

VERFÜGUNG

vom 22. Oktober 2009

Maur. Privater Gestaltungsplan „Oberdorf“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Juni 2009 hat die Gemeindeversammlung Maur dem privaten Gestaltungsplan „Oberdorf“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Oktober 2009 und des Bezirksrates Uster vom 5. Oktober 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Maur ersucht mit Schreiben vom 7. September 2009 um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das Planungsgebiet, welches nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Kernzone B liegt, bildet den Übergang von der Kernzone A mit dem eigentlichen Dorfkern und dem Landwirtschaftsgebiet. Das Gebäude Vers.-Nr. 232 befindet sich im Perimeter des geschützten Ortsbildes von regionaler Bedeutung. Für das Gebiet wurde ein Quartierplan festgesetzt, welcher wegen einer Einsprache noch nicht rechtskräftig ist. Das Grundstück Kat.-Nr. 8351, welches im Eigentum der Gemeinde ist, soll an einen privaten Investor verkauft werden. Mit dem Gestaltungsplan sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden für eine Wohnüberbauung, welche sich besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild einpasst und einen schönen Siedlungsrand zur gut einsehbaren Landschaftskammer bildet.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurden durch Architekten mehrere Varianten für die Überbauung des Baubereichs A geprüft. Diese Studien führten gemäss Erläuterungsbericht zu Erkenntnissen bezüglich der erwünschten Überbauung. Im Vordergrund stand dabei das Ziel einer möglichst ruhigen und sich gut einfügenden Überbauung mit einem ausgewogenen Verhältnis von überbauten Flächen und Freiräumen. Anstelle der nach der Regelbauweise verlangten Satteldächer sollen Attikageschosse mit Flachdach erstellt werden, wodurch die Gesamthöhe der Bauten weniger hoch wird.

Der Planungspereimeter ist in zwei Baubereiche aufgeteilt. Im Baubereich A sind 6 bzw. bei einer guten Gesamtlösung 7 Hauptbauten zulässig. Im Baubereich B sind 4 Hauptbauten gestattet.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen. Die Genehmigung des Quartierplans erfolgt mit separater Verfügung.

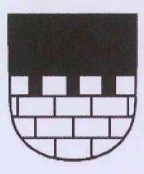
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Oberdorf“, dem die Gemeindeversammlung Maur am 8. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Gemeindeverwaltung Maur, 8124 Maur.

Zürich, den 22. Oktober 2009
091121/Obl/Zst

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





Privater Gestaltungsplan Oberdorf

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan
Massstab 1: 500

Gemeinderat Maur

Die Grundeigentümer:

Politische Gemeinde Maur:

Hesta AG, Zug:

Erbengemeinschaft Alfred Kunz, Maur:

Anita Trottmann, Fällanden:

Zustimmung Gemeindeversammlung am:

Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt:

22. Okt. 2009

Bruno Sauter
Gemeindepräsident
Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber

Hesta Immobilien AG

Alfred Kunz

A. Trottmann

8. Juni 2009

Der Schreiber:

BDV Nr. 1401 09

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 26703_05A_090810_GP_Plan.mcd
Grundlage: 26703_29A_080514_AV

Festlegungen

Perimeter Gestaltungsplan

Siedlung

Baubereich A

Baubereich B

Erschliessung

Einfahrt unterirdische Parkierung (Lage schematisch)

Verlauf öffentlicher Fussweg (Lage gemäss Quartierplan)

Freiraum

Öffentliche Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen

Private Freiraumflächen (Öffentliche Freiraumflächen optional)

