

VERFÜGUNG

vom 30. April 2003

Bauma. Privater Gestaltungsplan Wissenbach

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 9. Dezember 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Bauma dem privaten Gestaltungsplan Wissenbach zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Februar 2003 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 30. Januar 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Februar 2003 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtete neue Mischnutzung des bestehenden Fabrikensembles auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5485 an der Bäreterwilerstrasse geschaffen werden.

Das Fabrikensemble ist als Bestandteil des regionalen Ortsbildes von Bauma gemäss dem überkommunalen Inventar (RRB Nr. 125/1980) der Kernzone 2 zugewiesen, welche die an das engere Ortsbild angrenzenden Gebiete mit Kernzonencharakter umfasst. Als Schutzziel soll gemäss dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte die gesamte Fabrikanlage erhalten werden. Gemäss NHK-Gutachten kann mit dem Abbruch des zwischen den beiden markanten, ortsbildprägenden Gebäuden Vers.-Nrn. 883 und 886 gelegenen Nebengebäude und dem vorgesehenen Ersatz durch einen neuen, eingeschossigen Verbindungsbau einen ausreichenden Situationswert bewahrt werden. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird auf eine zeitgemäss und so einfach wie möglich gestaltete Ostfassade des Verbindungsbaus zu achten sein.

Die bestehenden Waldabstandslinien (RRB Nr. 394/1997) werden mit dem Erlass des Gestaltungsplans für dessen Geltungsbereich und Geltungsdauer aufgehoben sowie abgestimmt auf die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche neu festgesetzt. Die Hochwassersicherheit des Gestaltungsplangebiets gegenüber dem Wissenbach (öffentliches Gewässer Nr. 19.0) wurde im generellen Entwässerungsplan (GEP) nachgewiesen.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Situation 1:500, das Profil 1:200 und die Baubestimmungen. Der Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Wissenbach, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 9. Dezember 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, Bäretswilerstr. 45, 8494 Bauma

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 sechs 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 Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 30. April 2003
030471/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Bauma

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gestaltungsplan Wissenbach

Situation 1:500

Durch den Grundeigentümer festgesetzt
Bauma, den 06.02.2002

Zustimmung der Gemeindeversammlung Bauma vom:
09. Dezember 2002

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident

P. Good

Der Gemeindegeschreiber

B. Bähler

Von der Baudirektion
genehmigt am: 30. April 2003

BDV Nr. 380103

Für die Baudirektion

H. Zimmermann

Verfasser: **DIEBOLD AG**

8620 Wetzikon

Datum: 20. September 2002

Ingenieurbüro für
Vermessung, Planung
und Bauwesen

Giessereistrasse 1
Postfach
Tel. 01 / 934 30 30
Fax 01 / 934 30 49
email diebold-ag@diebold-ag.ch

Auftrag Nr.: 6103201.001
Konto Nr.: 6030

Format: 30/74
Gez.: Be

Archiv Nr.: 6103201.001

Plan Nr. 1

Legende

- Gestaltungsplan-Perimeter
- aufzuhebende Waldabstandslinie
- neue Waldabstandslinie
- Minimaler gesetzlicher Gewässerabstand

