

Kanton Zürich



Gemeinde
BAUMA

Privater Gestaltungsplan „Baumgartenholz“

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

Fassung Mitwirkung und 2. Vorprüfung / Stand vom 22. August 2024

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt:

Im Namen der Gemeindeversammlung

der Gemeindepräsident

der Gemeindeschreiber

Andreas Sudler

Roberto Fröhlich

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:



Von den folgenden Grundeigentümern aufgestellt:

Grundeigentümer:

Datum:

Unterschrift:

L+B AG, HGV, *Kat.-Nr. BA4986*

David Urscheler

.....

.....

Robert Hofer

.....

.....

J. Jucker AG, *Kat.-Nrn. BA4238, BA7277*

Marco Brunner

.....

.....

David Trümpler

.....

.....

Der Gestaltungsplan „Baumgartenholz“ ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:750 zusammen. *(wird mit Festsetzung auf 1:500 geändert)*
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ³ Das Richtprojekt mit Stand vom 10. Dezember 2023 gemäss Anhang des Erläuterungsberichts hat hinsichtlich dem Ortsbaulichen Konzept und der Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter.

Art. 2 Zweck

- ¹ Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden für die Arealentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um
 - den Charme und den Charakter der ehemaligen Industrieanlage „Weberei Grünthal“ zu erhalten;
 - die Arealentwicklung rücksichtsvoll auf die Schutzobjekte des Industrieensembles abzustimmen;
 - eine zweckmässige und sichere Erschliessung zu sichern;
 - eine effiziente unterirdische Parkierung zu erreichen;
 - prägende Sichtachsen und attraktive Freiräume zu sichern;
 - ein gutes Wegnetz mit guter Arealdurchquerung zu gewährleisten;
 - die Bauten auf den Gewässerraum der Töss abzustimmen;
 - die Gestaltungsplanpflicht nach Art. 42 der kommunalen Bauordnung zu erfüllen.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma, das kantonale Planungs- und Baugesetz samt den dazugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht. Es gelten die per 01.03.2017 in Kraft gesetzten harmonisierten Baubegriffe.

II. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Qualitative Anforderungen

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- ² Es gelten die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

Art. 5 Bestimmungen zu den Schutzobjekten A und B

- ¹ Die im Situationsplan als Schutzobjekte A und B bezeichneten Gebäude dürfen an- und umgebaut sowie umgenutzt werden, soweit dies mit der Schutzverordnung xx vom yy November 2024 vereinbar ist. Die Gebäudestruktur und die Räumlichkeiten sind sachgemäss zu unterhalten und zu pflegen.
- ² Projekte sind mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen zu koordinieren.

Art. 6 Bestimmungen zu den Baubereichen C bis G

- ¹ Hauptgebäude dürfen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- ² Die Baubereiche gehen den Bestimmungen zu Gebäude-, Grund- sowie Strassen- und Wegabständen und Mehrlängenzuschlägen vor.
- ³ Innerhalb der Baubereich ist die Gebäudelänge frei.
- ⁴ In den Baubereichen C und D darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. In den Baubereichen E bis G sind je ein oder zwei Gebäude erlaubt.
- ⁵ Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche ohne anderslautende Bestimmungen um bis zu 1.5 m überragen, sofern sie nicht in den Gewässerraum ragen.
- ⁶ Balkone an den Giebelseiten sind nicht gestattet oder als Loggien in den Gebäudekörper zu integrieren. Balkone an den Traufseiten sind nur innerhalb der Baubereiche erlaubt.
- ⁷ Mit dem ersten Bauprojekt in einem der Baubereiche C, E, F oder G ist das Gebäude Vers.-Nr. 1096 zu beseitigen und bei einem Bauprojekt im Baubereich D sind die Gebäude Vers.-Nrn. 108 und 1354 abzubrechen.
- ⁸ Die Garagenzufahrt gemäss Art. 14 Abs. 2 GPV ist in das Gebäude des Baubereichs C zu integrieren.
- ⁹ Die westseitig der Baubereiche E und F speziell bezeichneten Vorbereiche dürfen zu max. 85% mit Hochbauten überstellt werden und sind mit dem Freiraum zu verzahnen.
- ¹⁰ Die ostseitigen Fassaden von Gebäuden in den Baubereichen E bis G sind mit Rück- bzw. Vorsprüngen oder mit Staffelungen der Eingangs - oder Vorzonenbereiche zu gliedern.

