Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0953 / 21

vom 6. August 2021

Referenz-Nr.: ARE 21-0953

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Oberzelg» – Genehmigung

Gemeinde **Bauma**

Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitte Laubberg und Oberzelg Mst. 1:5000 vom 27. November 2020
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. November 2020
- Bericht zu den Einwendungen vom 27. November 2020

Aufzuhebende Unterlagen
- Privater Gestaltungsplan «Oberzelg» vom 6. Juni 1990

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Der private Gestaltungsplan «Oberzelg» wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1859 vom 6. Juni 1990 genehmigt (RRB Nr. 1859/1990). Er umfasst die Kat. Nrn. BA4824, Teile von BA4825 (Oberzelgstrasse), BA6678, BA8880, BA6681, BA6682, BA6683, BA5584, BA6685, BA6686, BA6687, BA6820, BA6821, BA6906, BA6907, BA7059, BA7060, BA7061 und BA7062.

Der Gestaltungsplan unterteilt das Gebiet in einen Teil für Wohnen und einen für Arbeiten. Im Zonenplan sind entsprechend dieser Nutzungsaufteilung im nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters die Wohnzone W2b und im südlichen Teil die Gewerbezone G festgelegt. Wie sich zeigt, ist der Bereich W2b inzwischen vollständig überbaut worden, während die für das Gewerbe vorgesehenen Flächen im Areal 3 des Gestaltungsplans kaum beansprucht worden sind.

Aus Sicht der Gemeinde erweist sich der private Gestaltungsplan «Oberzelg» nach 30 Jahren nicht mehr als zweckmässig und soll daher aufgehoben werden. Der Handlungsbedarf ergibt sich einerseits aus der ausbleibenden Entwicklung im Gewerbeteil, aber auch aus der Bewilligungspraxis im Wohnteil. Das Gebiet «Oberzelg» soll daher vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt werden können, weshalb gleichzeitig im Bereich des Gestaltungsplans die Grundnutzung angepasst wird (separate Vorlage «Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg»).

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Bauma setzte mit Beschluss vom 15. März 2021 die Aufhebung des privaten Gestaltungsplan fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 27. April 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Mai 2021 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Zeitgleich mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Oberzelg» wurde die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg» beschlossen (separate Verfügung).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Mit der vorliegenden Revision wird der bestehende private Gestaltungsplan «Oberzelg» aufgehoben. Gleichzeitig wird für das Gebiet die Nutzungsplanung angepasst und es gelten neu die Vorgaben der Wohnzone W2b. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird seitens Gemeinde unter anderem damit begründet, dass sich die Gestaltungsplanvorschriften nicht mehr als praktikabel erweisen und im Bereich der gewerblichen Nutzung keine bauliche Entwicklung stattgefunden hat.

Gemäss § 87 in Verbindung mit § 82 PBG können Sonderbauvorschriften, respektive Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 2. Oktober 2019, respektive 22. April 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

In Abstimmung mit der Teilrevision der Nutzungsplanung, welche eine Umlagerung der Wohn- und Arbeitsgebiete zwischen den Ortsteilen Saland und Laubberg vorsieht und so einen Beitrag zur Mobilisierung von Bauzonenreserven leistet, kann die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Oberzelg» als zweckmässig beurteilt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Oberzelg», welche die Gemeindeversammlung Bauma mit Beschluss vom 15. März 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Bauma (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 6. AUG. 2021

Amt für Raumentwicklung

Für den Auszug:

Exemplar der Gemeinde

Gemeinde
BAUMA

Kanton Zürich

Aufhebung
Privater Gestaltungsplan Oberzelg

Genehmigung

Der Aufhebung von der Gemeindeversammlung zugestimmt und als allgemeinverbindlich erklärt:
15.03.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident | Der Schreiber

Aufhebung von der Baudirektion genehmigt am: – 6. Aug. 2021

Für die Baudirektion: BDV Nr. 0953/21

M.WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch
Internet: www.wiesendangerag.ch

Wetzikon, 27. November 2020
18134

Impressum:

Projektname:	Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg
Auftragsnummer:	18134
Erstelldatum:	01. Juli 2019
Letzte Änderung:	27. November 2020
Verfasser:	M. Wiesendanger AG Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon Tel. 044 933 65 65 E-Mail: info@wiesendangerag.ch
	Autor: Peter Thoma, Raumplaner NDS HTL Koref. Heinz Meier, dipl. Raumplaner HTL / Reg A / SIA
Qualitätsmanagement:	zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001/Reg. Nr. H34181

Datei: T:\Tiefbau\ZH\Bauma\20308.01 MWI Obland AG_Saland Beratung\05_Projektierung\051_Berichte\Aufhebung GP_05.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1

1.1 Bisheriges und Motivation 1
1.2 Haltung des Gemeinderats zu den früheren, vom Gestaltungsplan abweichenden Baubewilligungen 2
1.3 Überarbeitung oder Aufhebung des Gestaltungsplans? 2

2 Voraussetzungen für eine ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans 3

2.1 Sperrfrist von 5 Jahren 3
2.2 Verhinderung der Entstehung von baurechtswidrigen Gebäuden 3

3 Aufhebung Gestaltungsplan Oberzelg 3

3.1 Verfahren 3
3.3 Antrag auf Allgemeinverbindlicherklärung und Aufhebung 5

4 Mitwirkung und Genehmigung 5

4.1 Verabschiedung Gemeinderat 5
4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung 5
4.3 Einwendungen 5
4.4 Vorprüfung Kanton 6
4.5 Festsetzung und Genehmigung 6

Anhänge

Nr. 1 Überprüfung der bestehenden Bauten
Nr. 2 Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Bauma vom 12. Mai 2020 zu den widerrechtlichen Zuständen respektive zur Bewilligungspraxis im Gebiet Oberzelg

