

## VERFÜGUNG

vom 13. April 2007

**Maur.      Privater Gestaltungsplan „Binz-/Zürichstrasse“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Maur stimmte am 19. Juni 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Binz-/Zürichstrasse“ zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 19. August 2006 und des Bezirksrats Uster vom 14. August 2006 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 29. März 2007 ersucht das Bauamt Maur um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung des durch die Binzstrasse und die Zürichstrasse begrenzten Areals im Ortsteil Binz. Bei der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung wurde für das Areal im Jahr 2003 aus Gründen des Lärmschutzes, der Erschliessung und der guten Einordnung in das Ortsbild eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Der entsprechende Gestaltungsplan wurde mit Verfügung der Baudirektion BDV Nr. ARV/776/2004 genehmigt. Die teilweise eng gefassten Baubereiche nach dem bisher gültigen Gestaltungsplan werden den heutigen Bedürfnissen nach grösseren zusammenhängenden Gewerbeflächen nicht gerecht. Mit dem neuen Gestaltungsplan wird die Idee für die Überbauung des Areals übernommen, den erhöhten gestalterischen Anforderungen, den Bedürfnissen der Verkehrserschliessung wie auch dem Lärmschutz gegenüber den Staatsstrassen Rechnung getragen, wobei die Festlegungen weniger projektspezifisch sind als im bisher gültigen Gestaltungsplan.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Mit dem Beschluss vom 19. Juni 2006 hat die Gemeindeversammlung den bisher gültigen Gestaltungsplan aufgehoben.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Binz-/Zürichstrasse, dem die Gemeindeversammlung Maur am 19. Juni 2006 als Ersatz des Gestaltungsplans Binz-/Zürichstrasse 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Heutschi und Partner Architekten HTL AG, Zürichstrasse 211,  
8122 Binz-Maur

(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.)

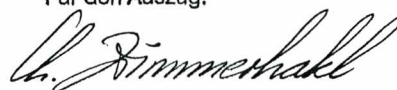
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'208.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Der Gemeinderat Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 13. April 2007  
070345/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



## VERFÜGUNG

vom 21. Juli 2004

### **Maur. Privater Gestaltungsplan Binz-/Zürichstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 22. März 2004 stimmte der Gemeinderat Maur dem privaten Gestaltungsplan Binz-/Zürichstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Mai 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Mai 2004 ersucht der Gemeinderat Maur um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtkräftigem Zonenplan der Kernzone KA sowie der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeteilt und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit dem Gestaltungsplan wird die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV nachgewiesen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Binz-/Zürichstrasse, dem der Gemeinderat Maur am 22. März 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Hausammann + Partner Architekten HTL AG, Zürichstrasse 211, 8122 Binz - Maur)

Staatsgebühr	Fr.	672.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	720.00	(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.

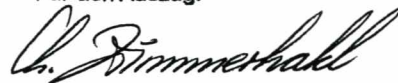
IV. Die Gemeinde Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei 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.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 21. Juli 2004  
041117/Ove/Zst

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



- Legende :**
- Grundstück / Kataster Nr.
  - Bereich Gestaltungsplan
  - - - Abbruch best. Gebäude
  - best. Baubereich gem. Bau- und Zonenordnung
  - neuer Baubereich gem. Bau- und Zonenordnung
  - Fuss- und Radweg / Ein- Ausfahrt
  - Baubereich Binzstrasse
  - Baubereich Zürichstrasse
  - Baubereich Zürichstrasse
  - Untergeschoss / Tiefgarage
  - Lärmschutz
  - Besucher - Parkplätze
  - Ein- und Ausfahrt

<b>Objekt</b>	<b>Gestaltungsplan Zürichstrasse 212 8122 Binz</b>	
<b>Bauherr</b>	<b>Immo-P Zürichstrasse 211 8122 Binz</b>	
<b>Architekt</b>	<b>Erläuterungsplan 03. Februar 2006</b>	
	<b>Situation 1:200</b>	
<b>Architekt</b>	<b>HEUTSCHI &amp; PARTNER</b>	
	ARCHITEKTEN HTL AG	
	Zürichstrasse 211 8122 Binz-Maur	Tel. 044 982 20 20 Fax 044 982 20 30
	www.hapbinz.ch info@hapbinz.ch	

