

## **VERFÜGUNG**

**vom 4. Mai 2006**

### **Bauma. Privater Gestaltungsplan Fussballplatz Schwendi (Revision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 12. Dezember 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Bauma der Revision des privaten Gestaltungsplans Fussballplatz Schwendi zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Januar 2006 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 31. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2006 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 768/1997 wurde der private Gestaltungsplan Fussballplatz Schwendi genehmigt. Die Revision des Gestaltungsplanes umfassen die Vergrösserung des Allwetterplatzes und der neue Standort für den Neubau eines Clubhauses. Der für das geplante Mehrzweckgebäude ausgeschiedene Baubereich anstelle des Ökonomiegebäudes Vers.-Nr. 804 wird aufgehoben sowie der entsprechende Gestaltungsplanperimeter angepasst.

Der Gestaltungsplan regelt sachgerecht die auf den Zweck abgestimmten Inhalte. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der Revision des privaten Gestaltungsplans Fussballplatz Schwendi, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 12. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Ingenieurbüro Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

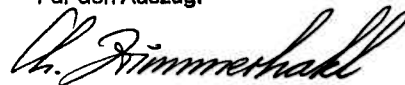
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat 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 (unter Beilage von 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 4. Mai 2006  
060160/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



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

Sitzung vom 9. April 1997

**768. Privater Gestaltungsplan Fussballplatz Schwendi, Bauma**

Für das in der Landwirtschaftszone gelegene Areal der bereits bestehenden Sportanlage ist von den Grundeigentümern und dem Fussballclub Bauma ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 9. Dezember 1996 hat diesem die Gemeindeversammlung Bauma zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 25. Februar 1997 ersucht die Gemeinde um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Fussballplatzes mit einem Allwetterplatz und einem Mehrzweckgebäude geschaffen werden. Die Vorschriften sind entsprechend den bahn- und strassenpolizeilichen sowie gewässerschutzrechtlichen Anforderungen zielgerichtet festgelegt. Aufgrund der Genehmigung des Gestaltungsplans wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone aufzuheben haben.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Fussballplatz Schwendi, dem die Gemeindeversammlung Bauma am 9. Dezember 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma, 8494 Bauma (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE BAUMA

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
FUSSBALLPLATZ SCHWENDI**

Änderungen Situation 1:500

DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT

Bauma, den 2. Okt. 06  
*H. Müller, P. Neuw, O. Brägger*

FÜR DEN FUSSBALLCLUB BAUMA

Der Präsident *J. Lehmann* Der Aktuar *S. Schmid*

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG BAUMA

Vom: 12. Dezember 2005

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Vizepräsident *J. Lehmann* Der Gemeindegemeinder *B. Bähler*

Chr. Spoerlé

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 4. Mai 2006

BDV Nr. 611 06

Für die Baudirektion

*O. Zimmermann*

Auftrags-Nr. 6103205.001

Diebold AG  
Ingenieurbüro  
Giessereistrasse 1  
8620 Wetzikon  
Tel. 044 934 30 30