1 EINLEITUNG

1.1 Bisheriges und Motivation

Der private Gestaltungsplan Oberzelg wurde am 5. März 1990 durch die Grundeigentümer festgesetzt, am 23. März 1990 von der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1859 am 6. Juni 1990 genehmigt. Unter dem Regime dieses Gestaltungsplans wurden mehrere Bauvorhaben bewilligt. Der grösste Teil des Gestaltungsplanperimeters ist jedoch noch unbebaut. Im Rahmen der erteilten Baubewilligungen hat sich gezeigt, dass der Gestaltungsplan viele Mängel aufweist. Keine einzige Überbauung erfüllte alle Vorgaben des Gestaltungsplans. So hat der Bauausschuss zum eingereichten Baugesuch für ein Einfamilienhaus mit Gewerbehalle auf dem Grundstück Kat. Nr. BA7062 am 7.8.2013 eine Ausnahmebewilligung zum Gestaltungsplan unter der Voraussetzung gewährt, dass der Gestaltungsplan Oberzelg so anzupassen sei, dass sämtliche bereits bestehenden Gebäude in einen rechtmässigen Zustand überführt werden. Zur bereits erteilten Ausnahmebewilligung hat der Bauausschuss mit Protokoll vom 28.8.2013 die baurechtliche Bewilligung erteilt. Dabei erwog der Bauausschuss, dass die vor über 20 Jahren formulierten Vorschriften des Gestaltungsplans aus heutiger Sicht zum Teil unverständlich, unlogisch oder nicht klar genug formuliert seien. Insbesondere die Handhabung von 'Projektierungsspielräumen' und 'Toleranzen' sei unklar oder widerspreche bei formell richtiger Auslegung den Absichten, welche damals mit dem Gestaltungsplan erreicht werden sollten. Zum Beispiel gehe aus den GP-Vorschriften nicht klar hervor, ob die Baumasse ab der im GP festgesetzten EG-Kote oder ab der im zulässigen Toleranzbereich gewählten EG-Kote zu rechnen sei. Die im Baugesuch festgestellten Abweichungen von den GP-Vorschriften wurden unter der Auflage bewilligt, dass innert 12 Monaten ein revidierter Gestaltungsplan einzureichen ist, in welchem alle Vorschriften bereinigt werden, welche in dieser Bewilligung Ausnahmen verursacht haben.

Im Sinne dieser Weisung gingen die ursprünglichen Verfasser daran, den Gestaltungsplan zu revidieren. Zu dieser damaligen Revisionsvorlage des Gestaltungsplans hat der Bauausschuss mit Beschluss Nr. 2015-233 vom 8. September 2015 Stellung genommen und eine nochmalige Ergänzung und Überarbeitung verlangt. Die überarbeitete Vorlage wurde dann vom Bauausschuss der Gemeinde zur Vorprüfung an den Kanton weitergeleitet. Das Amt für Raumentwicklung hat sie jedoch unbehandelt retourniert, weil mit der damaligen Planung eine unzulässige Erhöhung des Wohnanteils und eine Sinnentleerung der Grundordnung erfolgt wäre und weil die Gestaltungsplanunterlagen die heute geltenden Anforderungen nicht erfüllt haben.

Aufgrund der im Gestaltungsplan festgelegten Mindestbaudichte muss vermutet werden, dass eine hohe bauliche Dichte Zweck des Gestaltungsplans war. Diese Zielsetzung der hohen baulichen Dichte ist mit der Neudefinition der Ausnützungsziffer mit der PBG-Revision im Jahr 1991 jedoch obsolet geworden, weil die damalige Neudefinition der Ausnützungsziffer eine wesentlich höhere bauliche Dichte ermöglichte. Und mit der neuen BZO wird in Art. 52b Abs. 1 bei Neubauten eine Mindestausnützung von 80% der Maximalausnützung verlangt.
Nicht nur ist der Gestaltungsplan aus heutiger Sicht zum Teil unverständlich, unlogisch oder nicht klar genug formuliert und die Handhabung von 'Projektierungsspielräumen' und 'Toleranzen' unklar; der Gestaltungsplan ist auch überholt, in dem Sinne, dass die Festlegungen zur Ausnützungsziffer altrechtlich sind und nicht mehr der heutigen Definition im PBG entsprechen. Die bisherigen Bewilligungen haben gezeigt, dass der geltenden Gestaltungsplan untauglich ist und zu einer Blockade geführt hat.

1.2 Haltung des Gemeinderats zu den früheren, vom Gestaltungsplan abweichenden Baubewilligungen

Die Stellungnahme vom 12. Mai 2020 der Gemeinde zu den widerrechtlichen Zuständen respektive zur früheren Bewilligungspraxis im Gebiet Oberzelg ist im Anhang 2 dieser Vorlage.

1.3 Überarbeitung oder Aufhebung des Gestaltungsplans?

Parallel zur vorliegenden Aufhebung des Gestaltungsplans Oberzelg wird in einer kleinen Zonenplanrevision die Grundordnung im Perimeter des Gestaltungsplans Oberzelg in dem Sinne geändert, dass die bisherige Gewerbezone durch eine Wohnzone ersetzt wird. Ursprünglich bestand die Absicht, in der Oberzelg die Gewerbezone durch eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zu ersetzen. In seinem Vorprüfungsbericht vom 2.10.2019 empfahl das Amt für Raumentwicklung, zu prüfen, den Gestaltungsplan nicht aufzuheben, sondern zu überarbeiten und damit auch einen Gewerbeanteil von min. 20% im Sinne dieser ursprünglich geplanten Grundordnung festzulegen. Die Erfahrung zeigt, dass verordnete Mischnutzungen oft nicht funktionieren. Das Gebiet Oberzelg ist dafür auch nicht geeignet: Einerseits fehlt die Passantenlage, welche für Läden in den Erdgeschossen notwendig wäre. Andererseits ist für produzierendes Gewerbe die Lage hinter einem reinen Wohngebiet ungünstig. Zudem kann produzierendes Gewerbe nicht mit Wohnungen im selben Haus untergebracht werden: Die Wohnqualität wäre tief und die Wohnungen wären kaum zu vermieten. Für nichtstörendes Gewerbe wie z.B. für Arzt- und Anwaltspraxen, Coiffeursalon, Quartierladen, Velomechaniker etc. ist eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung nicht erforderlich; solche Nutzungen sind auch in einer reinen Wohnzone zonenkonform. Weil die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils an dieser Lage nicht sinnvoll ist, wird als Grundordnung eine reine Wohnzone festgelegt und der Gestaltungsplan aufgehoben.

Die unzulässige Erhöhung des Wohnanteils wird dadurch verhindert, indem im Gebiet Laubberg die bisherige Kernzone K3 durch eine Gewerbezone ersetzt wird. Der Nachweis, dass mit diesen beiden Zonenplanänderungen der Wohnanteil insgesamt nicht erhöht wird, wird in der Zonenplanrevision erbracht.

Mit der Änderung der Grundordnung im Perimeter des Gestaltungsplans Oberzelg wird der Gestaltungsplan obsolet und kann ersatzlos aufgehoben werden.

2 VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERSATZLOSE AUFHEBUNG DES GESTALTUNGSPLANS

2.1 Sperrfrist von 5 Jahren

Gemäss § 87 und § 82 PBG können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden. Der private Gestaltungsplan Oberzelg ist bereits beinahe 30 Jahre in Kraft. Die Sperrfrist ist längst abgelaufen und kein Hinderungsgrund für die Aufhebung des Gestaltungsplans.

2.2 Verhinderung der Entstehung von baurechtswidrigen Gebäuden

Die Aufhebung des Gestaltungsplans darf nicht dazu führen, dass bereits realisierte, gestaltungsplankonforme Gebäude baurechtswidrig werden.

