



## VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 2000

### **Bauma. Privater Gestaltungsplan Bodenwis-Juckern, Änderung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 15. Juni 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Bauma den Änderungen des mit RRB Nr. 774/1991 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Bodenwis-Juckern zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. August 2000 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 26. Juli 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. September 2000 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit den Änderungen des Gestaltungsplanes werden Baubereiche für Anbauten, wie überdachte Sitzplätze, Schopfbauten und unbeheizte Wintergärten, geschaffen. Damit wird einem ausgewiesenen Bedürfnis der Grundeigentümer Rechnung getragen. Der private Gestaltungsplan Bodenwis-Juckern, bestehend aus Situation Mst. 1:200 und Baubestimmungen, wird mit diesen Änderungen neu festgesetzt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der geänderte private Gestaltungsplan Bodenwis-Juckern, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 15. Juni 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Ingenieurbüro Diebold AG, Postfach, 8620 Wetzikon)

Staatsgebühr	Fr.	540.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	580.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Oktober 2000  
001701/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



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

Sitzung vom 6. März 1991

### **774. Privater Gestaltungsplan Bodenwis-Juckern (Bauma)**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bauma wurde mit RRB Nr. 556/1985 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2 sowie der Kernzone zugeteilte Gebiet Bodenwis ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 14. Dezember 1990 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Gegen den Beschluss sind laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 17. Januar 1991 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1991 keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 29. Januar 1991 ersucht der Gemeinderat Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das bei Blitterswil gelegene Gebiet Bodenwis gegenüber den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung verdichtete Überbauung ermöglicht werden. Dies ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

Der Genehmigung steht nichts entgegen.

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 Bodenwis-Juckern, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 14. Dezember 1990 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.

Zürich, den 6. März 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

**Hirschi**



**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Bauma**

Amt für Raumordnung und Vermessung

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN**  
**'BODENWIS-JUCKERN'**

**Situation 1:200**

DURCH DIE GRUNDEIGENTUMER FESTGESETZT  
Bauma, den 28. Februar 2000

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 15. Juni 2000  
Namens der Versammlung

GEMEINDERAT BAUMA

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher

*[Signature]*

*[Signature]*

VON DER BAUDIREKTION  
GENEHMIGT AM 18. Okt. 2000

BDV Nr. 13311/00

FÜR DIE BAUDIREKTION

*[Signature]*

Architekturbüro/GU  
J. Peterli AG  
Dübendorferstrasse 223  
8051 Zürich

Ingenieurbüro  
Diebold AG  
Glessereistrasse 1  
8620 Wetzikon

Heinz Weber  
Letzistrasse 22  
8732 Neuhaus-Bürg

2039.05P / 320  
10. Januar 2000

**Legende**

	Gestaltungsbereich Perimeter	Art.	1
	Wohnbauten (A)	Art.	4
	Garagen (B)	Art.	5
	Überdachungen (C)	Art.	6
	Anbauten (D)	Art.	7
	Anbauten (D) im Baulinienbereich	Art.	8
	Balkone (E)	Art.	9
	Firstanordnung	Art.	4
	Abstellplätze	Art.	11
	Zugangswegen	Art.	11
	best. Kanalisationen	Art.	15
	best. Wasserleitungen	Art.	15





Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

---

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "BODENWIS-JUCKERN"

## Baubestimmungen

---

DURCH DIE GRUNDEIGENTUMER FESTGESETZT  
Bauma, den 28. Februar 2000

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM  
Namens der Versammlung

15. Juni 2000

GEMEINDERAT BAUMA

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

VON DER BAUDIREKTION  
GENEHMIGT AM 18. Okt. 2000

BDV Nr. 1331100

FÜR DIE BAUDIREKTION

---

Architekturbüro/GU  
J. Peterli AG  
Dübendorferstrasse 223  
8051 Zurich

Ingenieurbüro  
Diebold AG  
Giessereistrasse 1  
8620 Wetzikon

Heinz Weber  
Letzistrasse 22  
8732 Neuhaus-Bürg

2039.05P / 320  
10. Januar 2000

Im Sinne der §§ 85 – 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 werden für den privaten Gestaltungsplan „**Bodenwis-Juckern**“ 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 Abstandsverschärfungen

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

### Art. 3

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet. Massgebend sind somit die entsprechenden Auflagen der kantonalen Lärmschutzverordnung (LSV).