Baubereiche für zu erhaltende Gebäude

- Baubereiche A1 und A2

Baubereiche für beizubehaltende oder zu ersetzende Gebäude

- Baubereich B
- Baubereich C2
- Baubereich D1

Baubereiche für Neubauten

- Baubereich C1
- Abbrüche im Baubereich C1
- Baubereich D2

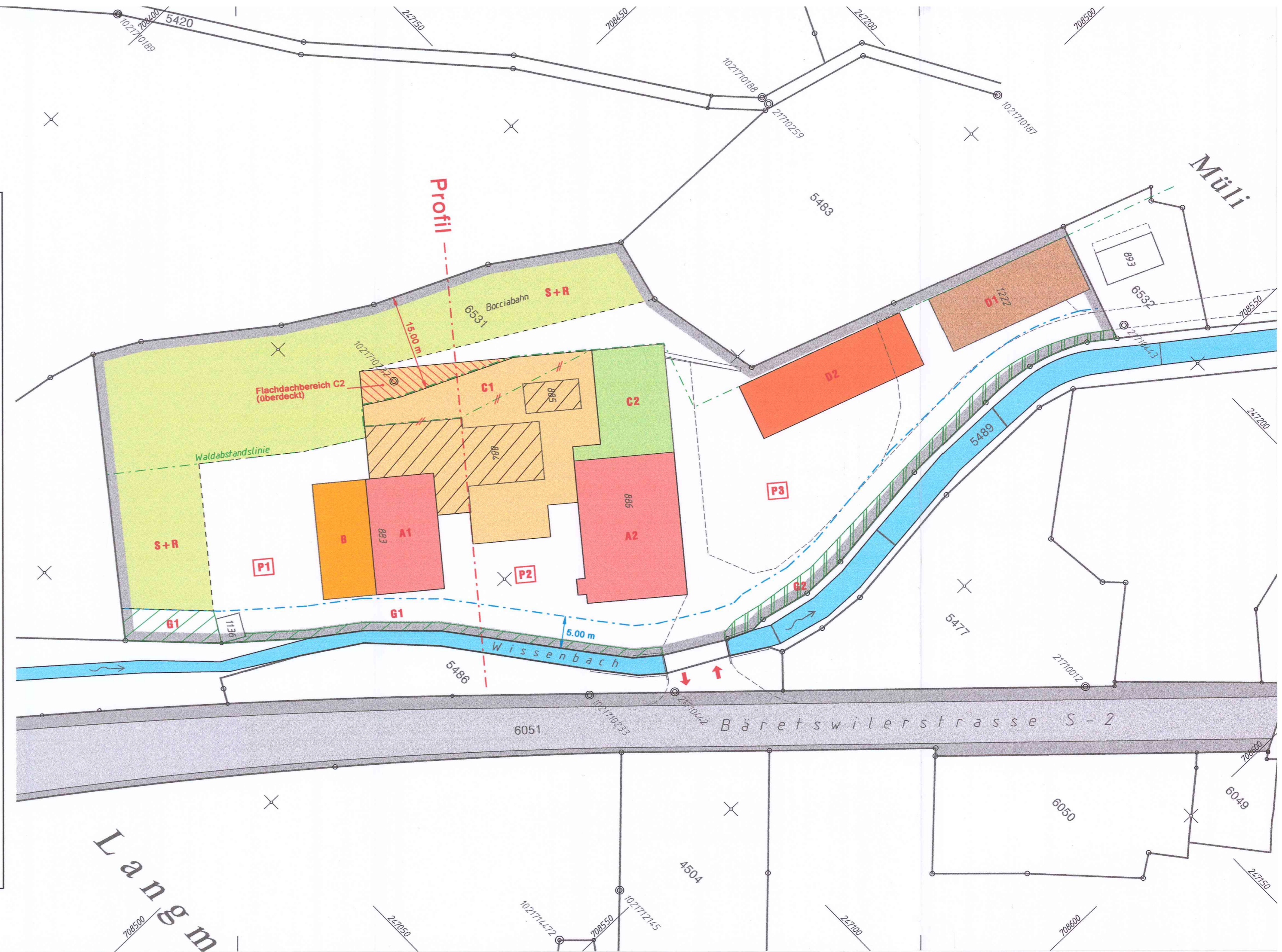
- Spiel- und Ruheflächen

- P1 Parkplatzbereiche

- beizubehaltender Grünstreifen G1

- beizubehaltender Grünstreifen G2

- Haupt- und Hauptwegfahrt





Gestaltungsplan
Wissenbach

Profil 1:200

Durch den Grundeigentümer festgesetzt
 Bauma, den 06.02.2002

Zustimmung der Gemeindeversammlung Bauma vom:
 09. Dezember 2002

Namens der Gemeindeversammlung
 Der Gemeindepräsident

P. Good
 P. Good

Der Gemeindegemeinder
 Der Gemeindegemeinder

B. Bähler

Von der Baudirektion
 genehmigt am: 30. April 2003

Für die Baudirektion

Ch. Zimmermann

BDV Nr. 3801 03

Verfasser : **DIEBOLD AG**

8620 Wetzikon

Datum: 20. September 2002

Ingenieurbüro für
 Vermessung, Planung
 und Bauwesen

Giessereistrasse 1
 Postfach
 Tel. 01 / 934 30 30
 Fax 01 / 934 30 49
 email diebold-ag@diebold-ag.ch

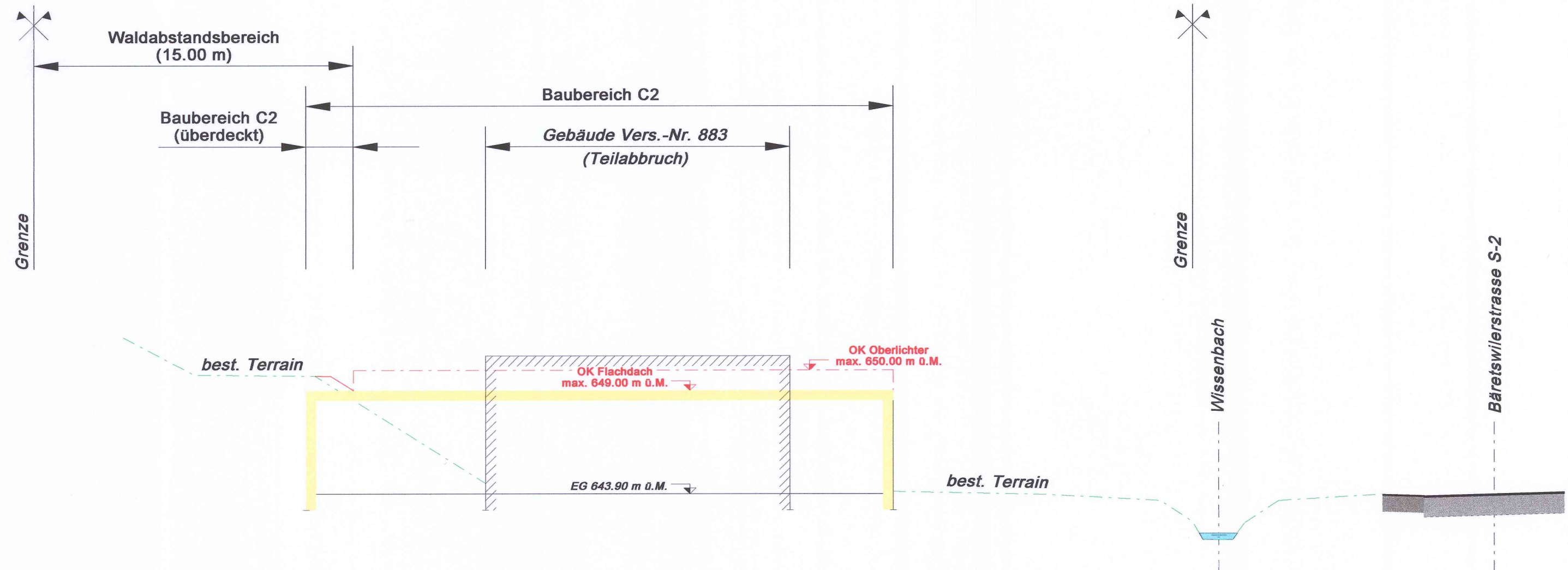
Auftrag Nr. : 6103201.001
 Konto Nr. : 6030

Format: 30/63
 Gez.: Be

Archiv Nr. : 6103201.001

Plan Nr. 2

Profil 1:200



635.00 m ü.M.



Kanton Zürich
Gemeinde Bauma

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gestaltungsplan Wissenbach

Baubestimmungen

Durch den Grundeigentümer festgesetzt
Bauma, den 06.02.2002

P. Wipfenschlager

Zustimmung der Gemeindeversammlung Bauma vom:

09. Dezember 2002

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident

P. Good

Der Gemeindegeschreiber

B. Bähler

Von der Baudirektion
genehmigt am: 30. April 2003

BDV Nr. 380103

Für die Baudirektion

Verfasser : **DIEBOLD AG**

Ingenieurbüro für
Vermessung, Planung
und Bauwesen

8620 Wetzikon

Giessereistrasse 1
Postfach
Tel. 01 / 934 30 30
Fax 01 / 934 30 49
email diebold-ag@diebold-ag.ch

Datum: 20. September 2002

Auftrag Nr. : 6103201.001
Konto Nr. : 6030

Format: A4
Gez.: Be

Archiv Nr. : 6103201.001

Plan Nr. 3

Im Sinne der §§ 83 ff PBG werden für den Privaten Gestaltungsplan „Wissenbach“ folgende Baubestimmungen festgelegt.

I BESTANDTEILE

Art. 1

Massgebende
Unterlagen

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem Profil 1:200 und diesen Baubestimmungen.

II GELTUNGSBEREICH

Art. 2

Perimeter

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

III ZIELSETZUNG

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe und industrieller Fertigung in den bestehenden Fabrikgebäuden und den neuen Ergänzungsbauten zu ermöglichen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sind dabei die beiden ursprünglichen Industriegebäude Vers. Nr. 883 (Baubereich A1) und 886 (Baubereich A2) zu erhalten. Die Anliegen des Ortsbildes und des Lärmschutzes sind dabei besonders zu berücksichtigen.

IV AUSNÜTZUNG, BAUWEISE UND NUTZWEISE

Art. 4

Baubereiche

Die Lage der Gebäude, die zulässigen Grundrissabmessungen und die minimalen Abstände werden durch die Baubereiche bestimmt.

