

VERFÜGUNG

vom 28. November 2001

Mettmenstetten. Privater Gestaltungsplan Garage Lido Galli (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Private Gestaltungsplan Garage Lido Galli genehmigte der Regierungsrat erstmals mit Beschluss Nr. 860/1991. Die Änderung des Gestaltungsplanes betreffend erweiterter Autoabstellplatz und zusätzlichem Autounterstand wurde mit RRB Nr. 554/1994 genehmigt. Am 24. Juli 2001 stimmte der Gemeinderat Mettmensstetten einer weiteren Änderung des privaten Gestaltungsplanes Garage Lido Galli zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. September 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2001 ersucht die Gemeinde Mettmensstetten um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung des privaten Gestaltungsplanes umfasst die aufgrund einer Neuorientierung des Garagenbetriebes vorgesehene Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes mit einem Ausstellungs- und Verkaufsraum sowie Unterkellerung anstelle der stillgelegten Tankstelle. Da der geplante Anbau eine wesentliche bauliche und nutzungsmässige Änderung darstellt, muss der Gestaltungsplan angepasst werden. Der eigentliche Zweck des Gestaltungsplanes wird jedoch durch diesen Erweiterungsbau nicht in Frage gestellt. Die Voraussetzungen für die Änderung des Gestaltungsplanes sind somit erfüllt.

Da im Zusammenhang mit der nicht genehmigten Umzonung des fraglichen Areals (RRB Nr. 2447/1989) die mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Dezember 1988 eröffneten baulichen Möglichkeiten nicht überschritten werden, ist die Zustimmung des Gemeinderates zum Gestaltungsplan ausreichend (RRB Nr. 860/1991).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplanes Garage Lido Galli, dem der Gemeinderat Mettmensstetten am 24. Juli 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Lido Galli, Zürichstrasse, 8932 Mettmenstetten)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(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 (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers 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 28. November 2001
01 1986/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 23. Februar 1994

554. Privater Gestaltungsplan Garage Lido Galli, Mettmenstetten

Mit Beschluss Nr. 860/1991 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Garage Lido Galli. Am 7. Dezember 1993 stimmte der Gemeinderat Mettmenstetten Änderungen dieses Gestaltungsplans zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1994 sind dagegen keine Rekurse eingegangen.

Die Änderungen betreffen eine Erweiterung des vorhandenen Autoabstellplatzes sowie den Bau eines zusätzlichen Autounterstandes. Der Genehmigung der Änderungen steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Änderungen des Gestaltungsplans Garage Lido Galli, denen der Gemeinderat Mettmenstetten am 7. Dezember 1993 zugestimmt hat, werden genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Mettmenstetten, 8932 Mettmenstetten (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Februar 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 13. März 1991

860. Privater Gestaltungsplan Garage Lido Galli, Mettmenstetten

Der Gemeinderat Mettmenstetten stimmte am 22. Januar 1991 dem privaten Gestaltungsplan Garage Lido Galli zu. Damit wird für die bestehenden Bauten und die Umgebungsgestaltung eine baurechtliche Ordnung geschaffen und die Realisierung einer Selbstbedienungswaschanlage ermöglicht.

Am 5. Dezember 1988 hat die Gemeindeversammlung Mettmenstetten die Umzonung des Areals der Garage Lido Galli (Kat.-Nr. 2304) von der Landwirtschaftszone in die Kernzone B beschlossen, um für die geplante Autowaschanlage die zonenrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Mit Beschluss Nr. 2447/1989 hat der Regierungsrat diese Einzonung nicht genehmigt, da auch bei grosszügiger Auslegung des Anordnungsspielraums die beschlossene Kernzone ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Gesamtplan liegt. Hingegen hat der Regierungsrat in diesem Beschluss darauf hingewiesen, dass ein auf die beabsichtigten Erweiterungsbauten für die Selbstbedienungswaschanlage ausgerichteter Gestaltungsplan genehmigungsfähig wäre. Gegen den seinerzeitigen Beschluss der Gemeindeversammlung Mettmenstetten vom 5. Dezember 1988 betreffend die Umzonung von Kat.-Nr. 2304 (Garage Lido Galli) in die Kernzone B gingen innerhalb der Rekursfrist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Februar 1989 und des Bezirksrates Affoltern vom 18. Januar 1989 keine Rekurse ein.