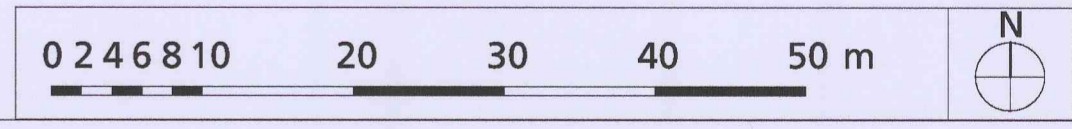
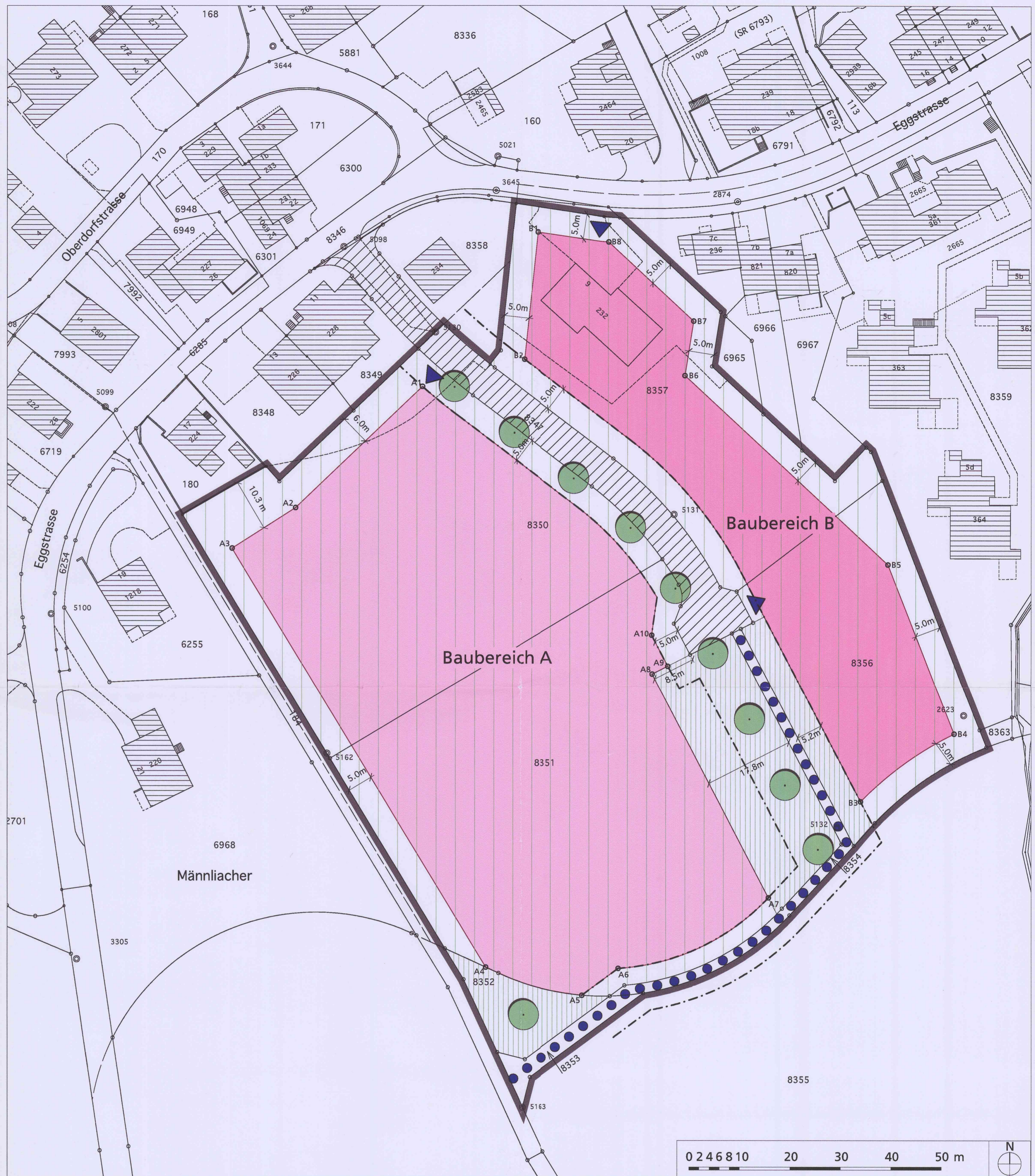
Baumpflanzungen neu (Lage schematisch)

