



## **VERFÜGUNG**

**vom 26. August 2002**

### **Bauma. Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 25. März 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Bauma dem privaten Gestaltungsplan Zelg-Hörnen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Mai 2002 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 21. Mai 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Juli 2002 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Wohnüberbauung in die landschaftlich besonders exponierte Südhanglage geschaffen. Durch eine gezielte Anordnung der Baubereiche in Verbindung mit der verkehrsmässigen Erschliessung wird der für den Übergang zum westlich angrenzenden kantonalen Naturschutzgebiet wertvolle Grünraum freigehalten.

Für die Verlegung des Chatzentobelbaches (öffentliches Gewässer Nr. 27.0) und die Geländeauffüllung sind aufgrund eines Bauprojektes die kantonalen Bewilligungen beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) einzuholen.

Der private Gestaltungsplan umfasst den Situationsplan Mst. 1:500, die Vorschriften und den Geländeschnitt A-A 1:200. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG und der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegen in Form der nicht verbindlichen erläuternden Unterlagen vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Zelg-Hörnen, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 25. März 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Wolfensberger Beteiligungen AG, 8994 Bauma)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(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 fünf 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 Finanzen und Controlling

Zürich, den 26. August 2002  
021429/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



**Legende**

- Verbindliche Festlegungen:
- Gestaltungslinien, Empfindlichkeitsstufe (ES) II, Art. 2.1, 5.8
  - ▭ Baubereich Hauptgebäude, Art. 5.1
  - ▭ Baubereich Balkone/Wintergärten, Art. 5.1
  - ⊙ Gestaltungseinheit A (Baubereiche A1, A2, A3), Art. 5.1
  - ▭ Grünzug, Gerätehäuser zulässig, Art. 5.5
  - ▭ Grünzug, Bauten und Anlagen nicht zulässig, Art. 5.4, 5.5
  - ▭ Projektierte Zufahrtsstrassen/Zufahrtswege, Art. 5.9
  - ▭ Projektierte Fusswege, Art. 5.9
  - ▭ Verlegung kommunaler Fuss- und Wanderweg, Art. 5.9
  - ▭ überdeckte Parkierungszone, Art. 5.10
  - ▭ offene Parkierungszone, Art. 5.11
  - ▭ Geländeauffüllung, Art. 6
  - ▭ Bachverlegung, Art. 6

Verbindliche Festlegungen:

- Ver- und Entsorgung
- ⚡ Anschluss Schmutzwasser
  - ⚡ Anschluss Meteorwasser
  - ⚡ Anschluss Stromversorgung
  - ⚡ Anschluss Wasserversorgung

Hinweise:

- ○ ○ ○ Zonengrenze
- ▭ Gebäudevorschlag mit Balkon
- ▭ Schutzzone-Begrenzung
- ▭ Kant. Naturschutzgebiet Nr. 16

**Amt für Raumordnung und Vermessung**  
Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

**Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen**  
für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 13. März 2002  
Die Grundeigentümer  
*[Signaturen]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 25. März 2002  
Im Amtsblatt ausgeschrieben am 05. April 2002

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident *[Signature]* Der Schreiber *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Aug. 2002  
Für die Baudirektion *[Signature]*  
BDV Nr. 929 102

**M. WIESENDANGER AG**  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindegewaltverwesen

Ausfertigung für:

Format:	45/105	Auftrags Nr.:	96024.2
Entw.:	Gez.	Dat.	Rev.
HM	MB	6.11.00	14.05.01
			13.03.02

**2**

Bahnstrasse 16 8620 Wetzikon  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Telefax 01/932 32 07

**Koordinatenverzeichnis**

**Baubereich A1**

1	709228.876	247647.194
2	709200.135	247651.608
3	709202.409	247665.435
4	709231.155	247662.027

**Baubereich A2**

5	709330.511	247654.064
6	709277.264	247639.764
7	709247.487	247644.335
8	709249.774	247659.164
9	709281.327	247654.316
10	709327.139	247666.619

**Baubereich A3**

11	709347.338	247634.310
12	709323.767	247627.980
13	709320.655	247639.570
14	709344.225	247645.900

**Baubereich B2**

15	709240.171	247629.171
16	709228.388	247631.486
17	709306.960	247605.004
18	709279.981	247610.917
19	709238.321	247617.315
20	709282.179	247622.720

**Baubereich B1**

21	709309.530	247616.726
22	709226.539	247619.630
23	709195.942	247624.328
24	709197.764	247636.189

**Baubereich C1**

25	709240.508	247592.096
26	709212.699	247603.352
27	709217.201	247614.475
28	709245.010	247603.220

**Baubereich C2**

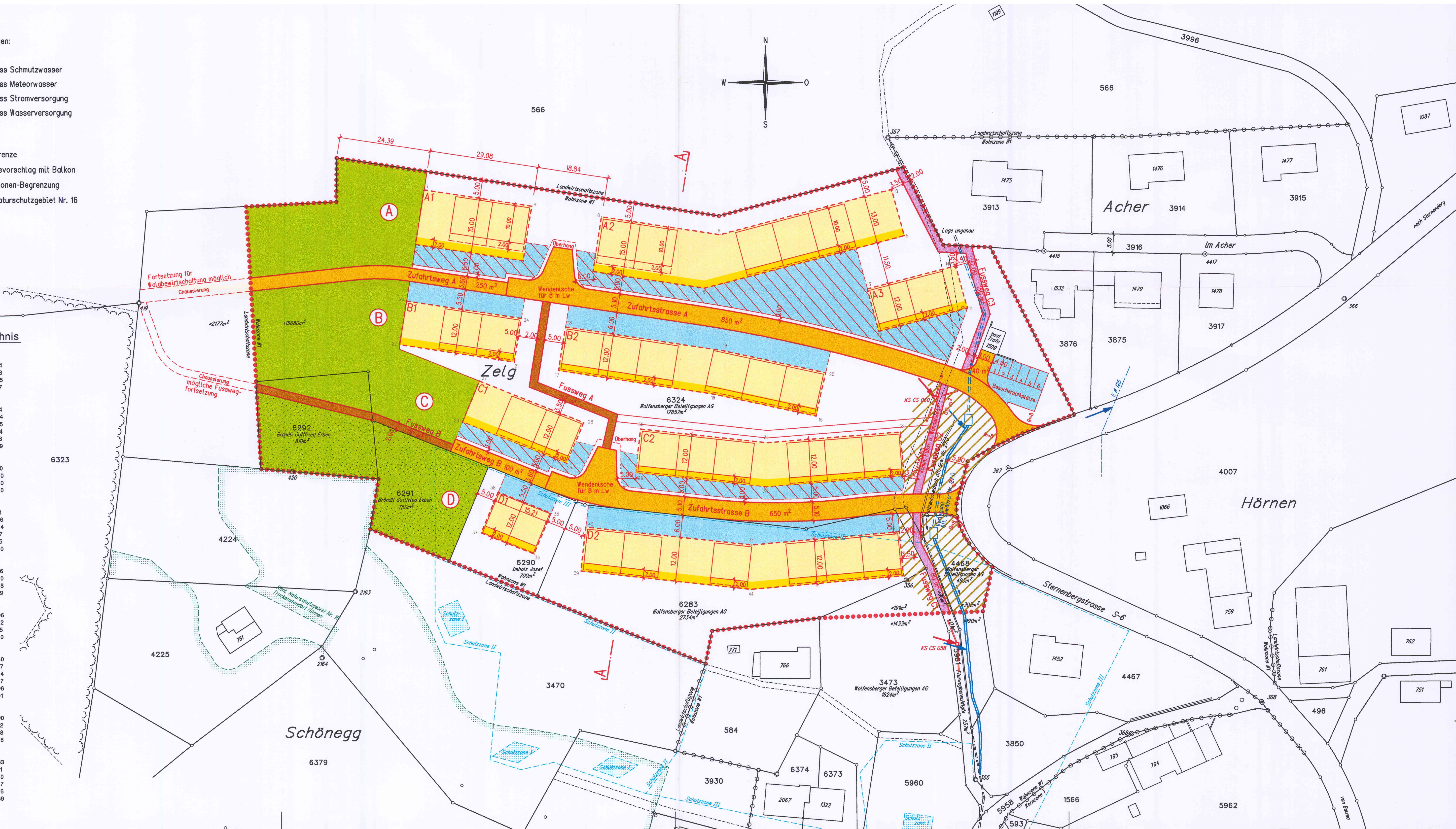
29	709258.882	247589.540
30	709260.198	247601.467
31	709293.843	247597.754
32	709329.451	247600.657
33	709330.426	247588.696
34	709293.670	247585.701

**Baubereich D1**

35	709236.292	247578.590
36	709231.751	247567.482
37	709217.653	247573.188
38	709222.194	247584.296

**Baubereich D2**

39	709244.255	247562.883
40	709245.571	247574.811
41	709269.803	247569.930
42	709329.165	247573.927
43	709330.257	247561.576
44	709289.689	247557.869





**Amt für Raumordnung und Vermessung**

Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

**Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen**  
für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

**Geländeschnitt A-A 1:200**

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 13. März 2002  
Die Grundeigentümer  
*[Signature]*  
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 25. März 2002  
Im Amtsblatt ausgeschrieben am 05. April 2002

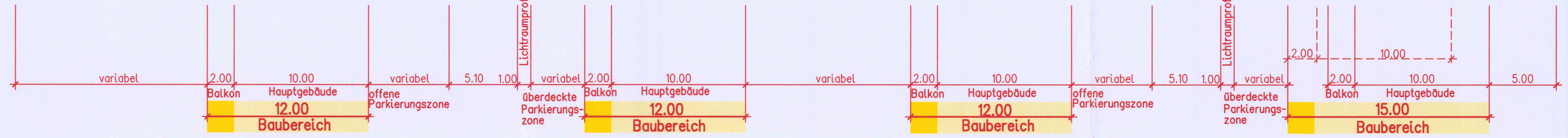
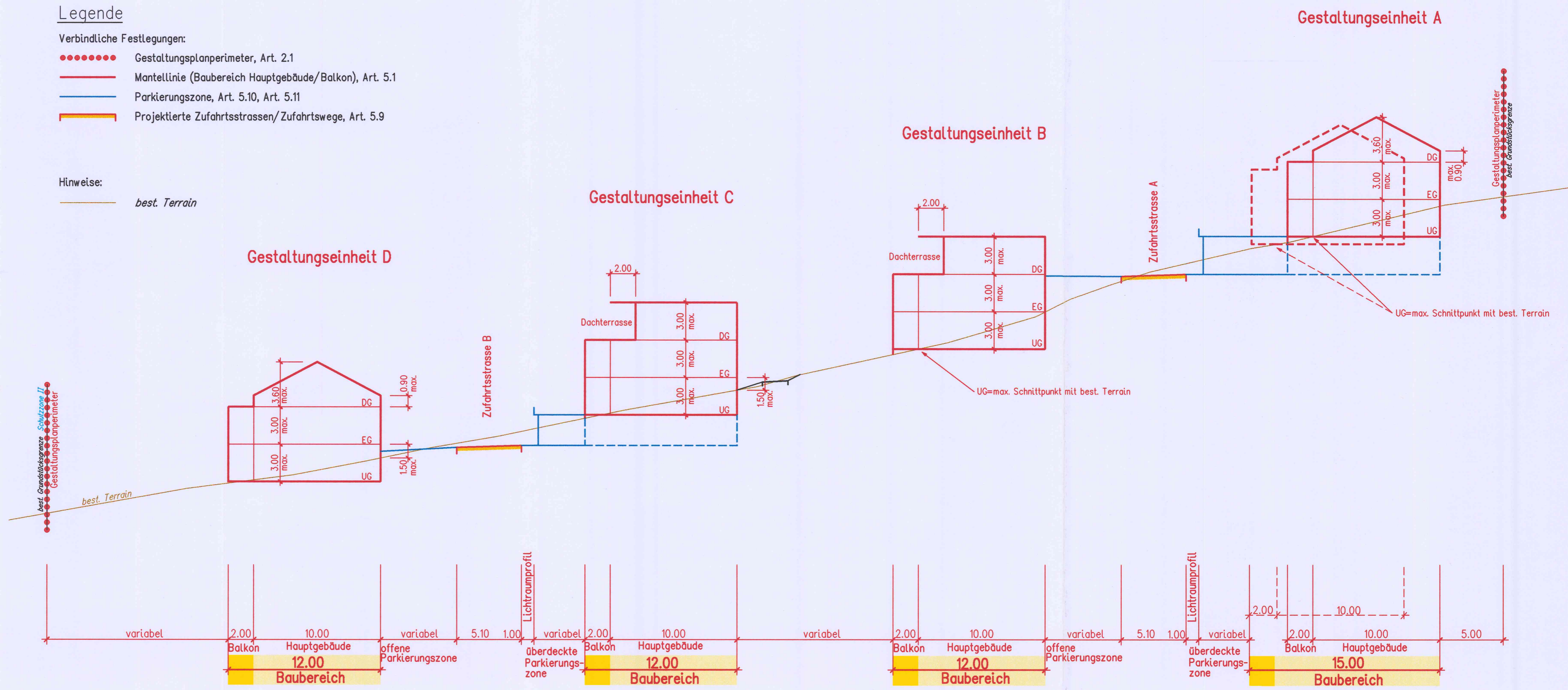
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident  
*[Signature]*  
Der Schreiber  
*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Aug. 2002  
Für die Baudirektion  
*[Signature]*  
BDV Nr. 929102

**M. WIESENDANGER AG**  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindegewerwesen  
*[Signature]*  
Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Telefax 01/932 32 07

Ausfertigung für:				
Format: 30/84		Auftrags Nr.: 96024.2		
Entw.	Gez.	Dat.	Rev.	Plan Nr.:
HM	MB	6.11.00	14.05.01	3
			13.03.02	

- Legende**
- Verbindliche Festlegungen:
- ..... Gestaltungsplanperimeter, Art. 2.1
  - Mantellinie (Baubereich Hauptgebäude/Balkon), Art. 5.1
  - Parkierungszone, Art. 5.10, Art. 5.11
  - Projektierte Zufahrtsstrassen/Zufahrtswege, Art. 5.9
- Hinweise:
- best. Terrain





Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

**Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen**  
für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

Zufahrtsstrasse A und B

Längenprofile 1 : 500/100

M. WIESENDANGER AG  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindeingenieurwesen

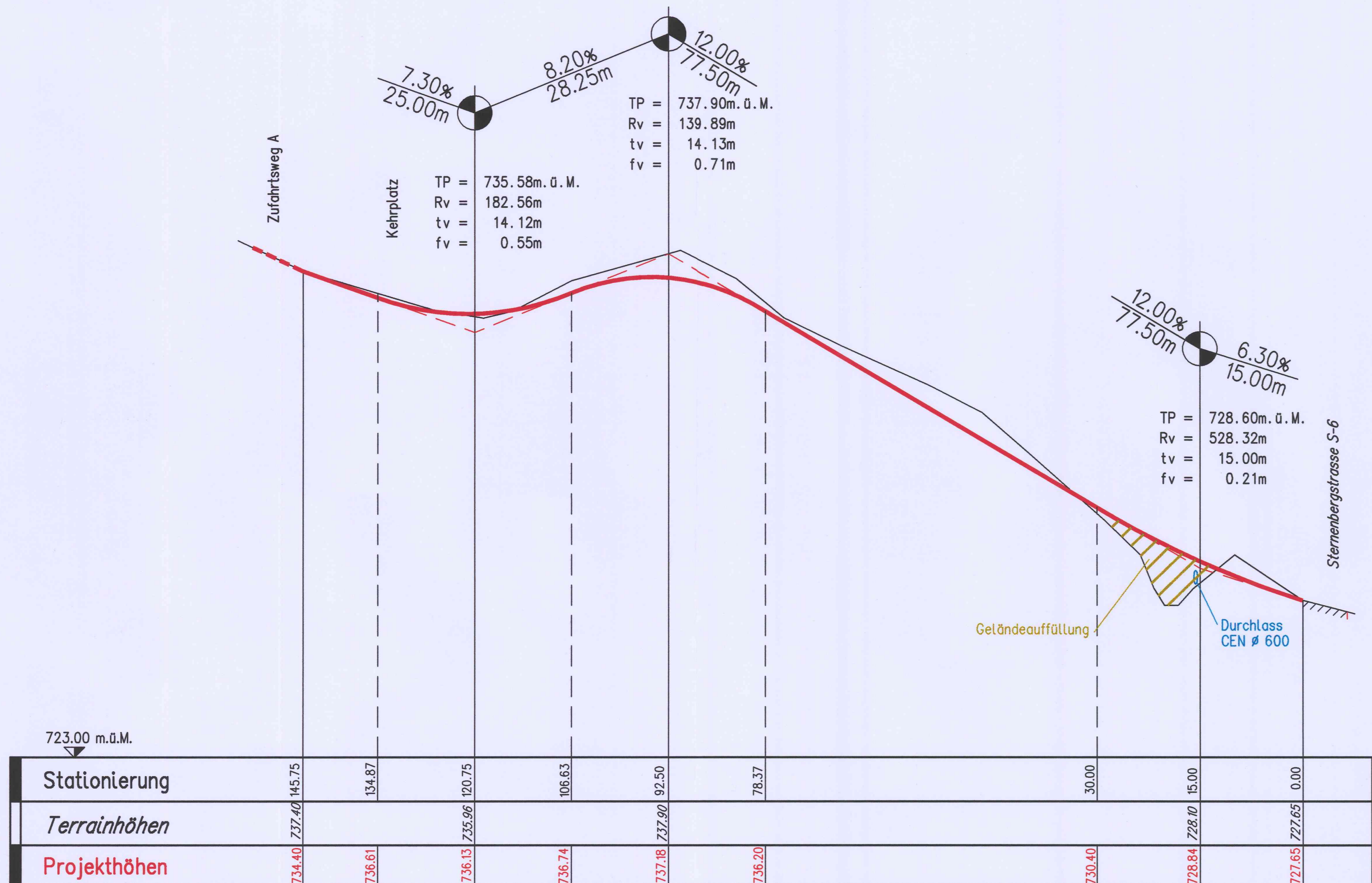
Bahnstrasse 16 8620 Wetzikon  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Telefax 01/932 32 07