Art. 5**Baubereiche A**

Die Baubereiche A umfassen den viergeschossigen Bereich von Gebäude Vers.-Nr. 883 (A1) und den fünfgeschossigen Bereich von Gebäude Vers.-Nr. 886 (A2) ohne deren Anbauten.

Die beiden Hauptgebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

Bei deren vorhandenen Geschossflächen sind Wohn- und Gewerbenutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsläden zulässig.

Art. 6**Baubereiche B**

Der Baubereich B umfasst den südwestlichen eingeschossigen Anbau von Gebäude Vers.-Nr. 883.

Der Gebäudeteil darf unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Im Gebäudeteil sind Gewerbenutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsläden zulässig.

Art. 7**Baubereiche C**

Die Baubereiche C umfassen den nordseitigen Verbindungsbereich zwischen den Gebäuden Vers.-Nrn. 883 und 886.

Im Baubereich C1 darf das bestehende Gebäudevolumen umgebaut werden, oder durch einen einheitlich gestalteten modernen, maximal eingeschossigen Flachdach-Verbindungsbau ersetzt werden. Zur Belichtung des hinteren Gebäudeteils des Neubaus sind auf dem unüberdeckten Flachdachbereich Oberlichter erlaubt. Zur Bäreterwilerstrasse ist die Fassade als vollständige, einheitlich gestaltete Verbindung auszuführen. Beim Verbindungsbau sind folgende Höhenbeschränkungen einzuhalten:

OK Flachdach max. 649.00 m ü.M.

OK Oberlichter max. 650.00 m ü.M.

Im Baubereich C2 darf der bestehende Gebäudeteil umgebaut, unter Beibehaltung des Gebäudeprofils ersetzt oder durch einen Flachdachbau gemäss den Bestimmungen für den Baubereich C1 neu erstellt werden.

Flachdächer in den Baubereichen C1 und C2 sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, zu begrünen.

In den Baubereichen C1 und C2 sind Gewerbenutzungen, Dienstleistungsbetriebe und industrielle Fertigungen zulässig.

Art. 8

Baubereiche D

Die Baubereiche D1 und D2 umfassen das bestehende Nebengebäude Vers.-Nr. 1222 sowie den Baubereich für ein neues Nebengebäude.

Im Baubereich D1 darf das bestehende Gebäude unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden.

Im Baubereich D2 darf ein Neubau in Anlehnung an die Erscheinung des bestehenden Gebäudes D1 unter Übernahme der Gebäudeprofile und Erscheinung (Abmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) erstellt werden.

Im Gebäudeteil sind Gewerbe- und Lagernutzungen sowie Einstellgaragen zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen ist auf maximal 30 % beschränkt.

Art. 9

Waldabstandslinie Waldabstand

Die rechtskräftige Waldabstandslinie im Bereich der neuen Gebäudebaubereiche C1 wird aufgehoben und dort neu. In einem Abstand von 15 m zur Grundstücksgrenze (Waldgrenze) geführt.

Im Waldabstandslinienbereich sind die Flachdachbauten des Baubereichs C1 zu überdecken. Oberlichter sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Art. 10

Parkplätze P1 – P3

Für die Erstellung von oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden folgende Parkplatzbereiche festgelegt:

- P1 für Bewohner und Beschäftigte Baubereich A1 und B
- P2 für Besucher Baubereiche A, B und C
- P3 Besucher und Beschäftigte Baubereiche A2 und C

Art. 11Spiel- und
Ruheflächen

Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen (S+R) sind im Zusammenhang mit den Wohnnutzungen in angemessenem Umfang als Spielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen auszugestalten.

Art. 12

Lärmschutz

Bezüglich Lärmschutz sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter die für die Kernzone 2 gültigen Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

V**ERSCHLIESSUNG****Art. 13**

Zu- und Wegfahrt

Die Hauptzu- und Hauptwegfahrt für das Gestaltungsplangebiet hat über die bestehende Brücke über den Wissenbach in die Bäreterwilerstrasse zu erfolgen. Je nach Verkehrsaufkommen im Gestaltungsplangebiet sind im Interesse der Verkehrssicherheit spezielle Massnahmen an der Bäreterwilerstrasse S-2 vorzusehen.

Art. 14

Übrige Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewässerschutzzone A. Das Gestaltungsplangebiet kann über die bestehenden öffentlichen und privaten Kanalisationsleitungen entwässert werden. Das auf den neuen Flachdachbauten anfallende Niederschlagswasser darf nur retentiert dem Wissenbach zugeleitet werden.

Die bestehenden Gebäude sind bezüglich Trink- und Löschwasser sowie elektrischer Energieversorgung erschlossen. Soweit Erweiterungen der privaten Grundstückerschliessungen erforderlich werden erfolgen diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach den Vorschriften der Werkträger.

VI UMGEBUNG

Art. 15

- Grünstreifen G** Entlang dem Wissenbach ist im Bereich G1 der bestehende Grünstreifen beizubehalten.
- Im Bereich G2 ist der bestehende Grünstreifen zwischen Zufahrtsweg und Bachparzelle beizubehalten. In Absprache mit dem AWEL sind massvolle Ergänzungen des Baumbestandes vorzusehen.
- Gestaltung** Soweit die zukünftige Umgebungsgestaltung nicht bereits im Situationsplan 1:500 fixiert ist, erfolgt diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- Gewässerabstandsbereich** Im gesetzlichen Mindestabstandsbereich gemäss § 21 Wasserwirtschaftsgesetz sind keine weiteren ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen erlaubt.

VII BAU- UND ZONENORDNUNG

Art. 16

- Ergänzende Bauvorschriften** Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die zum Zeitpunkt der Bauausführung massgebliche Bauordnung der Gemeinde Bauma.

VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Inkrafttreten** Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Bauma

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gestaltungsplan Wissenbach

Bericht

Verfasser : **DIEBOLD AG**

Ingenieurbüro für
Vermessung, Planung
und Bauwesen

8620 Wetzikon

Giessereistrasse 1
Postfach
Tel. 01 / 934 30 30
Fax 01 / 934 30 49
email diebold-ag@diebold-ag.ch