Mst. 1:200  
Gr. 63 x 45  
Gez. HH  
Dat. 29.09.2005  
Rev. 19.03.2007

Der Grundeigentümerin  
Kat. 6782  
Baugesellschaft Immo-P

Binz 22. März 2007

Alexander Csakvary  
René Stein  
Heinz Heutschi

*[Signature]*

Der Architekt

Binz 22. März 2007

Der Nachbar Kat. 7696

Binz 21.3.07  
*J. Lindner*  
*J. Lindner*

Gemeindeversammlung zugestimmt am

19. Juni 2006

Der Präsident

Der Schreiber

Revidiert im Genehmigungsverfahren

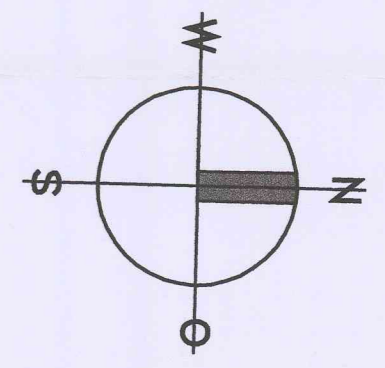
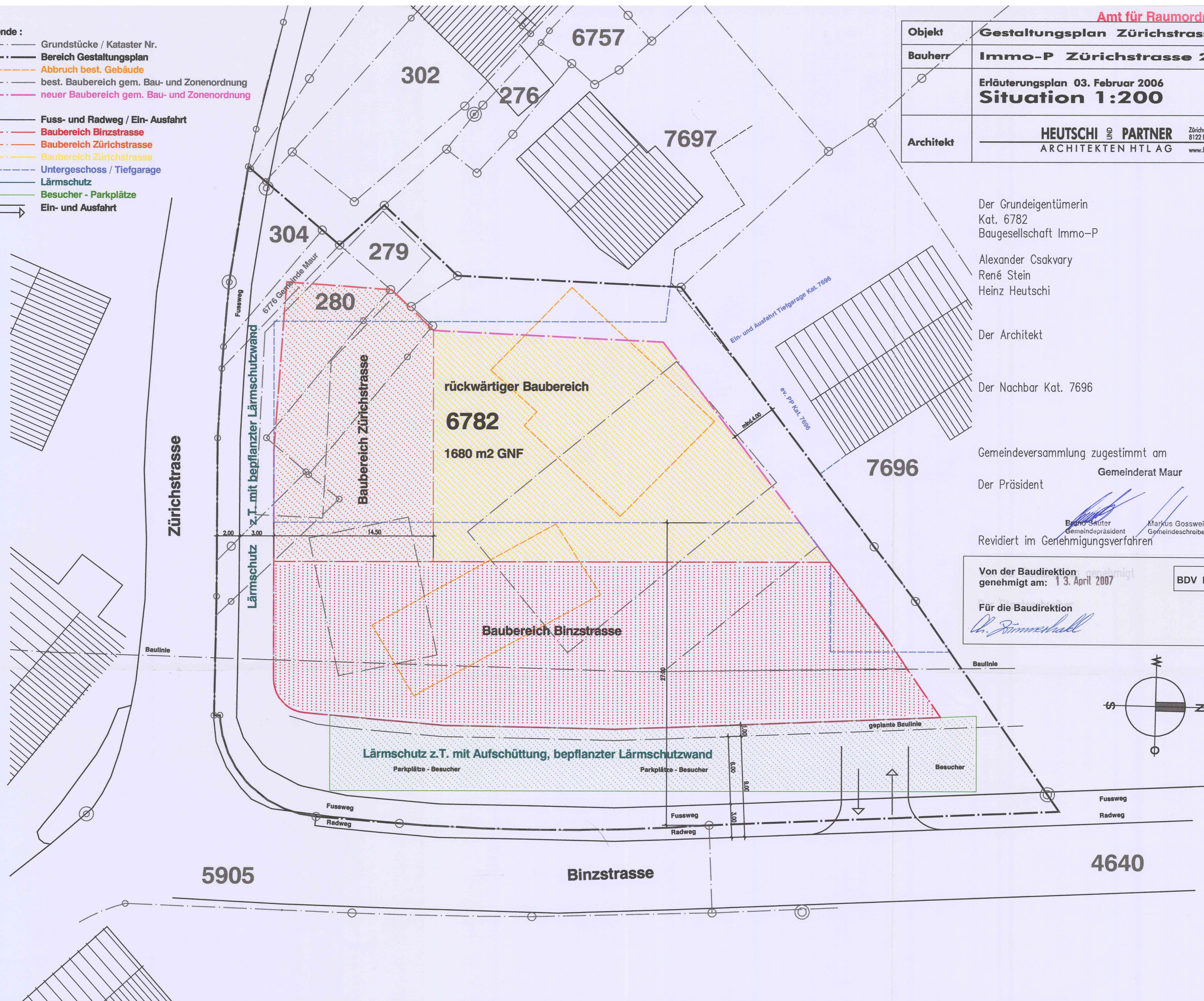
2. März 2007