Ausfertigung für:

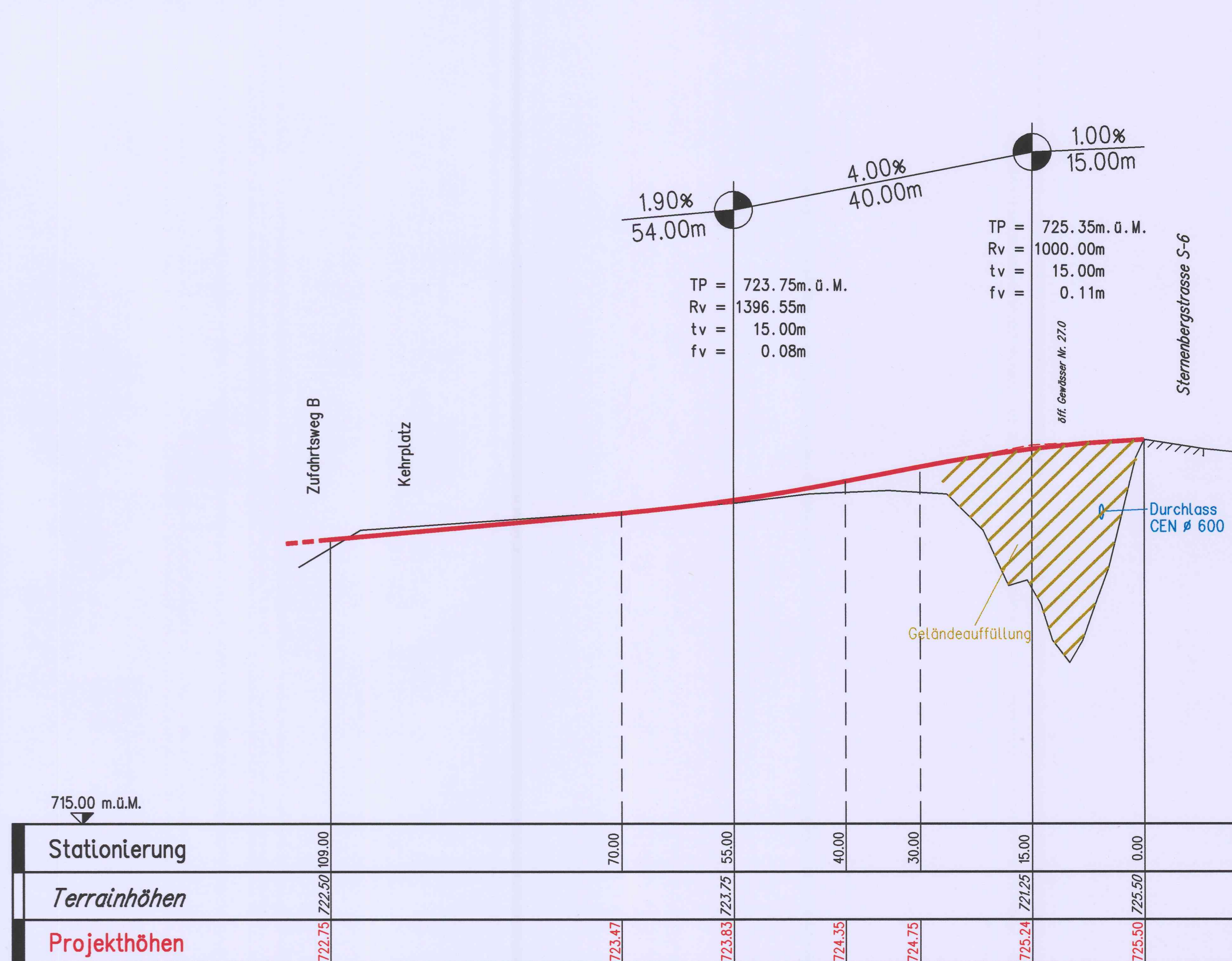
Format: 30/105	Auftrags Nr.: 96024.2
Entw. Gez. Dat. Rev. Plan Nr.:	
HM MB 22.5.00 14.05.01	
	13.03.02

**B**

Zufahrtsstrasse A



Zufahrtsstrasse B







Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

# Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen

für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

## Verlegung Chatzentobelbach öff. Gewässer Nr. 27.0 mit kommunalem Fuss- und Wanderweg

Situation 1 : 200

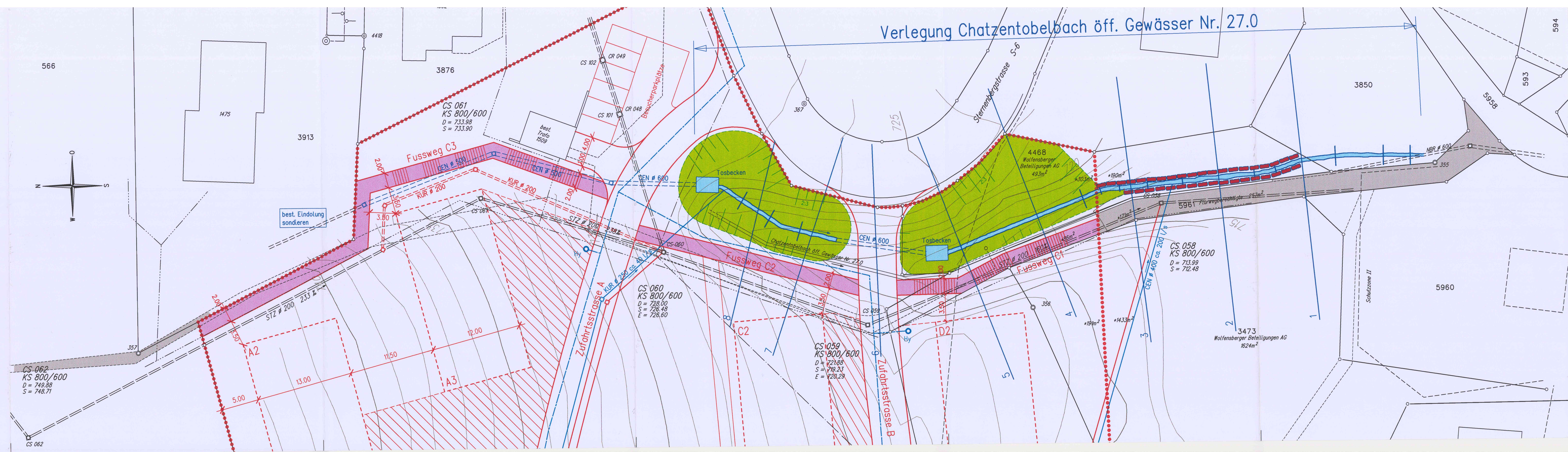
Machbarkeitsstudie

M. WIESENDANGER AG  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindeingenieurwesen

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Telefax 01/932 32 07

Ausfertigung für:

Format: 30/126	Auftrags Nr.: 96024.2			
Entw. HM	Gez. MB	Dat. 6.11.00	Rev. 14.05.01	Plan Nr.: D
			13.03.02	





### Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen

für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

Verlegung Chatzentobelbach öff. Gewässer Nr. 27.0  
mit kommunalem Fuss- und Wanderweg

Längenprofil 1 : 200/50

Machbarkeitsstudie

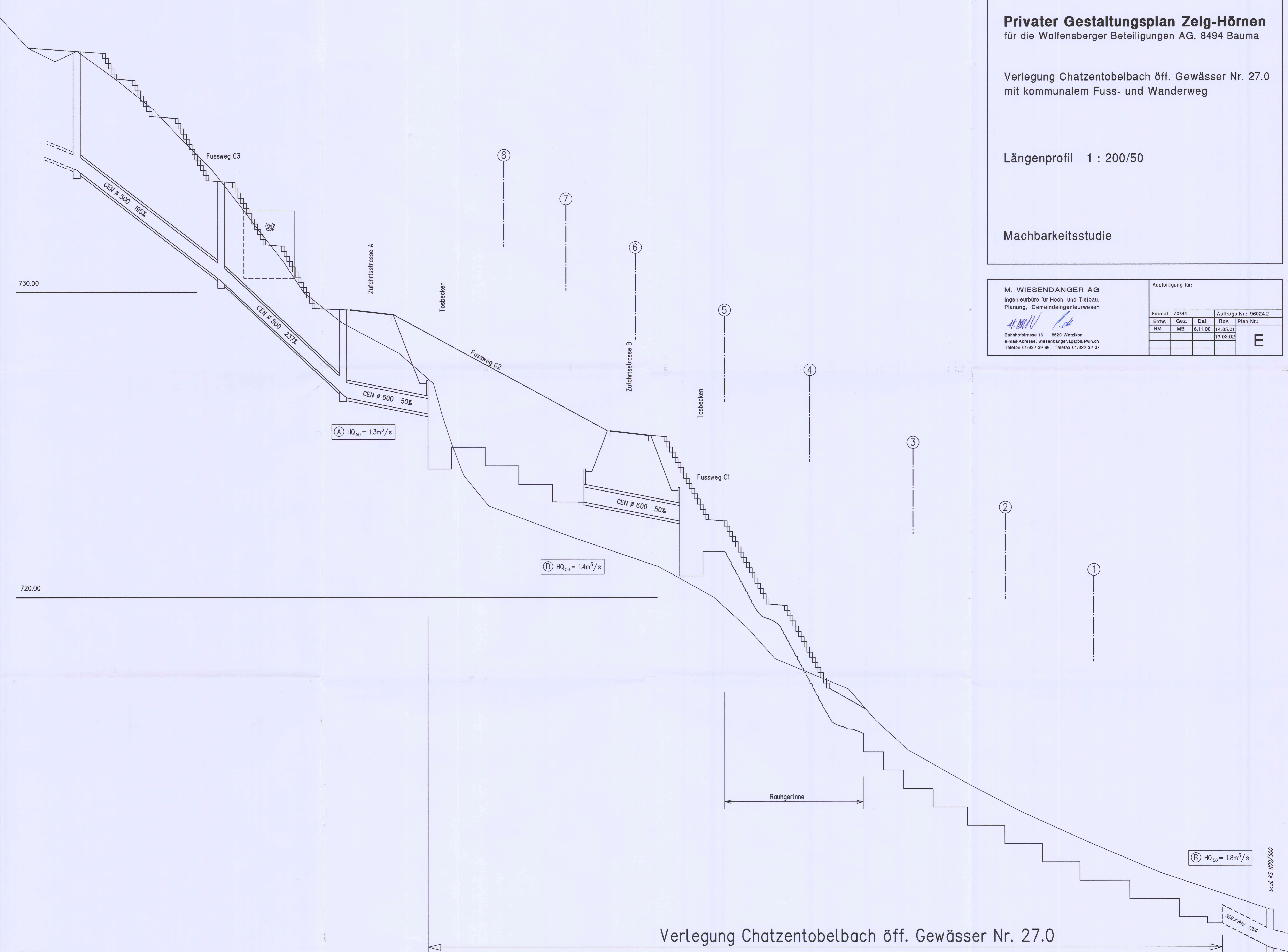
M. WIESENDANGER AG  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindeingenieurwesen

Bahnstrasse 16 8620 Wetzikon  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Teletex 01/932 32 07

Ausfertigung für:

Format: 70/84		Auftrags Nr.: 96024.2	
Entw.	Gez.	Dat.	Rev.
HM	MB	6.11.00	14.05.01
			13.03.02

E



Verlegung Chatzentobelbach öff. Gewässer Nr. 27.0



Amt für Raumordnung und Vermessung  
Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

**Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen**  
für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

Verlegung Chazentobelbach öff. Gewässer Nr. 27.0  
mit kommunalem Fuss- und Wanderweg

Querprofile 1 : 100

Machbarkeitsstudie

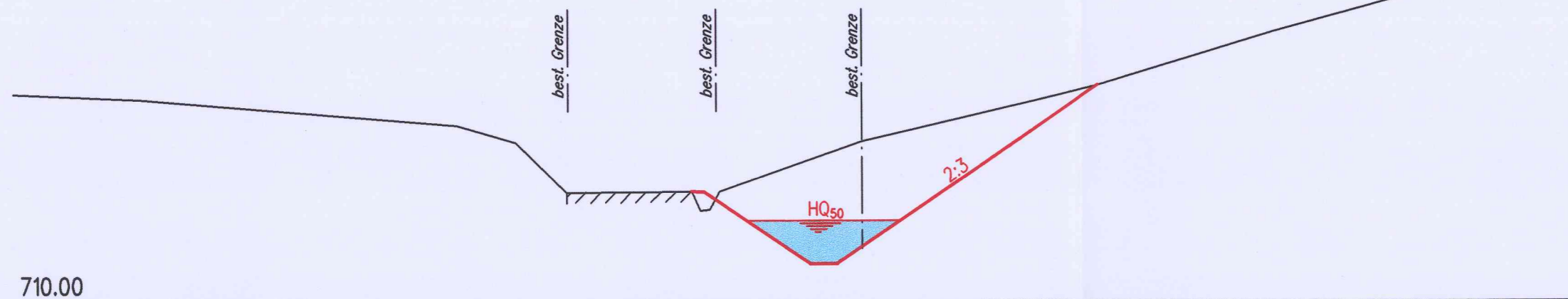
M. WIESENDANGER AG  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindeingenieurwesen

*H. W.* *L. W.*  
Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Telefax 01/932 32 07

Ausfertigung für:

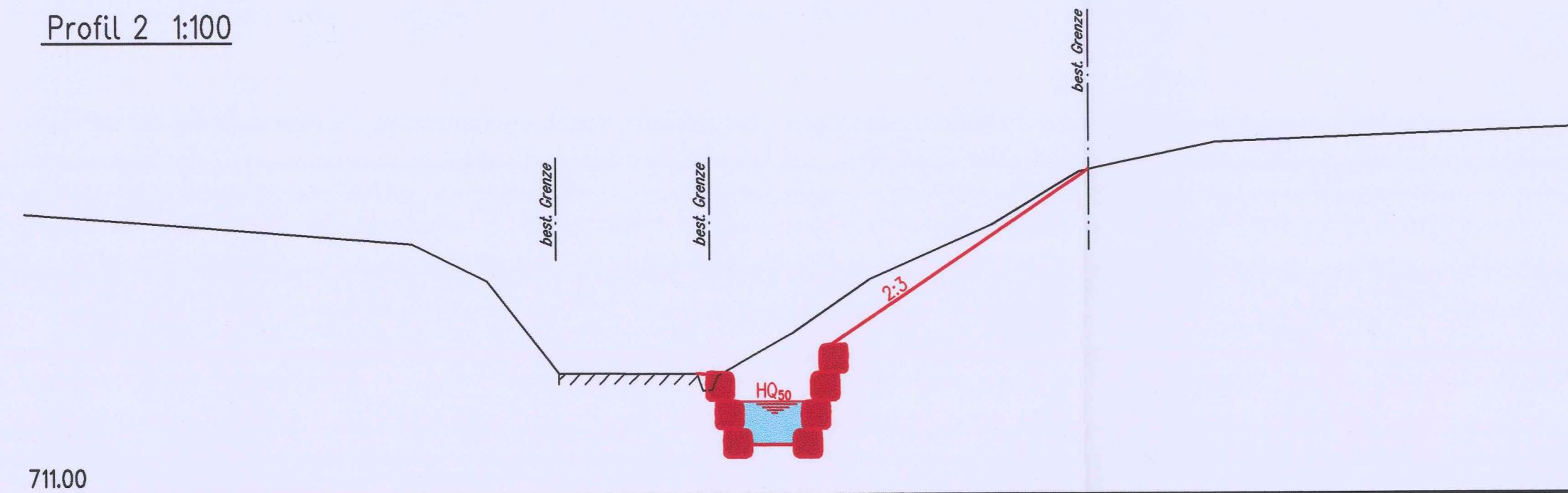
Format: 30/115		Auftrags Nr.: 96024.2		
Entw.	Gez.	Dat.	Rev.	Plan Nr.:
HM	MB	6.11.00	14.05.01	
			13.03.02	
				<b>F</b>

Profil 1 1:100



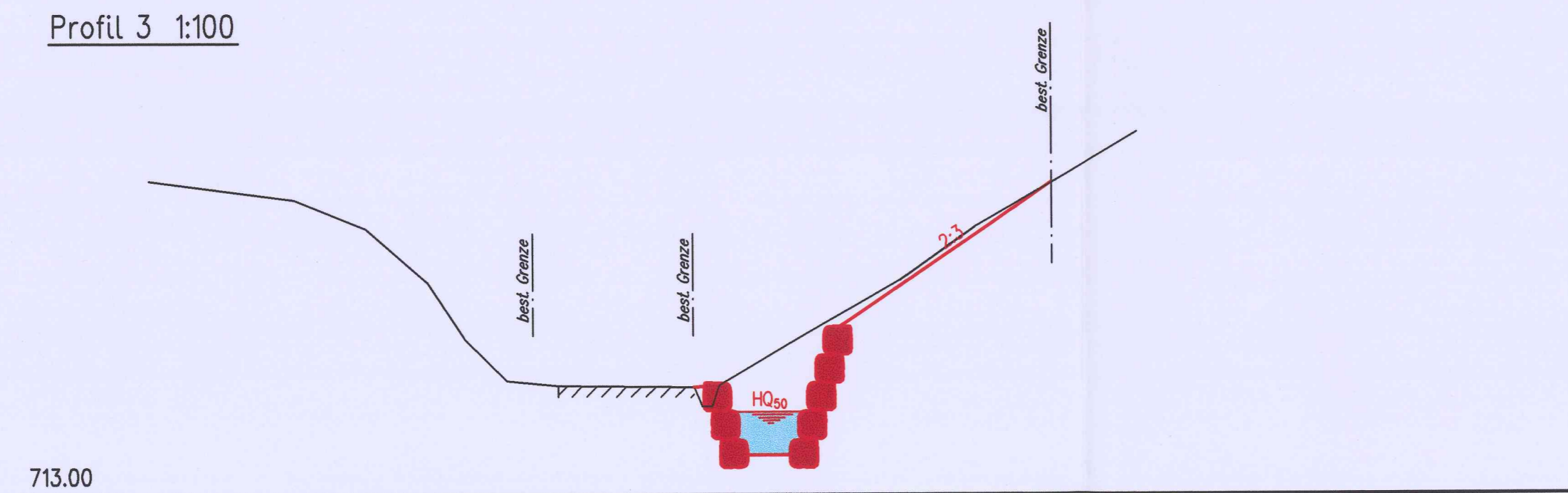
710.00

Profil 2 1:100



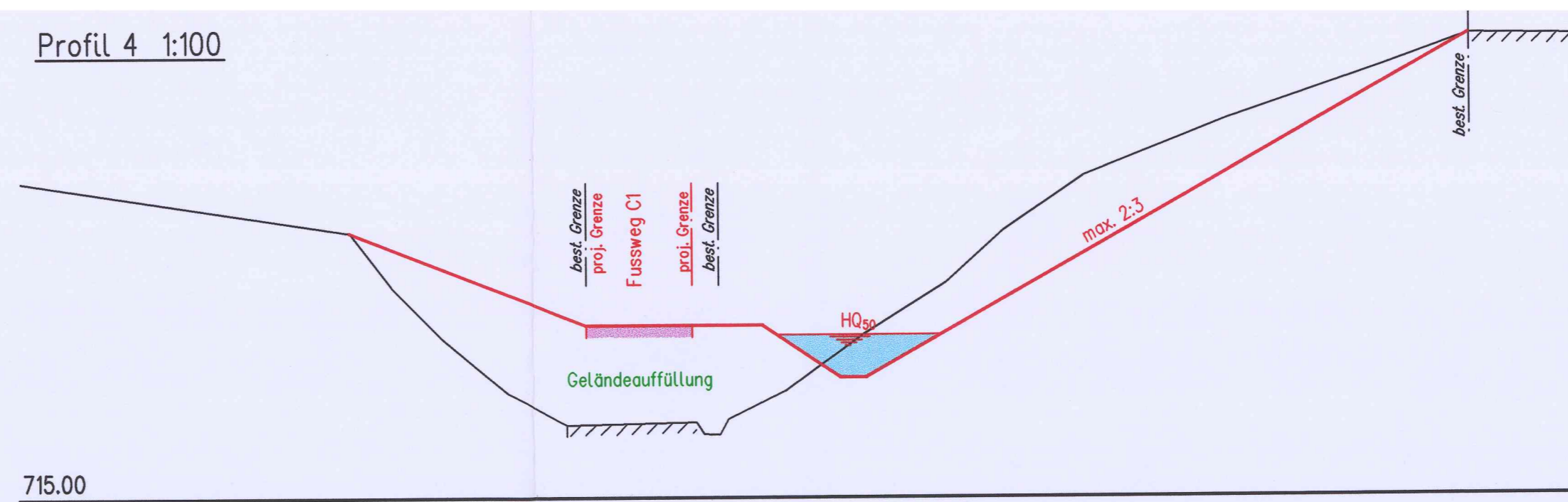
711.00

Profil 3 1:100



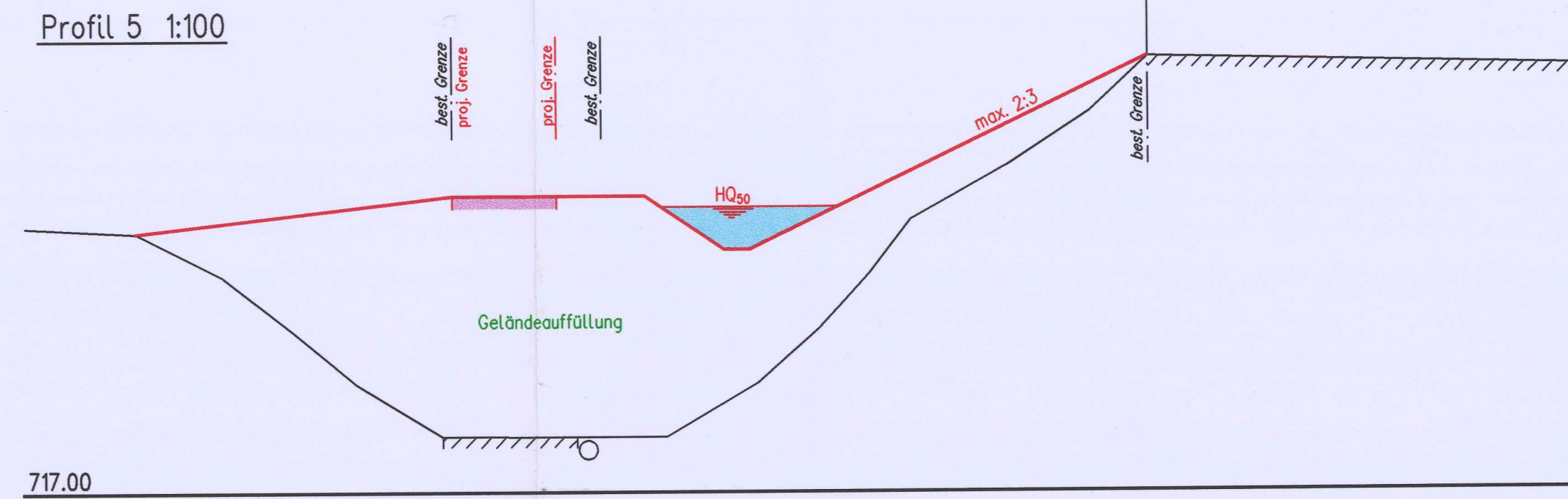
713.00

Profil 4 1:100



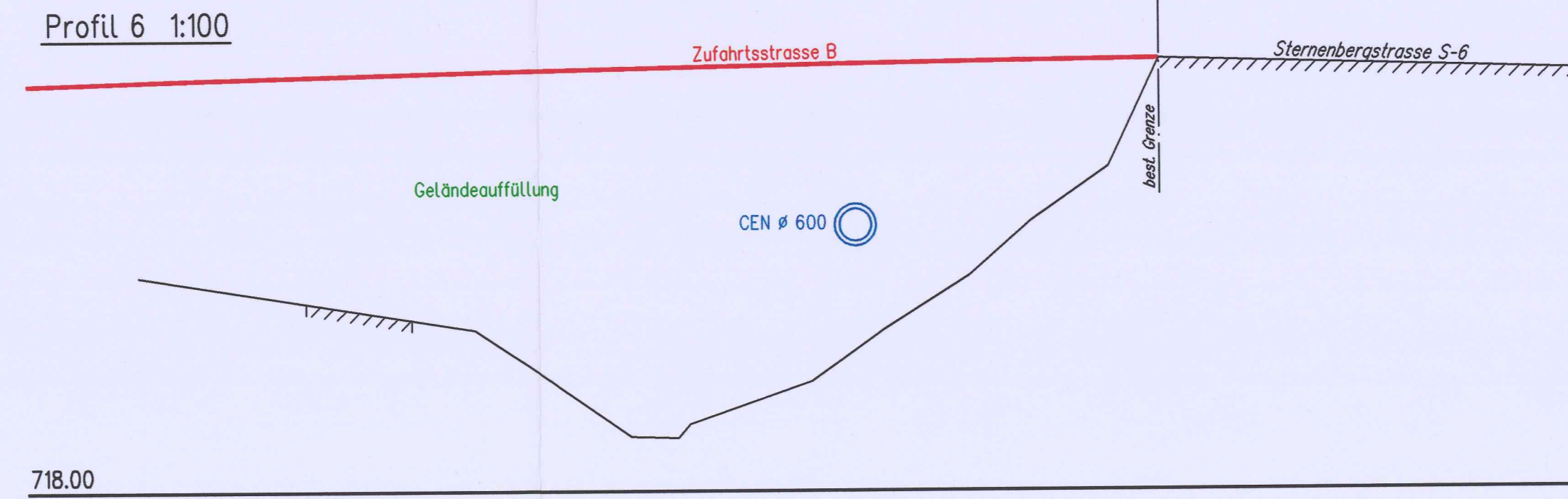
715.00

Profil 5 1:100



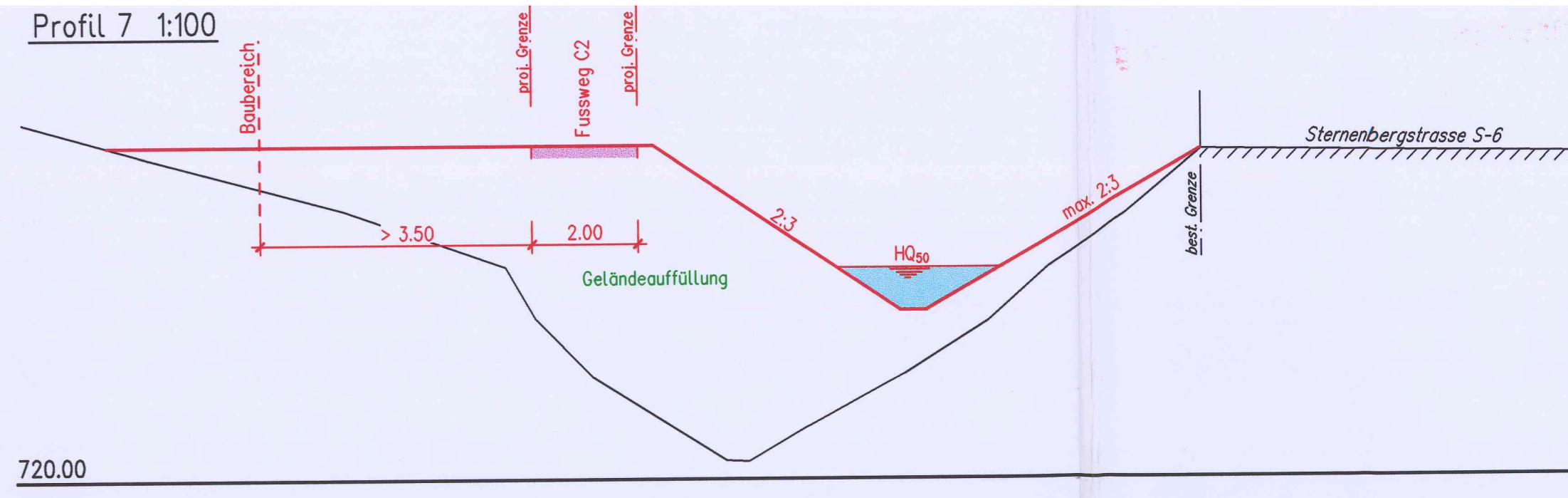
717.00

Profil 6 1:100



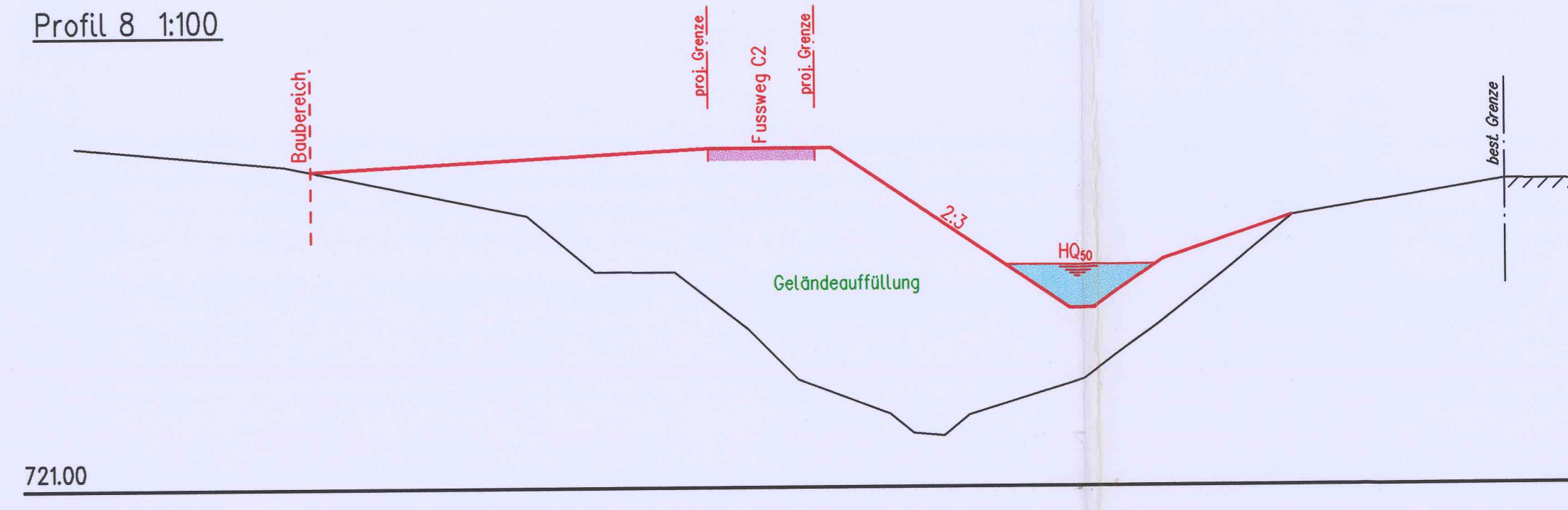
718.00

Profil 7 1:100



720.00

Profil 8 1:100



721.00



Kanton Zürich

Gemeinde Bauma

# Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

## Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 13. März 2002  
Die Grundeigentümer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 25. März 2002  
Im Amtsblatt ausgeschrieben am 05. April 2002

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 26. Aug. 2002

BDV Nr. 929102

Für die Baudirektion

**M. WIESENDANGER AG**  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindeingenieurwesen

8620 Wetzikon Bahnhofstrasse 16  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Telefax 01/932 32 07

Ausfertigung für:

Format: A4 Auftr. Nr. 96024.2

Entw. Gez. Dat. Rev. Plan Nr.