Im Anhang 1 wird der Nachweis erbracht, dass mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht keine der bestehenden Überbauungen baurechtswidrig werden, insbesondere auch deswegen nicht, weil keine einzige Überbauung in allen Teilen gestaltungsplankonform ist. Die Aufhebung des Gestaltungsplans führt also nicht dazu, dass gesetzeskonforme Überbauungen baurechtswidrig würden. Bestehende Überbauungen, welche Bauvorschriften nicht erfüllten, geniessen die Bestandesgarantie.
Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplans sind erfüllt.

3 AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLAN OBERZELG

3.1 Verfahren

Grundsätzlich ist die Änderung oder Aufhebung durch das gleiche Organ und in der gleichen Form vorzunehmen wie bei der ursprünglichen Festsetzung bez. Zustimmung. Dies ist problemlos bei kantonalen Gestaltungsplänen oder bei öffentlichen Gestaltungsplänen möglich, bei welchen

die Baudirektion bzw. die Gemeindeversammlung über die Änderung oder Aufhebung zu befinden hat. Fragen tauchen aber in der Praxis bei privaten Gestaltungsplänen auf, bei welchen bei der Erstellung die Zustimmung des Gemeinderats (GP im Rahmen der BZO) oder wie vorliegend der Gemeindeversammlung (GP, der von der BZO abweicht) eingeholt werden muss. Das Verwaltungsgericht diskutierte die Frage, ob ein Gestaltungsplan überhaupt durch Mehrheitsbeschluss und Allgemeinverbindlicherklärung geändert werden kann oder ob der im Privatrecht geltende Grundsatz der Einheit der Form (vgl. Art. 12 OR) im öffentlichen Recht analog anwendbar sei. Bei Anwendung von Art. 12 OR ist ausgeschlossen, einen in einem bestimmten Verfahren erlassenen Rechtsakt in einem anderen Verfahren zu ändern. Dies gilt, wie vom Verwaltungsgericht erwähnt, bei kantonalen und öffentlichen Gestaltungsplänen. Hingegen kann bei einem privaten Gestaltungsplan, bei dem bei der Einreichung ursprünglich Einstimmigkeit unter den Gesuchstellern bzw. dem Gesuchsteller bestand, bei der Änderung oder Aufhebung nicht mehr Einstimmigkeit verlangt werden. Denn § 85 Abs. 2 PBG sieht ausdrücklich vor, dass ein Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt werden darf, wenn die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören. Diese Bestimmung gilt nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung oder Aufhebung. Bedingung ist allerdings, dass dabei keine schutzwürdigen Interessen der nichtzustimmenden Grundeigentümer verletzt werden dürfen. Die nebstehende Tabelle zeigt, dass die Obland Bau- und Immobilien AG mit knapp 80% über mehr als zwei Drittel der einbezogenen Fläche verfügen und damit berechtigt ist, den Gestaltungsplan aufzuheben. Schutzwürdige Interessen Dritter werden keine verletzt.

Grundstück Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche Grundstück m2	Fläche pro Eigentümer m2	**Anteil in %**
BA4824	**Obland Bau- und Immobilien AG**	4284	24470	**79.4**
BA6678		1783		
BA7060		11873		
BA7061		4930		
BA7059 (Strasse)		1600		
BA6680	Wortmann-Bühlmann Michael + Anna	463	463	1.5
BA6681	Tabord-Frauchiger Philipp + Nathalie	291	291	0.9
BA6682	Hobi Pascal + Sybille	291	291	0.9
BA6683	Eichberg-Beck Adrian + Nicole	291	291	0.9
BA6684	Iselor-Markl Bernhard + Franziska	291		
BA6906		431	722	2.3
BA6685	Seiler-Rüegg Jörg + Andrea	291	291	0.9
BA6686	Schaffer Roger + Schaffer-Hudovernik Svetlana	291	291	0.9
BA6687	Jucker-Plüer Alfred + Monika	463	463	1.5
BA6820	Hedinger-Siegrist Matthias + Silvia	510	510	1.7
BA6821	Rothe-Rüegg Michael + Christa	609	609	2.0
BA7062	Pfenninger Thomas + Pfenninger-Siemen Ingrid	1025	1025	3.3
BA6907	Laski Anton + Laski-Gjokj Tome	528	528	1.7
BA3906 (Weg)	Genossenschaft für verbesserte Flureinteilung; Vertretung: Gemeindeverwaltung Bauma	565 Teil im Perimeter	565	1.8
Total		30810	30810	100

3.3 Antrag auf Allgemeinverbindlicherklärung und Aufhebung

Die Obland Bau- und Immobilien AG als Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. BA4824, BA6678, BA7060, BA7061, BA7059 beantragt der Gemeindeversammlung, den Gestaltungsplan Oberzelg in Bauma - welcher der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1859 vom 6. Juni 1990 genehmigt hat - als allgemeinverbindlich zu erklären und hebt diesen Gestaltungsplan gleichzeitig auf:

Eigentümer	Datum	Unterschrift
Ernst Wittwer, Präsident Obland Bau- und Immobilien AG (mit Unterschrift zu Zweien)	30.11.2020	Ernst Wittwer
Patrick Wittwer, Vizepräsident und Geschäftsführer Obland Bau- und Immobilien AG (mit Unterschrift zu Zweien)	30.11.20	P. Wittwer

4 MITWIRKUNG UND GENEHMIGUNG

4.1 Verabschiedung Gemeinderat

Die vorliegende Aufhebung des Gestaltungsplans Oberzelg wurde vom Gemeinderat am 24. Juni 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der Vorprüfung verabschiedet.

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 9. Juli 2020 bis am 8. September 2020. Gleichzeitig wurde die Teilrevision der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Weder die RZO noch die Nachbargemeinden haben zur Vorlage Stellung genommen.

4.3 Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind 3 Schreiben mit total einer Einwendung und 12 Fragen eingegangen. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden.

Laut § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Einwendung und Fragen sowie die Stellungnahmen dazu sind im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

4.4 Vorprüfung Kanton

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 (ARE 19-1084) und 22. April 2020 (ARE 20-0177) hat das Amt für Raumentwicklung zur Vorlage Stellung bezogen. Dessen Auflagen sind in der Vorlage berücksichtigt worden.

4.5 Festsetzung und Genehmigung

Die Vorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. März 2021 festgesetzt.

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Vorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen und im Amtsblatt Kanton Zürich bekannt zu machen und während 60 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 5 Abs. 3 PBG).

ANHANG 1

ÜBERPRÜFUNG DER BESTEHENDEN BAUTEN

Im Folgenden werden die bestehenden Bauten auf ihre Übereinstimmung mit der geplanten Zonierung einerseits und mit dem privaten Gestaltungsplan Oberzelg andererseits überprüft. Für diese Überprüfung wurden die Bauten so zusammengefasst, wie sie seinerzeit als Überbauung bewilligt worden sind.