Datum: 20. September 2002

Auftrag Nr. : 6103201.001

Konto Nr. : 6030

Format: A4

Gez.: Wi

Archiv Nr. : **6103201.001**

Plan Nr. **4**

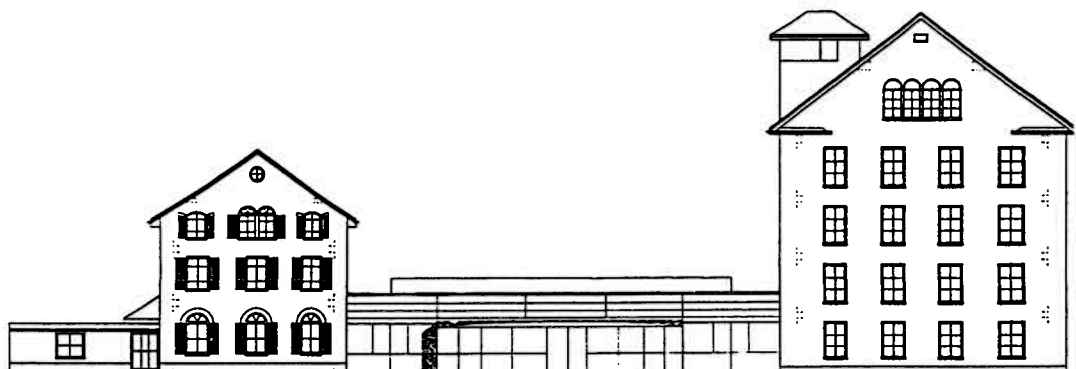
1. ZWECK UND UMFANG DES GESTALTUNGS-PLANES

1.1 Gestaltungsplangebiet und Zielsetzung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Kernzone K2 der Gemeinde Bauma. Er reicht südöstlich an das öffentliche Gewässer Nr. 19, Wissenbach, nordwestlich und südwestlich an die Bauzonenbegrenzung. Im Perimeter liegen die ehemaligen Webereigebäude Vers.-Nr. 883 und 886 und die Lager- und Nebengebäude Vers.-Nr. 885, 883 und 1222 der Wolfensberger AG. Das Areal wird verkehrsmässig über den Wissenbach von der Staatsstrasse S-2, Bäretswilerstrasse aus erschlossen.

Der Gestaltungsplan zielt auf die Erhaltung des heutigen Erscheinungsbildes unter Beibehaltung der Baukuben der in den Jahren 1863 und 1872 errichteten Hauptbauten Vers.-Nr. 883 und 886 ab. Für eine auf heutige Bedürfnisse ausgerichtete Nutzung des ehemaligen Fabrikensembles sollen die für das Ortsbild sekundären Nebenbauten durch zeitgemässe, den heutigen Bedürfnissen angepassten Neubauten ersetzt werden können. Dies soll mit der Errichtung eines modernen Flachdach-Verbindungsbaues zwischen den beiden Hauptbauten Vers.-Nr. 883 und 886 ermöglicht werden, welcher für den Betrachter von der Bäretswilerstrasse aus zurückversetzt und in der Höhe limitiert gegenüber den beiden Hauptbauten untergeordnet in Erscheinung tritt. Abgewichen von den Bauordnungsvorschriften der Zone K2 wird dabei vor allem bei der Fassadengestaltung und der Dachform. Im Weiteren soll zusätzlich in den Baubereichen C1 und C2 eine industrielle Fertigung erlaubt werden, von der jedoch die bauordnungskonformen Lärmvorschriften der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten sind.

Mögliche Fassadengestaltung zur Bäretswilerstrasse



1. ZWECK UND UMFANG DES GESTALTUNGSPLANES

1.1 Gestaltungsplangebiet und Zielsetzung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Kernzone K2 der Gemeinde Bauma. Er reicht südöstlich an das öffentliche Gewässer Nr. 19, Wissenbach, nordwestlich und südwestlich an die Bauzonenbegrenzung. Im Perimeter liegen die ehemaligen Webereigebäude Vers.-Nr. 883 und 886 und die Lager- und Nebengebäude Vers.-Nr. 885, 883 und 1222 der Wolfensberger AG. Das Areal wird verkehrsmässig über den Wissenbach von der Staatsstrasse S-2, Bäretswilerstrasse aus erschlossen.

Der Gestaltungsplan zielt auf die Erhaltung des heutigen Erscheinungsbildes unter Beibehaltung der Baukuben der in den Jahren 1863 und 1872 errichteten Hauptbauten Vers.-Nr. 883 und 886 ab. Für eine auf heutige Bedürfnisse ausgerichtete Nutzung des ehemaligen Fabrikensembles sollen die für das Ortsbild sekundären Nebenbauten durch zeitgemässe, den heutigen Bedürfnissen angepassten Neubauten ersetzt werden können. Dies soll mit der Errichtung eines modernen Flachdach-Verbindungsbaues zwischen den beiden Hauptbauten Vers.-Nr. 883 und 886 ermöglicht werden, welcher für den Betrachter von der Bäretswilerstrasse aus zurückversetzt und in der Höhe limitiert gegenüber den beiden Hauptbauten untergeordnet in Erscheinung tritt. Abgewichen von den Bauordnungsvorschriften der Zone K2 wird dabei vor allem bei der Fassadengestaltung und der Dachform. Im Weiteren soll zusätzlich in den Baubereichen C1 und C2 eine industrielle Fertigung erlaubt werden, von der jedoch die bauordnungskonformen Lärmvorschriften der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten sind.

Mögliche Fassadengestaltung zur Bäretswilerstrasse

1.2 Beschränkung auf einzelne Anordnungen

Der Gestaltungsplan Wissenbach will nur jene Regelungen treffen, die für seinen Zweck nötig sind und im übrigen die zonengemässen Verhältnisse belassen. Diese Beschränkung auf einzelne Anordnungen stützt sich auf die gesetzliche Möglichkeit in § 83 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2. Ortsbildschutz / Schutzobjekte

2.1 Regionaler Ortsbildschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt zum grössten Teil im Bereich des Inventars der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bzw. dessen Nahbereich. Gestützt auf die Bauverfahrensverordnung, Anhang Ziffer 1.4.1.3 sind Bauprojekte im Zuge des koordinierten Verfahrens ans ARV zur Beurteilung einzureichen.

2.2 Inventar der Kulturobjekte

Die ehemalige Textilfabrikanlage ist in der provisorischen Liste der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Nummer V/10 aufgeführt. Die beiden ursprünglichen Gebäudeteile Vers.-Nr.883 und 886 wurden durch Heinrich Gujer 1863 bzw. 1872 erstellt. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 11. April 2002 hat die Natur- und Heimatschutzkommission nichts gegen den Abbruch der Neben- und Verbindungsbauten einzuwenden.

2.3 NHK - Gutachten Nr. 02-2002 vom 22. März 2002

Im Zuge der Vorprüfung wurde ein NHK Gutachten erstellt. Dieses ist im Anhang beigeheftet.

3. STRASSENLÄRMIMMISSIONEN

3.1 Lärmsituation

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. In den bestehenden Gebäuden A1 und A2 sind mit den Wohnnutzungen bereits heute schon lärmempfindliche Räume vorhanden. Der Gestaltungsplan lässt diese auch weiterhin zu.

Als Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm sind, gestützt auf Anhang 3 der Lärmschutzverordnung des Bundes, als Immissionsgrenzwerte bei Tag 65 dB(A), bei Nacht 55 dB(A) einzuhalten.