HM 06.11.00 14.05.01

HM 13.03.02

1

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Zweck</b>	<b>2</b>
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3. Bestandteile</b>	<b>2</b>
3.1 Verbindliche Unterlagen vom 14.5.01	2
3.2 Nicht verbindliche erläuternde Unterlagen vom 14.5.01	2
<b>4. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</b>	<b>2</b>
<b>5. Bauweise, Nutzweise, Erschliessung und Parkierung</b>	<b>3</b>
5.1 Baubereiche / Gestaltungseinheiten	3
5.2 Bautiefe, Gebäudevorsprünge, Dachgestaltung	3
5.3 Vordächer und Hauseingänge	4
5.4 Besondere Gebäude gem. PBG § 273 ausserhalb der Baubereiche	4
5.5 Gerätehäuser gemäss BBV II, § 18	4
5.6 Grenzabstände	4
5.7 Zuweisung anrechenbare Geschossflächen	4
5.8 Empfindlichkeitsstufe	5
5.9 Verkehrsmässige Erschliessung	5
5.10 Überdeckte Parkierungszone	5
5.11 Offene Parkierungszone	5
5.12 Besucherparkplätze	5
<b>6. Geländeauffüllung / Verlegung Chazentobelbach</b>	<b>5</b>
<b>7. Entwässerung</b>	<b>6</b>
7.1 Trennsystem	6
7.2 Retention	6
<b>8. Inkrafttreten</b>	<b>6</b>

## 1. Zweck

- 1.1 Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan soll eine gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Wohnüberbauung in die exponierte Südhanglage ermöglicht werden. Zudem soll durch eine gezielte Verteilung der zulässigen Baumasse der für den Übergang zum westlich angrenzenden Wald- und Naturschutzgebiet wertvolle Grünraum freigehalten werden.

## 2. Geltungsbereich

- 2.1 Das Gestaltungsplangebiet ist im Situationsplan Nr. 2, 1 : 500, vom 14.5.01/rev. 13.3.02, mit dem Gestaltungsplanperimeter abgegrenzt.

## 3. Bestandteile

- 3.1 Verbindliche Unterlagen vom 14.5.01/rev. 13.3.02:

Nr. 1 Vorschriften  
Nr. 2 Situation 1 : 500  
Nr. 3 Geländeschnitt A-A 1 : 200

- 3.2 Nicht verbindliche erläuternde Unterlagen vom 14.5.01/rev. 13.3.02:

Nr. A Bericht (gemäss Art. 47 RPV)  
Nr. B Zufahrtsstrasse A und B, Längenprofil 1 : 500/100  
Nr. C Ver- und Entsorgung, Situation 1 : 500 (mit Höhenkurven)  
Nr. D Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0  
mit kommunalem Fuss- und Wanderweg, Situation 1 : 200 / Machbarkeitsstudie  
Nr. E Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0  
mit kommunalem Fuss- und Wanderweg, Längenprofil 1 : 200/50 / Machbarkeitsstudie  
Nr. F Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0  
mit kommunalem Fuss- und Wanderweg, Querprofile 1 : 100 / Machbarkeitsstudie

## 4. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo im Gestaltungsplan nichts Besonderes geregelt ist, haben die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung Gültigkeit.

## 5. Bauweise, Nutzweise, Erschliessung und Parkierung

### Bauweise

#### 5.1 Baubereiche / Gestaltungseinheiten

Die Baubereiche Hauptgebäude legen die Lage für die oberirdischen Hauptgebäude fest. Balkone und Wintergärten sind nur innerhalb der Baubereiche erlaubt. Die zulässigen Gebäudeabstände werden durch die Begrenzung der Baubereiche festgelegt. Innerhalb der Baubereiche sind max. Gebäudegruppenlängen inkl. Nebengebäude von 30 m zulässig. Gebäudeabstände zwischen einzelnen Gebäudegruppen haben mindestens 7 m zu betragen.

Für die Höhenlage der Hauptgebäude und den max. Gebäudekubus sind die Mantellinien gemäss Plan Nr. 3 Geländeschnitt A-A 1 : 200 massgebend.

Die Bauvorhaben innerhalb einer Gestaltungseinheit (A, B, C, D) sind in ihrer äusseren Erscheinung aufeinander abzustimmen. In den Gestaltungseinheiten A und D ist zwingend ein Schrägdach vorgeschrieben. Die dazwischen liegenden Gestaltungseinheiten B und C sind zwingend mit begrünten Flachdächern auszubilden.

#### 5.2 Bautiefe, Gebäudevorsprünge, Dachgestaltung

##### a) Zulässige Bautiefe der Hauptgebäude

Die maximale, zulässige Bautiefe (Breite) der Hauptgebäude ist auf 10 m beschränkt.

##### b) Balkone / Wintergärten

Innerhalb der Baubereiche dürfen Balkone und Wintergärten die maximal zulässige Bautiefe der Hauptgebäude von 10 m überragen. Balkone dürfen über die ganze Fassadenlänge, Wintergärten höchstens über 2/3 der betreffenden Fassadenlänge angeordnet werden.

Wenn die talseitige Fassade der Hauptgebäude mit grossflächigen Glasflächen wie Fensterbänder und Fenstertüren ausgebildet sind, so sind Balkone oder Wintergärten von mindestens 2 m Tiefe davor zu stellen. Es sind nur Vertikal-Verglasungen erlaubt.

##### c) Vordach Dachterrassen

In den Gestaltungseinheiten B und C können Dachterrassen mit einem Vordach von max. 2 m Tiefe über die Mantellinie hinaus überdacht werden (Material frei, siehe Plan Nr. 3, Geländeschnitt A-A 1 : 200).

##### d) Dachgestaltung Hauptgebäude

- Gestaltungseinheiten B und C
  - . nichtbegehbare Flachdächer sind zu begrünen
- Gestaltungseinheiten A und D
  - . es sind Satteldächer oder talseitig geneigte Pultdächer zu erstellen
  - . Schrägdächer sind mit dunklem Schiefer oder dunklen Tonziegeln einzudecken

Bei Schrägdachflächen sind Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten nicht erlaubt. Dachfenster, max. deren 3 pro Seite einer Hauseinheit, sind im Format 0.55 m x 0.98 , hochstehend, erlaubt. Innerhalb der Mantellinien haben die Dachneigungen zwischen 27° und 45° zu betragen.

### 5.3 Vordächer und Hauseingänge

Bis zu 3 m über den Baubereich hinaus dürfen hangseitige, seitlich offene Hauszugänge überdacht und abgestützt angeordnet werden.

### 5.4 Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 ausserhalb der Baubereiche

Mit Ausnahme des Grünzuges sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter auch ausserhalb der Baubereiche und Parkierungszonen (Art. 5.1, 5.10, 5.11) Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 mit einer max. Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> pro Gebäude erlaubt.

### 5.5 Gerätehäuser gemäss BBV II, § 18

Einzelne, für die Gartenbewirtschaftung dienende Gerätehäuser gemäss Besonderer Bauverordnung II, § 18, sowie Kinderspielflächen sind auch im Bereich "Grünzug Gerätehäuser zulässig" erlaubt.

### 5.6 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind die Abstände gemäss PBG und der Bauordnung einzuhalten.

## Nutzweise

### 5.7 Zuweisung anrechenbare Geschossflächen

Pro Baubereich sind als anrechenbare Geschossfläche maximal gestattet:

A1	=	281 m <sup>2</sup>	B1	=	281 m <sup>2</sup>
A2	=	632 m <sup>2</sup>	B2	=	<u>702 m<sup>2</sup></u>
A3	=	<u>281 m<sup>2</sup></u>			
Total A	=	<u>1'194 m<sup>2</sup></u>	Total B	=	<u>983 m<sup>2</sup></u>
C1	=	281 m <sup>2</sup>	D1	=	154 m <sup>2</sup>
C2	=	<u>702 m<sup>2</sup></u>	D2	=	<u>834 m<sup>2</sup></u>
Total C	=	<u>983 m<sup>2</sup></u>	Total D	=	<u>988 m<sup>2</sup></u>

Nutzungs-Verschiebungen zwischen Baubereichen von bis zu 10 % des jeweiligen Gesamtmasses sind zulässig.

#### 5.8 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

### **Erschliessung und Parkierung**

#### 5.9 Verkehrsmässige Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung hat über die beiden Stichstrassen Zufahrtsstrasse A/ Zufahrtsweg A bzw. Zufahrtsstrasse B/Zufahrtsweg B ab der Sternenbergstrasse S-6 zu erfolgen. Die Fortsetzung des Zufahrtsweges A dient ausschliesslich der Waldbewirtschaftung. Die fussgänger-mässige Erschliessung hat über die Fusswege A, B und C zu erfolgen.

#### 5.10 Überdeckte Parkierungszone

In der überdeckten Parkierungszone sind Parkierungsflächen zwingend zu überdecken. Bis zu einer Tiefe von 5.50 m ab Strassenrand sind keine Abschlüsse (Tore) erlaubt. Die max. zusammenhängende Gebäudelänge beträgt 30 m. Gebäudeabstände zwischen den einzelnen überdeckten Parkierungsgebäuden haben mindestens 5 m zu betragen. Die Zwischenräume und die Dächer sind zu begrünen.

#### 5.11 Offene Parkierungszone

In der offenen Parkierungszone sind offene Autoabstellplätze erlaubt. Dreiseitig offene Überdeckungen von max. 30 m<sup>2</sup> sind als bergseitige Anbauten an das Hauptgebäude erlaubt.

#### 5.12 Besucherparkplätze

Für Besucher sind südöstlich der Trafo-Station mindestens 6 Autoabstellplätze anzuordnen.

### **6. Geländeauffüllung / Verlegung Chatzentobelbach öff. Gewässer Nr. 27.0**

Für die Geländeauffüllung und die Verlegung des Chatzentobelbaches, öffentliches Gewässer Nr. 27.0, ist vor Ausführung noch ein detailliertes Bachprojekt zu erarbeiten und vom AWEL festsetzen zu lassen.

## 7. Entwässerung

### 7.1 Trennsystem

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Dach- und Platzwasser sowie das Strassenwasser ist dem Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0, zuzuleiten.

### 7.2 Retention

Für nichtbegehbare Flachdächer sind bei Hauptgebäuden Retentionsmassnahmen vorzusehen. Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

## 8. Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Zelg-Hörnen tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Wetzikon, 14. Mai 2001/rev. 13.3.02

M. WIESENDANGER AG  
Ingenieurbüro  
Bahnhofstrasse 16  
8620 Wetzikon





Kanton Zürich

Gemeinde Bauma

# Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma

## Bericht (gemäss Art. 47 RPV)

**M. WIESENDANGER AG**  
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau,  
Planung, Gemeindeingenieurwesen

8620 Wetzikon Bahnhofstrasse 16  
e-mail-Adresse: wiesendanger.ag@bluewin.ch  
Telefon 01/932 39 66 Telefax 01/932 32 07

Ausfertigung für:

Format: A4			Auftr. Nr. 96024.2	
Entw.	Gez.	Dat.	Rev.	Plan Nr.
HM		04.10.00	14.05.01	<b>A</b>
HM			13.03.02	

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>2</b>
1.1. Eigentümer- und Flächenverzeichnis (Altbestand)	3
<b>2. Landabtretungs- und Neuzuteilungstabelle</b>	<b>4</b>
2.1 Ermittlung Ausnützung	4
<b>3. Erschliessung</b>	<b>5</b>
3.1 Erschliessungsanlagen (gem. Zugangsnormalien) mit approximativen Wohneinheiten (WE)	5
3.2 Etappierung	6
3.3 Ausarbeitung Bauprojekte	6
3.4 Lärmschutz	6
<b>4. Aussenraumgestaltung</b>	<b>6</b>
4.1 Parkierungszone	6
4.2 Architektonische Gestaltung	6
4.3 Mögliche Bauformen	7
4.4 Grünzug	7
<b>5. Naturschutz</b>	<b>8</b>
<b>6. Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>9</b>
6.1 Abwasserentsorgung	9
6.2 Wasserversorgung	10
6.3 Stromversorgung / Telefon / TV	10
<b>7. Gewässerschutz</b>	<b>10</b>
7.1 Grundwasser	10
7.2 Wasserbau / Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0, mit kommunalem Fuss- und Wanderweg / Geländeauffüllung	10

### Anhang

- 1 Varianten strassenmässige Erschliessung
- 2 Sichtweiten für projektierte Einmündungen
- 3 Hydr. Einzugsgebiet öffentl. Gewässer Nr. 27.0
- 4 Hochwasserberechnung öffentl. Gewässer Nr. 27.0
- 5 Schutzzonenreglement Schutzzone Hörnen, Bauma

## 1. Ausgangslage

Die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma, hat am 25.11.98 die Planergemeinschaft M. Wiesendanger AG, Ingenieur- und Planungsbüro, 8620 Wetzikon / Roland G. Leu, Architekt, 8620 Wetzikon, mit der Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplanes für das Gebiet Zelg-Hörnen beauftragt.



Blick von der Windegg, im Vordergrund das Quartier Morgenwis,  
im Hintergrund der Südhang Zelg-Hörnen  
Foto M. Wiesendanger AG, 8620 Wetzikon, vom 21.5.00

Nach der ersten Absicht, die bestehende Quartierstrasse im Acher für die verkehrsmässige Erschliessung des nördlichen Gestaltungsplangebietes zu verlängern, musste aufgrund erheblicher Anwohnerwiderstände eine eigenständige Lösung gesucht werden. Nachdem das Tiefbauamt aufgrund eines Augenscheins vom 27.7.99, einer Nachweiserbringung der zu gewährleistenden Sichtweiten und einer Gegenüberstellung diverser Verkehrserschliessungsvarianten dem Konzept mit zwei nahe aufeinander in die Sternenbergrasse einmündenden Zufahrtstrassen zustimmen konnte, wurden entsprechende Überbauungsstudien ausgearbeitet. Die mit ca. 12 % steil ansteigende obere Zufahrtsstrasse A wirkt sich gegenüber einer parallel zum Hang verlaufenden Quartierstrasse (Verlängerung Strasse im Acher) bezüglich einer Hangüberbauung nachteilig aus. Dennoch konnte die Planergemeinschaft ein der empfindlichen Südhanglage entsprechendes, gut angepasstes Erschliessungs- und Überbauungskonzept erarbeiten.

Der Private Gestaltungsplan Zelg-Hörnen ist mit Stellungnahme vom 5.9.00 durch die Bau-  
direktion Kanton Zürich und mit Beschlussprotokoll vom 18.10.00 durch die Gemeinde  
Bauma vorgeprüft worden. In Kontaktnahme mit der Baukommission, dem Gemeindeinge-  
nieur und dem zuständigen Ortsplaner ist daraufhin die Vorlage den beiden Stellungnah-  
men entsprechend angepasst worden.

Gestützt auf PBG § 7, Abs. 2, wurden die massgebenden Unterlagen vom 21.12.01 bis 21.2.02 in der Gemeinderatskanzlei Bauma öffentlich aufgelegt. Am 14.2.02 hat im Singsaal des Oberstufenschulhauses Bauma eine öffentliche Orientierungsveranstaltung stattgefunden.

Bis zum 21.2.02 sind insgesamt 16 Stellungnahmen und Einwendungen von Privatpersonen und der Zivilgemeinde Bauma eingegangen, wobei verschiedene Einwander mehrere Aspekte einbrachten.