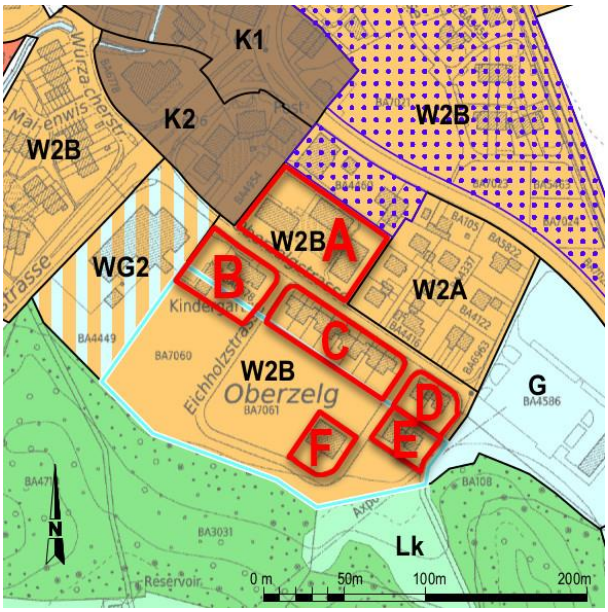


Abb. 1: bestehende Überbauungen A - F

Inhalt des Gestaltungsplans Oberzelg

Der Gestaltungsplan Oberzelg enthält im Wesentlichen folgende Festlegungen:

- EG-Koten (mit Toleranz)
- Gebäudehöhe / Firstkoten (mit Toleranz)
- Geschosszahl
- Gebäudelänge (mit Projektierungsspielraum)
- Grenzabstand
- Bruttogeschossfläche (mit Toleranz)
- Baumassenziffer (mit Toleranz)
- Freiflächenziffer
- Firstrichtungen
- Nutzweise
- Materialisierung der Fassaden
- Umgebungsgestaltung, Terrainhöhe (mit Toleranz)
- Lage der Autoabstellplätze

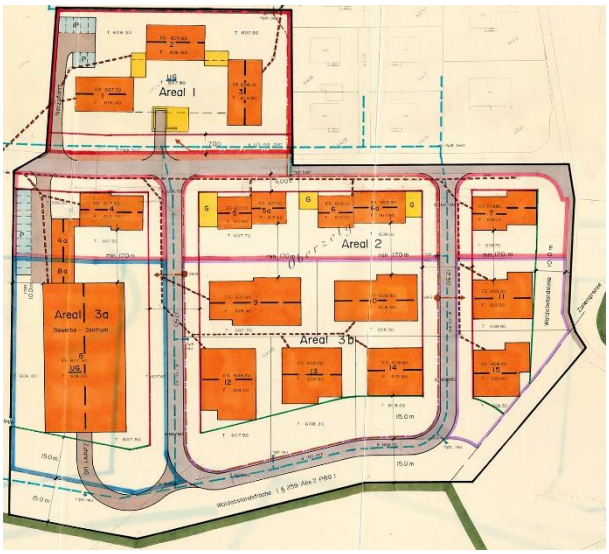


Abb. 2: priv. Gestaltungsplan Oberzelg

Überprüfung der bestehenden Bauten auf Ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften

Zu einzelnen Vorschriften folgende Bemerkungen:

Höhe der Bauten:

Die Höhenlage der Gebäude wird im Gestaltungsplan durch die Erdgeschosskote und die Firstkote in M.ü.M. festgelegt, wobei je nach Areal unterschiedliche Toleranzen festgelegt sind.

Gebäude- und Firsthöhen werden in der BZO nicht festgelegt; es gelten deshalb folgende Bestimmungen des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG):
Für die Gebäudehöhe gilt § 279 PBG: Anz. Vollgeschosse x 3.3 m + 1.5 m.
In den zweigeschossigen Wohnzonen beträgt die erlaubte Gebäudehöhe demnach 8.1 m und in den dreigeschossigen Wohnzonen 11.4 m.

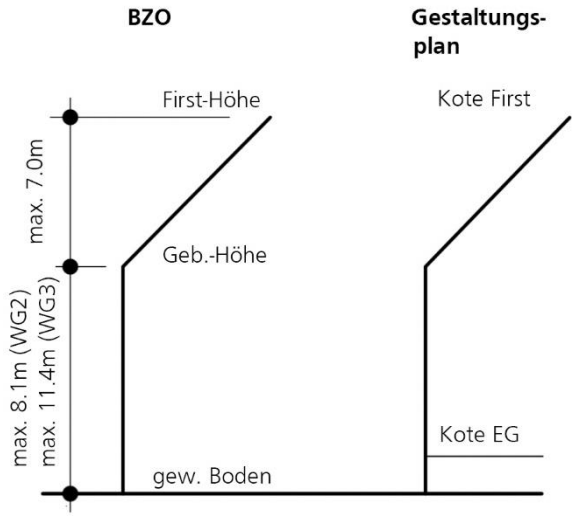


Abb. 3: Festlegungen der Höhen

Für die Firsthöhe gilt § 281 PBG: max. Höhe 7 m. Im Ergebnis beträgt die max. Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) in der zweigeschossigen Zone 15.1 m und in der dreigeschossigen Zone 18.4 m.

Baumasse

Der Bauausschuss hat am 7.8.2013 die Bewilligung für ein Einfamilienhaus mit Gewerbehalle auf dem Grundstück Kat. Nr. BA7062 erteilt. Darin ging er auch der Frage nach, wie die in Art. 6 der GP-Vorschriften definierten 'Projektierungsspielräume' von +/- 12 % bei der Baumassenziffer zu interpretieren seien und kam unter Beizug einer Baujuristin zum Ergebnis, dass der Gestaltungsplan nicht nur eine maximale sondern auch eine minimale Baumasse festlegt und deren Unterschreitung unzulässig sei.

Ausnützung

Dasselbe wie bei der Baumasse gilt auch bei der Ausnützungsziffer: Mit der in Art. 6 der GP-Vorschriften definierten 'Projektierungsspielräume' von +/- 8 % für die Bruttogeschossflächen wird mit dem Gestaltungsplan eine maximale und eine minimale Ausnützung festgelegt.