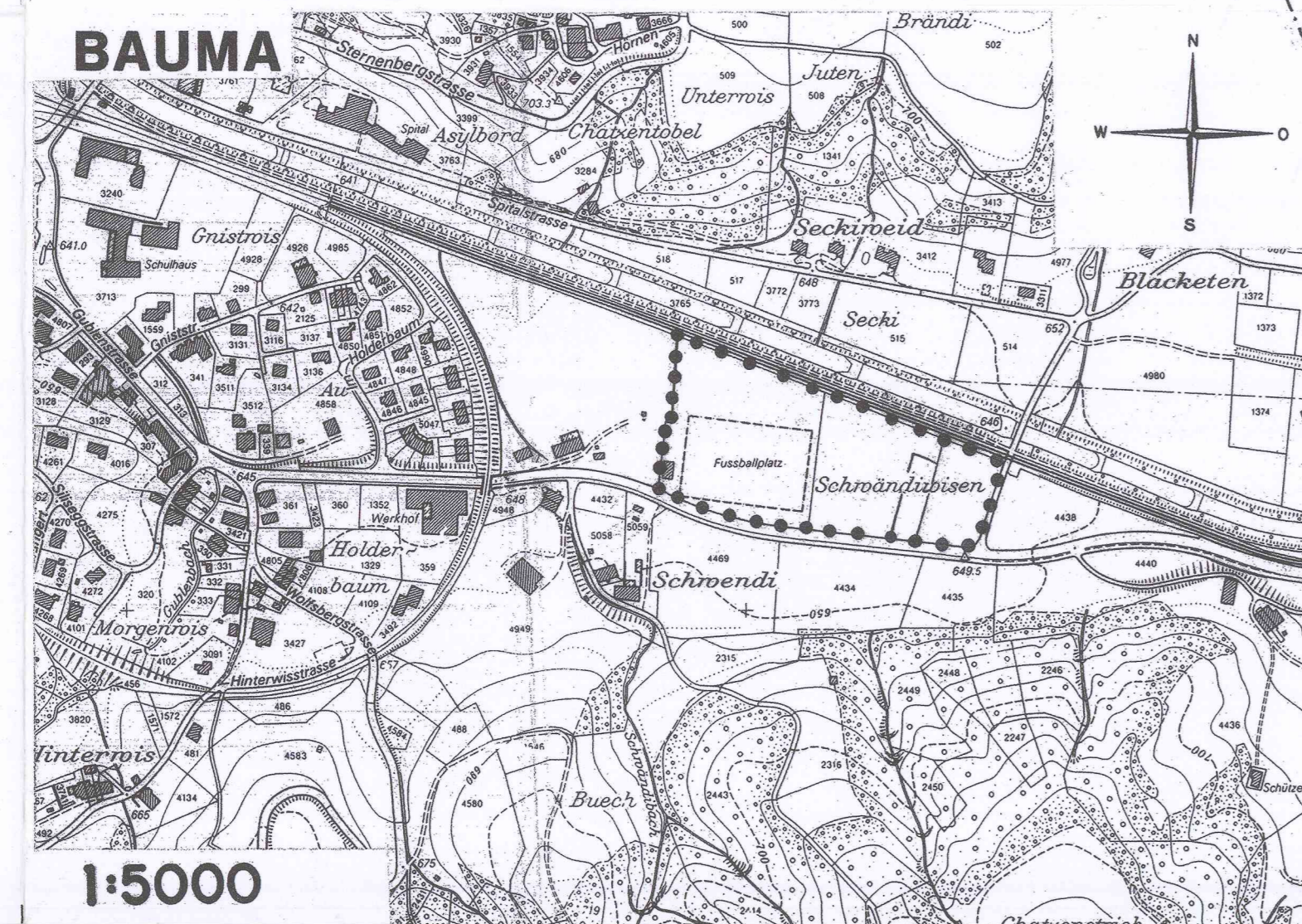
Datum: 12. September 2005

**Legende:**

- Perimeter Gestaltungsplan § 2
- Bereich für Sportanlagen § 2
- Garderobengebäude (bestehend) § 4
- Baubereich für Clubhaus (geplant) § 5
- Zugang Zugangsweg § 8
- Firstrichtung Zufahrtsweg

**Grundwasserfassung Schwendi / Schutzzonen**

- Zone I Fassungsgebiet
- Zone II Engere Schutzzone
- Zone III Weitere Schutzzone



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE BAUMA

---

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN FUSSBALLPLATZ SCHWENDI

## Baubestimmungen

---

DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT

Bauma, den 7.01.06

*H. Weller P. Weller A. Bröckli*

FÜR DEN FUSSBALLCLUB BAUMA

Der Präsident

*J. Catt*

Der Aktuar

*S. Schmid*

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG BAUMA

Vom: 12. Dezember 2005

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Vizepräsident

Chr. Spoerlé

*C. Spoerlé*

Der Gemeindegeschreiber

B. Bähler

*B. Bähler*

Von der Baudirektion

genehmigt am - 4. Mai 2006

BDV Nr. 611 06

Für die Baudirektion

*A. Zimmermann*

Auftrags-Nr. 6103205.001

Datum: 12. September 2005

Diebold AG  
Ingenieurbüro  
Giessereistrasse 1  
8620 Wetzikon  
Tel. 044 934 30 30

Die unterzeichneten Grundeigentümer und der Fussballclub Bauma stellen, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Fussballplatz Schwendi" mit folgenden Baubestimmungen auf:

### § 1

#### Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Baubestimmungen.