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 13. April 2007

BDV Nr. 57107

Für die Baudirektion

*[Signature]*





**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Binz- Zürichstrasse, in Binz, ist im zugehörigen Plan 1:200 vom 03. Februar 2006 festgehalten.

**2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

**3. Lage und äussere Abmessungen der Gebäude**

**3.1 Baubereich**

Der Baubereich setzt sich aus den drei Teilbereichen "Binzstrasse", "Zürichstrasse" und "Rückwärtiger Baubereich" zusammen. Die östliche Abgrenzung bildet die jeweils gültige Baulinie. Die Grenzen zwischen den Teilbaubereichen sind, analog zu Zonengrenzen, überbaubar. Die Gesamtnutzfläche (GNF) von 1'680m<sup>2</sup> ist innerhalb der drei Baubereiche frei aufteilbar.

**3.2 Gebäudenutzung**

Es gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung.

**3.3 Gebäudelängen**

Die Längen der Hauptgebäude müssen der gültigen Bau- und Zonenordnung entsprechen. Die Ausnahmen sind nachstehend abschliessend geregelt:

**Baubereich Binzstrasse**

Die Hauptgebäude dürfen mit einem Erschliessungstrakt verbunden werden, welcher die zulässige Geschosshöhe einzuhalten hat und nur Erschliessungs- und Infrastrukturbereiche (keine direkte Büro- oder Wohnnutzung) aufweisen darf. Die Gebäudelänge darf in Verbindung mit dem Erschliessungstrakt überschritten werden.

**Baubereich Zürichstrasse**

Die Hauptgebäude dürfen mit einem eingeschossigen Erschliessungstrakt verbunden werden, welcher nur Erschliessungs- und Infrastrukturbereiche (keine direkte Büro- oder Wohnnutzung) aufweisen darf. Die Gebäudelänge darf in Verbindung mit dem Erschliessungstrakt überschritten werden.

**Rückwärtiger Baubereich**

Keine Ausnahmeregelung gegenüber der gültigen Bau- und Zonenordnung.

**3.4 Gebäudehöhen**

Es gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung.

**4. Gestaltungsvorschriften**

**Baubereich Binzstrasse**

Es sind Flachdächer vorgeschrieben, die mind. extensiv zu begrünen sind. Die Gestaltungsvorschriften der Kernzone A gelten nicht. Die Flachdachbauten haben sich aber gut einzuordnen.

**Baubereich Zürichstrasse**

Es gelten die Bestimmungen der gültige Bau- und Zonenordnung.

**Rückwärtiger Baubereich**

Es gelten die Bestimmungen der gültige Bau- und Zonenordnung.

**5. Erschliessung**

**5.1 Ein- und Ausfahrt Grundstück**

Die Ein- und Ausfahrt des Gestaltungsplangebiets sowie des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 7696 hat über die gemeinsame Zufahrt ab der Binzstrasse zu erfolgen. Es darf nur vorwärts auf die Binzstrasse ausgefahren werden.

**5.2 Parkplätze**

Die Pflichtparkplätze sind ausserhalb des Baulinienbereichs und, ausgenommen jene für Besucher, unterirdisch anzuordnen.