Der Genehmigung des Gestaltungsplans steht nichts entgegen. Da die mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 5. Dezember 1988 eröffneten baulichen Möglichkeiten nicht überschritten werden, ist die Zustimmung des Gemeinderates zum Gestaltungsplan ausreichend. Die kantonale Landwirtschaftszone wird innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans durch die Baudirektion aufzuheben sein.

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 Garage Lido Galli, dem der Gemeinderat Mettmenstetten am 22. Januar 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Mettmenstetten, 8932 Mettmenstetten (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. März 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi



Gemeinde Mettmenstetten

Privater Gestaltungsplan "Garage Lido Galli"

Situation 1:500 / Schnitte I:200 / Bestimmungen zu Gestaltungsplan

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 26. September 1990, revidiert 25. Okt. 1993
revidiert 30. Juni 2001

Vom Gemeinderat zugestimmt am 24. Juli 2001

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:



Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 28. Nov. 2001

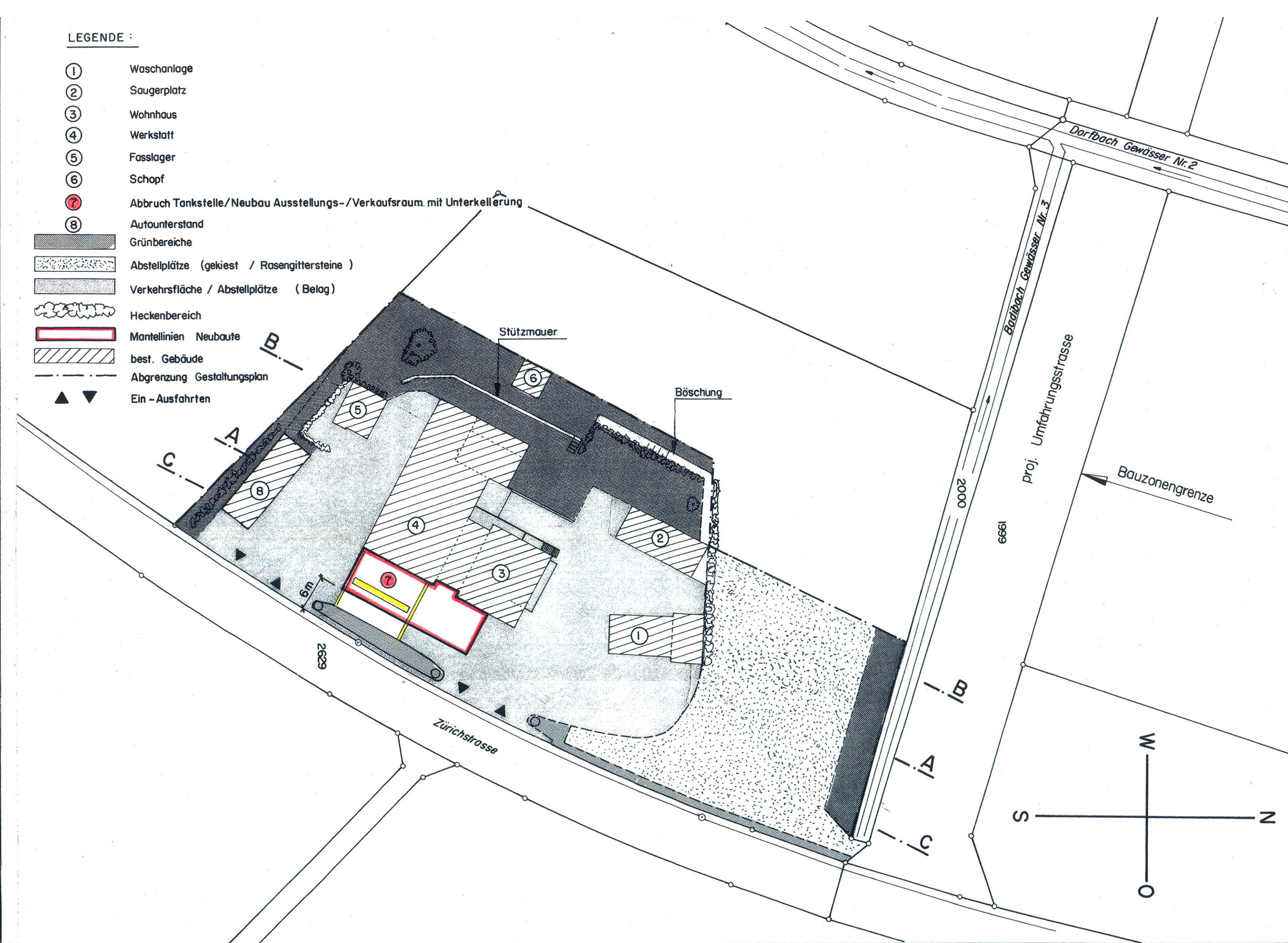
BDV Nr. 13501/01

Für die Baudirektion

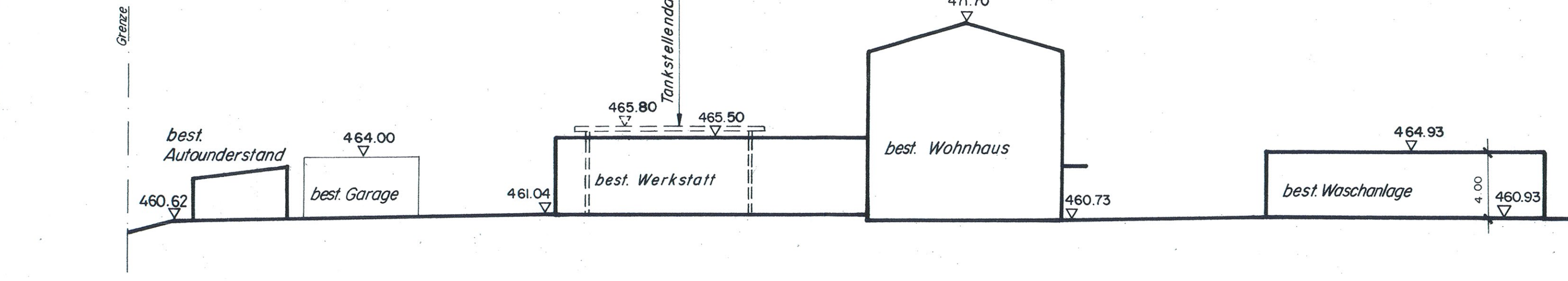
Ch. Zimmermann

LEGENDE:

- ① Waschanlage
 - ② Saugerplatz
 - ③ Wohnhaus
 - ④ Werkstatt
 - ⑤ Fasslager
 - ⑥ Schopf
 - ⑦ Abbruch Tankstelle/Neubau Ausstellungs-/Verkaufsraum mit Unterkellerung
 - ⑧ Autounterstand
- Grünbereiche
 - Abstellplätze (gekies / Rasengittersteine)
 - Verkehrsfäche / Abstellplätze (Belag)
 - Heckenbereich
 - Mantellinien Neubaute
 - best. Gebäude
 - Abgrenzung Gestaltungsplan
 - Ein - Ausfahrten

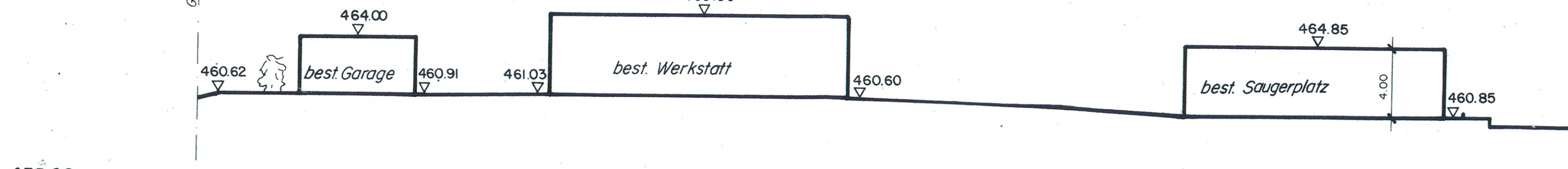


(A)