### § 2

#### Geltungsbereich

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

### § 3

#### Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung der bestehenden Sportanlage mit *Fussballplatz, Allwetterplatz und Garderobengebäude* und dient den Bedürfnissen des Fussballclubs Bauma. Bestandteil der Erweiterungen ist *die Vergrösserung des Allwetterplatzes* und die Neuerstellung eines *Mehrzweckgebäudes Clubhauses*.

### § 4

#### Garderobengebäude

Mit Berücksichtigung der nahegelegenen Trinkwasserfassung darf das bestehende Garderobengebäude am heutigen Standort nicht erweitert werden.

### § 5

#### Mehrzweckgebäude Geplantes Clubhaus

Im festgelegten Baubereich kann ein Gebäude mit maximal *zwei einem Vollgeschoss* und einem Dachgeschoss erstellt werden. Die Baute hat ausschliesslich den Bedürfnissen der ~~Landwirtschaft und/oder~~ *und* dem Betrieb des Fussballclubs Bauma zu dienen.

J.L. A.B.  
SSC  
H.G.  
L.K.

Es sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Gebäudehöhe max. ~~8-10 m~~ 4.80 m
- Satteldach mit beidseitig gleichen Dachneigungen.
- Firstanordnung gemäss Festlegung im Gestaltungsplan.

## § 6

### Unterstände

Ausserhalb der engeren Schutzzone (Zone II) ist die Erschliessung von eingeschossigen Unterständen für Velos, Mofas und Betriebsgeräte usw. im Ausmass von maximal 150 m<sup>2</sup> gestattet.

## § 7

### Bereich für Sportanlagen

Im Bereich für Sportanlagen kann neben dem bereits bestehenden Fussballplatz ein Allwetterplatz im festgelegten Ausmass erstellt vergrössert werden.

## § 8

### Zugang Erschliessung

*Zum bestehenden Clubhaus Vers.-Nr. 1316 darf eine direkte Zu- und Wegfahrt ab der Tösstalstrasse S-1 erstellt werden. Diese ist gemäss Typ B Verkehrssicherheits-Verordnung (VSV) auszubilden.*

*Die Zu- und Wegfahrt zum neuen Clubhaus hat ab der Gemeindestrasse Kat.-Nr. 5899 zu erfolgen.*

*Im Bereich von Ausfahrten oder Fussgängerübergängen sind die minimal erforderlichen Sichtbereiche freizuhalten. Massgebend ist bei der Einmündung der Gemeindestrasse Kat.-Nr. 5899 in die Tösstalstrasse Typ C (VSV) mit Sichtweite von 120 m.*

*Das Gestaltungsplangebiet ist auf die gesamte Anstosslänge an die Tösstalstrasse baulich unüberfahrbar abzugrenzen, ausgenommen der Zu- und Wegfahrt zum Clubhaus.*

### Parkierung

Die Parkierung hat auf Grundstück Kat. Nr. 4432 zu erfolgen. Beim geplanten Clubhaus darf ein zusätzlicher Parkplatz für Trainer, Abwarte und Anlieferung erstellt werden.

## § 9

### Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) massgebend.

J.L.      A.B.  
SSC  
H.K.  
L.K.

## § 10

### Einzäunungen, Ballfanggitter

Den Auflagen der Schweizerischen Bundesbahnen und dem kantonalen Tiefbauamt entsprechend sind die Sport und Nebenanlagen mit Einzäunungen zu versehen.

Gegen die Tösstalstrasse S-1 sind im Bereich der Sportplätze wirksame Ballfänge (z.B. Zaun von mind. 4 m Höhe) aufzustellen.