Hinweise

Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter

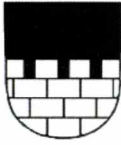
Baulinien gemäss Quartierplan Nr. 9 "Oberdorf" (September 2005)

Quartierstrasse gemäss Quartierplan Nr. 9 "Oberdorf" (September 2005)



Koordinaten Baubereich A (x / y)		Koordinaten Baubereich B (x / y)	
A1	963'021.36 / 243'646.43	A6	963'060.29 / 243'530.29
A2	962'996.22 / 243'622.22	A7	963'090.04 / 243'544.39
A3	962'983.66 / 243'614.14	A8	963'067.00 / 243'589.03
A4	963'033.88 / 243'530.53	A9	963'070.10 / 243'590.63
A5	963'053.09 / 243'524.91	A10	963'066.91 / 243'596.82
B1	693'044.33 / 243'677.25	B6	693'073.51 / 243'648.61
B2	693'041.65 / 243'651.88	B7	693'075.23 / 243'659.48
B3	693'108.30 / 243'563.54	B8	693'058.41 / 243'675.26
B4	693'126.84 / 243'577.06		
B5	693'113.71 / 243'610.89		

Hinweis
Verbindlich sind nur die Koordinatenpunkte.
Die Massangaben haben informativen
Charakter. Sie sind gerundet und können
geringe Abweichungen aufweisen.



Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan Oberdorf

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Gemeinderat Maur

Die Grundeigentümer:


Bruno Sauter
Gemeindepräsident


Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber

Politische Gemeinde Maur:



Hesta Immobilien AG

Hesta AG, Zug:

Erbengemeinschaft Alfred Kunz, Maur:



Anita Trottmann, Fällanden:



Zustimmung Gemeindeversammlung am: 8. Juni 2009

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: 

Der Schreiber: 

Von der Baudirektion genehmigt am:

22. Okt. 2009

BDV Nr. 1401 09



Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Bestandteile, Geltungsbereich	3
B.	Planungs- und Baubestimmungen	3
Art. 3	Baubereiche	3
Art. 4	Nutzweise.....	3
Art. 5	Baupolizeiliche Masse	4
C	Bestimmungen zur Gestaltung	4
Art. 6	Gebäude	4
Art. 7	Freiraum	5
D.	Bestimmungen zur Erschliessung	5
Art. 8	Parkierung	5
Art. 9	Erschliessung	5
E.	Bestimmungen zur Umwelt	6
Art. 10	Umwelt.....	6
F.	Schlussbestimmungen	6
Art. 11	Inkrafttreten	6

Auftraggeber:

- Politische Gemeinde Maur
- Hesta AG, Zug
- Erbgemeinschaft Alfred Kunz, Maur
- Anita Trottmann, Fällanden

Auftragnehmer: **Planpartner AG**
 Bearbeitung:

- Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA/FSU
- Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Art. 1
Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine besonders gut gestaltete Wohnüberbauung in der Kernzone, welche sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingliedert.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

Art. 2
Bestandteile,
Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1: 500.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ³ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Baubereiche

Art. 3
Baubereiche

- ¹ In Baubereich A dürfen 6 Hauptbauten erstellt werden. Bei Nachweis einer guten Gesamtlösung gemäss Art. 1 sind 7 Hauptbauten zulässig. In Baubereich B dürfen 4 Hauptbauten erstellt werden.
- ² Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 sind nur innerhalb der Baubereiche und nur in begründeten Fällen zulässig.
- ³ In Baubereich A sind die Hauptbauten rechtwinklig zueinander anzuordnen. In Baubereich B sind die Hauptbauten rechtwinklig zur Quartierstrasse anzuordnen. Geringfügige Abweichungen zur optimalen Einordnung ins Terrain sind gestattet.

