

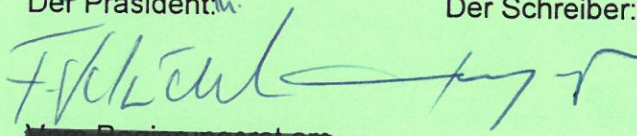
Öffentlicher Gestaltungsplan Ziegelägerten

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am: - 9. JULI 1998

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

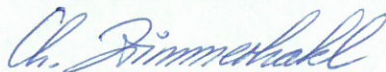
Der Schreiber:



mit Beschluss Nr. *6861/99* genehmigt:
Von der Baudirektion
genehmigt am - 4. Juni 1999

Der Staatsschreiber:

Für die Baudirektion



BDV Nr. *6861/99*

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile

- 1) Für das Gebiet Ziegelägerten wird betreffend der Grundstücke Kat.Nr. 9201, 9595, 9957, 10961, 10962, 10963, 10964, 10832 und 10833 ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
- 2) Er setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und einem zugehörigen Plan Massstab 1:500 zusammen.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan dient vorwiegend der Legalisierung der bestehenden Nutzung des Areals und der hierzu erforderlichen Bauten.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) resp. des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 4 Baubereiche

- 1) Das Gestaltungsplangebiet wird in die Baubereiche A - F mit den dazugehörigen max. zulässigen Gebäudegrundflächen eingeteilt. Eine Nutzungsverlagerung in andere Baubereiche ist unzulässig.
- 2) Die Baubereiche sind im Plan 1:500 bezeichnet.

Art. 5 Bauten und Anlagen

- 1) Für Neubauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 5.00 m.
- 2) Die maximal zulässigen Gebäudegrundflächen sind pro Baubereich im Plan 1:500 bezeichnet.

Art. 6 Terrain

Als gewachsenes Terrain gilt das Terrain zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplanes.

Art. 7 Gebäudelängen, Geschosshöhen

Die Gebäudelänge und die Geschosshöhe sind nicht beschränkt.

Art. 8 Nutzweise

- 1) In allen Baubereichen sind neben Lager- auch stark störende Gewerbenutzungen erlaubt.
- 2) Publikumsorientierte Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Der Verkauf von Waren (z.B. Autos) ist im ganzen Gebiet untersagt.
- 3) Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden.
- 4) Die Höhe des zur Lagerung vorgesehenen Materials darf 7.00 m nicht übersteigen.

Art. 9 Unterkellerung

Neubauten dürfen nicht unterkellert werden.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Die zur Lüftung notwendigen Fenster von neuen lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 LSV dürfen bis zu einem Abstand von 30 m ab Strassenachse nicht zur Ueberlandstrasse S-1 hin orientiert werden.

Art. 11 Erschliessung

- 1) Die Erschliessung erfolgt über den im Plan 1:500 eingezeichneten Zugangsbereich.
- 2) Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals ist vollumfänglich Sache der Grundeigentümer.

Art. 12 Umgebung

- 1) Im Bereich von Neubauten und den entsprechenden Abbrüchen muss gemäss § 238 PBG die Umgebung in einen befriedigenden und ordentlichen Zustand gebracht werden.
- 2) Entlang gewisser, im Plan 1:500 bezeichneter Grundstücksgrenzen sind sofort nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes Grünhecken zu pflanzen. Die Kosten gehen zu Lasten des betroffenen Grundeigentümers.
- 3) Die Grünhecken sollen mindestens eine Höhe von 3.00 m erreichen und sind mit einer standortgerechten Bepflanzung als Sichtschutz zu pflanzen. Sie sind unter Beachtung allfälliger Vorschriften des Nachbarrechtes an die Grenze zu pflanzen.

Art. 13 Inkrafttreten

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

Art. 14 Aenderungen durch den Stadtrat

Der Stadtrat ist ermächtigt, Aenderungen des Gestaltungsplanes, insbesondere bei wechselnden Erschliessungsverhältnissen, in eigener Zuständigkeit zuzustimmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Solche Beschlüsse sind im kantonalen und städtischen Publikationsorgan sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

★★★★★

Urdorf, 22. Dezember 1997
A1116/031.02 - 01

Projektleiter: Heinz Schröder

Sachbearbeiter: Peter Thoma / Susanne Buchser / Monika Hotz