## § 11

### Platzbeleuchtungen

Den Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbandes entsprechende Platzbeleuchtungen können im Bereich der Sportanlagen erstellt werden.

Längs der Tösstalstrasse S-1 sind dabei die Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes, längs der Bahnlinie diejenigen der Schweizerischen Bundesbahnen zu berücksichtigen.

## § 12

### Bepflanzungen

Allfällige Randbepflanzungen sind mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern auszuführen.

Im Abstandsbereich zur Tösstalstrasse S-1 sind die Vorschriften der kantonalen Strassenabstandsverordnung einzuhalten.

## § 13

### Abdichtung Allwetterplatz

Die Abdichtung der geplanten *Vergrösserung des Allwetterplatzes* ist gemäss den Auflagen des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) auszuführen.

## § 14

### Entwässerung

Das Schmutzwasser des Clubgebäudes ist an die öffentliche Sanierungsleitung angeschlossen. *Das Schmutzwasser des geplanten Clubhauses ist ebenfalls an die öffentliche Sanierungsleitung entlang der Tösstalstrasse anzuschliessen.* Das anfallende Dachwasser ist oberflächlich über die Humusschicht zu entwässern.

JL A.B.  
SSU Seite 3  
Hh L.K.

Das anfallende Drainagewasser aus dem geplanten Allwetterplatz muss in einem Auffangschacht gesammelt und in die nahe Töss abgeleitet werden. Allfällige andere Entwässerungskonzepte bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau.

Die Einleitung von neuen Drainage- und Meteorwasserleitungen in die Töss sind gemäss den Richtlinien des AWEL auszuführen.

### § 15

#### Unterhalt, Pflege

Für den Unterhalt resp. die Pflege der Sportplätze dürfen keine grundwassergefährdende Mittel verwendet werden.

### § 16

#### Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Fussballplatz Schwendi tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

J.L.  
SSU  
H.N.  
L.K.  
Q.B.

**KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE BAUMA**

---

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
FUSSBALLPLATZ SCHWENDI**

**Erläuterungsbericht zu den Änderungen**

---

---

Auftrags-Nr. 6103205.001

Datum: 12. September 2005

Diebold AG  
Ingenieurbüro  
Giessereistrasse 1  
8620 Wetzikon  
Tel. 044 934 30 30

# **1. ZWECK UND UMFANG DER ÄNDERUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN**

## **1.1 Einleitung**

Im Privaten Gestaltungsplan Fussballplatz Schwendi vom 9. April 1997 ist beim Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 804 ein Baubereich für ein Mehrzweckgebäude ausgeschieden. Da zwischen dem Fussballclub Bauma und dem Besitzer keine Einigung bezüglich dem Bau eines zweiten Clubhauses im Baubereich des Mehrzweckgebäudes zu Stande kam, suchte der Fussballclub nach neuen Lösungen. Auf dem vorgesehenen Standort im nordöstlichen Teil des Gestaltungsplangebietes ist der Bau des neuen Clubhauses auf eigenem Land nach Umlegung des Grundstückes Kat.-Nr. 4427 möglich.

## **1.2 Änderungen September 2005**

Für den neu vorgesehenen Standort des neuen Clubhauses ist ein Zufahrtsweg von Osten her entlang der Bahnlinie erforderlich. Dieser Bereich liegt ausserhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplan-Perimeters. Der Gestaltungsplan hat nach § 83 Abs. 3 PBG auch die Erschliessung zu ordnen. Damit die Erschliessung des zweiten Clubhauses von Osten her über die Gemeindestrasse Kat.-Nr. 5899 gewährleistet ist, wird mit der Gestaltungsplanrevision der Perimeter um das Grundstück Kat.-Nr. 5900 erweitert.

Für das neue Clubhaus wird nordöstlich des Allwetterplatzes ein zusätzlicher Baubereich mit Parkplätze für Trainer, Abwart und Anlieferung ausgeschieden.

Der im Gestaltungsplan vom 9. April 1997 enthaltene Baubereich für das geplante Mehrzweckgebäude an Stelle des Ökonomiegebäudes Vers.-Nr. 804 wird aufgehoben.