### Art. 4

Wohnbauten (A)

Für Wohnbauten sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Dachfirste sind entsprechend der Angabe im Gestaltungsplan 1:200 anzuordnen.
- Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 27° a. T. (30° n. T.) zu erstellen.
- Auf den Traufseiten müssen Dachvorsprünge von mindestens 60 cm, auf den Giebelseiten solche von mindestens 50 cm erstellt werden.
- Die Bedachungen sind mit Tonziegeln ausführen.
- Die Farbgebungen der Bedachungen und der Fassaden sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.

- Art. 5
- Garagen (B) Die Garagen sind gesamthaft bei der Baugruppe A 14 – 16 anzuordnen (Einstellgarage im zweiten Untergeschoss).
- Art. 6
- Überdachungen Hauszugänge (C) In den angegebenen Bereichen können Überdachungen der Hauszugänge erstellt werden. In bezug auf Dachneigung und Material sind dieselben der Bedachung der Wohnbauten anzupassen.
- Art. 7
- Anbauten (D) Unter Berücksichtigung feuerpolizeilicher und wohnhygienischer Auflagen können in den im Gestaltungsplan 1:200 mit D bezeichneten Bereichen eingeschossige Anbauten wie überdachte Sitzplätze, Schopfbauten, (unbeheizte) Wintergärten mit Flach- oder Pultdächern erstellt werden. Deren maximale Höhe darf 4.00 m (gemessen ab OK best. EG-Boden) nicht übersteigen. Pro Wohneinheit sind Anbauten mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 25 m<sup>2</sup> erlaubt. Davon können für Wintergärten im Maximum 20 m<sup>2</sup> beansprucht werden. In Bezug auf Material und Farbgebung sind Anbauten den Wohnbauten anzupassen.
- Art. 8
- Anbauten (D) im Baulinienbereich Im Bereich der provisorischen Baulinie der Blitterswilerstrasse ist das Erstellen von Wintergärten nicht zulässig. Für die übrigen gemäss Art. 7 erlaubten Bauten ist ein öffentlich-rechtlicher Beseitigungsrevers einzutragen.
- Art. 9
- Balkon (E) In den Obergeschossen ist in den angegebenen Bereichen die Erstellung von Balkonen zugelassen.
- Art. 10
- Dachaufbauten Bei den Häusern A1 – 13 können im Rahmen der massgeblichen Bauvorschriften Dachaufbauten erstellt werden. Bei der Hausgruppe A14 – 16 kann lediglich beim Mittelhaus A15 eine Dachaufbaute auf der Südwestseite erstellt werden.

## Art. 11

Zugangswege  
Platzgestaltungen  
Parkierung

Für die Erstellung der Zugangswege, der Platzgestaltungen und der Parkierung sind die entsprechenden Angaben im Gestaltungsplan massgebend. Bei Bedarf können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat weitere Parkplätze erstellt werden.

## III.

**ANORDNUNG DER BAUTEN**

---

## Art. 12

Anordnung  
Situation

Die überbaubaren Maximalbereiche sind im Gestaltungsplan 1:200 festgehalten.

## Art. 13

Anordnung Höhen

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

## IV.

**NUTZWEISE**

---

## Art. 14

Bruttogeschoss-  
flächen

In bezug auf die Bruttogeschossflächen sind folgende Maximalfestlegungen einzuhalten:

Gruppe A 1 – 4	max.	790 m <sup>2</sup>	BGF
Gruppe A 5 / 6	max.	390 m <sup>2</sup>	BGF
Gruppe A 7 – 9	max.	590 m <sup>2</sup>	BGF
Gruppe A 10 / 11	max.	390 m <sup>2</sup>	BGF
Gruppe A 12 / 13	max.	390 m <sup>2</sup>	BGF
Gruppe A 14 – 16	max.	660 m <sup>2</sup>	BGF

## V.

**ERSCHLIESSUNG**

---

## Art. 15

Erschliessungs-  
anlagen

Die zur Erschliessung des Bauareals erforderlichen Strassenanlagen, Kanalisationen (Trennsystem), Wasserversorgungen usw. sind bereits erstellt.

**VI. UMGEBUNG**

---

Art. 16

Umgebung

Soweit die zukünftige Umgebungsgestaltung nicht bereits im Gestaltungsplan 1:200 festgelegt ist, erfolgt die Genehmigung derselben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die im Gestaltungsplan resp. im Umgebungsplan eingetragenen Bepflanzungen sind durch entsprechende grundbuchliche Anmerkungen sicherzustellen.

**VII. BAU- UND ZONENORDNUNG**

---

Art. 17

Ergänzende Bauvorschriften

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

**VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

Art. 18

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung der Baudirektion in Kraft.