Die 16 Einwendungen wurden wie folgt behandelt:

- berücksichtigt 3
- teilweise berücksichtigt 1
- nicht berücksichtigt 12

Der vorliegende erläuternde Bericht stützt sich auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Ergänzend zu den verbindlichen Unterlagen (Nr. 1 Vorschriften, Nr. 2 Situation 1 : 500, Nr. 3 Geländeschnitt A-A 1 : 200) bestehen die nicht verbindlichen Unterlagen aus folgenden Unterlagen und Plänen:

- A Bericht (gemäss Art. 47 RPV)
- B Zufahrtsstrasse A und B, Längenprofil 1 : 500/100
- C Ver- und Entsorgung, Situation 1 : 500 (mit Höhenkurven)
- D Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0 mit kommunalem Fuss- und Wanderweg, Situation 1 : 200 / Machbarkeitsstudie
- E Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0 mit kommunalem Fuss- und Wanderweg, Längenprofil 1: 200/50 / Machbarkeitsstudie
- F Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0 mit kommunalem Fuss- und Wanderweg, Querprofile 1 : 100 / Machbarkeitsstudie

#### 1.1 . Eigentümer- und Flächenverzeichnis (Altbestand)

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche m <sup>2</sup>
3473	Wolfensberger Beteiligungen AG, Bauma	191 *
4468	Wolfensberger Beteiligungen AG, Bauma	303 *
5961	Flurwegberechtigte	86 *
6283	Wolfensberger Beteiligungen AG, Bauma	2'734
6290	Imholz Josef, Bauma	700
6291	Brändli Gottfried Erben	750
6292	Brändli Gottfried Erben	810
6324	Wolfensberger Beteiligungen AG, Bauma	15'680 *
<b>Total Gestaltungsplan</b>		<b>21'254</b>

\*Teilfläche in Gestaltungsplan

## 2. Landabtretungs- und Neuzuteilungstabelle

Eigentümer	Kat. Nr.	Fläche alt m <sup>2</sup>	Abzugs- pflichtig m <sup>2</sup>	neue Er- schliessungs- anlagen ca. m <sup>2</sup>	Prozent. Abzug 12.2 %	Theor. Neu- zuteilung ca. m <sup>2</sup>	Effekt. Neu- zuteilung ca. m <sup>2</sup>	Mehr- od. Minder- zuteilung ca. m <sup>2</sup>
Wolfensberger Beteiligungen AG	3473 4468 6283 6324	191 * 303 * 2'734 <u>15'680</u> 18'908	18'908		2'314	16'594	9'951 Wo <u>6'643</u> Wu 16'594	± 0
Flurwegberechtigte	5961	86 *	0		0	0	0	± 0
Imholz J.	6290	700	0		0	700	700	± 0
Brändli G. Erben	6291 6292	750 <u>810</u> 1'560	0		0	1'560	1'560	± 0
neue Strassen und Wege				2'400		2'400	2'400	± 0
		21'254	18'908	2'400	2'314	21'254	21'254	± 0

\* = Teilfläche

Wo = Neuzuteilung Wolfensberger Beteiligungen AG (obere Erschliessung)

Wu = Neuzuteilung Wolfensberger Beteiligungen AG (untere Erschliessung)

$$\text{Prozentualer Abzug: } \frac{2'400 \text{ m}^2 - 86 \text{ m}^2}{18'908 \text{ m}^2} \times 100 = 12.2 \%$$

Bemerkung:

Die Grundstücke Kat. Nr. 6290, 6291 und 6292 werden gemäss Vereinbarung mit der Wolfensberger Beteiligungen AG nicht landabzugspflichtig. Die Neuzuteilung für die Erben G. Brändli (Kat. Nr. 6291/92) erfolgt nach Vereinbarung in der Gestaltungseinheit D2.

Der Flurwegabschnitt wird in die Masse der neuen Erschliessungsanlagen eingerechnet.

### 2.1 Ermittlung Ausnützung

	ca. m <sup>2</sup>	Anteil Wolfens- berger Bet. AG	Anteil Brändli G. Erben	Anteil Imholz J.
Gestaltungsplan-Perimeter	21'254	18'994	1'560	700
neue Strassen und Wege	<u>-2'400</u>			
massgebende Grundfläche	<u>18'854</u>			
Ausnützungsziffer für W1 = 20 %	3'771	3'332	299	140
Arealbonus (+ 10 %) = + 2 %	<u>377</u>	<u>333</u>	<u>30</u>	<u>14</u>
Total anrechenbare Ausnützung	<u>4'148</u>	<u>3'665</u>	<u>329</u>	<u>154</u>

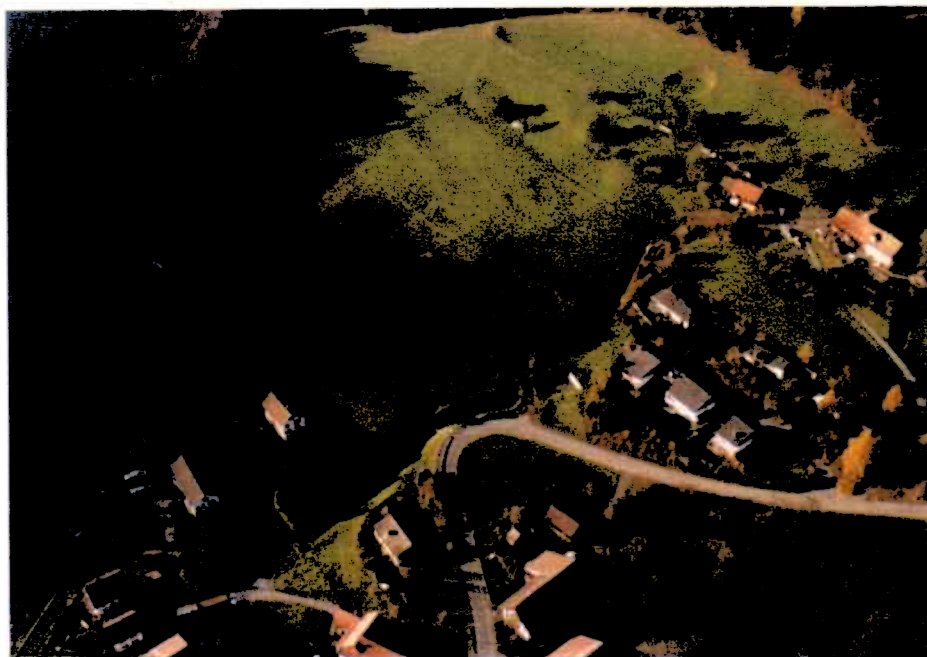
### 3. Erschliessung

#### 3.1 Erschliessungsanlagen (gem. Zugangsnormalien)

mit approximativen Wohneinheiten (WE)

	ca. Fläche	Breite inkl. Bankett	ca. WE
Zufahrtsstrasse A	850 m <sup>2</sup>	5.10 m	14 - 18
Zufahrtsweg A	250 m <sup>2</sup>	3.60 m	5 - 7
Zufahrtsstrasse B	650 m <sup>2</sup>	5.10 m	13 - 17
Zufahrtsweg B	100 m <sup>2</sup>	3.60 m	3 - 5
Trafo-/Besucherparkplatz-Zufahrt	40 m <sup>2</sup>	4.00 m	
Fussweg A	110 m <sup>2</sup>	2.00 m	
Fussweg B	110 m <sup>2</sup>	2.00 m	
Fussweg C1, komm. Fuss- und Wanderweg	80 m <sup>2</sup>	2.70 m	
Fussweg C2, komm. Fuss- und Wanderweg	60 m <sup>2</sup>	2.00 m	
Fussweg C3, komm. Fuss- und Wanderweg	<u>150 m<sup>2</sup></u>	2.00 m	
<b>Total</b>	<u>2'400 m<sup>2</sup></u>		<u>35 - 47</u>

Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, aber noch innerhalb des Grundstückes Kat. Nr. 6324 (Wolfensberger Beteiligungen AG), werden die Fortsetzungen des Fussweges B und des Zufahrtsweges A, welcher vor allem für die Waldbewirtschaftung des westlichen Waldgebietes dienen soll, vorgeschlagen.



Zelg-Hörnen mit der prägnanten Kurve der Sternenbergstrasse S-6 und den best. EFH im Acher, welche durch die Stichstrasse "im Acher" erschlossen sind  
Flugaufnahme M. Wiesendanger AG, 8620 Wetzikon, vom 11.11.98

Die Gebäudelänge von max. 30 m ermöglicht die Realisierung von ca. 3 bis 4 Wohneinheiten mit Gebäudebreiten von 10.00 m oder 7.50 m. Dies wiederum lässt ca. 35 bis 47 Wohneinheiten im ganzen Gestaltungsplan-Gebiet erwarten.

### 3.2 Etappierung

Für Erschliessung und Überbauung wird eine Etappierung angestrebt, welche sich grundsätzlich nach der Nachfrage der Kaufinteressenten richtet. Aus Kostengründen (Kanalisation/ Werkleitungen) sollte in einer 1. Etappe die untere Erschliessung (Zufahrtsstrasse B) erstellt werden.

### 3.3 Ausarbeitung Bauprojekte

Die Planunterlagen weisen den Stand eines Vorprojektes auf. Vor Baubeginn der Erschliessungsanlagen, welche ins öffentliche Eigentum überführt werden sollen, werden dem Gemeinderat entsprechende Bauprojekte zur Genehmigung eingereicht.

### 3.4 Lärmschutz

Gestützt auf die telefonische Besprechung vom 9.8.00 mit Herrn J. Gubler, Tiefbauamt/ Fachstelle Lärmschutz, 8152 Glattbrugg, werden die geforderten Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten. Ein separater Nachweis wird nicht verlangt. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird in Art. 5.8 für das ganze Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe (ES) II festgelegt.

## 4. Aussenraumgestaltung

### 4.1 Parkierungszone

Aus Sichtschutzgründen werden die Pflichtparkplätze bei den Gestaltungseinheiten A und C überdeckt und begrünt. Mauern und Gebäudeteile haben ein Lichtraumprofil von 1 m zur Strassengrenze zu gewährleisten.

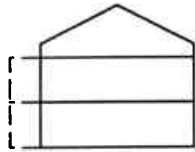
### 4.2 Architektonische Gestaltung

Äussere Materialien, Farben und Konstruktionsarten von Fassaden und Stützmauern haben sich möglichst unauffällig in das Gesamtbild der Hangüberbauung einzufügen. Grelle, auffallende Farbtöne wirken störend und sind zu vermeiden.

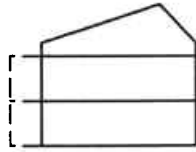
#### 4.3 Mögliche Bauformen

Gestaltungseinheit A/D mit 27° bis 45° geneigten Schrägdächern

Typ 1

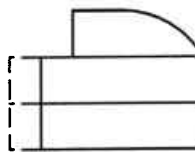


Typ 2

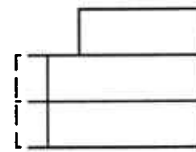


Gestaltungseinheit B/C mit Flachdächern begrünt

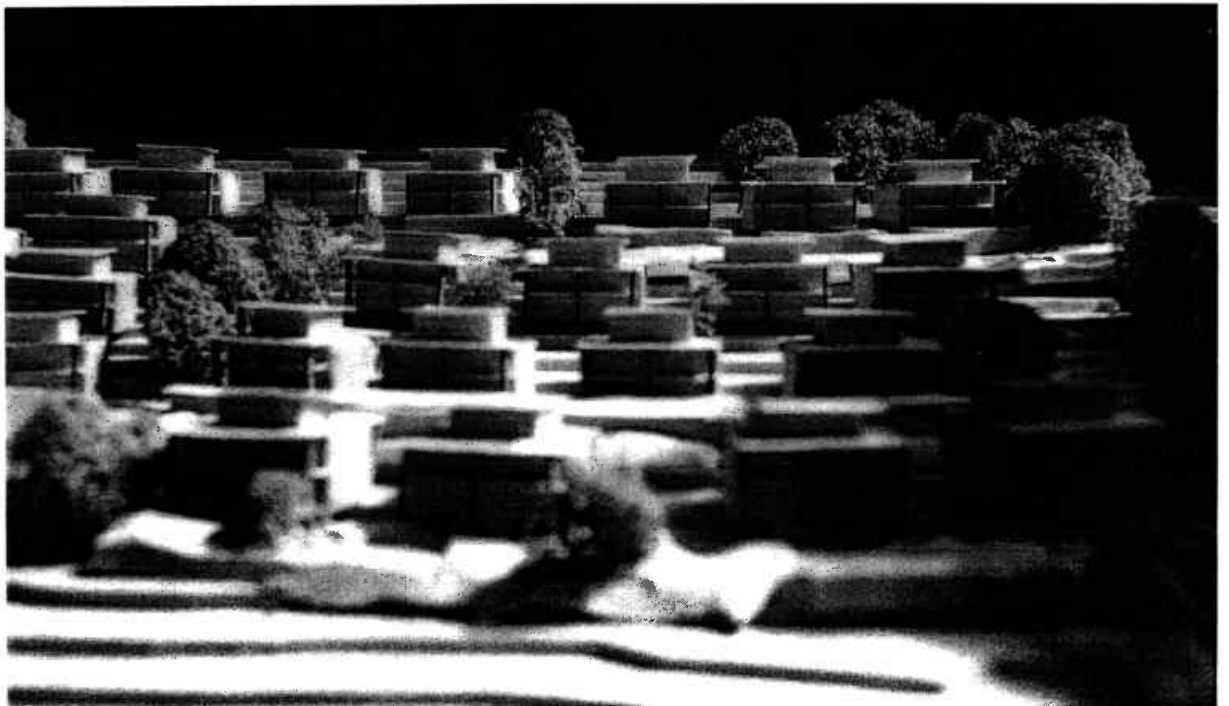
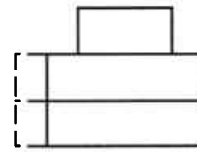
Typ 3



Typ 4



Typ 5



Modell-Ausschnitt (Variante Flachdachbauten)

#### 4.4 Grünzug

Der im Situationsplan 1 : 500 dargestellte Grünzug westlich der Baubereiche A/B/C/D soll von einer Überbauung durch Hauptgebäude freigehalten werden. Die steile Hanglage würde zu aufwendigen, baulichen Eingriffen führen, zudem kann das Landschaftsbild besser gewahrt und der Freihaltebereich zum westlichen Wald vergrößert werden. Für die Gartenbewirtschaftung sind beschränkte Gerätehäuser zulässig. Als allgemeine Spielanlage ist eine dem Hang angepasste Rutschbahn möglich.

## 5. Naturschutz

Die geplante Überbauung liegt oberhalb des kantonalen Naturschutzgebietes Nr. 16, Trockenstandort Hörnen. Einzig im südwestlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters grenzt die Bauzone mit dem Grundstück Kat. Nr. 6292 direkt an die Naturschutzzone I. Als Rücksichtsmassnahme und zur optimalen Einordnung des Überganges zum angrenzenden Naturschutzgebiet, einer extensiven Mähwiese, wird der Bereich südlich des Fussweges B als Grünzug festgelegt, in welchem Bauten und Anlagen nicht zulässig sind (siehe Vorschriften Art. 5.4/5.5). Sämtliches Abwasser wird im Trennsystem erfasst. Es soll daher sichergestellt werden, dass keinerlei Wasser in den Trockenstandort gelangen kann.

Nördlich des Fussweges B wird als weitere Übergangszone zwischen dem Bau- und dem westlichen Landwirtschaftsgebiet ein grosszügiger Grünzug ausgeschieden, in welchem Gartenhäuser zulässig sind (siehe Vorschriften Art. 5.5).



Unterhalb des eingezonten Gebietes Zelg-Hörnen befindet sich das Kantonale Naturschutzgebiet Nr. 16, der Trockenstandort Hörnen, sowie die Gewässerschutzzonen, welche durch die geplante Überbauung geschont werden.

Foto M. Wiesendanger AG, 8620 Wetzikon, vom 21.5.00

## **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **6.1 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die gewählte Leitungsführung nimmt Rücksicht auf die sich südlich bzw. unterhalb des Gestaltungsplangebietes befindenden Schutzzonen sowie auf das Kantonale Naturschutzgebiet. Dies stellt eine Abweichung zum Generellen Entwässerungsplan (GEP) dar, bewirkt eine kürzere Leitungsführung und ermöglicht aufgrund der Schonung der Schutzzonen den Verzicht auf Doppelrohre, was sich auch auf die Baukosten positiv auswirkt.

#### **6.1.1 Schmutzwasser**

Die geplanten Schmutzwasserleitungen werden bei den bestehenden Kontrollschächten CS 058 und CS 060 angeschlossen.

