bestehenden Erschliessung des Wasserschanzen-Centers (Jumpin) als Zufahrt zum geplanten Gemeinschaftszentrum Treff und andererseits die Verlegung der bestehenden Zufahrt auf das Grundstück Kat. Nr. 2370 bei einem eventuellen späteren Bau der kantonal geplanten Umfahrungsstrasse von Mettmenstetten mit Grundbucheintrag vom 7. März 2001 rechtlich sichergestellt.

Die Begrenzung des Gestaltungsplanes sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Die Bestimmungen zum Lärmschutz entlang der Kantonsstrasse sind so auszulegen, dass dem Planungsgebiet die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet wird und keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen mit Orientierung zur Rossauerstrasse zulässig sind.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gemeinschaftszentrum Treff, dem die Gemeindeversammlung Mettmenstetten am 11. Dezember 2000 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

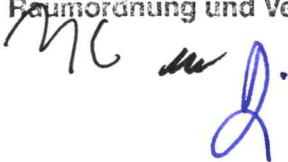
(Zustelladresse: Gemeinderat Mettmenstetten, 8932 Mettmenstetten)

Staatsgebühr	Fr.	864.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	912.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

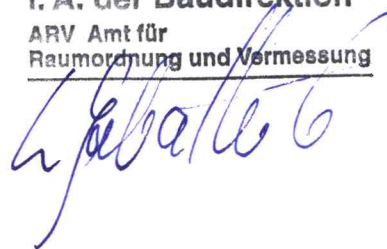
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Mettmenstetten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Mettmenstetten (unter Beilage von zwei 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 27. März 2001
010453/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung



I. A. der Baudirektion
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung



LEGENDE

- Projektierte Abwasserdruckleitung
- Projektierte Trinkwasserzuleitung
- Projektierte Meteorabwasserleitung
- Projektierte Sickerleitung
- Bestehende Kanalisation
- Drainageleitungen (Sauger)
- 1 Gemeinschaftszentrum
- 2 Mofa- / Velounterstand
- 3 Vor- / Parkplatz gekiest
- 4 Grünflächen
- 5 Gehweg , gekiest oder HMT Belag
- 6 Sandfeld
- Mantellinien
- Abgrenzung Gestaltungsplan
- Projektierte Baulinie



Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Mettmenstetten

**Privater Gestaltungsplan
"Gemeinschaftszentrum Treff"
Grundstück Kat.- Nr. 2370,
Rossauerstrasse**

Situation 1:500 / Schnitt 1:500

Bauherrschaft/ Grundeigentümerin: Politische Gemeinde Mettmenstetten

Genehmigt vom Gemeinderat am 24. Oktober 2000

Hans Hefti
Präsident

Edy Gamma
Schreiber

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2000

Hans Hefti
Präsident

Edy Gamma
Schreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am: 2.7. März 2001