Gemäss den im Anhang beiliegenden Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungs-Verfahren des Kantonalen Tiefbauamtes sind die von der Bärethswilerstrasse (Staatsstrasse S-2) ausgehenden Lärmbelastungen schon vor den Hausfassaden (Abstand zur Strassenmitte 12 m) kleiner.

4. DAS ÜBERBAUUNGSKONZEPT

4.1 Grundmuster

Der Gestaltungsplan Wissenbach geht von einem Überbauungskonzept aus, das

- die beiden ursprünglichen Kuben der Fabrikgebäude Vers.-Nr. 883 und 886 als markante, das Ortsbild prägende Bauten in ihrer Form als Eckpfeiler erhält;
- einen modernen Neubau mit Flachdach als Verbindungsbau zwischen den ortsbildbestimmenden Webereigebäuden zulässt;
- die Unterschreitung des Waldabstandes im Rahmen der Absprache vom 20. November 2001 mit dem Kreisforstamt sowie der Aussprache vom 16. Mai 2002 mit dem Regionalplaner gestattet.

4.2 Nutzungsdurchmischung

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Durchmischung der einzelnen Nutzungen angestrebt. Als Ergänzung zu den gemäss PBG und Gemeindebauordnung in der Kernzone K2 zulässigen Nutzungen ist im neuen Verbindungsbau auch industrielle Fertigung zulässig. Die Wohnnutzung wird gegenüber den Kernzonenbestimmungen auf die beiden bestehenden Fabrikgebäude eingeschränkt.

5. DIENSTBARKEITEN

5.1 Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht

Gemäss Dienstbarkeit SP 1003, Beleg 94 vom 16. März 1988 ist das Gestaltungsplangrundstück im Bereich zwischen der Bäretswilerstrasse und dem Flurweg zum Müliboden durch ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht belastet. Dieses wird von den Gestaltungsplanvorschriften nicht nachteilig beeinflusst.

5.2 Benützungsrecht für Viehmarkt

Gemäss Dienstbarkeit SP 682, Serv. Vertr. 681 vor 1870 und Änderung vom 30. März 1936 ist die Zivilgemeinde Bauma berechtigt, für den Viehmarkt im Frühling und Herbst nach Bedürfnis die „Mühlewiese“ nördlich des Webereigebäudes Vers.-Nr. 886 mit Ausnahme eines zwei Meter breiten Streifens Hofraum längs und nördlich dieses Gebäudes Vers.-Nr. 886, zur Aufstellung des Viehs unentgeltlich zu benützen.

Bei dieser Dienstbarkeit handelt es sich um die im Gestaltungsplan als Parkplatzbereich P3 bezeichneten Fläche. Mit den angeordneten Baubereichen ist der Weiterbestand dieser Dienstbarkeit gewährleistet.

Es ist Allenfalls zu prüfen, ob diese Dienstbarkeit, aufgrund der gewandelten Bedürfnisse, gelöscht werden kann.

5.3 Überbaurecht / Baurecht für Transformatorenstation

Mit dem Überbaurecht SP 683 vom 30. März 1936 wurde die für den Bau des Lagergebäudes Vers.-Nr. 1222 erforderliche Dienstbarkeit vereinbart. Durch die laufende Grenzmutation Nr. 904 kommt das davon betroffene Gebäude vollständig auf das Grundstück der Firma Wolfensberger zu liegen. Mit dem Vollzug der Mutation Nr. 904 ist diese Dienstbarkeit zu löschen.

Das Baurecht zu Gunsten der EKZ für eine Transformatorenstation im Gebäude Vers.-Nr. 1136 hat für den Gestaltungsplan keine einschränkenden Auswirkungen. Die Transformatorenstation liegt am südlichen Perimeterrand am Wissenbach. Seitens der EKZ ist zur Zeit ein Ersatz und damit die Aufhebung dieser Trafostation im Gange.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewässerschutzzone A und kann schmutzwassermässig über die bestehenden öffentlichen und privaten Kanalisationsleitungen entwässert werden. Das auf den neuen Flachdachbauten anfallende Niederschlagswasser darf nur retendiert dem Wissenbach zugeleitet werden. Mit der in den Gestaltungsplanvorschriften vorgeschriebenen extensiven Flachdachbegrünung wird dieser Bestimmung entsprochen.

6.2 Wasserversorgung

Die bestehenden Liegenschaften werden von der Hauptwasserleitung in der Bärethswilerstrasse aus erschlossen. Eine allfällige Vergrösserung des Arealanschlusses richtet sich nach dem Wasserversorgungsreglement der Zivilgemeinde Bauma.

6.3**Elektrische Energieversorgung**

Die elektrische Energieversorgung der bestehenden Bauten erfolgt heute noch über die arealinterne Trafostation Vers.-Nr. 1036. Diese wird im Zuge des Netzausbaues der EKZ abgebrochen und durch eine neue Trafostation an der Strasse im Böl ersetzt. Die Groberschliessung der zukünftigen Nutzung, sowie die heutige Anschlussleistung ist durch diesen Neubau gewährleistet. Eine allfällige Vergrößerung der Anschlussleistung ab neuer Trafostation ist Sache des privaten Anschließers.

7.**ÖFFENTL. GEWÄSSER NR. 19, WISSENBACH****7.1****Hochwassersicherheit**

Entlang dem Gestaltungsplanperimeter fliesst auf der Ostseite das öffentliche Gewässer Nr. 19, der Wissenbach. Die Hauptzufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt über die bestehende Wissenbachbrücke. Gestützt auf das GEP 2000 der Gemeinde Bauma ist im Bereich des Gestaltungsplangebietes mit einem 50-jährigen Hochwasser von $27.4 \text{ m}^3/\text{s}$ zu rechnen. Gemäss GEP sind das Bachprofil und Strassendurchlass genügend gross um die Hochwassermenge abzuführen. Im Anhang liegen die entsprechenden Unterlagen bei.

ANHANG

- A1** **NHK Gutachten vom 22. März 2002**

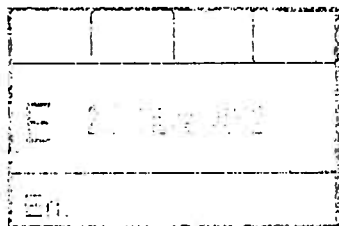
- A2** **Grundlagen Lärmermittlung des Tiefbauamtes**

- A3** **Hochwassersicherheit Wissenbach**

A1 NHK Gutachten vom 22. März 2002



NATUR- UND HEIMATSCHUTZ-KOMMISSION DES KANTONS ZÜRICH
TELEPHON 01 259'28'18 8090 ZÜRICH



Wolfensberger Beteiligungen AG
Bäretswilerstrasse 45
8494 Bauma

Gemeinderat Bauma
8494 Bauma

Zürich, den 22. März 2002

Gutachten Nr. 2-2002
Bauma, Ergänzung Fabrikensemble Kat.-Nr. 5485

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Natur- und Heimatschutzkommission hat auf Antrag der Baudirektion zur Ergänzung des Fabrikensembles an der Bäretswilerstrasse in Bauma im Hinblick auf die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes Wissenbach Stellung genommen. Das erarbeitete Gutachten beantwortet die gestellten Fragen aus fachlicher Sicht. Die Empfehlungen richten sich in erster Linie an die Abteilung Orts- und Regionalplanung des Amtes für Raumordnung und Vermessung.