Gemäss Schutzzonenreglement der Gemeinde Bauma vom März 1979 müssen aufgrund Art. 5/lit. b die Schmutzwasserleitungen in der weiteren Schutzzone III dicht erstellt und regelmässig kontrolliert werden.

#### **6.1.2 Meteorwasser**

Die Meteorwasser werden an zwei Stellen, südlich der Trafostation Assek. Nr. 1509 und wenige Meter ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, dem zu verlegenden öffentlichen Gewässer Nr. 27.0 (Chatzentobelbach) zugeführt. Als Retentionsmassnahmen sind in Art. 7.2 der Gestaltungsplanvorschriften bei den nicht begehbaren Flachdächern der Hauptgebäude Dachbegrünungen vorzusehen. Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Vor allem aufgrund der gestellten Anforderungen des Naturschutzes (Trockenstandort), aber auch aus Rücksichtnahme auf Hangrutsche, muss auf die Versickerung des Dach- und Platzwassers verzichtet werden.

Die bestehende Bacheindolung (nicht öffentlich), welche die Liegenschaft Kat. Nr. 3913 quert, muss beim Bau der Meteorwasserleitung sondiert werden. Weder die Gemeinde noch der betroffene Grundeigentümer sind im Besitze genauerer Unterlagen.

#### **6.1.3 Durchleitungsrecht für Schmutz- und Meteorwasserleitung**

Vor dem Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung (KS CS 058), bzw. vor der Einleitung des Meteorwassers in den verlegten Chatzentobelbach, verlaufen die entsprechenden Kanalabschnitte ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters durch das Grundstück Kat. Nr. 3473, welches ebenfalls im Besitze der Wolfensberger Beteiligungen AG ist. Aus formellen Gründen ist ein entsprechendes Durchleitungsrecht grundbuchlich anmerken zu lassen.

## 6.2 Wasserversorgung

Die M. Wiesendanger AG hat ein Ringschluss-Konzept erarbeitet, welches durch die Wasserversorgung Hörnen anlässlich der Vorprüfung vom 4.10.00 besprochen und gutgeheissen wurde. Die neue Ringleitung ( $\varnothing$  125 mm), welche als Minimallösung bezeichnet werden kann, weist in der Sternenbergstrasse einen verbindlichen Anschluss an die bestehende Hauptleitung E  $\varnothing$  125 mm auf (siehe Plan Nr. C, Ver- und Entsorgung, Situation 1 : 500). Die Brauchwasserreserve beträgt 75 m<sup>3</sup>, die Löschwasserreserve 125 m<sup>3</sup>, was für insgesamt 200 Einwohner ausgelegt ist. Mit der Überbauung des Gestaltungsplangebietes werden die Förder- und Speicherkapazitäten der Wasserversorgung Hörnen nicht überbeansprucht. Die Pumpenleistung des Reservoirs Stoffel mit 220 l/Min. bis 240 l/Min. ist gemäss Wasserversorgung Hörnen für eine einwandfreie Versorgung des Gestaltungsplangebietes genügend. Den vorgesehenen Hydrantenstandorten, welche die Richtlinien der Kantonalen Gebäudeversicherung erfüllen, hat der Feuerwehrkommandant mit Schreiben vom 16.11.00 zugestimmt.

## 6.3 Stromversorgung / Telefon / TV

Für die Stromversorgung steht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, auf Grundstück Kat. Nr. 6324, eine Trafo-Station (Assek. Nr. 1509) zur Verfügung.

Die Swisscom AG und die Cablecom AG sind für die Realisierung der Telefon- und TV-Anschlüsse zuständig.

Die zu projektierenden Werkleitungen werden in der Bauprojektphase dargestellt.

## 7. Gewässerschutz

### 7.1 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet südlich der geplanten Zufahrtstrasse B liegt weitgehend in der weiteren Schutzzone S III. Die Bedingungen und Nutzungsbeschränkungen des im Anhang 5 beiliegenden Schutzzonenreglementes (BDV Nr. 2022/1979) sind zu respektieren (u.a. kontrollierte Abwasserentsorgung für Gebäudekanalisation und Strassenentwässerung, keine Dachwasserversickerung).

### 7.2 Wasserbau / Verlegung Chatzentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 27.0, mit kommunalem Fuss- und Wanderweg / Geländeauffüllung

Der private Gestaltungsplan beabsichtigt in Bezug auf eine haushälterische Bodennutzung die Freihaltung des westlich gelegenen Baulandes, indem ein 40 m bis 60 m breiter Grünzug ausgeschieden wird. Vor allem aus diesem Grund wird zur besseren Überbaubarkeit des östlichen Gestaltungsplangebietes, bedingt durch die beiden Anschluss-Zufahrtsstrassen an die Sternenbergstrasse, und zur gestalterisch vorteilhafteren Bachführung die Geländeauffüllung westlich der Sternenbergstrasse erforderlich.



Geländeeinschnitt, welcher aufgrund der Höherlegung des Chatzentobelbaches, zur besseren Überbaubarkeit und weniger aufwändigen Strassenanschlüssen an die Sternenbergrasse S-6 grösstenteils aufgefüllt wird.  
Flugaufnahme M. Wiesendanger AG, 8620 Wetzikon, vom 11.11.98

Im Rahmen der Vorprüfung verlangte das AWEL die Nachweiserbringung zur Machbarkeit der Bachverlegung. Dazu wurden das Einzugsgebiet und die Hochwasserberechnung (HQ 50) des Chatzentobelbaches ermittelt und die zukünftigen Wassermengen, welche dem öffentlichen Gewässer Nr. 27.0 aus dem Privaten Gestaltungsplangebiet zugeführt werden, berechnet.

Eine Gewässerabstandslinie, welche den minimalen Gewässerabstand von 5.00 m zu den geplanten Baubereichen gewährleistet, ist nicht erforderlich, da mit dem Wegabstand von 3.50 m ein Gewässerabstand von 5.50 m erreicht wird.

Währenddem der Wasserlauf bei der Unterquerung der beiden Zufahrtsstrassen A und B eingedolt wird (Centub-Rohre  $\varnothing$  600 mm), verläuft der Bach in einem Rauhgerinne über zwei Tossbecken. Die Böschungen werden möglichst natürlich, mit max. 2 : 3 steilen Böschungen angelegt. Ausserhalb des Böschungsbereiches verläuft bachbegleitend der kommunale Fuss- und Wanderweg.

Das AWEL stimmt den folgenden Unterlagen der Machbarkeitsstudie am 22.11.00 zu:

- Hydraulisches Einzugsgebiet, Übersichtsplan 1 : 5000
- Hochwasserberechnung
- Situation 1 : 200
- Längenprofil 1 : 200/50
- Querprofile 1 : 100

Aufgrund des Gewässerschutzgesetzes ist für den Bachunterhalt und den Hochwasserschutz die Gemeinde verantwortlich.

Mit den Erschliessungsprojekten ist durch den Gesuchsteller dem AWEL für die Geländeauffüllung und die Verlegung des Chatzentobelbaches ein detailliertes Bachprojekt zur Genehmigung vorzulegen.

Wetzikon, 14. Mai 2001/rev. 13.3.02

M. WIESENDANGER AG  
Ingenieurbüro  
Bahnhofstrasse 16  
8620 Wetzikon



## Varianten strassenmässige Erschliessung

### Gegenüberstellung Varianten

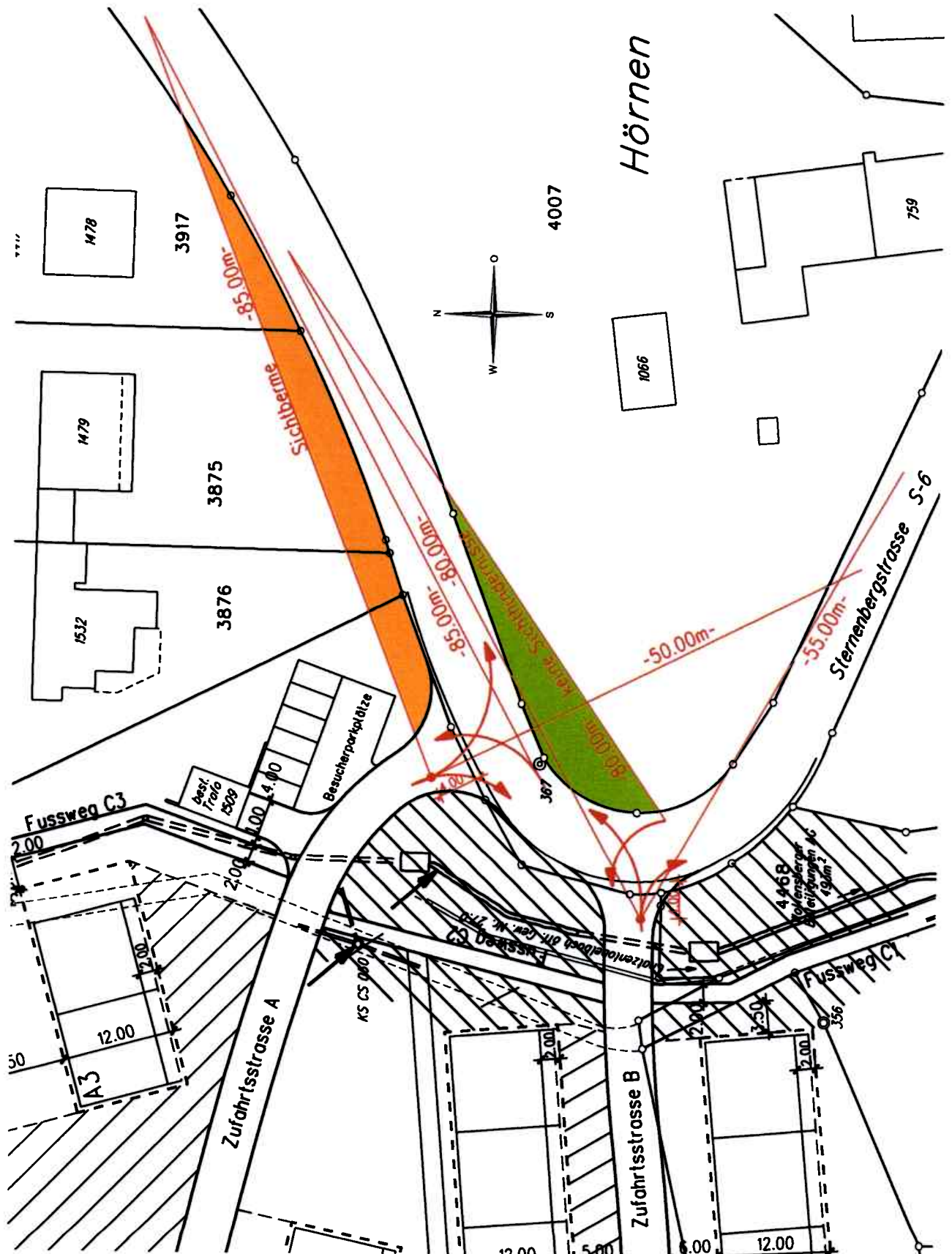
Bewertung mit den Noten 1 (schlecht) bis 6 (sehr gut)

Variante	Beurteilungskriterien					Total Punkte
	Gefälle	Überbaubarkeit/ Landschaftsschutz	Erstellungskosten	Anwohnerprobleme	Langholztransport	
1	6	6	6	1	6	25
<b>2 (zur Vorprüfung ausgearbeitete Variante)</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>24</b>
3	3	2	4	5	6	20
4	2	6	4	6	1	19
5	1	3	4	4	3	15
6	1	3	3	3	2	12

Die Erschliessungs-Variante 1 mit Vorprojekt vom 20.1.99 ist bei den Bewohnern im Acher bereits in der Orientierungsphase auf Widerstand gestossen. Daraufhin wurde die Variante 2 vom 22.5.00 ausgearbeitet und zur Vorprüfung vorgelegt. Die beiden Zufahrtsstrassen A und B führen kaum mehr zu Anwohnerproblemen. Mittels Sicherstellung einer Sichtberme bei den Grundstücken Kat. Nr. 3875, 3876 und 3917 bzw. 4007 ist die Verkehrssicherheit der beiden Anschlüsse (Zufahrtsstrasse A/B) an die schwach frequentierte Sternenbergrasse S-6 gewährleistet.

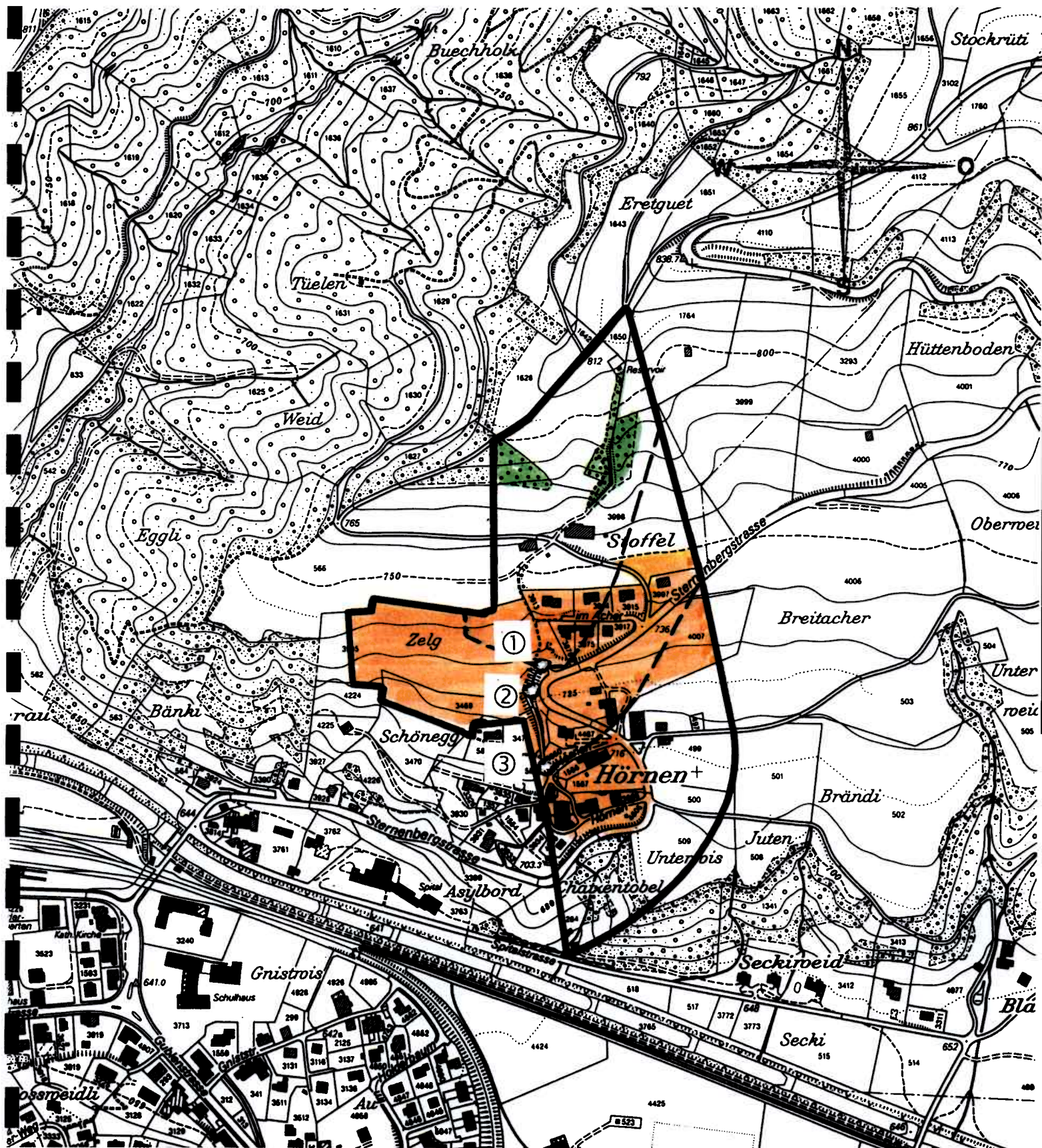


**Sichtweiten für projektierte Einmündungen**



**Hydr. Einzugsgebiet öffentl. Gewässer Nr. 27.0**

Übersichtsplan 1 : 5000



Wetzikon, 6.11.2000

Ingenieurbüro  
M. Wiesendanger AG  
Bahnhofstrasse 16  
8620 Wetzikon

**Hochwasserberechnung öffentl. Gewässer Nr. 27.0**

Berechnungspunkt		①		②		③			
		E	ψ	E	ψ	E	ψ	E	ψ
Wald	flach								
	mittel								
	steil	0.005	0.15	0.005	0.15	0.005	0.15		
Wiesland, Äcker	flach		0.10		0.10		0.10		
	mittel		0.15		0.15		0.15		
	steil	0.030	0.20	0.031	0.20	0.031	0.20		
Baugebiet	W 1	0.013	0.30	0.015	0.30	0.041	0.30		
	W 2		0.35		0.35		0.35		
	W 3		0.40		0.40		0.40		
	K								
	G, I								
Einzugsgebiet (total)	E km <sup>2</sup>	0.048		0.051		0.077		0.000	
Abflusswert (Mittelwert)	ψ		0.22		0.22		0.25		0.00
Länge des Einzugsgebietes	L km	0.3		0.3		0.4			
mittlere Geschwindigkeit	v m/s	3.5		3.5		3.5			
Abflusszeit (L/v)	t' min	1.4		1.4		1.9			
Anlaufzeit	ta min	10		10		10			
kritische Regendauer (t'+ta)	t min	11.4		11.4		11.9			
max. Regenintensität	qi m <sup>3</sup> /skm <sup>2</sup>	46.0		46.0		45.0			
spez. Hochwasserabfluss (qi*φ)	q m <sup>3</sup> /skm <sup>2</sup>	10.2		10.3		11.2			
max. Hochwasserabfluss (E*q)	HQ m <sup>3</sup> /s	0.5	1.3	0.5	1.4	0.9	1.8		
Index "c" = q*E <sup>1/3</sup>		3.7	10.0	3.8	10.0	4.8	10.0		