BDV Nr. 3661 01

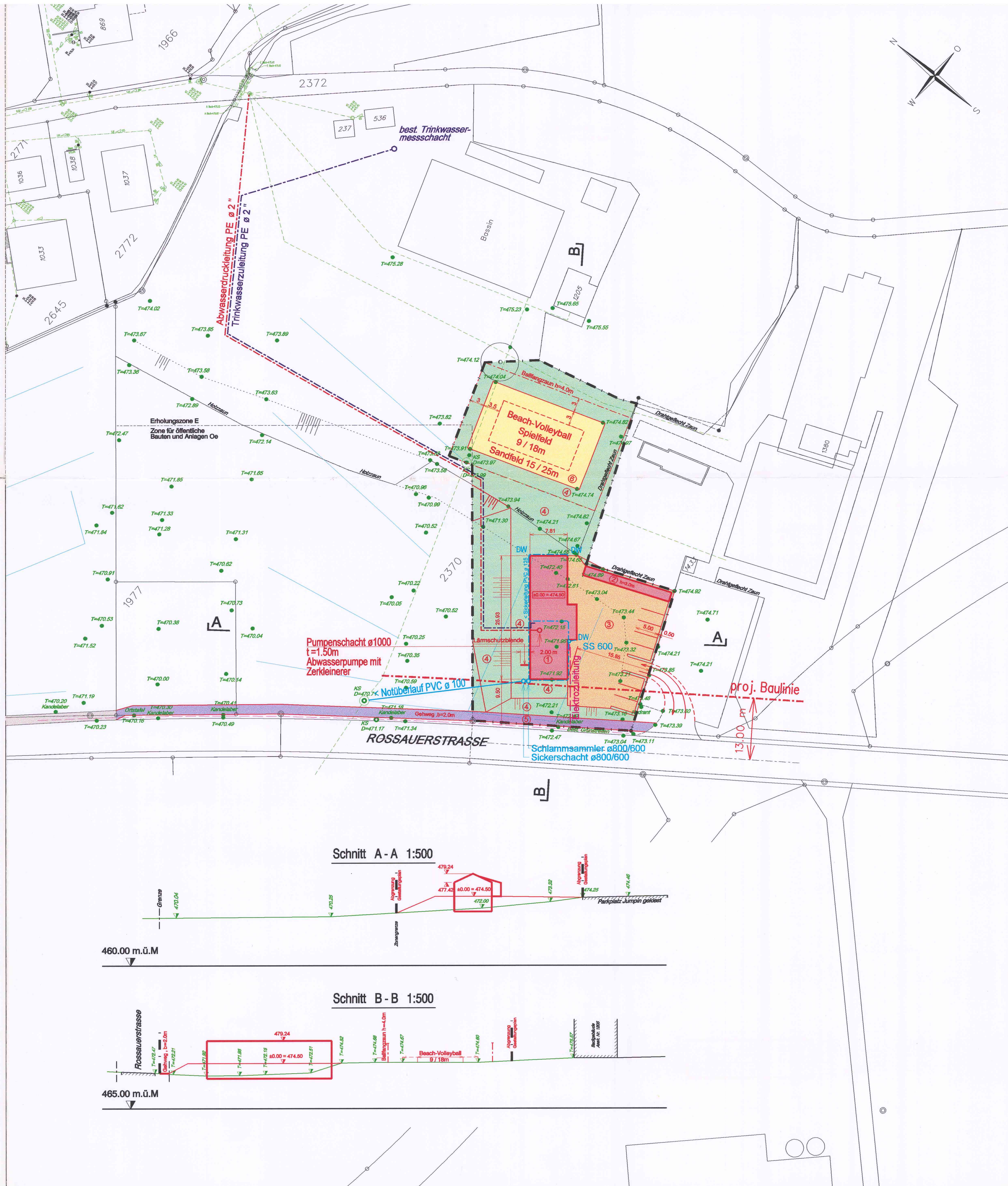
Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Peter Ott
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau AG
Dipl. Baingenieure ETH/HTL/SIA

8932 Mettmenstetten
Gemeindehaus
Telefon 01 767 11 22
Fax 01 767 02 83
E-mail: ott.zh@bluewin.ch

Objekt Nr.	PLAN NR.	5	Gez.	MB	Gr.	50/63
2682			Dat.	19.06.2000	Rev.	05.07.2000 04.10.2000 20.12.2000





Gemeinde Mettmensstetten

**Privater Gestaltungsplan
„Gemeinschaftszentrum Treff“**

**Grundstück Kat.-Nr. 2370,
Rossauerstrasse**

Bauherrschaft/
Grundeigentümerin:

Politische Gemeinde Mettmensstetten
vertreten durch den Gemeinderat
Albisstrasse 2
8932 Mettmensstetten

Bauingenieur:

Peter Ott
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau AG
Gemeindehaus
8932 Mettmensstetten

Gestaltungsplanbestimmungen

1. Zweck

Mit dem Gestaltungsplan „Gemeinschaftszentrum Treff“, Rossauerstrasse soll der Bau und Betrieb eines Gemeinschaftszentrums sowie einer Beach – Volleyballanlage ermöglicht werden.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die umrandete Teilfläche des Grundstückes Kat.-Nr. 2370 gemäss Plan Nr. 2682 vom 04. Oktober 2000. Er grenzt nordwestlich an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, im Südosten an den Gestaltungsplan „Wasserschanzen – Center“ (Jumpin), im Nordosten an die öffentliche Badanstalt und im Südwesten an die Rossauerstrasse.