Zum Abschluss des Auftrages senden wir Ihnen in der Beilage das vom Präsidenten unterzeichnete Gutachten in dreifacher Ausfertigung zur Kenntnisnahme zu.

Mit freundlichen Grüssen
Natur- und Heimatschutz-Kommission
des Kantons Zürich

Beilagen:
- je 3 Gutachten

Kopie z.K. an:
- ARV, Abt. Orts- u. Regionalplanung
samt Akten retour



Gutachten Nr. 02-2002

Bauma, Ergänzung Fabrikensemble Kat. Nr. 5485

Auftrag

Das Amt für Raumordnung und Vermessung, Abt. Orts- und Regionalplanung, hat unserer Kommission den Auftrag erteilt, eine geplante Ergänzung des bestehenden Fabrikensembles auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5485 an der Bärethswilerstrasse zu begutachten. Dieses liegt in der Kernzone der Gemeinde Bauma und innerhalb des Perimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung gemäss RRB Nr. 125/1980. Die Eigentümer planen eine Umnutzung einer Betriebsliegenschaft im Dorf und suchen Ersatz für die Schleiferei, die eine Werkhalle von ca. 1000 m² benötigt. Diese neue Nutzung sowie die Nutzungen der beiden ehemaligen Fabrikgebäude soll mittels eines Gestaltungsplanes „Wissenbach“ geregelt werden.

Das heutige Gebäudeensemble

Das Ensemble wurde durch Heinrich Gujer, Fabrikant und Statthalter, in den Jahren 1863 und 1872 als Spinnereianlage erstellt. Dieses erfuhr im Verlaufe der Zeit verschiedene Änderungen durch Abbrüche und Neubauten.

Die Anlage befindet sich an markanter Stelle, von Bärethswil her kommend, am südlichen Dorfeingang. Die beiden grösseren, den Charakter der Anlage prägenden Gebäude stehen giebelständig zur Strasse. Sie sind mit klassizistischen Merkmalen versehen, die für solche Bauten typisch sind. Zwischen diesen befinden sich kleinere Bauten wie die Heizzentrale mit einem Kaminstummel, ein Schopf, ein Anbau an die Heizzentrale und ein kleineres Fabrikgebäude neueren Datums. Die Anlage gehört zu einer Reihe von Wohn- und ehemaligen Mühlebauten, die heute noch an die Industrialisierung der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erinnern und entlang dem Wissenbach bis zur Einmündung in die Töss anzutreffen sind. Sie bilden eine Tangente zur klar begrenzten Kerngruppe des Dorfes und lassen noch heute die Entwicklungsphasen des Ortsbildes deutlich erkennen.

Das Fabrikensemble ist gemäss dem überkommunalen Ortsbildinventar Bestandteil des regionalen Ortsbildes von Bauma. Es gilt zudem gemäss dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte Bauma als Einzelschutzobjekt. Im Inventar der Gemeinde sind folgende Schutzziele formuliert:

- Erhalten der Gesamtform und der Hauptmerkmale der Konstruktion und Erscheinung,
- Erhalten der Freiräume (Umgebung),
- Erhalten der gesamten Siedlung.

Die Projektidee des Gestaltungsplanes

Die Projektidee ist auf einem Erdgeschossgrundriss Mst. 1:200 flächenmässig dargestellt. Diese ist begleitet von einer Darstellung der Ostfassade Mst. 1:200 und einem kurzen Bericht.

Geplant ist ein eingeschossiger Neubau mit max. 830 m² Grundfläche zwischen den zwei grössten Gebäuden. Ihre beiden Haupteingänge bilden seine südöstliche Begrenzung. Seine nordwestliche Begrenzung setzt die Giebelseite des Gebäudes Ass.-Nr. 886 fort. Im Nordosten ist der Neubau durch das Gebäude Ass.-Nr. 886 begrenzt. Die südwestliche Begrenzung entspricht dem heutigen Anbau an das Gebäude Ass.-Nr. 883. Der Neubau tritt somit lediglich mit seiner Südostfassade in Erscheinung. Auf der Südwestseite entspricht er dem heutigen Erscheinungsbild und auf den übrigen Seiten verschwindet der Neubau im Hangfuss resp. wird er vom bestehenden Gebäude Ass.-Nr. 886 abgedeckt. Der Neubau ist ca. 4.40 Meter hoch und gemäss Bericht wird das ganze Dach begrünt. Es fallen ihm verschiedene Zwischenbauten zum Opfer wie die Heizzentrale mit Kaminstummel oder die Schopfgebäude. Die beiden bestehenden Fabrikgebäude Ass.-Nr. 886 und 883 werden für Nutzungen durch das Kleingewerbe saniert.

Beurteilung

Die Kommission hat an ihrer Augenscheinfahrt vom 24. Januar 2002 das Gebiet mit der Fabrikanlage besichtigt. Obwohl die bestehenden gewachsenen Baustrukturen ein durchaus qualitätsvolles industrielles Ensemble bilden, war für die Kommission unschwer erkennbar, dass die Zwischenbauten für die geplante neue Nutzung keine Verwendung finden können und das Fabrikensemble mit einem Neubau zwischen den beiden markanten Hauptgebäuden einen ausreichenden Situationswert bewahren kann.

Das Konzept des vorgesehenen Gestaltungsplanes gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

1. Die verschiedenen Gebäudeteile zwischen den Hauptgebäuden Ass.-Nrn. 883 und 886 können abgebrochen und durch einen eingeschossigen Neubau ersetzt werden.
2. Der Neubau soll unter Berücksichtigung folgender Anregungen weiter bearbeitet werden:
 - Der Neubau soll von den Gebäuden Ass.-Nr. 886 und 883 einen Abstand wahren, um die Westecke des höheren Teils des Gebäudes Ass.-Nr. 886 und die Nordecke des alten Gebäudes Ass.-Nr. 883 frei zu lassen.
 - Die Ostfassade ist so einfach wie möglich zu gestalten. Eine zeitgemässe Gestaltung ist erwünscht. Die Mittelpartie ist in der Aufzeichnung überinstrumentiert.
 - Die Haupteingänge in der Nordostfassade von Ass.-Nr. 883 und in der Südwestfassade Ass.-Nr. 886 dürfen vom Neubau nicht bedrängt werden.
 - Die obere Böschungskante, welche von der Brücke über den Wissenbach nordwestlich der Anlage, etwa parallel der 650-er Höhenkurve bis zur Mühle Ass.-Nr. 895 verläuft, muss deutlich erkennbar bleiben.
 - Es ist zu prüfen, ob die nordwestliche Fassadenflucht des Neubaus nicht besser parallel zur oberen Böschungskante verlaufen sollte.
 - Die Gebäudehöhe des Neubaus soll nicht über die Fensterbänke des 1. Obergeschosses des Gebäudes Ass.-Nr. 883 reichen.