Regenintensität: Uster, z = 50

Wetzikon, 6.11.2000

M. WIESENDANGER AG  
Ingenieurbüro  
Bahnhofstrasse 16  
8620 Wetzikon

KANTON ZÜRICH

GEMEINDE BAUMA

# SCHUTZZONE

## HÖRNEN, BAUMA

(HOERNEN/EGGLI)

SITUATION 1: 1000

Genehmigt von der Baudirektion des Kantons Zürich  
mit Verfügung Nr. **2022** vom

PROJEKTVERFASSER:

INGENIEURBÜRO

E. DIEBOLD, DIPL. ING. ETH

ZWEIGBÜRO / WILHOFSTR. 5

8332 RÜBSKON *fe*

TEL. 01/954 08 08

PLAN NR. 2600

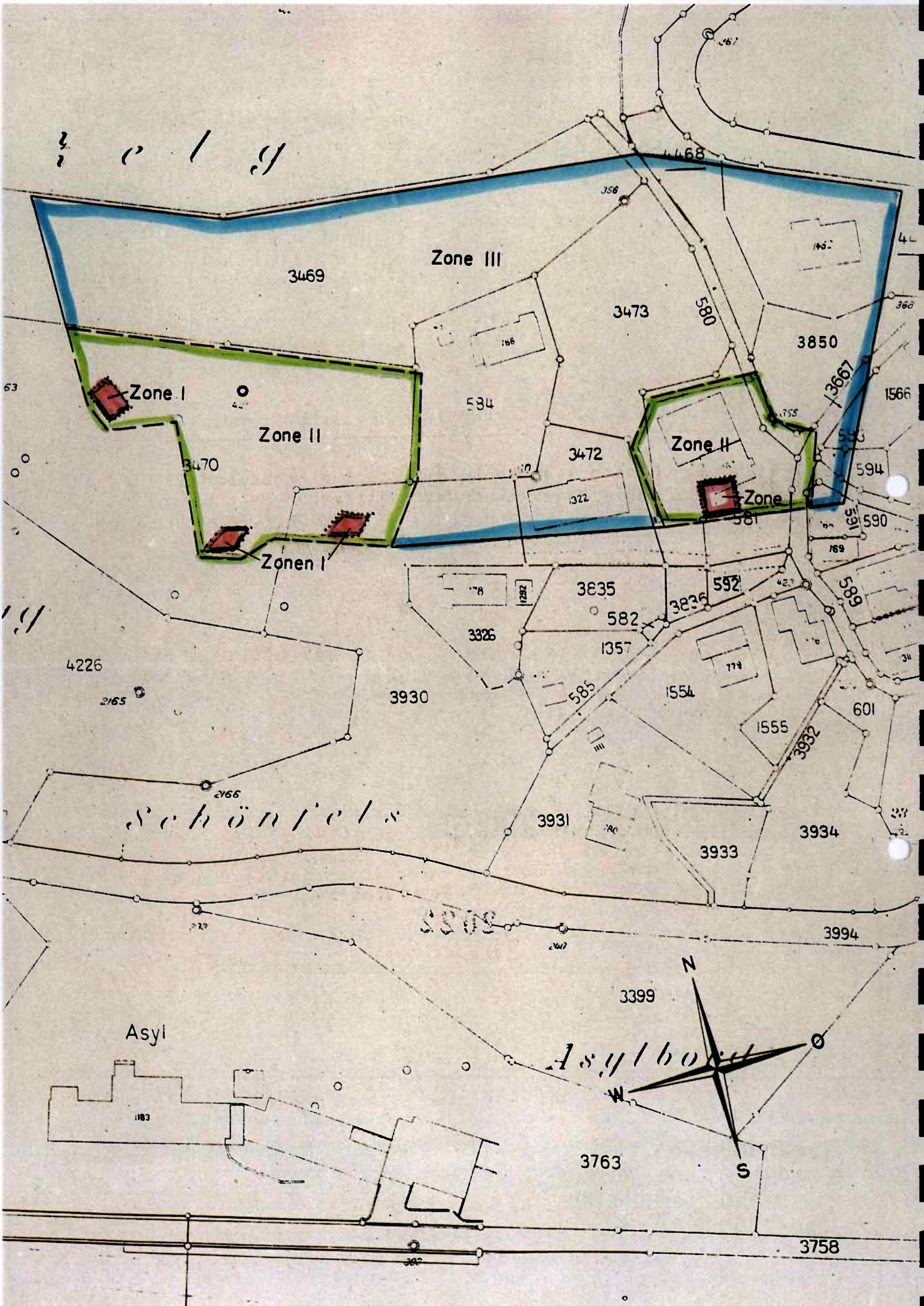
FORMAT: 30/42 (0,13 m<sup>2</sup>)

ENTW.	GEZ.	KONTR.	ÄND.	DAT.
AF	SJ	AF		MARZ 79

GENEHMIGT:

AUSFERTIGUNG FÜR:

*3 e l g*



10. April 1997

Gemeinde Bauma

Kanton Zürich

## Schutzzonenreglement

für die Quellfassungen Hörnen, Eggli und unterer Wolfensberg sowie die Grundwasserfassung Schwendi (Grundwasserrecht h 1 - 3) der Zivilgemeinde Bauma

### I. Begriffe, Geltungsbereich, gesetzliche Grundlagen

- Art. 1: Dieses Reglement legt die zum Schutze des Quellwassers und der Quellfassungen Hörnen, Eggli, unterer Wolfensberg bzw. der Grundwasserfassung Schwendi erforderlichen Nutzungsbeschränkungen und zu treffenden Massnahmen fest.
- Art. 2: Die Fassungsbereiche (Zonen I), die engeren Schutzzonen (Zonen II) und die weiteren Schutzzonen (Zonen III) um die Quellfassungen Hörnen, Eggli, unterer Wolfensberg und um die Grundwasserfassung Schwendi bilden Schutzzonen im Sinne von Abschnitt V des EG vom 8. Dezember 1974 zum BG über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung.
- Art. 3: Der Geltungsbereich des Reglementes und die Ausdehnungen der Zonen ergeben sich aus den Situationsplänen "Schutzzone Hörnen", "Schutzzone unterer Wolfensberg" und "Schutzzone Grundwasserpumpwerk Schwendi, Bauma" im Massstab 1 : 1000 bzw. 1 : 2000 des Ingenieurbüros E. Diebold, Russikon. Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.
- Art. 4: Baurechtliche Vorschriften, die Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz und die übrigen Bestimmungen des Gewässerschutzes bleiben vorbehalten.

## II. Nutzungsbeschränkungen im Feld

### 1. Weitere Schutzzonen (Zonen III)

Art. 5: In den weiteren Schutzzonen gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, ist vorbehältlich lit. b verboten.
- b) Das Erstellen folgender Bauten ist erlaubt:
  - Hochbauten mit Schmutzwasseranfall (häusliches Abwasser) mit Anschluss an die Kanalisation.
  - Anlagen für die Lagerung und Verwendung von Mineralölprodukten für eigene Heizzwecke, sofern besondere Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden und der Gesamtinhalt pro Schutzbauwerk 30'000 Liter nicht übersteigt.
  - Jauchegruben, Miststöcke, erdverlegte Jaucheleitungen, Grünfuttersilos und Abwasserleitungen nur, wenn dieselben dicht erstellt sind und periodisch kontrolliert werden.
- c) Das Erstellen von Materiallagern für lösliche Stoffe, Altautosammelplätzen, Ablagerungen von Kehrriechtkompost und Klärschlamm, Deponien aller Art, Kiesgruben, Sandgruben, Friedhöfen, Kläranlagen, Sickerschächten, Rangierbahnhöfen und Abstellgleisen ist verboten.
- d) Bei der Erstellung von Strassen mit häufigem Verkehr mit gewässergefährdenden Stoffen sind Schutzmassnahmen gemäss Art. 20 der Richtlinien des Eidg. Departementes des Innern betreffend Gewässerschutzmassnahmen beim Strassenbau vom 27. Mai 1968 vorzusehen. Bestehende Strassen sind bei nächster Gelegenheit (Ausbau, Sanierung) diesen Vorschriften anzupassen.

Für untergeordnete Strassen sind keine besonderen Massnahmen zu treffen.

- e) Parkplätze und Garagenvorplätze mit Wasseranschluss und Autowaschplätze sind mit dichtem Belag, Randbordüren und Wasserableitungen zu versehen. Für Parkplätze und Garagenvorplätze ohne Wasseranschluss sind keine besonderen Massnahmen erforderlich.
- f) Die Erstellung folgender Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung der Bau-  
direktion:
- Tankanlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten bis 30'000 Liter Inhalt pro Schutzbauwerk sowie erdverlegte Tanks sind nicht zugelassen.
  - Tiefbauarbeiten mit nur kurzfristiger Entblössung des Grundwasserspiegels. Solche mit längerer Entblössung sind nicht zugelassen.
  - Auffüllungen mit wasserungefährdendem Material und Materiallager von festen, unlöslichen Stoffen.
- g) Forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzung wie Grasbau, Weidgang, Ackerbau, Gartenbau und Intensivkulturen sind ohne Einschränkungen erlaubt. Das Ausbringen und Beseitigen von Düngemitteln und Spritzmitteln über das Mass der landwirtschaftlichen Bedürfnisse ist verboten.

## 2. Engere Schutzzonen (Zonen II)

Art. 6: Zusätzlich zu den in Art. 5 aufgeführten Beschränkungen gelten in den engeren Schutzzonen folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Das Erstellen neuer und das Erweitern bestehender Hoch- und Tiefbauten sind vorbehältlich lit. b verboten.
- b) In den Zonen II der Quellfassungen Hörnen und Eggli ist das Erstellen von Wohnbauten unter folgenden Bedingungen erlaubt:

- Es dürfen keine Ölheizungsanlagen installiert werden.
  - Für Abwasserleitungen gelten die Bestimmungen von lit. f.
  - Autoabstell- und Garagenvorplätze sind mit einem dichten Belag und Randbordüren zu versehen und zu entwässern.
  - Vor Baubeginn ist mit einem geologischen Gutachten nachzuweisen, dass keine wasserführende Schichten angeschnitten werden.
  - + Vor Erteilung der Baubewilligung ist die Zustimmung der Baudirektion einzuholen.
- c) Strassen mit Ausnahme von lit. d sind nicht durch die engeren Schutzzonen zu führen. Lässt sich die Führung einer Strasse durch die engeren Schutzzonen ausnahmsweise nicht vermeiden, so sind diejenigen Schutzmassnahmen vorzukehren, die während des Baus und Betriebs der Strasse die Möglichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers ausschliessen. Insbesondere gilt Abschnitt d von Art. 5.
- d) Die Erstellung von Flur- und Waldwegen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke bedarf einer Bewilligung der Baudirektion.
- e) Das Erstellen von Parkplätzen, Auto- waschplätzen, Abwasserleitungen und Anlagen für die Lagerung, die Verwendung und den Transport wassergefährdender Stoffe ist verboten.
- f) Wenn aus gefällstechnischen oder anderen zwingenden Gründen Abwasserleitungen durch die Zonen II verlegt werden müssen, ist eine Bewilligung der Baudirektion einzuholen. In diesen Fällen sind absolut dichte Rohrleitungen und Formstücke zu verwenden und Schutzmassnahmen zu treffen, die Leckverluste sofort ersichtlich machen und auch zurückhalten (Leitungstunnel, Doppelrohre, doppelwandige Rohre etc.). Die Dichtheit ist während der ersten drei Jahre jährlich, später alle drei Jahre zu kontrollieren.

- g) Forst- und landwirtschaftliche Nutzung wie Grasbau, Weidgang und Ackerbau sind bei mässiger Verwendung von Kunstdüngern, Mist, Jauche, Reifkompost und Spritzmitteln erlaubt.

Die entsprechenden Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen des Bundes und anderer Stellen über die Anwendung von Dünge- und Spritzmitteln sind einzuhalten. Insbesondere ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Chemikalien, die nicht im Pflanzenschutzmittelverzeichnis der Eidg. Forschungsanstalt für Obst-, Wein- und Gartenbau aufgeführt sind und damit nicht der Kontrolle gemäss Landwirtschaftsgesetz unterstellt sind, verboten.

Beim Ausbringen von Dünge- und Spritzmitteln darf der Boden weder gefroren, mit Schnee bedeckt noch wassergesättigt sein. Deshalb ist das Ausbringen bei oder unmittelbar nach starken Regenfällen, sowie während oder kurz nach der Schneeschmelze zu unterlassen.

- h) Die Verwendung von Jauche ist ausnahmsweise gestattet unter Berücksichtigung folgender Bedingungen:
- Das oberflächliche Abfliessen von Jauche zur Fassung hin muss ausgeschlossen sein.
  - Pro Gabe sollen nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> je Hektare ausgebracht werden. Pro Jahr sind 2 - 3 Gaben zulässig. Diese sind gleichmässig zu verteilen.
  - Verschlauchungen für Jauche sind nicht gestattet. Ansammlungen von Jauche in Geländevertiefungen sind zu vermeiden.
- i) Landwirtschaftliche Intensivnutzung wie Garten-, Obst-, Wein- und Gemüsebau bedarf einer Bewilligung durch die Bau-  
direktion.
- k) Die Erstellung von Sportplätzen, Liegewiesen und Parkanlagen ist erlaubt, wenn deren Pflege nicht die Anwendung von Mitteln erfordert, die sich mit dem Schutz der Fassung nicht vertragen und wenn sich die sanitären Einrichtungen ausserhalb der Zonen II befinden.
- l) Das Erstellen von Zeltplätzen und Schwimmbecken ist verboten.

### 3. Fassungsbereiche (Zonen I)

Art. 7: Zusätzlich zu den in den Artikeln 5 und 6 aufgeführten Beschränkungen gelten in den Fassungsbereichen folgende Bestimmungen:

Ausser Wald und Dauerwiesen ist jede Nutzung untersagt, insbesondere:

- Das Erstellen von Bauten und Anlagen aller Art
- Jegliche Verletzung der Grasnarbe
- Jede Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln
- Die Benützung als Sportplatz, Liegewiese oder Parkanlage.

### III. Spezielle Massnahmen

Art. 8: Die drei Fassungsbereiche der Quellfassungen Eggli sind einzuzäunen. Auf die Einzäunung der Fassungsbereiche bei der Quellfassung Hörnen und der Grundwasserfassung Schwendi kann verzichtet werden.

Art. 9: - Bestehende Tankanlagen und Gebindelager in den Zonen II und III sind so abzuändern oder zu ergänzen, dass sie annähernd den gleichen Sicherheitsgrad aufweisen wie Neuanlagen. Ist die erforderliche Sicherheit mit diesen Massnahmen nicht zu erreichen, so ist die betreffende Anlage ausser Betrieb zu setzen.

