

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

Sitzung vom 28. September 1988

### **2930. Privater Gestaltungsplan Zelgstrasse (Bauma)**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bauma wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 556/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone (mit Zulässigkeit mässig störenden Gewerbes) zugeteilte Gebiet an der Zelgstrasse in Saland haben die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan aufgestellt. Die Gemeindeversammlung Bauma stimmte diesem am 17. Juni 1988 zu. Gegen diesen Beschluss sind laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 18. Juli 1988 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. August 1988 keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 22. August 1988 ersucht der Gemeinderat Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das Gebiet Zelgstrasse eine Überbauung mit zusammengebauten Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die geltende Nutzungsordnung verlangt für Arealüberbauungen in dieser Zone eine Mindestfläche von 5000 m<sup>2</sup>, die bei der geplanten Überbauung nicht ganz erreicht wird. Für deren Realisierung ist daher ein Gestaltungsplan erforderlich. Das Bauareal grenzt an die SBB-Tösstallinie und an die Tösstalstrasse. Deshalb war in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufe III nicht überschritten werden. Das vorgelegte Gutachten vom 15. Juli 1988 weist nach, dass diese Voraussetzung erfüllt ist.

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 Zelgstrasse mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Bauma vom 17. Juni 1988 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma, 8494 Bauma (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 28. September 1988

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

**Hirschi**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN**

Siedlung Zelgstrasse

Situation 1: 200

Durch die Grundeigentümer festgesetzt  
Bauma, den 16. Mai 1988

*U. Schweizer Haheri*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 17. Juni 1988  
Namens der Versammlung.

Gemeinderat Bauma  
Der Präsident: *H. Müller*  
Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt am: 28. Sep. 1988  
mit Beschluss Nr. 2930

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber: *[Signature]*



Ing. Büro  
Diebold AG  
Zweibüro  
8332 Russikon

HS Architekten HTL  
Fischingerstr. 18  
8370 Sirmach

Legende:

- |  |                               |          |
|--|-------------------------------|----------|
|  | Gestaltungsbereich            | Art. 1   |
|  | Perimeter                     |          |
|  | Wohnbauten                    | Art. 3   |
|  | Besondere Gebäude             | Art. 4   |
|  | Wintergärten                  | Art. 5   |
|  | Gemeinschaftsraum             | Art. 6   |
|  | Firstrichtungen               | Art. 3/4 |
|  | Einstellplätze und Nebenräume | Art. 7   |
|  | Besucherparkplätze            | Art. 8   |
|  | Zugangswege und Plätze        | Art. 9   |
|  | Best. Kanalisationen          | Art. 13  |
|  | Best. Wasserleitungen         |          |





# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Siedlung Zelgstrasse

---

Baubestimmungen

---

Durch die Grundeigentümer festgesetzt  
Bauma, den 16. Mai 1988

*U. Schwager Häber* *HML*

---

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 17. Juni 1988  
Namens der Versammlung.

Gemeinderat Bauma

Der Präsident:

*H. Müller*

Der Schreiber:

*[Signature]*

---

Vom Regierungsrat genehmigt am: **28. Sep. 1988**  
mit Beschluss Nr. **2930**

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber:

*[Signature]*

---



Im Sinne der Art. 83 - 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes werden für den privaten Gestaltungsplan "Siedlung Zelgstrasse" folgende Baubestimmungen festgelegt:

I. GELTUNGSBEREICH

---

Art. 1

Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im zugehörigen Situationsplan 1:200 eingetragenen Perimeter.

II. ZUSÄTZLICHE BAUBESTIMMUNGEN

---

Art. 2

Kantonale  
Abstandsver-  
schärfungen

Die Abstandsverschärfungen für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden finden im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes keine Anwendung.

Art. 3

Wohnbauten (A)

In den bezeichneten Bereichen können Reihenhausbauten erstellt werden. Es sind dabei folgende Bedingungen einzuhalten:

- Neben zwei Vollgeschossen kann ein drittes Vollgeschoss erstellt werden, sofern eine max. Kniestockhöhe von 0.90 m nicht überschritten wird.
- Für die Gebäude- und Firsthöhen sind die kantonalrechtlichen Festlegungen für eine zweigeschossige Wohnzone massgebend.
- Die Dachfirste sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan anzuordnen.
- Es sind Satteldächer mit beidseitig gleichen Neigungen von mindestens 30 Grad a. T. (33 Grad n. T.) zu erstellen.
- Die Bedachungen sind mit Tonziegeln auszuführen. Die Farbgebungen der Bedachungen und der Fassaden sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abschliessend festzulegen.