Die Kommission bittet, zum überarbeiteten Projekt respektive zum Entwurf des Gestaltungsplanes nochmals Stellung nehmen zu können.

Zürich, den 20. März 2002

Natur- und Heimatschutzkommission
des Kantons Zürich
Der Präsident


Johann Frei

A2 Grundlagen Lärmermittlung des Tiefbauamtes



Baudirektion Kanton Zürich

Diebold AG
Ingenieurbüro
G. Wiedenmann
Giessereistrasse 1
8620 Wetzikon

Tiefbauamt

Dienste

Fachstelle Lärmschutz

Kanalstrasse 17, Postfach. 8152 Glattbrugg

Telefon: 01 / 809 91 51

Telefax: 01 / 809 91 50

E-Mail: fals@bd.zh.ch

Internet: www.laerm.zh.ch

Bearbeitet von: George Eisler

Direktwahl: 01 / 809 91 75

E-Mail: george.eisler@bd.zh.ch

Glattbrugg, 11. Januar 2002

Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungs-Verfahren

Objekt: GP Wissenbach; Kat.-Nr. 5485
Strasse: S-2 / Bäretswilerstr. (HeE 0.600-0.770)
Gemeinde: Bauma
Nutzungszone: Kernzone K2

Strassenverkehr:	250 Fz/h.	SMW-Anteil:	6.9 %
Strassensteigung:	3 %.	Geschwindigkeit:	70 km/h
Belagsterm:	0 dB.		

Emissionspegel (Abstand 1m):	Lr.e(tags) =	75.1 dB
Lärmbelastung im Abstand von 12 m:	Lr =	64.3 dB

In der Nacht liegt die Lärmbelastung rund 13 dB tiefer.

Für die Lärmbelastung ist das EMPA-Strassenlärmmodell (Quellenfunktion A=43) für Asphaltbeton AB10 verwendet worden. Je nach verwendeter Reflexionsberechnungsmethode (BUWAL Nr. 6; A=43 oder Reflexionsanteil BUS; A=42) ist der Quellenwert Lr.e(tags) entsprechend zu korrigieren. Die Lärmberechnung im angegebenen Abstand berücksichtigt weder Reflexionen noch örtliche Spezialitäten oder Hindernisse. Die Verkehrszahlen entsprechen dem aktuellen IST-Zustand (Tag).

Tiefbauamt

Dienste / Fachstelle Lärmschutz

George Eisler



Baudirektion Kanton Zürich

Diebold AG
Ingenieurbüro
G. Wiedenmann
Giessereistrasse 1
8620 Wetzikon

Tiefbauamt

Dienste

Fachstelle Lärmschutz

Kanalstrasse 17, Postfach, 8152 Glattbrugg

Telefon: 01 / 809 91 51

Telefax: 01 / 809 91 50

E-Mail: fals@bd.zh.ch

Internet: www.laerm.zh.ch

Bearbeitet von: George Eisler

Direktwahl: 01 / 809 91 75

E-Mail: george.eisler@bd.zh.ch

Glattbrugg, 11. Januar 2002

Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungs-Verfahren

Objekt: GP Wissenbach; Kat.-Nr. 5485
Strasse: S-2 / Bäretswilerstr. (HeE 0.770-0.800)
Gemeinde: Bauma
Nutzungszone: Kernzone K2

Strassenverkehr:	250 Fz/h.	SMW-Anteil:	6.9 %
Strassensteigung:	2.3 %.	Geschwindigkeit:	50 km/h
Belagsterm:	0 dB.		

Emissionspegel (Abstand 1m): $L_{r,e(tags)} = 72.8 \text{ dB}$

Lärmbelastung im Abstand von 12 m: $L_r = 62.0 \text{ dB}$

In der Nacht liegt die Lärmbelastung rund 13 dB tiefer.

Für die Lärmbelastung ist das EMPA-Strassenlärmmodell (Quellenfunktion A=43) für Asphaltbeton AB10 verwendet worden. Je nach verwendeter Reflexionsberechnungsmethode (BUWAL Nr. 6; A=43 oder Reflexionsanteil BUS; A=42) ist der Quellenwert $L_{r,e(tags)}$ entsprechend zu korrigieren. Die Lärmberechnung im angegebenen Abstand berücksichtigt weder Reflexionen noch örtliche Spezialitäten oder Hindernisse. Die Verkehrszahlen entsprechen dem aktuellen IST-Zustand (Tag).

Tiefbauamt

Dienste / Fachstelle Lärmschutz

George Eisler

A3 Hochwassersicherheit Wissenbach

Gemeinde Bauma

ÖFFENTLICHES GEWÄSSER NR. 19, Wissenbach

BESTIMMUNG DER MAXIMALEN ABFLUSSWASSERMENGE		Wölfensberger		Strassendurchlass		Altersheim		Töss	
Betrachtete Strecke bis		E	ψ	E	ψ	E	ψ	E	ψ
Landwirtschaftszone: Wald Wies- und Ackerland	flach - steil (0.05 - 0.15) (0.10 - 0.25)	3.22 3.38	0.10 0.15	3.31 3.48	0.15 0.20	3.34 3.55	0.15 0.20	3.34 3.55	0.15 0.20
Bauzone: Bauzonen samt Strassen, Reduktionsfaktoren und Einzugsgebiete aus hydraulischer Berechnung der Kanalisation übernommen	(AR054) (AR500) (AR521)			0.04		0.04	0.20	0.04	0.20
E = Einzugsgebiet E Durchschnitt	km ² ψ	6.60	0.13	6.80	0.18	6.93	0.18	7.02	0.18
L = Länge des Einzugsgebietes in km	km		4.80		5.30		5.60		6.20
v = Geschwindigkeit des Hochwasserabflusses im Mittel (geschätzt) v	m/sek.		3.20		3.50		4.00		4.60
t' = Abflusszeit (L / v)	Min.		25.0		25.2		23.3		22.5
t = kritische Regendauer = t' + 10 Min. = t' + 10 Min. Anlaufzeit in Min.			35.0		35.2		33.3		32.5
ql = grösste Regenintensität	m ³ /sek. km ²		21.7		21.6		22.5		23.0
q = spez. Hochwasserabfluss			2.72		3.79		3.96		4.06
Q = max. Hochwasserabflussmenge (E x q)	m ³ /sek.		18.0		25.7		27.4		28.6
Index "c" = Q / E^{2/3} = q x E^{1/3}			5.1		7.2		7.5		7.8