Jedes Aendern und Anpassen einer Tankanlage oder eines Gebindelagers bedarf einer Bewilligung des Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau.

Die Fristen für das Anpassen und die Ausserbetriebsetzungen werden vom Amt für Gewässerschutz und Wasserbau festgelegt.

- Die bestehenden Abwasserleitungen in den Zonen II und III (evtl. Jauchegruben, Miststöcke) sind alle drei Jahre auf ihre Dichtheit zu überprüfen.

### IV. Nutzungsbeschränkungen im Wald

Art. 10: Zone III (Weitere Schutzzone)

In der weiteren Schutzzone gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Das Erstellen von Bauten und Anlagen aller Art, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, ist vorbehältlich Art. 10, lit. b verboten.
- b) Das Erstellen von Waldstrassen und -wegen ist erlaubt. Es sind Schutzmassnahmen gemäss Art. 20 der Richtlinien des Eidg. Departementes des Innern betreffend Gewässerschutzmassnahmen beim Strassenbau vom 27. Mai 1968 vorzusehen.
- c) Das Erstellen von Ablagerungen und Deponien aller Art, von Kiesgruben und übrigen Materialablagerungen und das Lagern von löslichen Stoffen ist verboten.
- d) Die forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht eingeschränkt. Bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und anderen Chemikalien sind die allgemeinen Weisungen des Eidg. Oberforstinspektorates einzuhalten.

Art. 11: Zone II (Engere Schutzzone)

Zusätzlich zu den in Art. 10 aufgeführten Beschränkungen gelten:

- a) Der Waldbestand muss erhalten bleiben, weshalb keine Rodungen vorgenommen werden dürfen.
- b) Das Erstellen von Bauten und Anlagen aller Art, inkl. Strassen, ist vorbehältlich Art. 11, lit. c verboten.
- c) Das Erstellen von Waldwegen bedarf einer Bewilligung der Baudirektion. Diese kann erteilt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung der Wasserfassungen zu befürchten ist.

- d) Das Behandeln von Nutzholz mit Chemikalien ist verboten.
- e) Die übermässige Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und anderen Chemikalien ist untersagt. Im übrigen gilt Art. 11, lit. d.

Art. 12: Zone I (Fassungsbereich)

Zusätzlich zu den in Art. 10 und 11 aufgeführten Nutzungsbeschränkungen gelten im Fassungsbereich folgende Beschränkungen:

- a) Das Erstellen von Bauten, Anlagen und Materiallagern aller Art ist ausnahmslos verboten.
- b) Die forstwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt.
- c) Jegliche Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und anderen Chemikalien ist verboten.

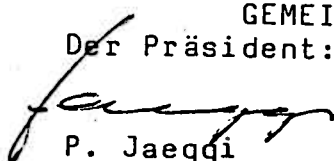
V. Schlussbestimmungen

- Art. 13: In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat im Einvernehmen mit dem Fassungseigentümer und der Baudirektion Erleichterungen für den Vollzug der angeordneten Massnahmen und unbedeutende Abweichungen vom Reglement bewilligen.
- Art. 14: Die Eigentumsbeschränkungen gemäss vorliegendem Reglement sind im Grundbuch anzumerken.
- Art. 15: Schutzzonenpläne und Schutzzonenreglement treten nach der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

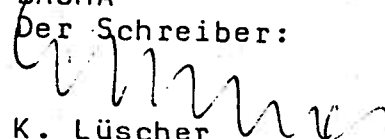
Vom Gemeinderat Bauma festgesetzt am 28. Februar 1979.

GEMEINDERAT BAUMA

Der Präsident:

  
P. Jaeggi

Der Schreiber:

  
K. Lüscher

Genehmigt von der Baudirektion des Kantons Zürich  
mit Verfügung Nr. 2022 vom 13. Sep. 1979



**Kanton Zürich**

**Gemeinde Bauma**

## **Privater Gestaltungsplan Zelg-Hörnen für die Wolfensberger Beteiligungen AG, 8494 Bauma**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss PBG § 7**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am *25. März 2002*

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudirektion:

---

**M. WIESENDANGER AG**

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

---

**Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon**

Tel. 01/932 39 66 Fax 01/932 32 07

e-mail: wiesendanger.ag@bluewin.ch

## **1. Einleitung**

Während der öffentlichen Auflage (PBG § 7) vom 21.12.01 bis 21.2.02 in der Gemeinderatskanzlei Bauma sind insgesamt 16 Stellungnahmen und Einwendungen eingegangen.

Einige Anliegen betreffen allgemeine Anregungen (z.B. Rechtmässigkeit Baulandeinzonung), die keinen unmittelbaren Zusammenhang mit dem Privaten Gestaltungsplan Zelg-Hörnen aufweisen. Der Gemeinderat hat von diesen allgemeinen Anregungen Kenntnis genommen; es wird aber im Rahmen der Privaten Gestaltungsplanvorlage nicht darauf eingetreten.

### **1.2. Behandlung der Einwendungen**

Die Baukommission und der Gemeinderat haben die Einwendungen eingehend geprüft und behandelt. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der Einsprecher anschliessen konnte, wurde dies durch entsprechende Korrektur der Gestaltungsplanvorlage berücksichtigt.

Die 16 Einwendungen wurden wie folgt behandelt:

- berücksichtigt 3
- teilweise berücksichtigt 1
- nicht berücksichtigt 12

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind in diesem Bericht erläutert. Die Reihenfolge richtet sich nach dem Eingangsdatum.

## **2. Nicht berücksichtigte Einwendungen**

### **2.1 Überbaubarkeit in Frage gestellt**

Antrag:

Grundsätzlich stelle sich die Frage, ob auf dem Perimeter Hörnen überhaupt gebaut werden darf. Es sei anzunehmen, dass das fragliche Grundstück vor der Zeit des Eidg. Raumplanungsgesetzes RPG eingezont worden sei. Das Grundstück gehöre auch heute nicht zum überbauten Gebiet der Gemeinde Bauma. Es gehöre auch nicht zum geschlossenen Siedlungsbereich und könne erst recht nicht als Baulücke bezeichnet werden. Das RPG schreibe unter Art. 15 vor, dass Bauzonen nur noch Land umfassen dürfe, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut sei oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werde.

Begründung der Ablehnung:

Der Gestaltungsplanperimeter beschränkt sich ausschliesslich auf rechtmässig eingezontes Bauland, welches seit 1997 in dieser Form der Wohnzone 1 zugewiesen ist.

## **2.2 Baulücken zuerst überbauen / Hinweis Bundesrecht**

Antrag:

Damit die Gemeinde ein Bedürfnis nachweisen kann, dass ausserhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches gebaut werden darf, sollte der durchschnittliche Baulandverbrauch der letzten 15 Jahre herangezogen und für die nächsten 15 Jahre extrapoliert werden. Dabei wären zuerst Baulücken im geschlossenen Siedlungsbereich zu überbauen und erst hernach könnte bei triftigem Bedürfnisnachweis der Siedlungsbereich ausgedehnt werden.

Die Bundesrechtsprechung zu diesem Thema ist eindeutig (vgl. BGE 122 II 455; BGE 1A.155/1999; BGE 1P.650/1999) und kann über [www.bger.ch](http://www.bger.ch) eingesehen bzw. ausgedruckt werden.

Begründung der Ablehnung:

Siehe Punkt 2.1, Hinweis Bundesrecht kein Antrag.

## **2.3 Gestaltungsplan muss sehr gute Einordnung gewährleisten**

Antrag:

Es sei angemerkt, dass das Baugesetz des Kantons Zürich PBG auch hinsichtlich der Gestaltung meiner Meinung nach grosszügiger ist als das RPG, da Art. 238 Abs. 1 PBG nur eine "befriedigende Gesamtwirkung" (Note 4) verlangt, hingegen Art. 3 Abs. b RPG von "in die Landschaft einordnen" (Note 5) spricht. Gemäss dem Grundsatz der derogatorischen Kraft des Bundesrechts in Sachgebieten, die das Bundesrecht nicht abschliessend ordnet, dürfen Kantone nur solche Vorschriften erlassen, die nicht gegen den Sinn und Geist des Bundesrechts verstossen und diesen Zweck nicht beeinträchtigen oder vereiteln. Mithin muss sich also auch eine Baute im Kanton Zürich in die Landschaft einordnen; Gestaltungspläne müssten sich demnach sehr gut in die Landschaft einordnen (Note 5.5).

Begründung der Ablehnung:

Die Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Zelg-Hörnen, Pkt. 5.1 bis 5.5, sowie die beiden verbindlichen Pläne (Situation 1 : 500 und Geländeschnitt A-A 1 : 200) gewährleisten eine gute Einordnung in die Landschaft. Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zürich vom 5.9.00 wird festgehalten, dass das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept eine konzeptionell sorgfältig erarbeitete Planungsgrundlage darstellt, welches den hohen Anforderungen an das landschaftlich besonders empfindliche Baugebiet gerecht wird.

## **2.4 Baulandverschleiss am falschen Ort**

Antrag:

Erst kürzlich konnte man in der "Sonntagszeitung" (27.1.02) lesen, dass wir Schweizer Mist gebaut haben, da unser Land planlos und an den falschen Orten baulich wächst, weil die Raumplanung versagt. Die nun von mir gerügte Überbauung dürfte zu diesem Versagen hinzugezählt werden.

Begründung der Ablehnung:

Kein Antrag.

## **2.5 Aufsichtsbeschwerde angedroht**

Antrag:

Da kein Mitglied der Gemeinde Bauma, bestehe kein ordentliches Rechtsmittel, um gegen eine allfällige Zustimmung zum Gestaltungsplan zu rekurrieren. Hingegen könne eine Aufsichtsbeschwerde an den Kanton bzw. den Bund eingereicht werden, wo von Amtes wegen untersucht werden müsse, ob hier das Raumplanungsgesetz verletzt werde. Auch könne das Bundesamt für Wald und Landschaft BUWAL um eine Expertenmeinung angefragt werden.

Begründung der Ablehnung:

Kein Antrag.

## **2.6 Ausweisung der guten ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung**

Antrag:

Der Gestaltungsplan müsse explizit ausweisen, mit welchen Mitteln er die gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung einer Überbauung erreichen und sicherstellen will. Die Bauweise sei einheitlich und ästhetisch ansprechend zu gestalten und entsprechend festzulegen. Die Anordnung der Baubereiche müsse auf die exponierte Hanglage Rücksicht nehmen und mit der Umgebung harmonisieren.

Begründung der Ablehnung:

Die vier Gestaltungseinheiten gewährleisten grundsätzlich eine geordnete Hangüberbauung. In den Gestaltungseinheiten A/D sind zwingend 27° bis 45° geneigte Schrägdächer (Eindeckungsmaterial dunkle Tonziegel oder dunkler Schiefer), in den Gestaltungseinheiten B/C zwingend begrünte Flachdächer vorgeschrieben. Zudem sind die Bauvorhaben innerhalb einer Gestaltungseinheit aufeinander abzustimmen. Grossflächige Glasflächen sind bei talseitigen Fassaden durch Balkone oder Wintergärten zu unterbrechen. Innerhalb der vorgegebenen Baubereiche und der vorgegebenen Mantellinie und der erwähnten Gestaltungseinheiten hat der zukünftige Bauherr dennoch einen gewissen Spielraum, um den architektonischen Ausdruck der geplanten Gebäudehülle geringfügig zu beeinflussen (PBG § 83 Abs. 2).

## **2.7 Chatzentobelbach belassen wie er ist**

Antrag:

Der Chatzentobelbach sei weitmöglichst zu belassen. Die Auffüllung des Bachtobels und die Verlegung des öffentlichen Gewässers sei abzulehnen.

Begründung der Ablehnung:

Der Chatzentobelbach beginnt rund 22 m unterhalb der Trafostation als öffentliches Gewässer Nr. 27.0 und verläuft bereits heute teilweise in eingedolten Streckenabschnitten. Durch die vorgesehene Geländeauffüllung soll der Bachlauf unter Einhaltung der kantonalen Gewässerabstände teilweise so angehoben werden, dass ein hochwassersicherer Bach gewährleistet wird und sich der Wasserlauf entlang dem kommunalen Fuss- und Wanderweg sichtbar präsentiert (keine Tobelwirkung mehr). Bis auf die Unterquerung der Quartierstrasse B verläuft der öffentliche Chatzentobelbach in einem offenen Bachlauf.

Oberhalb, d.h. ab der Quartierstrasse A, handelt es sich um eine private Leitung, welche als Eindolung abgenommen und unter Berücksichtigung des neu angelegten Fuss- und Wanderweges dem Beginn des öffentlichen Gewässers zugeführt wird.

Grundsätzlich handelt es sich in diesem Punkt um eine Bachvorlage aus dem Jahre 1991, welche in der genehmigten Erschliessungsplanung (1. Etappe) aus dem Jahr 1997 enthalten ist. Das definitive Bachprojekt ist dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vor Ausführung noch zur Genehmigung vorzulegen.

## **2.8 Nur einen Strassenanschluss an die Sternenbergrasse vornehmen**

Antrag:

Die Zufahrt sei auf die eine bestehende Einmündung in die Sternenbergrasse zu beschränken.

Begründung der Ablehnung:

Das Tiefbauamt hat den beiden Einmündungen im Rahmen der Vorprüfung zugestimmt. Der landschaftliche Eingriff ist mit zwei dem Südhang möglichst gut angelegten Strassen optimaler als eine, wenn auch nur kurze, senkrecht zum Hang und daher gut einsehbare Strasse. Die Verkehrssicherheit ist aufgrund der genügenden Sichtweiten gegeben.

## **2.9 Vorgärten ebenerdig und naturnah gestalten**

Antrag:

Vorgärten seien ebenerdig und naturnah zu gestalten.

Begründung der teilweisen Ablehnung:

Sofern eine gedeckte Parkierungsanlage erstellt wird, kann rein funktionell kein ebenerdiger Vorgarten geschaffen werden. Hingegen kann auf dem neu max. 30 m langen Betondeckel eine möglichst naturnahe Gestaltung verlangt werden.

## **2.10 Zwei Fusswegrechte berücksichtigen**

Antrag:

Die zwei bestehenden Fusswegrechte quer durch das Areal resp. ins Areal sind im Plan zu berücksichtigen.

Begründung der Ablehnung:

Die beiden Fusswegrechte werden im Gestaltungsplan nicht bezeichnet, da sie privatrechtlicher Natur sind. Die Rechte sind im Grundbuch eingetragen und damit gewährleistet.

## **2.11 Überprüfung Natel-Antennenstandort Zelg**

Antrag:

Die Firma ORANGE plant die Errichtung eines Handymastes, der genau ins neue Wohngebiet strahlt. Es sei zu prüfen, ob und wie dieser Mast allenfalls neu zu platzieren ist.

Begründung der Ablehnung:

Der Standort der geplanten Mobilfunkantenne befindet sich 95 m westlich der Bauzonengrenze. Die massgebenden Grenzwerte werden gegenüber dem eingezonten Gebiet eingehalten.

## **2.12 Schulwegsicherung Sternenbergstrasse**

Antrag:

Anfrage, ob sich Schulweg-Gedanken und Mehrverkehr im Kurvenbereich am Anfang der Sternenbergstrasse vertragen.

Begründung der Ablehnung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Schulwegsicherung entlang der Sternenbergstrasse ein wichtiges Anliegen ist. Eine Entscheidung steht jedoch nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Zelg-Hörnen; die Zuständigkeit liegt für Staatsstrassen beim Kantonalen Tiefbauamt.

## **2.13 Vertragsaktualisierung zwischen Wasserversorgung Hörnen und Zivilgemeinde gefordert**

Antrag:

Die Zivilgemeinde Bauma äussert in ihrem Schreiben an den Gemeinderat vom 20.2.02 verschiedene Fakten, welche aus ihrer Sicht die Annahme des Gestaltungsplanes von neuen Verträgen mit der Wasserversorgung Hörnen abhängig macht.

Begründung der Ablehnung:

Gegen die Aushandlung neuer Verträge steht aus Sicht des Gemeinderates nichts im Wege. Hingegen kann die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgrund der in der Vorprüfung vorgenommenen positiven Abklärungen, welche sich auch auf das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) stützen, nicht davon abhängig gemacht werden. Der Gemeinderat ist jedoch bereit, für die anstehenden Vertragsverhandlungen seine Vermittlung anzubieten.

13. März 2002