**6. Lärmschutz**

**6.1 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe**

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

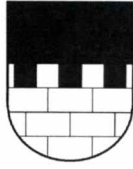
**6.2 Lärmschutzmassnahmen**

Zwingend notwendige Lärmschutzanlagen (gem. Art. 31. Abs. 1 lit. b LSV) sind innerhalb des Baulinienbereichs nur dann zulässig, wenn alle anderen Massnahmen nach Art. 31. Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung ausgeschöpft sind.

**7. Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

8122 Binz, 03. Februar 2006



Privater Gestaltungsplan Binz- Zürichstrasse, Binz

Planungsbericht 1: 200

Vom Grundeigentümer aufgestellt am :

3. Februar 2006

Baugesellschaft Immo-P  
als Eigentümerin Kat. 6782

Alexander Csakvary

René Stein

Heinz Heutschi

*[Handwritten signatures in blue ink]*

Der Nachbar Kat. 7696 :

Jörg und Franziska Lindauer  
(betr. Ersatz best. Garageneinfahrt)

21.3.07  
*[Handwritten signature: J. Lindauer]*  
*[Handwritten signature: F. Lindauer]*

Gemeindeversammlung zugestimmt am :

19. Juni 2006

Der Präsident :

Der Schreiber :

Gemeinderat Maur

...

*[Handwritten signature]*  
Bruno Sauter  
Gemeindepräsident

*[Handwritten signature]*  
Markus Gossweiler  
Gemeindeschreiber

Revidiert im Genehmigungsverfahren

2. März 2007

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 13. April 2007

BDV Nr. 57 107

Für die Baudirektion

*[Handwritten signature: Ch. Zimmerhake]*

## 1. **Kernidee Gestaltungsplan**

Das annähernd dreieckige Bauareal wird im Osten durch die Binzstrasse (Staatsstrasse S-8) und im Süden durch die Zürichstrasse (Staatsstrasse (s-3) begrenzt und schliesst den „Binzmer Platz“ gegen Südosten ab.

Bedingt durch die spezielle Lage des Areals in verkehrs- und lärmschutztechnischer sowie auch in gestalterischer Hinsicht, wurde mit der Teilrevision der Zonenordnung vom 16. Juni 2003 für diesen Spickel eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

Aufgrund dessen erarbeitete die Hausammann + Partner Architekten HTL AG (heute Heutschi + Partner Architekten HTL AG) den privaten Gestaltungsplan Binz-/Zürichstrasse. Der Gemeinderat stimmte diesem am 22. März 2004 zu (GRB 66). Da die Gestaltungsplanvorschriften nicht über die regulären Vorschriften der Bauordnung hinaus gehen, sondern diese vielmehr im Bereich der Gebäudehöhe und Dachneigung einschränken, genügte die Zustimmung des Gemeinderats, resp. es bedurfte nicht der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Die Baudirektion genehmigte den privaten Gestaltungsplan mit Verfügung Nr. ARV/776/2004 am 21. Juli 2004.

Die im Kernzonenplan definierten Baubereiche, wie auch der rechtskräftige private Gestaltungsplan, basieren auf einer Projektstudie. Diese sah eine Überbauung mit Wohn- und Gewerberäumen, aufgeteilt in Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten, vor. Diese Kernidee wird nach wie vor verfolgt, wobei die teilweise eng gefassten Baubereiche den heutigen Bedürfnissen nach grösseren zusammenhängenden Gewerbeflächen nicht gerecht werden. Zudem gibt die auf dem talseitigen Nachbargrundstück bewilligte Flachdachüberbauung mit markantem Gewerbebau eine moderne Architektursprache vor, die entlang der Binzstrasse aufgenommen werden soll.

Mit dem neuen privaten Gestaltungsplan soll eine Grundlage geschaffen werden, welche die bisherige Kernidee übernimmt sowie den erhöhten gestalterischen Anforderungen, der verkehrstechnischen Erschliessung wie auch dem Lärmschutz gebührend Rechnung trägt, aber nicht zu sehr projektspezifisch ist. Der rechtskräftige Gestaltungsplan vom 21. Juli 2004 ist folglich aufzuheben.