Art. 4 Nutzweise

Art. 4
Nutzweise

Es ist nicht störendes Gewerbe mit untergeordnetem Publikumsverkehr zulässig, sofern es dem Wohnzweck nicht zuwiderläuft.

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

- ¹ Es sind maximal 2 Vollgeschosse und maximal 1 Dachgeschoss zulässig. In Baubereich B ist maximal 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern es innerhalb der zulässigen Abgrabungen natürlich über ein oberirdisches Fenster belichtet werden kann.
- ² In Baubereich A beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptbauten 7.5 m. In Baubereich B ist eine Gebäudehöhe von maximal 8.1 m zulässig.
- ³ Für Hauptbauten beträgt innerhalb der Baubereiche der kleine Grundabstand 5.0 m, der grosse Grundabstand 9.0 m.
- ⁴ Die maximal zulässigen Längen und Breiten der Hauptbauten sind wie folgt definiert:
 - Bis zu einer Gebäudelänge maximal von 20.0 m darf die Gebäudebreite maximal 18.0 m betragen.
 - Bei einer Gebäudelänge zwischen 20.0 m bis zu maximal 25.0 m darf die Gebäudebreite maximal 14.5 m betragen.
- ⁵ Unterirdische Gebäude und nicht anrechenbare Untergeschosse, welche hangseits über dem gewachsenen Terrain natürlich in Erscheinung treten, und welche aus den Hauptbauten herausragen, werden nicht an die Gebäudelänge gerechnet.
- ⁶ Einzelne Vorsprünge gemäss PBG § 260, Abs. 3 dürfen bis zu 1/3 des Gebäudeumfanges und bis max. 2.0 m über die maximal zulässigen Längen und Breiten der Hauptbauten hinausragen.

C Bestimmungen zur Gestaltung

Art. 6 Gebäude

Art. 6 Gebäude

- ¹ Fassaden und Dächer haben ein ruhiges und zurückhaltendes Erscheinungsbild mit zeitgemässer Gestaltung aufzuweisen.
- ² Vorsprünge gemäss Art. 5, Abs. 6 sind in zurückhaltender und transparenter Gestaltung auszuführen. Vertikale Bauteile in massiver und blickdichter Ausführung sind nicht zulässig.
- ³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen. Das Dach des Dachgeschosses darf nicht als Terrasse genutzt werden.

- ⁴ Das hypothetische Dachprofil ist auf die Schmalseite des Gebäudes auszurichten. Dachaufbauten gemäss PBG §292 sowie Treppenhäuser und Liftaufbauten haben einen Mindestabstand von 2.0 m von den Gebäudeecken aufzuweisen.
- ⁵ In Baubereich B sind im Bereich des anrechenbaren Untergeschosses talseitige Abgrabungen bis maximal 1.0 m Höhe und bis zur Hälfte der seitlichen Fassadenabwicklung gestattet.

Art. 7 Freiraum

Art. 7
Freiraum

- ¹ Die Gestaltungs- und Bepflanzungselemente sind innerhalb des Perimeters aufeinander abzustimmen.
- ² Es sind standortheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen. Diese sind entlang der Quartierstrasse sowie auf den Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen anzuordnen und dauernd zu erhalten. Zudem sind weitere standortheimische Bäume und Sträucher vorzusehen und locker auf dem Areal zu verteilen.
- ³ An der im Plan bezeichneten Stelle sind Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen anzuordnen. Zusätzliche Flächen sind zulässig.

D. Bestimmungen zur Erschliessung

Art. 8 Parkierung

Art. 8
Parkierung

- ¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze können bei guter Gestaltung oberirdisch angeordnet werden.
- ² Die Parkierung für den Baubereich B kann auch innerhalb des Baubereiches A erfolgen.
- ³ Die zu erstellende Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur.