Der Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 1990. Damals war die Ausnützungsziffer anders als heute definiert. Dass der Gestaltungsplan unter dem Regime der altrechtlichen Definition ausgearbeitet worden ist, erkennt man auch am Begriff ‚Bruttogeschossfläche'. Die Bruttogeschossfläche war die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen in allen Geschossen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Mit der Revision des PBG im Jahre 1991 wurde die Ausnützungsziffer neu definiert. Abweichend zur altrechtlichen Bruttogeschossfläche sind bei der damals neu definierten ‚anrechenbaren Geschossfläche' die

Aussenwände und die dem Wohnen oder Gewerbe dienenden Geschossflächen in Unter- und Dachgeschossen von der Anrechenbarkeit befreit. Für die aktuelle Überprüfung, ob die realisierten Überbauungen einerseits dem Gestaltungsplan und andererseits der geltenden BZO entsprechen, müssen die Ausnützungsziffern nach altrechtlicher und nach geltender Berechnungsweise überprüft werden.

Überprüfung Überbauung A

Baurechtliche Bewilligung vom 1. Februar 2012 für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat. Nr. BA4824 in der Zone W2B. In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:

- Überschreitung der Bruttogeschossflächen (nach altrechtlicher, im Gestaltungsplan geltender Berechnungsweise). Der Gestaltungsplan erlaubt eine Bruttogeschossfläche von 2'250 m^2 sowie eine Toleranz von +/- 8%; d.h. die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2'430 m^2 und die minimale 2'070 m^2. Verbaut worden ist eine Bruttogeschossfläche von 2'571.7 m^2 (inkl. Aussenwände + 2 DG)
- Überschreitung der Anzahl an Aussenparkplätzen

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35%, resp. 1'499 m^2 Fläche in VG min. 28%	41%, resp. 1'750 m^2 Fläche in VG	Nein
Vollgeschosse anr.b. Dachgeschosse anr.b. Untergeschosse	max. 2 max. 2 0	2 2 0	Ja
Gebäudelänge	max. 20 m	24.50 m	Nein
Gesamtlänge	max. 40 m	24.50 m	Ja
Gebäudehöhe, resp. Firstkote - Haus 1 - Haus 2 - Haus 3	(gew. Terrain + 15.1m) ca.606.1+15.1=621.2 M.ü.M. ca.606.3+15.1=621.4 M.ü.M. ca.606.5+15.1=621.6 M.ü.M.	 619.70 M.ü.M. 619.90 M.ü.M. 620.10 M.ü.M.	 Ja Ja Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach, 39.5°	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

Ergebnis: Die Überbauung A ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung B

Baurechtliche Bewilligung vom 3. Juni 1992 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und Schulungsraumes an der Oberzelgstrasse 4/6 auf dem Grundstück Kat. Nr. BA6678 in der damaligen Zone WG2 (heute W2B und G, resp. mit der Umzonung W2B). In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt:

- der (damalige) Kindergarten ist kleiner geplant als die gemäss Art. 6 der GP-Vorschriften zulässige Toleranz für das Areal 2 festlegt. Hierfür wurde eine Ausnahmebewilligung erteilt.
- die Dachneigung war kleiner als die vorgeschriebenen 30°. Der Gemeinderat hat eine Korrektur verlangt. Mit der umgesetzten Korrektur wurde die Vorgabe dann erfüllt.
- die Terrainhöhe war um 5 cm über dem Toleranzwert. Der Gemeinderat hat eine Korrektur verlangt

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	Realisiert (Zone W2B)	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	30%	Ja
Vollgeschosse anr.b. Dachgeschosse anr.b. Untergeschosse	max. 2 max. 2 0	2 1 0	Ja
Gebäudelänge	max. 20m	23m	Nein
Gesamtlänge	max. 40m	23m	Ja
Gebäudehöhe Mehrfamilienhaus Kindergarten	 max. 8.1m max. 8.1m	 7.7m 4.4m	 Ja Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	30°	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche.	Wohnen / Kindergarten → nichtstörend	Ja

Ergebnis: Die Überbauung B ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung C

Baurechtliche Bewilligung vom 14.6.2006 für den Neubau von 4 Doppeleinfamilienhäusern mit Carports an der Oberzelgstrasse 8/10/12/14/16/18/20/22 auf dem damaligen Grundstück Kat. Nr. 4448 in der Wohnzone W2B. In dieser Bewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:

- Die Häuser und die Carports liegen teilweise ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche
- Der Toleranzwert der minimalen Firsthöhe wird um 15 cm überschritten (die Gebäude sind um 15 cm zu wenig hoch)

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	40%	Nein
Vollgeschosse anr.b. Dachgeschosse anr.b. Untergeschosse	max. 2 max. 2 0	2 0 0	Ja
Gebäudelänge	max. 20 m	13.0 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m	13.0 m[1)]	Ja
Gebäudehöhe	max. 8.1 m	ca. 6.5 m	Ja
Firsthöhe	max. 7 m	ca. 3.0 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach, 30° Neigung	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

1) *Die besonderen Gebäude zählen nicht zur Gesamtlänge, da die Bauordnung keine entsprechende Festlegung trifft (Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Band 2, S.876)*

Ergebnis: Die Überbauung C ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung D

Baurechtliche Bewilligung vom 8. April 2009 für den Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Kat. Nrn. BA6820 und BA6821 in der Zone W2B. In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:

- Der Toleranzwert der minimalen Firsthöhe wird um 90 cm bzw. 65 cm überschritten (die Gebäude sind entsprechend zu wenig hoch)
- Das Terrain ist um 5 cm höher als der Toleranzwert

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	30%	Ja
Vollgeschosse anr.b. Dachgeschosse anr.b. Untergeschosse	max. 2 max. 2 0	2 1 0	Ja Ja Ja
Gebäudelänge	max. 20 m	12.5 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m	12.5 m	Ja
Gebäudehöhe	max. 8.1 m	7.2 m	Ja
Firsthöhe	max. 7 m	3.2 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach, 30° Neigung	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

Ergebnis: Die Überbauung D ist gestaltungsplanwidrig aber BZO-konform.

Überprüfung Überbauung E

Baurechtliche Bewilligung vom 3. November 2010 für den Neubau von 2 Wohn- und Gewerbehäusern mit Carports auf den Grundstücken Kat. Nrn. BA6906 und BA6907 in der damaligen Zone W2B. In der Baubewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:

- Der Toleranzwert der minimalen Firsthöhe wird um 127 cm bzw. 95 cm überschritten (die Gebäude sind entsprechend zu wenig hoch)
- Die Baumasse wird bei weitem nicht erreicht (keine Massangabe)
- Im genehmigten Gestaltungsplan wird die mit RRB 394/1997 festgesetzte Waldabstandslinie nicht korrekt wiedergegeben. Die korrekte Waldabstandslinie wird überstellt.

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (geplant Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	32%	ja
Vollgeschosse anr.b. Dachgeschosse anr.b. Untergeschosse	max. 2 max. 2 0	2 1 0	Ja
Gebäudelänge	max. 20 m	12.55 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m	-	Ja
Gebäudehöhe	max. 8.4 m	7.2 m	Ja
Firsthöhe	max. 7 m	3.1 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Satteldach 30° Neigung	Ja
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen	Ja

Ergebnis: Die Überbauung E ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.

