



**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Rüti**

# **Privater Gestaltungsplan Spitalstrasse, Rüti**

**PackSys Global AG**

## **Vorschriften**

Die Baurechtsnehmerin:

PackSys Global AG

Die Grundeigentümerin:

Gemeinde Rüti

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Dübendorf, 1. Oktober 2018 / rt.1002 / Kol / AS



**Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG  
Neuhofstrasse 34  
8600 Dübendorf  
Telefon 044 802 77 11  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
3	Erschliessung und Parkierung	6
4	Umwelt	7
5	Schlussbestimmungen	7

Abgrenzungslinie.....	Art. 10	Gebäudemantel.....	Art. 5
Abweichungen .....	Art. 7	Geltungsbereich.....	Art. 4
Aussenraum.....	Art. 11	Gestaltung .....	Art. 9
Bestandteile .....	Art. 2	Grundmasse .....	Art. 6
Ein- und Ausfahrt.....	Art. 12	Inkrafttreten .....	Art. 18
Entsorgung.....	Art. 17	Lärm .....	Art. 15
Entwässerung .....	Art. 16	Nutzweise.....	Art. 8
Ergänzendes Recht .....	Art. 3	Parkierung.....	Art. 14
Erschliessungsfläche.....	Art. 14	Zweck.....	Art. 1

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck

<sup>1</sup> Der Private Gestaltungsplan "Spitalstrasse" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Produktionsbetriebs der PackSys Global AG.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- ◆ Die Bauten und Anlagen, basierend auf den Vorgaben der gültigen Bau- und Zonenordnung zu konkretisieren.
- ◆ Die Realisierung eines Produktionsbetriebs mit einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung
- ◆ Die Gewährleistungen einer Bebauung mit Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Wald.
- ◆ Die Sicherstellung einer zweckmässigen und sicheren Verkehrserschliessung.

### Art. 2

Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind für die nachfolgende Planung und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.

<sup>3</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts enthaltene Richtprojekt der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage in Ermessensfragen.

### Art. 3

Ergänzendes und übergeordnetes Recht

<sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von § 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch die Baurechtsnehmerin des Grundstücks aufgestellt. Der Gestaltungsplan bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

<sup>2</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

<sup>3</sup> Wo der vorliegende Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rüti sowie das jeweils gültige übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

### Art. 4

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet. Er umfasst das Grundstück Nr. 7421.

## 2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

### Art. 5

Gebäudemantel

<sup>1</sup> Neubauten und Anbauten sowie unterirdische Gebäude sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche zu erstellen.

<sup>2</sup> Pro Baubereich darf maximal ein oberirdisches Gebäude erstellt werden.

<sup>3</sup> Der Gebäudemantel für Neu- und Anbauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten.

<sup>4</sup> Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.

<sup>5</sup> Im Baubereich B haben Gebäude gegenüber der Erschliessungsstrasse einen Abstand von 1 m einzuhalten, sofern diese das Niveau der Erschliessungsstrasse überragen.

### Art. 6

Grundmasse Neu- und Anbauten

<sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen Höhenkoten (First- und Gebäudehöhe):

Baubereiche	Maximale Höhenkote
Baubereich A	498.00 m ü.M.
Baubereich B	491.50 m ü.M.

<sup>2</sup> Die zulässige Geschosshöhe ist innerhalb des Gebäudemantels frei.

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>4</sup> Es gilt eine Freiflächenziffer von 20 %.

<sup>5</sup> Die Bestimmungen gemäss Art. 43 Abs. 1 der BZO kommen nicht zur Anwendung.

### Art. 7

Abweichungen vom Gebäudemantel

Folgende Gebäude- und Anlagenteile dürfen über den gemäss Art. 6 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- ◆ Vordächer sowie einzelne Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG (ohne Erker, Balkone und dergleichen) bzw. § 100 Abs. 1 PBG
- ◆ Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach, soweit diese mindestens 2 m von der Fassade zurückversetzt sind, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen, Liftaufbauten, Stützmauern/-brüstungen sowie Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie wie Solaranlagen, Monoblock für Wärmepumpe usw.; Dachausstiege nur, soweit sie für Unterhaltszwecke notwendig sind
- ◆ unterirdische und statisch bedingte Bauteile wie Foundationen, Anker und dergleichen
- ◆ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und Art. 53 und 54 der BZO im Umfang von maximal 150 m<sup>2</sup>

### Art. 8

- Nutzweise
- <sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt die Nutzweise der Gewerbezone Waldau gemäss BZO.
  - <sup>2</sup> Im Baubereich B sind lediglich Bauten für die Ver- und Entsorgung zulässig.

### Art. 9

- Gestaltung
- <sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
  - <sup>2</sup> Entlang der Spitalstrasse gilt die geschlossene Bauweise. Der Fassadengestaltung ist dabei besondere Beachtung zu schenken. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.
  - <sup>3</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergie oder Dachterrassen genutzt werden.

### Art. 10

- Abgrenzungslinie
- Erschliessungsflächen, ausgenommen öffentlicher Fussweg, und Fahrzeugabstellplätze sind nur bis zur im Situationsplan eingetragenen Abgrenzungslinie zulässig.