Art. 7 Weitere Gebäude und Anlagen

- ¹ Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG, die der Ver- und Entsorgung oder der Erschliessung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunterstände, Aussentreppen, u. dergl.) dürfen auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden, wenn sie auf die Schutzziele der Denkmalpflege gemäss Schutzverordnung xx vom yy November 2024 abgestimmt und mit dem Aussenraumkonzept vereinbar sein. Davon ausgenommen sind die Freiraumkategorien gemäss Art. 13 GPV „Gewässerraum Töss“, „Vorzone Juckerenstrasse“, „Erschliessungszone“ und das „Kanalgehölz“, die frei von Gebäuden bleiben müssen.
- ² Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche und der im Situationsplan bezeichneten Bereiche für unterirdische Gebäude erlaubt.
- ³ Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten dürfen in Anwendung von § 357 PBG umgenutzt werden.

Art. 8 Nutzung

- 1 Es sind in allen Baubereichen und in den geschützten Gebäuden Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.
- 2 In den Schutzobjekten A und B sowie in den Baubereichen C und D sind auch mässig störende Betriebe erlaubt.
- 3 Im Baubereich D und im Schutzobjekt B dürfen Räume im Erdgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- 4 Das Erdgeschoss im Baubereich D ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m auszuführen.

Art. 9 Dichte

- 1 Die anrechenbare Geschossfläche der geschützten Gebäude A und B ist frei und richtet sich nach den Bestandesbauten und den Vorgaben der Schutzverordnung **xx** vom **yy** November 2024.
- 2 In den Baubereichen C bis G dürfen die folgenden Gesamtnutzflächen nicht überschritten werden.

Baubereich	Maximale Gesamtnutzfläche
	<i>Anrechenbare Geschossfläche in Voll- und Dachgeschossen</i>
C	650 m ²
D	700 m ²
E	2950 m ²
F	1980 m ²
G	1390 m ²

Als Gesamtnutzfläche sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen.

- 3 Durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen E bis G darf die gemäss Abs. 2 zulässige Geschossfläche um maximal 5 % erhöht werden. Ein Nutzungstransfer über das Gestaltungsplangebiet hinaus ist nicht erlaubt.

Art. 10 Gesamthöhe / Geschossigkeit

- 1 Die maximalen Gesamthöhen und die Geschossigkeit richtet sich bei den Schutzobjekten A und B nach dem jeweiligen Gebäudebestand bzw. den Vorgaben gemäss Schutzverordnung **xx** vom **yy** November 2024.
- 2 In den Baubereichen C bis G gelten die folgenden maximalen Gesamthöhen und die nachstehende maximale Geschossigkeit:

Baubereich	Maximale Gesamthöhe	Maximale Geschosszahl		
		Untergeschoss	Vollgeschoss	Dachgeschoss
C	13 m	1	3	0
D	13 m	1	3	0
E	14 m	1	3	1
F	14 m	1	3	1
G	14 m	1	3	1

- ³ Bei der Messung der Gesamthöhe sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftüberfahrten und dergleichen ausgenommen. Technisch bedingte Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.
- ⁴ In den im Situationsplan bezeichneten westseitigen Vorzonen der Baubereiche E und F dürfen nur zwei Vollgeschoss erstellt werden. Im 3. Vollgeschoss sind nur funktionale Volumen wie technische Aufbauten oder Treppenhäuser erlaubt, jedoch keine Hauptnutzfläche nach SIA 416.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen C bis G sind sämtliche Hauptgebäude mit Schrägdächern mit mindestens 15° Neigung einzudecken.
- ² Die vorgeschriebenen Firstrichtungen sind im Situationsplan bezeichnet.
- ³ Auf Dacheinschnitte und auf Dachaufbauten ist zu verzichten. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes sind in den Baubereichen E bis G sorgfältig gestaltete Dachaufbauten erlaubt.
- ⁴ Bei Kleinbauten und Anbauten, bei den zweigeschossigen Vorzonen der Baubereiche E und F sowie bei Bestandesbauten ist die Dachform frei. Flachdächer ab einer Fläche von mehr als 30 m² sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, zu begrünen.

III. UMGEBUNG

Art. 12 Generelle Bestimmungen zu den Freiräumen

- ¹ Der Freiraum ist nach einem Gestaltungskonzept über den gesamten Perimeter zu planen und mit dem ersten Baugesuch bewilligen zu lassen.
- ² Freiräume sind mit Bäumen zu durchsetzen. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- ³ Sämtlichen Freiraumkategorien sind grundsätzlich offen, d.h. durchsichtig und durchgängig zu gestalten.
- ⁴ Oberflächen sind möglichst weitgehend mit sickerfähigen Belägen auszuführen und versiegelte Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
- ⁵ Im Nahbereich von Schutzobjekten sind die Vorgaben gemäss Schutzverordnung xx vom yy November 2024 zu beachten.