Überprüfung Überbauung F

Baurechtliche Bewilligung vom 28.8.2013 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbehalle an der Eichholzstrasse 7 auf dem Grundstück Kat. Nr. BA7062 in der Gewerbezone (heute mit der Umzonung W3). In dieser Bewilligung wurden folgende Abweichungen vom Gestaltungsplan festgestellt und bewilligt:

- Nutzweise: Der GP erlaubt nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige; geplant ist aber ein dreistöckiges Wohngebäude
- Grenzabstand: Auf der Westseite wird mit dem geplanten Abstand von 3.75 m der vorgeschriebene Abstand von 4 m unterschritten
- Firsthöhe: Diese liegt unterhalb des gemäss Gestaltungsplan vorgeschriebenen Toleranzbereichs
- Baumasse: Diese liegt deutlich unter dem vorgeschriebenen Toleranzbereich

Diese Abweichungen wurden unter der Auflage bewilligt, dass mit einer Überarbeitung des Gestaltungsplans diese Abweichungen und auch jene der anderen Überbauungen legalisiert werden.

Überprüfung mit der BZO:

Vorschrift	In BZO (geplant Zone W2B)	realisiert	BZO-konform?
Ausnützung	max. 35% min. 28%	46%	Nein
Vollgeschosse anr.b. Dachgeschosse anr.b. Untergeschosse	max. 2 max. 2 0	3 0 0	Nein
Gebäudelänge	max. 20 m	20 m	Ja
Gesamtlänge	max. 40 m		Ja
Gebäudehöhe	max. 8.4 m	9 m	Nein
Firsthöhe	max. 7 m	3 m	Ja
Dachgestaltung	Sattel-/Walmdächer min. 27° Neigung	Wohnhaus: Satteld. 29° Gewerbe: Satteld. 14	Ja Nein
Nutzweise	Wohnen + nichtstörende Betriebe von max. 50% der Gesamtnutzfläche	Wohnen ca. 285 m^2 Betrieb ca. 280 m^2	Ja

1) Bei diesem kleinen Betrieb handelt es sich um den Baggerbetrieb Pfenninger. In der Gewerbehalle werden die Baufahrzeuge bei Nichtgebrauch eingestellt. Während eines Auftrags befinden sich die Fahrzeuge auf der Baustelle. Der Betrieb ist als mässigstörend zu qualifizieren.

Ergebnis: Die Überbauung F ist sowohl unter dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans wie auch unter der BZO (Zone W2B) teilweise baurechtswidrig.

Gemeinde
BAUMA

ANHANG 2

Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

Gemeindeverwaltung
Hochbau und Liegenschaften
Dorfstrasse 41 | Postfach 232
8494 Bauma
Telefon 052 397 70 30
Direktwahl 052 397 70 35
Telefax 052 397 70 21
E-Mail felix.adelmeyer@bauma.ch
Website bauma.ch

Bauma, 12. Mai 2020

Betreff **Teilnutzungsplan Laubberg Oberzelg;**
Stellungnahme der Gemeinde zu den widerrechtlichen Zuständen respektive zur Bewilligungspraxis im Gebiet Oberzelg

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Februar 2020 hat die Gemeinde Bauma die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Laubberg und Oberzelg sowie die Aufhebung des Gestaltungsplans Oberzelg dem Amt für Raumentwicklung zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. April 2020 ersucht das Amt für Raumentwicklung die Gemeinde Bauma insbesondere um eine kritische Reflexion bzw. die Haltung des Gemeinderates zu den widerrechtlichen Zuständen respektive zur Bewilligungspraxis der Gemeinde im Gebiet Oberzelg.

Wie im Bericht zur Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Oberzelg vom 5. Februar 2020 der M. Wiesendanger AG, Wetzikon, ausführlich dargelegt, entspricht der 1990 genehmigte Gestaltungsplan nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen. Das vor 30 Jahren noch als richtig beurteilte Konzept des Gestaltungsplans hat keine Nachfrage bei den Bauwilligen geweckt. Dies zeigt sich eindrücklich durch die grossen, während drei Jahrzehnten, unbebaut gebliebenen, vollständig erschlossenen Bauzonenflächen.

Dem Amt für Raumentwicklung kann grundsätzlich beigepflichtet werden, dass Mängel an einem Gestaltungsplan durch eine Anpassung an demselben behoben werden sollen und nicht durch die Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Baubewilligungsverfahren.

Die Auslegung des Amtes für Raumplanung, dass Gestaltungspläne keinen Spielraum für Ausnahmebewilligungen zu lassen, wird von den Rechtsgelehrten so jedoch nicht vorbehaltlos bestätigt (Fritzsche Bösch Wipf Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage 2019, S. 1439).

Gemeinde
BAUMA

Teilnutzungsplan
Laubberg Oberzelg
Stellungnahme an ARE
Seite 2 | 2

Wenn die damalige Baubewilligungsbehörde Bauma die Erteilung einer Ausnahmebewilligung in Erwägung zog, um im konkreten Einzelfall die Bebauung einer Parzelle zu ermöglichen, ohne dem betroffenen Bauwilligen als Bauvoraussetzung ein Verfahren für die Anpassung des Gestaltungsplans zuzumuten, erfolgte dies nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit (§ 220 Abs. 1 PBG). Durch die Auflage, dass innert 12 Monaten ein revidierter Gestaltungsplan einzureichen sei, in welchem alle Vorschriften bereinigt werden, welche in dieser Bewilligung Ausnahmen verursacht haben, wurde einem pragmatischen Vorgehen dem formal korrekten Vorgehen den Vorzug gegeben. Dieses Vorgehen der damaligen Baubewilligungsbehörde kann im Nachhinein kritisiert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens haben sich damals jedoch keine Einwände dagegen ergeben und die Entscheide sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Mit der vorliegenden Teilrevision und der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans solle nun jedoch ein anderer Weg eingeschlagen werden, der für alle Beteiligten die unbefriedigende Situation bereinigen soll.

In diesem Sinne wird das Amt für Raumentwicklung ersucht, diese zweckmässige und rechtmässige Lösung zu unterstützen.

Freundliche Grüsse
Gemeindeverwaltung Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Kopie an
- Gubler + Knecht Architekten, Unterdorfstrasse 32, 8494 Bauma (Grundeigentümervertreter)
- M. Wiesendanger AG, Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon (Raumplaner)

Ablage
- Registraturplan Nr. 04.05.2
- CMIAxioma G.-Nr. 2014-488

RI Bauma 61

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. Juni 1990

1859. Privater Gestaltungsplan Oberzelg, Bauma

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

Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2 sowie der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zugeteilte Gebiet Oberzelg ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 23. März 1990 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 25. April 1990 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Mai 1990 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Bauma mit Schreiben vom 27. April 1990 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das bei Saland gelegene Gebiet in Anlehnung an die bereits realisierte Zentrumsüberbauung eine gegenüber den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung verdichtete Überbauung ermöglicht werden. Dies ist nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich.

Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der von der Gemeindeversammlung Bauma am 23. März 1990 verabschiedete private Gestaltungsplan Oberzelg wird genehmigt.

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

Zürich, den 6. Juni 1990

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Gemeinde Bauma / Kt. Zürich

Exemplar des Amtes für Raumplanung

wittwer ag Architekturbüro - Generalunternehmung
8493 Saland

Oberzelg, Saland

GESTALTUNGSPLAN 1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 5. März 1990

Obland Bau - und Immobilien AG
Hittnauerstrasse
8493 Saland

E. Wittwer

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 23. März 1990

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: H. [signature]   Der Schreiber: [signature]

Vom Regierungsrat am: 6. Juni 1990

mit Beschluss Nr. 1859 genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: [signature]

Planungsbüro Emil Stierli
Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz
Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Scheu

Plan Nr.	17 - 19	
Plangrösse:	gez.	Datum
60 x 105	Pi	4. April 1989
Änderungen:	Pi	11. Sept. 1989
	Pi	9. Okt. 1989
	Pi	7. Nov. 1989

Bezeichnung der Bauten	Parzellenfläche ca.m²	Bruttogeschossfläche m²
1 2 3	4'284	2'250
4 4a	1'554	860
5 5a	1'220	670
6 6a	1'451	800
7	1'110	610
* gemessen ab festgesetzter EG - Kote		Baumassenziffer m³ *
8 8a	4'258	12'770
9	1'277	3'830
10	1'150	3'450
11	953	2'860
12	1'380	4'140
13	1'157	3'470
14	1'026	3'080
15	972	2'920

Areal 1 — Areal 2 — Areal 3a — Areal 3b

Kanalisationsprinzip

Wasserversorgungsprinzip

Stromversorgungsprinzip

Geltungsbereich des Gestaltungplanes

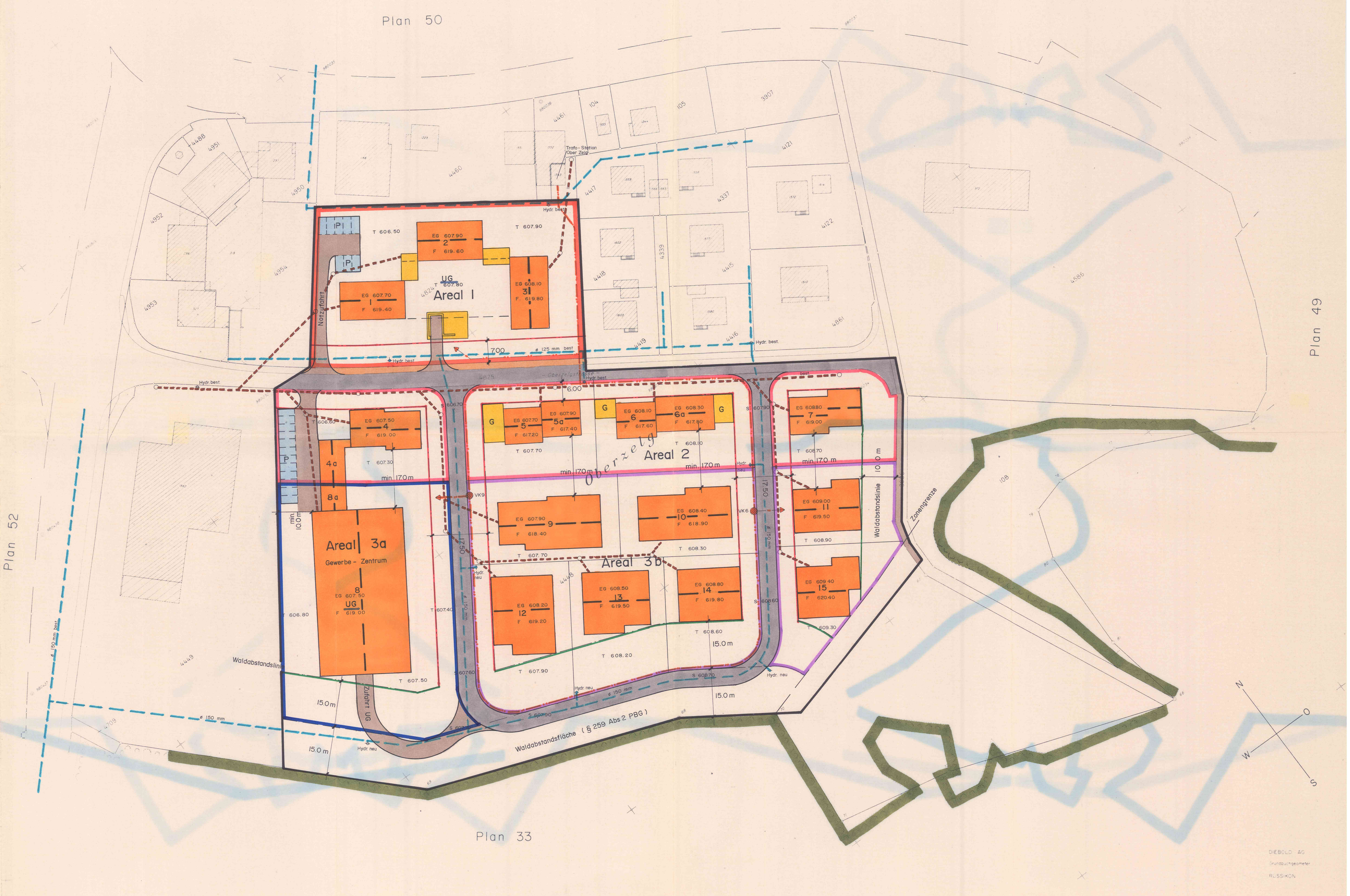
Hauptfirstrichtung

P Parkplätze oberirdisch — G Garagen

UG Parkplätze unterirdisch — Baulinie

EG = Erdgeschosskote — F = Firsthöhe — T = Terrainkote

S = Strassenkote



Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Gemeinde Bauma

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN OBERZELG, SALAND

Baubestimmungen

Durch den Grundeigentümer festgesetzt

Saland, den 5.3.90

OBLAND-
Bau- und Immobilien AG
Hittnauerstrasse
8493 SALAND
Tel. 052/46 21 21

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 23. März 1990

Namens der Versammlung

GEMEINDERAT BAUMA

Der Präsident: H. Schmid

Der Schreiber: B. Bähler

Vom Regierungsrat genehmigt am: 6. Juni 1990

mit Beschluss Nr. 1859

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

Gemeinde Bauma

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Oberzelg", Saland

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

Die in Plan und Tabelle enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Nutzweise

Im Areal 1 auf Kat. Nr. 4824 sind Wohnbauten und nichtstörende Arbeitsräume gemäss § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

Im Areal 2 auf Kat. Nr. 4448 sind Wohnbauten und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Im Areal 3 auf Kat. Nr. 4448 sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet.