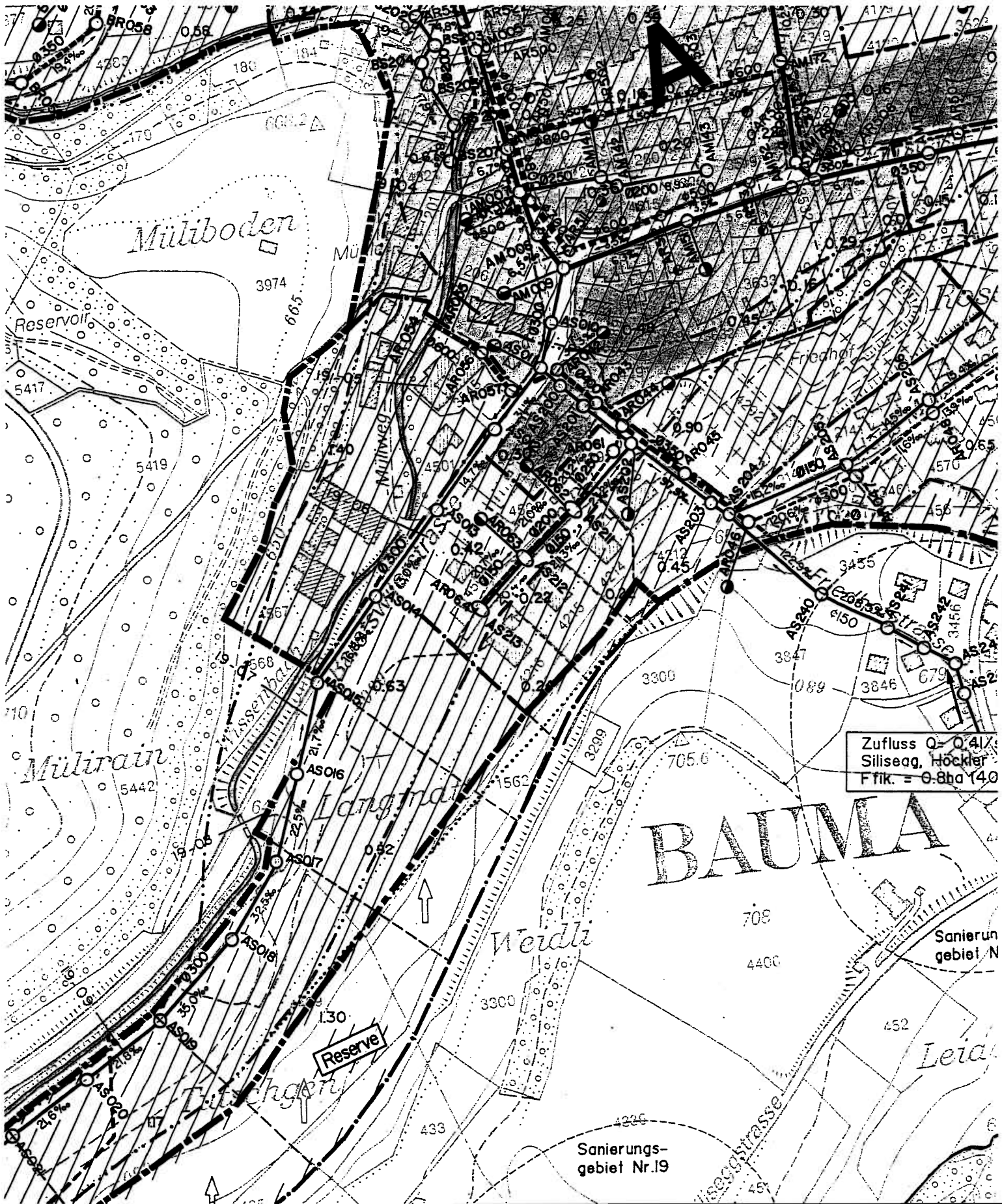
E Einzugsgebiet in km²
ψ Abflussbeiwert

Regenintensitätskurve für Uster Z = 50:

$$r = 9750 / (T + B)$$

$$(B = 10)$$

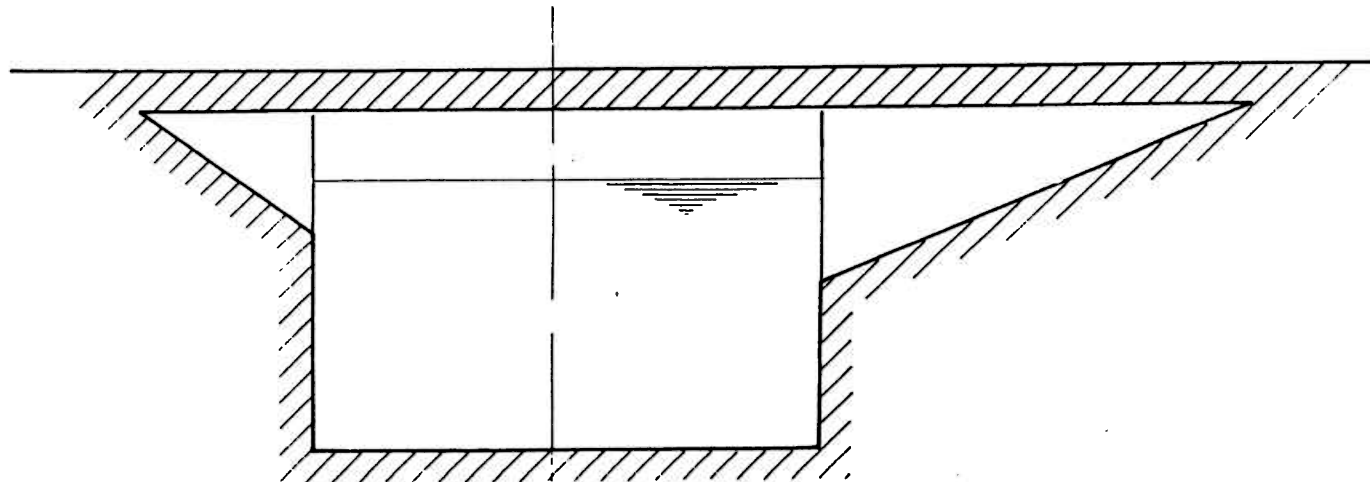
Planausschnitt aus GEP Bauma 1:2500



Querschnitt Brückenzufahrt 1:50

Profil Nr. 19 - 06

$Q_{50} = 27.4 \text{ m}^3/\text{s}$



$F_w = 6.55 \text{ m}^2$
 $J_{id} = 20.00 \text{ ‰}, k = 35$
 $v = 4.20 \text{ m/s}$
 $Q = 27.50 \text{ m}^3/\text{s}$