3. Bauvorschriften

- 3.1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mettmenstetten, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die weiteren einschlägigen, eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Gesetze und Verordnungen.
- 3.2 Die Mantellinien begrenzen die überbaubaren Teile des Grundstückes. Gegenüber den Mantellinien besteht ein Projektierungsspielraum von +/- 3.00 m, jedoch zur Kantonsstrasse nur bis zur projektierten Baulinie (13 m ab Strassenachse). Durch diesen Spielraum darf sich keine wesentliche Mehrnutzung ergeben.
- 3.3 Die Höhenbegrenzungslinien beim Schnittplan dürfen um maximal 1.00 m überschritten werden.
- 3.4 Für die Neubauten sind Satteldächer von mindestens 25° a.T. Neigung vorzusehen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Die Fassaden sind in Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.
- 3.5 Der Velos-/Mofaunterstand ist in unauffälligem Farbton zu halten. Die Dacheindeckung hat mit dunklem Material zu erfolgen. Für diesen Unterstand sind andere Dachformen zulässig.

4. Umgebung

- 4.1. Die Vor- und Abstellplätze sind gekiest oder mit Schotterrasen auszuführen. Im Bereich des Gebäudeeinganges kann ein geschlossener Belag angebracht werden.
- 4.2. Die Böschung entlang der Rossauerstrasse und zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist zu bepflanzen.
- 4.3. Bei der Beach – Volleyballanlage ist der ringsumlaufende Ballfang auf eine Höhe von 4 m zu begrenzen.

6. Lärmschutz Kantonsstrasse

Gemäss LSV sind bei unerschlossenen Bauzonen die Planungswerte einzuhalten. Das Gebäude kommt in einem Abstand von 13 m zur Strassenachse der Kantonsstrasse S3 zu stehen. Nach Auskunft der Fachstelle für Lärmschutz ist in einem Abstand von 13 m zur Strassenachse mit einem Wert am Tag von 64,1 dB und in der Nacht von ca. 52 dB zu rechnen. Für die Empfindlichkeitsstufe III beträgt der Planungswert am Tag 60 dB und in der Nacht 50 dB. Beim lärmempfindlichen Versammlungsraum wird das Fenster zum Dorf, welches zur Lüftung verwendet wird, mit einer Lärmlende versehen. Die übrigen lärmempfindlichen Räume liegen auf der gegenüberliegenden Strassenseite und weisen einen Abstand zwischen 30 m und 35 m zur Strassenachse auf. Die Planungswerte können mit diesen Anordnungen eingehalten werden.

6. Zufahrt Kantonsstrasse


Die bestehende Zufahrt zum Gestaltungsplan Jumpin muss zum Zeitpunkt der Realisierung der Umfahrungsstrasse in Richtung Mettmenstetten verschoben werden. Mit dem Baurechtnehmer wird vor Baubeginn ein entsprechender Vertrag über diese Verlegung abgeschlossen und im Grundbuch rechtlich gesichert.


7. Inkrafttreten

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

Genehmigt vom Gemeinderat am 24. Oktober 2000


Gemeinderat Mettmenstetten



Hans Hefti
Präsident


Edy Gamma
Schreiber

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2000

Gemeindeversammlung


Hans Hefti
Präsident


Edy Gamma
Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: **27. März 2001**

BDV Nr. *366/01*

Für die Baudirektion