## **1.3 Beschränkung auf einzelne Anordnungen**

Der Gestaltungsplan Fussballplatz Schwendi will weiterhin 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. Neues Clubhaus / Erschliessung**

### **2.1 Ausgangslage / Neue Gebäude**

Der Fussballclub Bauma besitzt das Grundstück Kat.-Nr. 4427 innerhalb dem Gestaltungsplangebiet. Dieses soll flächengleich an den heutigen nordöstlichen Perimeterran umgelegt werden, damit das zweite Clubhaus auf dem eigenen Land des Vereins erstellt werden kann. Der neu ausgeschiedene Baubereich lässt die Erstellung eines eingeschossigen Clubhauses mit den Abmessungen von 15 / 25 m zu.

Im Gestaltungsplan ist heute im Bereich des Ökonomiegebäudes Vers.-Nr. 804 ein Baubereich für ein zweigeschossiges Mehrzweckgebäude ausgeschieden. Auf diesen Baubereich soll künftig verzichtet werden. Mit der Revision des Gestaltungsplanes wird dieser Baubereich aufgehoben. Die Perimeterabgrenzung erfolgt neu entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 6453 entlang dem Garderobengebäude und dem Fussballplatz.

### **2.2 Zufahrt / Parkierung**

Um die Erschliessung des neuen Clubhauses sicher zu stellen, soll von der Gemeindestrasse Kat.-Nr. 5899 aus ein Zufahrtsweg entlang des Bahngleises auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5900 erstellt werden. Der neue Zufahrtsweg soll mit einer Breite von 3.5 m und einem Abstand von 2.5 m zur Bahnparzelle angelegt werden. Zufahrt und Parkplätze sollen mit einem Belag befestigt werden. Das Oberflächenwasser wird über die Schulter im seitlichen Umgelände oberflächlich versickert.

Nördlich des neuen Baubereiches für das neue Clubhaus ist eine Parkplatzfläche ausgeschieden. Diese soll ausschliesslich für Trainer, Abwarte und Anlieferungstransporte zur Verfügung stehen. Die Parkieranlage für Zuschauer und Spieler bleibt unverändert auf Kat.-Nr. 4432 bestehen.

### **2.3 Zugang**

Als Fussgängererschliessung wird neu im Gestaltungsplan ein Verbindungsweg zwischen dem Garderobengebäude und dem neuen Clubhaus festgelegt. Der Zugangsweg verläuft nordwestlich um den Fussballplatz und dient als interner Zugang zu den Spielplätzen. Für das neue Clubhaus stellt der Zugangsweg die direkte Fussgängererschliessung vom öffentlichen Parkplatz auf Grundstück Kat.-Nr. 4432 sicher.

## **2.4**

### **Entwässerung**

Das Schmutzwasser des neuen Clubhauses muss in die bestehende Kanalisation (Sanierungsleitung) entlang der Tösstalstrasse eingeleitet werden. Dazu ist eine Hauszuleitung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4427 zu erstellen.

Das Dachwasser soll oberflächlich durch eine Humusschicht versickert werden. Das Platzwasser vom Zufahrtsweg und der neuen Parkplatzfläche wird oberflächlich über die Schultern zur Versickerung gebracht.

## **3.**

### **Grundwasserfassung Schwendi**

#### **3.1**

##### **Schutzzone III**

Das neue Clubhaus, die Vorplatz- und Parkierungsfläche und der neu zu erstellende Zufahrtsweg liegen in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Schwendi.

Gemäss Schutzzonenreglement ist das Erstellen von Hochbauten mit Schmutzwasseranfall (häusliche Abwasser) mit Anschluss an die Kanalisation erlaubt. Für untergeordnete Strassen sind keine besonderen Massnahmen zu treffen. Für Parkplätze ohne Wasseranschluss sind keine besonderen Massnahmen erforderlich.

Gestützt auf die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes kann das neue Clubhaus am vorgesehenen Standort mit dem Parkplatz und dem Zufahrtsweg ohne zusätzliche Auflagen erstellt werden.