Art. 3 Bauweise

a) Kat. Nr. 4824 / Areal 1
Alle Bauten haben neben den Angaben im Plan und der Tabelle die Artikel 4-9 sowie die nachfolgenden Massvorschriften zu beachten:

- Vollgeschosse	max. 2
- Dachgeschosse	max. 2
- Untergeschosse	max. 0*
- Gebäudelänge	max. 26 m**

* Halbgeschossig versetzte Eingangspartien zwischen EG und UG sind zulässig.
** Ausgenommen bleiben besondere Gebäude.

b) Kat. Nr. 4448 / Areal 2
Alle Bauten haben neben den Angaben im Plan und der Tabelle die Artikel 4-10 sowie die nachfolgenden Massvorschriften zu beachten:

- Vollgeschosse	max. 2
- Dachgeschosse	max. 2
- Untergeschosse	max. 1*
- Gebäudelänge	max. 32 m**

* Zulässig für Wohnungs-Eingangspartien sowie gewerbliche Nutzung
** Ausgenommen bleiben besondere Gebäude.

c) Kat. Nr. 4448 / Areal 3
Alle Bauten haben neben den Angaben im Plan und der Tabelle die Artikel 4,5,6,7,8 und 10 sowie die nachfolgenden Massvorschriften zu beachten:

- Freiflächenziffer mind. 15 %
- Gebäudehöhe max. 7,5 m*
- Untergeschosse max. 1**
- Gebäudelänge im Areal 3a max. 60 m***
  im Areal 3b max. 38 m
- Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der Grenzabstand mind. 3,5 m; auf den Mehrlängenzuschlag wird verzichtet ****
- An- und Nebenbauten dürfen sowohl seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden; deren grösste Höhe darf 5,5 m nicht übersteigen ****
- Für die übrigen Bauten und Bauteile beträgt der Grundabstand mind. 4 m; bei einer Gebäudelänge von mehr als 24 m vergrössert sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, max. aber um 6 m.

* gemessen ab festgesetzter EG-Kote
** Zulässig für gewerbliche Nutzung
*** inklusive Nebenbaute
**** ausgenommen gegenüber Kat.Nr. 4449

Art. 4 <u>Gestaltung der Bauten</u>

a) Kat. Nr. 4824 / Areal 1
An den Fassaden sind lediglich verputztes Mauerwerk oder Holz zulässig; Abweichungen sind an untergeordneten Teilen zulässig, jedoch unter Ausschluss reflektierender Materialien.

Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden.

Balkone sind in der Regel traufseitig anzubringen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen. Giebelseitige Balkone sind zu überdecken.

Es sind Satteldächer mit beidseits gleichmässiger Dachneigung zwischen 44 und 50° neuer Teilung zulässig; ausgenommen bleiben besondere Gebäude.

Ungedeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Art und Farbe einzudecken.

b) Kat. Nr. 4448 / Areal 2
Zulässig sind Sichtmauerwerk, verputztes Mauerwerk oder Holz.

Es sind lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 30° n. T. zulässig; ausgenommen bleiben besondere Gebäude.

c) Kat. Nr. 4448 / Areal 3
Reflektierende Materialien oder grelle Farben sind nicht zulässig.

Für alle Hauptbauten sind lediglich Satteldächer zulässig.

Art. 5 Firstrichtungen

Die Hauptfirstrichtungen haben den Angaben im zugehörigen Plan zu entsprechen; Quergiebel sind zulässig.

Bei An- und Nebenbauten sowie besonderen Gebäuden ist die Firstrichtung auf das Gesamtbild abzustimmen.

Art. 6 Projektierungs-Spielraum

Sofern die Angaben im Plan und die Abstandsvorschriften der Bauordnung beachtet werden, gelten als Projektierungs-Spielraum

- im Areal 1	+/- 2,5 m
- im Areal 2	+/- 2,0 m
- im Areal 3a	+/- 2,5 m
- im Areal 3b	+/- 3,0 m.

Für die in der Tabelle aufgeführten Bruttogeschossflächen gilt eine Toleranz von +/- 8%, für die Baumassenziffern +/- 12 %. Vorbehalten bleibt die Beachtung der maximalen Ausnützung pro Areal.

Art. 7 Erdgeschosskoten und Firsthöhen

Die im Plan eingetragenen EG-Koten und Firsthhöhen gelten als verbindliche Richtwerte. Folgende Toleranzen sind zulässig:

- Areal 1	+/- 30 cm
- Areal 2	+/- 25 cm
- Areal 3a	+/- 30 cm
- Areal 3b	+/- 35 cm.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

a) Kat. Nr. 4824 / Areal 1
Für die Terraingestaltung gelten die im Plan angegebenen Koten mit einer Toleranz von +/- 30 cm.

Mauern sind lediglich im Bereich der Unterniveau-Garage zulässig.

Gegenüber den angrenzenden Liegenschaften sind fliessende Uebergänge zu gewährleisten.

Für die Bepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.

b) Kat. Nr. 4448 / Areal 2
Terrainveränderungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen; Toleranz +/- 25 cm.

An den Grenzen sind fliessende Uebergänge zu gewährleisten.

c) Kat. Nr. 4448 / Areal 3
Das gestaltete Terrain ist den Strassen- und EG-Koten anzupassen und grossflächig auszuführen.

Art. 9 Abstellplätze

a) Kat. Nr. 4824 / Areal 1
Mindestens 4/5 der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in der unterirdischen Einstellhalle unterzubringen.

b) Kat. Nr. 4448 / Areal 2
Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in Garagen oder unter Terrain anzuordnen.

Art.10 Erschliessung

Für die strassenmässige Erschliessung der Kat. Nr. 4448 ist der zugehörige Situationsplan sowie die eingetragenen Strassenkoten massgebend; Anpassungen von +/- 40 cm sind zulässig.

Mit Ausnahme eines Teils von Areal 1 muss die gesamte Abwasserbeseitigung im Trennsystem ausgeführt werden.

Für die Wasserversorgung der Gewerbeareale 3a und 3b muss eine Ringleitung NW 150 mm mit Anschluss an die Hauptwasserleitung in der Hittnauerstrasse erstellt werden.

Art.11 Empfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 43 LSV wird Areal 1 der Empfindlichkeitsstufe II, Areale 2 + 3 der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art.12 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Oberzelg", Saland tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.