Art. 9 Erschliessung

Art. 9
Erschliessung

- ¹ Die Quartierstrasse ist als Mischverkehrsfläche auszugestalten.
- ² Für den Baubereich A erfolgt die Zufahrt zur Parkierung mit einer gemeinsamen Einfahrt ab Quartierstrasse gemäss Eintrag im Plan.
- ³ Für den nördlichen Teil des Baubereiches B erfolgt die Zufahrt zur Parkierung ab Eggstrasse oder ab Quartierstrasse. Beide Lösungen

erfordern eine gute Gestaltung und eine gute Einordnung ins gewachsene Terrain.

- ⁴ Für den südlichen Teil des Baubereiches B erfolgt die Zufahrt zur Parkierung ab Quartierstrasse.

E. Bestimmungen zur Umwelt

Art. 10 Umwelt

Art. 10
Umwelt

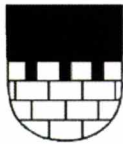
- ¹ Die Sammlung von Abfall, Grünut und Wertstoffen ist in geeigneter Weise zusammen zu fassen.
- ² Es ist eine Bauweise nach Minergie Standard angestrebt, sofern sie mit den Bestimmungen gemäss Art. 1 und Art. 6 vereinbar ist.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

F. Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten

Art. 11
Inkrafttreten

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



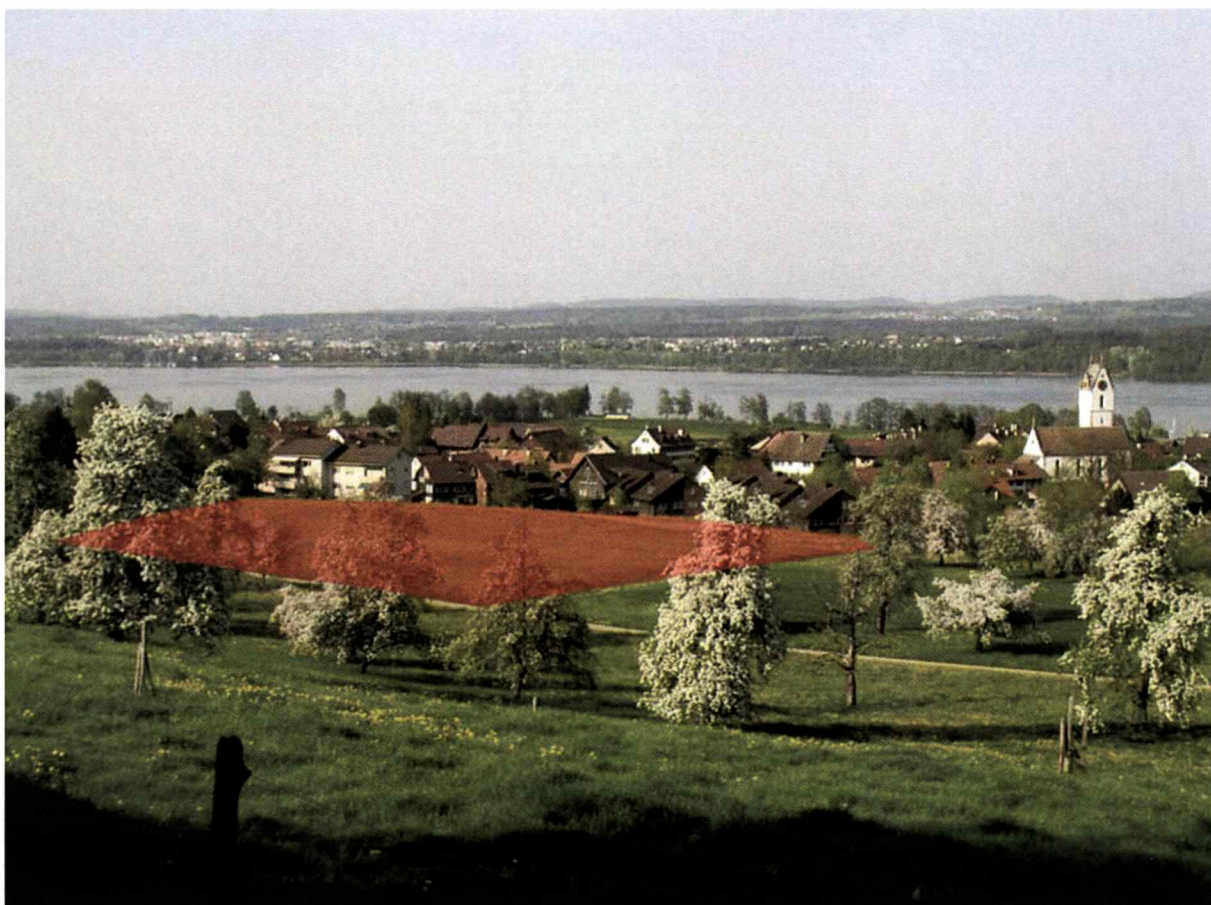
Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan Oberdorf