Der Gestaltungsplanperimeter erfasst auch die Wegparzelle Kat.-Nr. 6776, welche sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Maur befindet und zwischen den Baugrundstücken verläuft. Die Wegparzelle wird durch den Gestaltungsplan nicht nachteilig tangiert, resp. wird in einem separaten Verfahren der neuen Situation mit Fuss- und Radweg angepasst.

## 2. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Binz- Zürichstrasse, in Binz, ist im zugehörigen Plan 1:200 vom 03. Februar 2006 festgehalten.

## 3. **Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

#### **4. Lage und äussere Abmessungen der Gebäude**

##### **4.1 Baubereich**

Neu wird nur noch ein Baubereich ausgeschieden, welcher aber in drei Teilbereiche unterteilt ist. Die Grenzen der Teilbaubereiche sind überbaubar.

Die Positionierung der Häuser berücksichtigt einerseits die vorhandene und geplante Bebauung entlang der Binz- und Zürichstrasse und ermöglicht andererseits den gewachsenen Übergang zu den best. Gebäude Lindauer (Kat. 7696) und Kindergarten (Kat. 7814).

Die Strasseräume an der Zürichstrasse werden bewusst, mit gegenüberliegenden Gebäuden, eng gehalten. Der Freiraum vor den Flarzen wird nicht beeinträchtigt und durch die neuen Gebäude gefasst.

Der Schallschutz erfolgt durch die Haupt- und Verbindungsbauten und hat wesentliche und entlastende Auswirkungen auf die angrenzenden bestehenden Bauten.

##### **4.2 Baulinie Binzstrasse**

Die Reduktion des Baulinienabstandes, auf ca. 9.00m, ist seitens des Tiefbauamtes Kt. ZH in Aussicht gestellt worden, sofern der kant. Richtplan (Teilrevision Verkehr) genehmigt vorliegt.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt dies insoweit, dass für die östliche Abgrenzung des Baubereichs die jeweils gültige Baulinie massgebend ist.

#### **5. Erschliessung**

##### **5.1 Fuss- und Radweg**

Für den geplanten Fuss- und Radweg (Ersteller kant. Tiefbauamt Zürich) ist die Breite von 3.00 m freigehalten.

##### **5.2 Ein- und Ausfahrt Grundstück**

Die Ein- und Ausfahrt ist an der Binzstrasse. Die vorhandene prov. Ein- und Ausfahrt Kat. 7696 (Liegenschaft Lindauer) entfällt. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die neue, gemeinsame Zufahrt. Die Ausfahrt darf nur vorwärts erfolgen.

##### **5.3 Parkpätze oberirdisch**

Die im Plan dargestellten Besucher-Parkplätze können im Baulinienbereich, entlang der Binzstrasse, oberirdisch angeordnet werden (in erfolgter Absprache mit dem kant. Tiefbauamt Zürich).

##### **5.4 Parkpätze unterirdisch**

Alle anderen Parkplätze sind unterirdisch anzulegen. Für die angrenzenden Liegenschaften können im Grenzbereich zusätzliche Parkplätze erstellt werden.

##### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Anlieferung, Container ect.) der Liegenschaften erfolgt ausschliesslich von der Binzstrasse über die Ein- und Ausfahrt.

Der Anschluss an die Werkleitungen erfolgt nach Absprache mit den entsprechenden Gemeindeorganen. Die Energieversorgung erfolgt mit Gas oder erneuerbarer Energie.

## 6. Lärmschutz

### 6.1 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

### 6.2 Lärmschutzmassnahmen

Zwingend notwendige Lärmschutzanlagen (gem. Art. 31. Abs. 1 lit. b LSV) sind innerhalb des Baulinienbereichs nur dann zulässig, wenn alle anderen Massnahmen nach Art. 31. Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung ausgeschöpft sind.

Folglich soll der Schallschutz in erster Priorität durch weniger empfindliche Nutzungen (Gewerbenutzung an der Binz-, z.T. an der Zürichstrasse) sowie durch bauliche Massnahmen (Schallschutzfassaden, Raumaufteilung und Lüftungsanlagen) erfolgen.

Der Schallschutz der rückwärtigen Bauten erfolgt durch die geplanten Haupt- und Verbindungsbauten.

## 7. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

8122 Binz, 03. Februar 2006