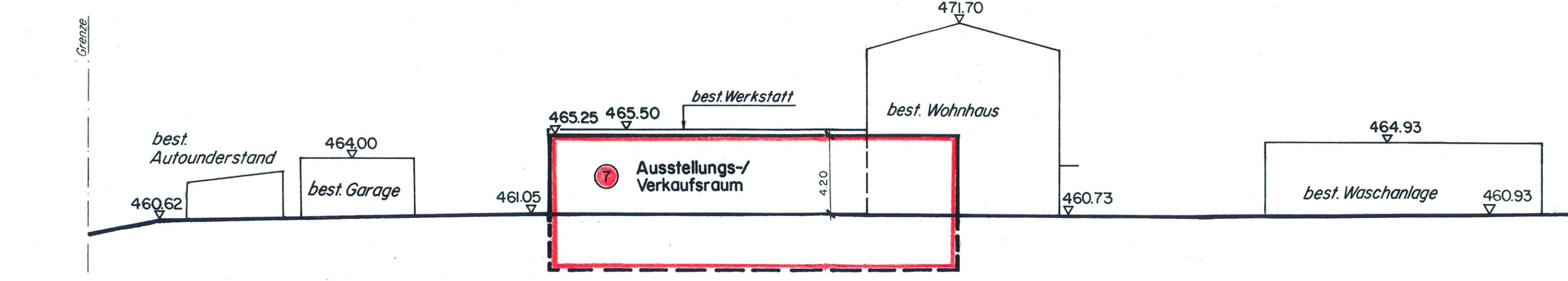
455.00

(B)



455.00

(C)



455.00

Bestimmungen zu Gestaltungsplan

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Der Gestaltungsplan umfasst die umrandete Fläche des Grundstückes Kat.-Nr. 2304 gemäss Situationsplan 1:500.
2. Bauvorschriften
 - 2.1 Die Mantellinie begrenzt den überbaubaren Teil des Grundstückes. Gegenüber der Mantellinie besteht ein Projektierungsspielraum von +/- 3.00 m. Dadurch darf sich keine Mehrnutzung ergeben.
 - 2.2 Die Höhenbegrenzungslinien des Schnittplanes dürfen um maximal 50 cm überschritten werden.
 - 2.3 An den bestehenden Gebäuden dürfen Änderungen und Erneuerungen nur innerhalb der bestehenden Gebäudeprofile vorgenommen werden.
 - 2.4 Für den Neubau ist ein Flachdach vorzusehen. Er ist in Metallkonstruktion auszuführen. Die Fensterprofile und Metallelemente (Panels) sind farblich dem bestehenden Gebäude anzupassen.
3. Umgebung
 - 3.1 Die Bauten und Abstellplätze sind durch natürliche Hecken abzugrenzen.
 - 3.2 Die im Situationsplan bezeichneten Hecken und Bäume müssen dauernd mit einheimischen Pflanzen bewachsen sein.
 - 3.3 Die im Plan bezeichneten Abstellplätze sind zu kieseln oder mit Rasengittersteinen zu versehen. Die reparaturbedürftigen Fahrzeuge sind auf den speziell ausgeschiedenen und vom AWEL genehmigten Plätzen abzustellen.
 - 3.4 Es darf nur an den im Plan bezeichneten Stellen ein- und ausgefahren werden. Die minimalen Sichtdistanzen gemäss Strassensicherheitsverordnung sind zu beachten.
4. Nutzweise
 - 4.1 Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Eine Erweiterung der Wohnnutzung ist nur innerhalb des jetzigen Wohngebäudes möglich. Sie darf maximal 25 % der heutigen Nutzung ausmachen.
5. Inkrafttreten
 - 5.1 Dieser Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Gemeinde Mettmnenstetten