Art. 13 Spezifische Bestimmungen zu den Freiraumkategorien

- ¹ Vorzone Juckerenstrasse:
 - a) Die Vorzone zur Juckerenstrasse hin ist grundsätzlich offen zu gestalten.
 - b) Auf trennende Elemente wie Sichtschutzwände oder hohe Hecken sind zu verzichten.
 - c) Die gemäss Art. 14 Abs. 1 verlangte Fusswegverbindung ist in Abstimmung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Juckerenstrasse zu berücksichtigen.

- 2 Gewässerraum Töss
 - a) Die Tössraum-Fläche ist als Wiese und/oder Weide zu nutzen und mit Bäumen, Hecken sowie Feld- und/oder Ufergehölz zu durchsetzen.
 - b) Eine Versiegelung mit Sitz- oder Spielplätzen und das Erstellen von Gebäuden wie Schöpfe, Lauben, Pergolen u.dgl. ist nicht erlaubt.
 - c) Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 36a GSchG und Art. 41c GSchV.
- 3 Platzbereich/Baumgartenplatz:
 - a) Diese Flächen übernehmen funktionale Aufgaben wie Parkierung, Umschlag und Entsorgung.
 - b) Die Versiegelung von Fahrflächen für Motorfahrzeuge ist erlaubt, nicht jedoch von Autoabstellplätzen.
- 4 Garten/Siedlungsfreiraum:
 - a) Die Flächen müssen unversiegelt und begrünt gestaltet werden.
 - b) Es sind private und gemeinschaftliche Spiel- und Gartenflächen erlaubt.
 - c) Private Sitzplätze und Gartenflächen im Nahbereich von 4 m Abstand zu Gebäuden sind möglich und dürfen mit max. 1.4 m hohen Hecken und Zäunen abgegrenzt werden.
- 5 Kanalgehölz:
 - a) Der Kanallauf und dessen Bestockung ist als Natur- und Erlebnisraum zu erhalten.
 - b) Das kommunale Naturschutzobjekt "B" Bachgehölz ist zu beachten.
 - c) Einzelne Fussweg-Querungen zur Anbindung an die Erschliessungszone (Abs. 6) sind erlaubt.
- 6 Erschliessungszone:
 - a) Es ist eine befestigte Oberfläche vorzusehen.
 - b) Der südliche Abschnitt darf als Notzufahrt entlang der Baubereiche befahrbar erstellt werden.

IV. ERSCHLIESSUNG

Art. 14 Verkehrserschliessung

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen zu erstellen.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt der gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Autoabstellplätzen dürfen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen erstellt werden.

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze für Autos

- 1 Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind grundsätzlich unterirdisch in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage nach § 222 -225 PBG anzuordnen.
- 2 An der im Situationsplan bezeichneten Lage sind maximal 30 oberirdische Autoabstellplätze für Besucher und Kunden erlaubt.
- 3 Weitere einzelne oberirdische Umschlagplätze für Motorfahrzeuge sind unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit und bei guter Einordnung in die Umgebungsgestaltung nahe der Verkehrsanlagen gestattet.
- 4 Die Berechnung des Grenzbedarfs für Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Der massgebliche Parkplatz-Bedarf bewegt sich zwischen minimal 80 % und maximal 120 % des Grenzbedarfs.

Art. 16 Entsorgung

- ¹ Anlagen für die Kehrichtentsorgung und Sammlung von Wertstoffen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu realisieren.

IV. Umwelt

Art. 17 Lärmschutz

- ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- ² Für die Schutzobjekte und die Baubereiche C und D ist der Immissionsgrenzwert massgebend.
- ³ In den Baubereichen E bis G ist die Einhaltung des Planungsgrenzwertes an mindestens einem Fenster eines lärmempfindlichen Wohnraums nachzuweisen.
- ⁴ In den Baubereichen E und F ist mit einer Verzahnung nach Art. 6 Abs. 8 eine Verkleinerung des Schalleinfallswinkels gegenüber der Tösstalstrasse zu erreichen.

Art. 18 Hochwasserschutz

- ¹ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Der Objektschutznachweis ist vom AWEL genehmigen zu lassen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Etappierung

- ¹ Die Entwicklung der Neubaubereiche C, E, F oder G setzt voraus, dass gleichzeitig die gemeinschaftliche Tiefgarage geplant und realisiert wird.

Art. 20 Qualitätssicherung

- ¹ Zur Beurteilung der Baugesuchseingabe kann die Baubehörde im Rahmen der Vorprüfung ein Fachgutachten durch ausgewiesene Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur erstellen lassen.

Art. 21 Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan „Baumgartenholz“ wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.