

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. März 1995

### 902. Privater Gestaltungsplan Widen/Fabrikareal, Bauma

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

Für Teile der gemäss Zonenplan in der Industrie- und der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 5861 und 5864 der ehemaligen Weberei Tösstal AG in Widen ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 9. Dezember 1994 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Pfäffikon vom 27. Januar 1994 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 1994 keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 14. Februar 1995 ersucht der Gemeinderat Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll einerseits die Parkierungssituation auf dem Fabrikareal saniert und andererseits eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Realisierung eines Attikageschosses auf dem Gebäude Assek.-Nr. 381 ermöglicht werden. Dies ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Widen/Fabrikareal, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 9. Dezember 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE BAUMA

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN  
WIDEN / FABRIKAREAL

SITUATION 1:500

DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT  
BAUMA, DEN 27.09.94

*E. Dügg - Bannhard*

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 30.09.94 BIS 28.11.94  
ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG BAUMA  
VOM 09.12.94

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

*H. Brunner*

29. März 1995

*Kälin*

VOM REGIERUNGSRAT AM ..... MIT BESCHLUSS NR. 902  
GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE

Der Staatsschreiber



Massstab: 1:500

Grösse: 30/84

Plan Nr.: 2029.01P/1

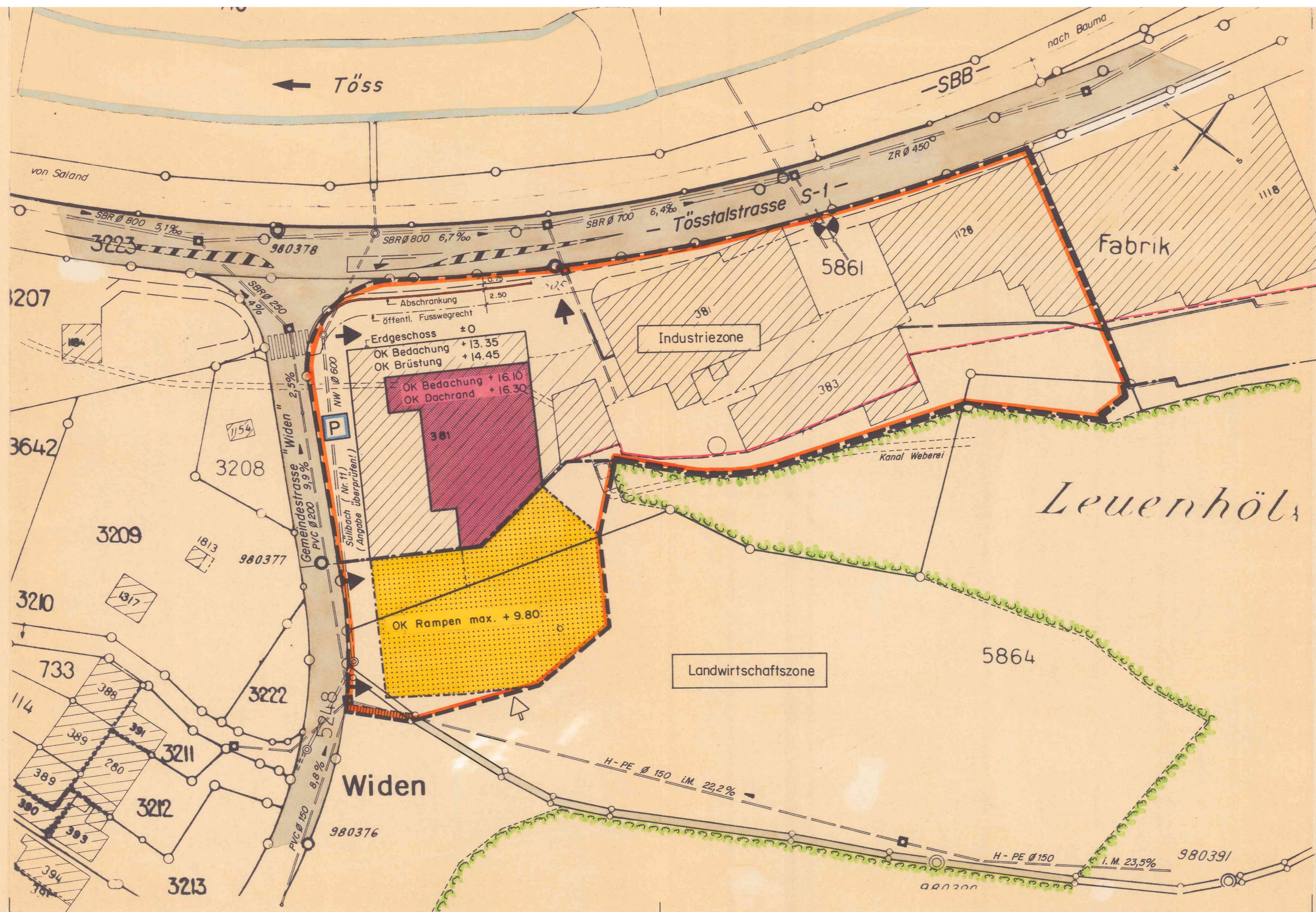
Datum: Jan. 1994

Rev.: Sept. 1994

Gez.: SZ

Ingenieurbüro Diebold AG  
Zweigbüro  
Madetswilerstrasse 18

8332 Russikon



LEGENDE

- Abgrenzung Bauzone
- Waldgrenze
- Waldabstandslinie
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich für Zufahrtsrampen, Auto-Abstellplätze und -Unterstände
- Baubereich für Attikageschoss
- Ein- und Ausfahrten
- Zufahrt / Bewirtschaftung
- Verlegung Fussweg
- Geplanter Ausbau Tössstalstrasse S-1 (KZTA)
- Auto-Abstellplätze
- Bestehende Gebäude
- Aufzuhebende Ausfahrt

# KANTON ZÜRICH GEMEINDE BAUMA

---

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WIDEN / FABRIKAREAL

### BAUBESTIMMUNGEN

DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT  
BAUMA, DEN 27.09.94

*T. Baum*

*E. Dürig - Bonhard*

*[Signature]*

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 30.09.94 BIS 28.11.94  
ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG BAUMA  
VOM 09.12.94

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

*H. Wundt*