Privater Gestaltungsplan "Garage Lido Galli"

Situation 1: 500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 26. September 1990, revidiert 25. Okt. 1993

Vom Gemeinderat zugestimmt am 7. DEZ. 1993

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am 23. Feb. 1994
mit Beschluss Nr. 554 genehmigt

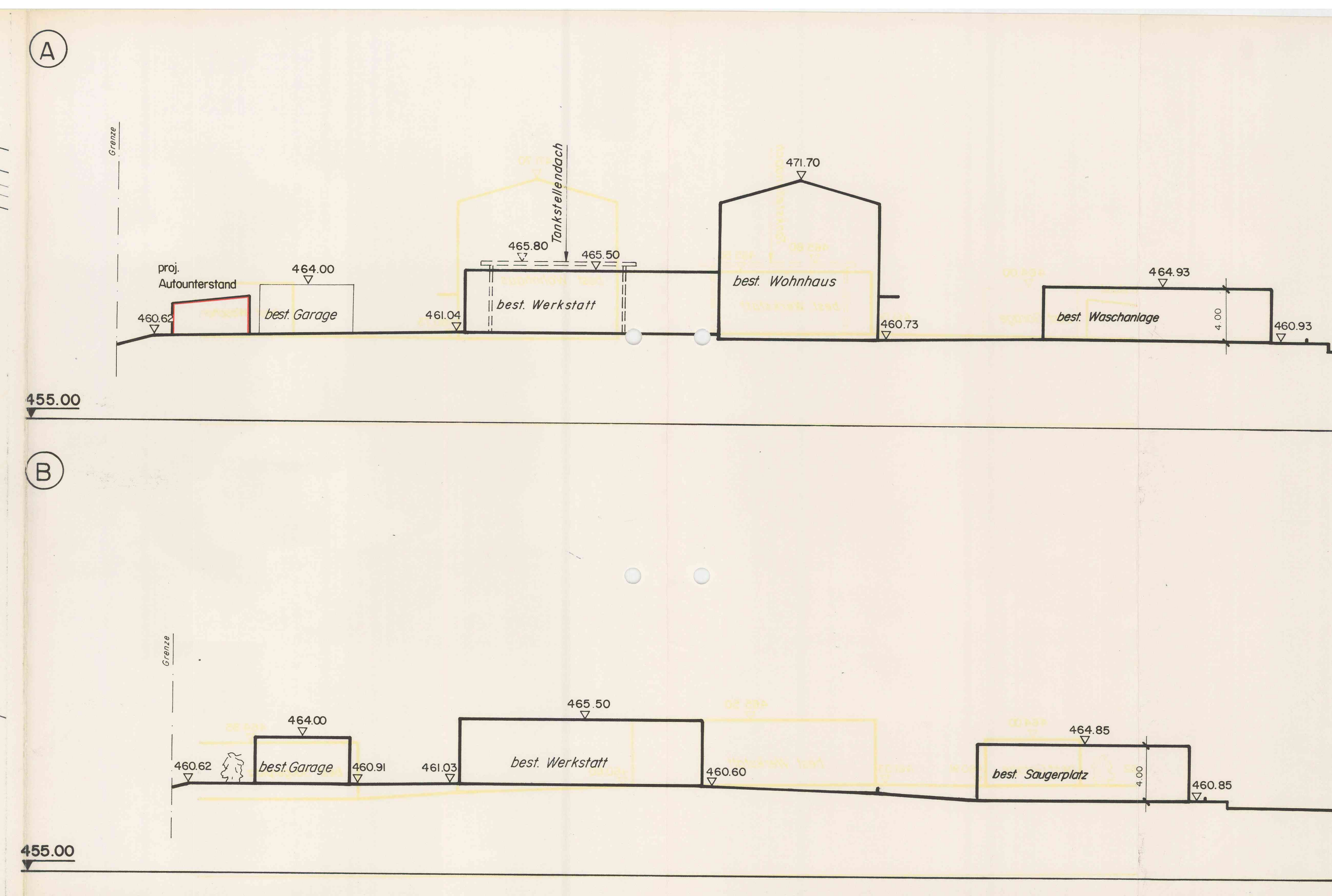
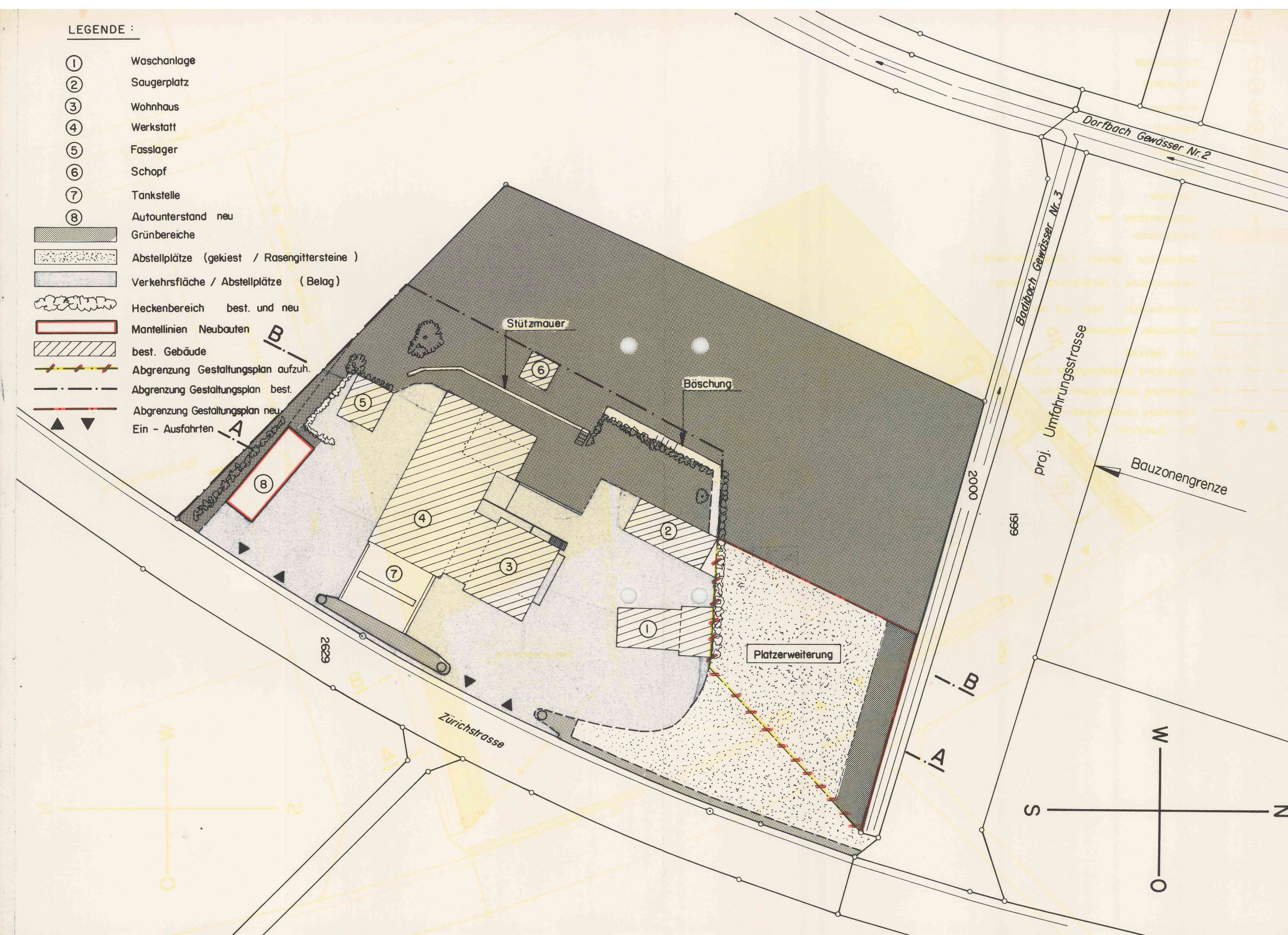
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber



ING. BÜRO OTT, GEMEINDEHAUS, 8932 METTMNENSTETTEN

TEL. 01 767 11 22

September 1990



LIEGENSCHAFT KAT.-NR. 2304,
ZUERICHSTRASSE, METTMENSTETTEN

Grundeigentümer: Lido Galli
Zürichstrasse
8932 Mettmens tetten

Bauingenieur: Peter Ott
Ingenieurbüro für
Hoch- und Tiefbau AG
Gemeindehaus
8932 Mettmens tetten

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 26. September 1990:

L. Galli



Vom Gemeinderat zugestimmt am: 22. Jan. 1991

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Schreiber:

L. Jufer

E. Gamma

Vom Regierungsrat am: 13. März 1991
mit Beschluss Nr. 860 genehmigt

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

in Vertretung

Hirschi



Mettmens tetten, 26. September 1990



Gestaltungsplanbestimmungen

1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die umrandete Fläche des Grundstückes Kat.-Nr. 2304 gemäss dem Situationsplan 1:500 vom 25. September 1990

2. Bauvorschriften

- 2.1. Die Mantellinien begrenzen die überbaubaren Teile des Grundstückes. Gegenüber den Mantellinien besteht ein Projektierungsspielraum von +/- 3.00 m. Durch diesen Spielraum darf sich keine Mehrnutzung ergeben.
- 2.2. Die Höhenbegrenzungslinien des Schnittplanes dürfen um maximal 50 cm überschritten werden.
- 2.3. An den bestehenden Gebäuden dürfen Aenderungen und Erneuerungen nur innerhalb der bestehenden Gebäudeprofile vorgenommen werden.
- 2.4. Für die Neubauten sind Flachdächer vorzusehen. Die Fassaden sind wie die bestehenden Gebäude in verputztem Mauerwerk auszuführen. Die Fassaden der in Leichtbauweise geplanten Waschanlagegebäude können in Metall oder Kunststoff ausgeführt werden. Sie sind in braunbeigen Farbton zu halten.

3. Umgebung

- 3.1. Die Bauten und Abstellplätze sind durch natürliche Hecken abzugrenzen.
- 3.2. Die im Situationsplan bezeichneten Hecken und Bäume müssen dauernd mit einheimischen Pflanzen bewachsen sein.
- 3.3. Die im Plan bezeichneten Abstellplätze sind gekiest oder mit Rasengittersteinen auszuführen. Die reparaturbedürftigen Fahrzeuge sind auf den speziell ausgeschiedenen und vom Amt für Gewässerschutz genehmigten Plätzen abzustellen.
- 3.4. Es darf nur an den im Plan bezeichneten Stellen ein- und ausgefahren werden. Die minimalen Sichtdistanzen gemäss Strassensicherheitsverordnung sind zu beachten.

4. Nutzweise

- 4.1. Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Eine Erweiterung der Wohnnutzung ist nur innerhalb des jetzigen Wohngebäudes möglich. Sie darf maximal 25 % der heutigen Nutzung ausmachen.

5. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**Exemplar des
Kreisplaners ARP**

**ANHANG D
ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN
"IM VIERI"**

Lärmschutz- Nachweis

1.1 Massgebende Lärmquellen

- Strassenverkehrslärm: Autobahnprojekt
- Bahnlärm: Strecke Schwerzenbach - Dübendorf

1.2 Daten für die Verkehrslärberechnung (Annahme)
 (Strassenverkehrslärm)

- Verkehrsmenge M 16: 2000 Fz/h
- Lastwagenanteil: 10%
- Fahrgeschwindigkeit: $v = 120$ km/h
- Aspektwinkel: 180°
- Reflektion: -
- Steigung: p -
- Abstand Empfängerpunkt $s = 45$ m

Daten für die Verkehrslärberechnung
 (SBB-Streckenabschnitt)

Nach Beilage:

- Emission Tag: $L_{r,e} = 82$
- Nacht: $L_{r,e} = 74.7$

1.3 Lärmbelastung des Baugrundstückes

1.3.1 Beurteilungspegel L_r , Strassenlärm

an lärmexponierten NW-Fassaden

L_r (Tag) = 71.6 dB(A)

L_r (Nacht) = 61 dB(A)

1.3.2 Beurteilungspegel L_r , Bahnlärm

NO-Fassade: Abstand Gleisachse - Fassade $s = 25$ m

Aspektwinkel 180°

L_r (Tag) = 68.0 dB(A)

L_r (Nacht) = 60.7 dB(A)

2. EMPFINDLICHKEITSSTUFE DER BAUPARZELLE

Zone: Industriezone I, nur mässig störende Betriebe zugelassen = ES III

Belastungsgrenzwerte: Für Beurteilung der SBB-Linie = IGW

Tag: 65 dB(A), Nacht: 55 dB(A)

Für Beurteilung der geplanten Umfahrungsstrasse =
 Planungswerte

Tag: 60 dB(A), Nacht 50 dB(A)

Nach Art. 42 der LSV sind für Räume in Betrieben 5 dB(A) höhere Pla-
 nungs-, bzw. Immissionsgrenzwerte zugelassen.

3. BEURTEILUNG

3.1 Bahnlärm

Unter Ausnützung der um 5 dB(A) erhöhten Belastungsgrenzwerte für Betriebsräume (Art. 41, Abs. 1, LSV) sind die Immissionsgrenzwerte auch mit den neuen (aktuellen) SBB-Emissionsdaten eingehalten.

3.2 Umfahrungsstrasse

Die Lärmbelastung von der geplanten Umfahrungsstrasse liegt, unter Ausnützung der erhöhten Belastungsgrenzwerte, 6 dB über den Planungsgrenzwerten.

Unter Berücksichtigung, dass die geplante Umfahrungsstrasse in Hochlage geführt würde, könnte der Lärm gegenüber dem angrenzenden Gewerbe sehr wirksam abgeschirmt werden, so dass die Planungsgrenzwerte einzuhalten sind.

3.3 Wohnnutzung

Lärmempfindliche Räume einer Wohnnutzung (z.B. Abwartwohnungen) auf der nordwestlichen Begrenzungslinie der Baufelder 1 und 4 sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Dübendorf, 18.3./1.7.1991

WICHSER
 AKUSTIK + BAUPHYSIK

MUM

MISSIONSKATASTER > >> Version : 199

ikon-Greifensee - Uster

/Stationsstrasse

erkehrsemissionen tags (6-22.00 Uhr)

rie	Züge/h	km/h		<--Teil- und Gesamtlänge der Züge-->			Leq,z dBA	
		v_max	v_eff	Lok <---Reisezüge---	Güterz	Total		
				D	K	G		
H	8.13	125	113	27		+ 143	= 170	86.6
	4.06	125	113	27	+ 143		= 170	76.4
	0.37	105	84	18			+ 104 = 122	67.5
	0.01	105	84	16			= 16	44.1

Summe der Teilemissionen = 87.0

tags = 201

Korrekturwert (gemäss LSV) K1 = -5.0

Gesamtemission (Lr in 1m) **Lr,e = 82.0**

erkehrsemissionen nachts (22-6.00 Uhr)

rie	Züge/h	km/h		<--Teil- und Gesamtlänge der Züge-->			Leq,z dBA	
		v_max	v_eff	Lok <---Reisezüge---	Güterz	Total		
				D	K	G		
H	2.88	125	113	27		+ 143	= 170	82.1
	1.38	125	113	27	+ 143		= 170	71.7
	0.21	105	84	18			+ 104 = 122	65.0
	0.41	105	84	16		+ 130	= 146	69.8
	0.03	105	84	16			= 16	48.3

Summe der Teilemissionen = 82.8

nachts = 39

Korrekturwert (gemäss LSV) K1 = -8.0

Gesamtemission (Lr in 1m) **Lr,e = 74.7**