### Art. 11

- Aussenraum
- <sup>1</sup> Der Aussenraum bezeichnet den ganzen oberirdischen Raum ausserhalb der definierten Baubereiche sowie der Erschliessungs- und der Betriebsflächen.
  - <sup>2</sup> Für die Gestaltung des Aussenraums sind einheimische und standortgerechte Baumarten, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.
  - <sup>3</sup> Die Gestaltung des Aussenraums insbesondere des Bereichs zwischen den Erschliessungsflächen inkl. Parkplätze und Wald ist durch eine ausgewiesene Fachperson begleiten zu lassen.
  - <sup>4</sup> Die im Gestaltungsplan als ökologische Ausgleichsflächen bezeichneten Bereiche sind im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur und Heimatschutzverordnung als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.
  - <sup>5</sup> Entlang der Spitalstrasse ist im Sinne einer Strassenraumgestaltung eine Baumreihe zu pflanzen.

### 3 Erschliessung und Parkierung

#### Art. 12

Ein- und Ausfahrt

<sup>1</sup> Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen und der Unterniveaugarage erfolgt von der Spital- über die Schwarzstrasse und den im Plan bezeichneten Bereich für Ein- und Ausfahrt.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt in die Unterniveaugarage erfolgt in dem im Plan bezeichneten Bereich.

<sup>3</sup> Zusätzlich ist in dem im Plan bezeichneten Bereich eine Ausfahrt zulässig.

<sup>4</sup> Die Ein- und Ausfahrt für Lastwagen ist nur über den im Plan als Anlieferung bezeichneten Bereich zulässig.

#### Art. 13

Interne  
Verkehrerschliessung

<sup>1</sup> Die interne Verkehrerschliessung erfolgt über die im Situationsplan schematisch bezeichneten Erschliessungsflächen. Die Verkehrsführung ist schematisch im Plan eingetragen.

<sup>2</sup> Entlang der Schwarzstrasse zwischen den im Plan dargestellten Anschlusspunkten ist mit der Erstellung einer 1. Etappe ein mindestens 2.5 m breiter öffentlicher Fussweg zu erstellen.

<sup>3</sup> Die im Gestaltungsplan als Betriebsfläche bezeichnete Fläche dient in erster Linie dem Umschlag von Waren.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Wenden eines Sattelzuges nachzuweisen.

<sup>5</sup> Für die Betriebsfläche gilt eine maximale Höhenkote von 485.00 m ü.M., ausgenommen sind Absturzsicherungen.

<sup>6</sup> Innerhalb der Betriebsfläche sind eine nicht gedeckte Treppe zur Verbindung der Erschliessungsfläche mit der Betriebsfläche und eine Gas-Druckreduzierstation zulässig.

#### Art. 14

Parkierung

<sup>1</sup> Die Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze und Zweiradabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach Art. 55 der BZO.

<sup>2</sup> In einer ersten Bauetappe mit einer massgeblichen Geschossfläche bis zu 14'000 m<sup>2</sup> dürfen jedoch maximal 89 Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte und maximal 10 Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden erstellt werden (inkl. Parkplätze für Gehbehinderte gemäss Art. 55 Abs. 9 BZO).

<sup>3</sup> Für weitere Bauetappen beträgt die zulässige Parkplatzzahl maximal 45 % des Grenzbedarfs gemäss Art. 55 Abs. 1 BZO für Beschäftigte und maximal 50 % für Besucher und Kunden.

<sup>4</sup> Die Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb der im Plan schematisch eingetragenen Bereiche zu erstellen.

<sup>5</sup> Es ist eine Unterniveaugarage mit mindestens 69 Fahrzeugabstellplätzen zu erstellen.

<sup>6</sup> Die Fahrzeugabstellplätze und Zweiradabstellplätze für Kunden und Besucher sind zwischen der Schwarzstrasse und dem Baubereich A anzuordnen.

<sup>7</sup> Alle Zweiradabstellplätze sind in der Nähe des Haupt- bzw. Personaleingangs gedeckt zu platzieren.

## 4 Umwelt

### Art. 15

Lärm

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

<sup>2</sup> Am Lüftungsfenster lärmempfindlicher Betriebsräume darf der Immissionspegel den Wert von 65 dB(A) am Tag nicht überschreiten. Fällt der Immissionspegel höher aus, ist eine kontrollierte Lüftung vorzusehen.

<sup>3</sup> Am Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume von standortgebundenen Wohnungen dürfen die Immissionspegel nicht höher ausfallen als 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

### Art. 16

Entwässerung

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und wird abschliessend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) festgelegt.

<sup>2</sup> Unterirdische Regenrückhaltebecken im Zusammenhang mit der Entwässerung sind innerhalb der Betriebsfläche zulässig.

### Art. 17

Entsorgung

Die nötigen Bauten und Flächen für die Entsorgung sind im Baubereich B vorzusehen.

## 5 Schlussbestimmungen

### Art. 18

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Rüti publiziert die Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.