- Die Fassaden sind mit verputztem Mauerwerk oder mit Holz auszuführen.
- Innerhalb der festgelegten Wohnbereiche können auch besondere Gebäude entsprechend Art. 4 errichtet werden.
- Die Errichtung von nichtstörenden Betrieben ist gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf pro Hausteil höchstens 1/2 der Summe aller anrechenbarer Geschossflächen betragen.

#### Art. 4

Besondere  
Gebäude (B)

Die besonderen Gebäude sind entsprechend den Darstellungen im Gestaltungsplan mit Pult- oder Satteldächern zu versehen (Neigungen: 25 - 40 Grad a. T. / 27.5 - 44 Grad n. T.).

Die Fassaden und die Bedachungen sind den Wohnbauten anzupassen.

Mit den besonderen Gebäuden sind folgende Höhenfestlegungen einzuhalten:

- B1 OK-Bedachung = max. 611.20 m ü. M.
- B2 OK-Bedachung = max. 611.00 m ü. M.
- B3 OK-Bedachung = max. 611.50 m ü. M.

#### Art. 5

Wintergärten (C)

In den im Gestaltungsplan 1:200 eingetragenen Anordnungsbereichen können Wintergärten errichtet werden.

Auf den Südseiten dürfen dieselben max. 2/3 der massgeblichen Fassadenlängen beanspruchen

Anstelle der Wintergärten auf den Westseiten, können besondere Gebäude gemäss Art. 4 errichtet werden.

#### Art. 6

Gemeinschafts-  
raum (D)

Der eingeschossige Gemeinschaftsraum darf auf der Garagenseite zweigeschossig in Erscheinung treten. Es sind allseitig gleiche Dachneigungen zu erstellen.

Die max. zulässige Gesamthöhe wird mit 611.50 m ü. M. fixiert.

Bedachung und Fassaden sind den Wohnbauten anzupassen.

Art. 7

Einstellplätze  
und Nebenräume  
(E)

In den bezeichneten Bereichen können überdeckte Einstellplätze und Nebenräume errichtet werden. Diese dürfen nur zur Platzgestaltung (G) in Erscheinung treten.

Art. 8

Besucherpark-  
plätze (F)

Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen hat ausschliesslich über die private Platzgestaltung zu erfolgen.

Art. 9

Zugangswege  
und Plätze (G)

Für die Erstellung der Zugangswege und der Plätze sind die entsprechenden Angaben im Gestaltungsplan massgebend.

III.

ANORDNUNG DER BAUTEN

---

Art. 10

Anordnung  
Situation

Die überbaubaren Maximalbereiche sind im Gestaltungsplan 1:200 festgehalten.

Art. 11

Anordnung  
Höhen

Die für die Bauten maximal zulässigen Höhen der Erdgeschosse sind im Gestaltungsplan 1:200 festgelegt.

IV.

NUTZUNGSWEISE

---

Art. 12

Anrechenbare  
Geschossflächen

Bei den Wohnbauten (A) können die Erd- und die beiden Obergeschosse vollständig einem anrechenbaren Zweck zugeführt werden. Bezüglich der Errichtung von Betrieben bleibt Art. 3, Abs. 8 vorbehalten.

V.

ERSCHLIESSUNG

---

Art. 13

Erschliessungs-  
anlagen

Sämtliche zur Ueberbauung des Areals erforderlichen Erschliessungsanlagen sind bereits vorhanden.

VI.

UMGEBUNG

---

Art. 14

Umgebung

Soweit die zukünftige Umgebungsgestaltung nicht bereits im Gestaltungsplan 1:200 festgelegt ist, erfolgt die Genehmigung derselben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

VII.

BAU- UND ZONENORDNUNG

---

Art. 15

Ergänzende  
Bauvorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts besonderes bestimmt, gelten ergänzend die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

VII.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 16

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.