29. März 1995

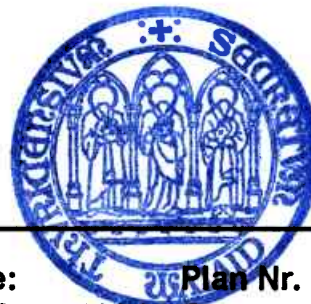
*[Signature]*

VOM REGIERUNGSRAT AM ..... MIT BESCHLUSS NR. 902  
GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE

Der Staatsschreiber

*[Signature]*



Masstab: 1:500  
Datum: Jan. 1994

Grösse: Plan Nr. : 2029.01P/1  
Rev.: Sept. 1994 Gez.: sz

Ingenieurbüro Diebold AG  
Zweignbüro  
Madetswilerstrasse 18

8302 Russikon

Die Gemeinde Bauma erlässt, gestützt auf §§ 83 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Widen / Fabrikareal" mit folgenden Bestimmungen:

#### § 1

**Gestaltungsbereich**

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

#### § 2

**Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt einerseits eine Sanierung der Parkierungssituation auf dem Fabrikareal und andererseits eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Realisierung eines Attikageschosses auf dem Gebäude Assek. Nr. 381.

#### § 3

**Baubereich für  
Zufahrtsrampen usw.**

Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinie können Zufahrtsrampen, Auto-Abstellplätze und - unterstände errichtet werden.

#### § 4

**Baubereich für Attikageschoss**

Neben der Nutzung der Grundrissfläche von Gebäude Assek. Nr. 381 mit Vollgeschossen bis zur festgelegten Gebäudehöhe, kann innerhalb der ausgeschiedenen Mantellinie ein Attikageschoss errichtet werden.

**Ein- und Ausfahrten  
Tösstalstrasse S-1**

**§ 5**

Massgebend für die Erstellung von Zufahrten sind die Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes für den zukünftigen Ausbau der Tösstalstrasse S-1, sowie die entsprechenden Festlegungen im Gestaltungsplan.

**Parkierung**

**§ 6**

Zusätzlich zum festgelegten Bereich für Autoabstellplätze und -unterstände dürfen längs der nordwestlich angrenzenden Gemeindestrasse Parkplätze errichtet werden.

**Verlegung Fussweg**

**§ 7**

Der öffentliche Fussweg auf der Westseite des Areals ist entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan zu verlegen.

**Zufahrt Landwirtschaft**

**§ 8**

Zur Sicherstellung der zukünftigen Bewirtschaftung der angrenzenden in der Landwirtschaftszone gelegenen Landfläche, ist eine Zufahrt über den Rampenbereich sicherzustellen.

**Empfindlichkeitsstufe**

**§ 9**

Für das ausserhalb der Industriezone gelegene Teilareal des Gestaltungsplanes ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

**Bepflanzung**

**§ 10**

Das Randgebiet des Rampen- und Abstellplatzbereiches ist so zu bepflanzen, dass ein gestalterisch akzeptabler Uebergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone erreicht werden kann.

**Ergänzende Vorschriften**

**§ 11**

Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, gelten ergänzend die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

**Inkrafttreten**

**§ 12**

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