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Planungsbericht

8. Juni 2009



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · WALTER GOTTSCHALL · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



- Auftraggeber:
- Politische Gemeinde Maur
 - Hesta AG, Zug
 - Erbgemeinschaft Alfred Kunz, Maur
 - Anita Trottmann, Fällanden
- Auftragnehmer: **Planpartner AG**
- Bearbeitung:
- Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA/FSU
 - Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH
- Titelbild: Areal Oberdorf von Südwesten her aufgenommen
(Quelle: Gemeinde Maur, Bearbeitung: Planpartner AG)



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Anlass der Planung.....	4
1.2 Planungsgebiet	4
1.2.1 Lage	4
1.2.2 Parzellierung.....	5
2. Grundlagen.....	7
2.1 Quartierplan.....	7
2.2 Bebauungsstudien.....	7
2.3 Bebauungsformen	8
3. Erläuterungen zu den Vorschriften	10
3.1 Allgemeine Bestimmungen	10
Art. 2 Geltungsbereich	10
3.2 Planungs- und Baubestimmungen	10
Art. 4 Nutzweise	10
Art. 5 Baupolizeiliche Masse.....	10
3.3 Bestimmungen zur Gestaltung.....	12
Art. 6 Gebäude.....	12
Art. 7 Freiraum	13
3.4 Bestimmungen zur Erschliessung.....	13
Art. 8 Parkierung.....	13
Art. 9 Erschliessung.....	14
3.5 Bestimmungen zur Umwelt.....	14
Art. 10 Lärmschutz	14
4. Ablauf / Verfahren.....	15
4.1 Ablauf (Idealvariante)	15
4.2 Verfahren	15
4.2.1 Vorbemerkung	15
4.2.2 Öffentliche Auflage / Anhörung.....	15
4.2.3 Kantonale Vorprüfung.....	16
4.2.4 Weitere Bereinigungen	16
Anhang.....	2

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung	Die Gemeinde Maur beabsichtigt ihre Parzelle Kat.-Nr. 8351 auf dem Areal Männliacher/Oberdorf an einen privaten Investor zu verkaufen. Im Vorfeld ist es ihre Zielsetzung, planungsrechtliche Rahmenbedingungen für eine Wohnüberbauung zu schaffen, welche sich besonders gut in das Orts- ¹ und Landschaftsbild einpasst sowie einen schönen Siedlungsrand zur weithin gut einsehbaren Landschaftskammer bildet.
Zielsetzung bzgl. Siedlungsgestaltung	Die attraktive Wohnlage im Oberdorf ist prädestiniert für eine Wohnüberbauung gehobenen Standards. Dieser zeichnet sich nicht nur durch einen entsprechenden Innenausbau und eine grosszügige Grundrissgestaltung der Wohnungen aus, sondern ebenso durch eine zeitgemässe und zurückhaltende Architektur, eine lockere Körnung der Bauten sowie eine grosszügige Anordnung der Aussenräume.
Zielsetzung bzgl. Gebäudegestaltung	Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude wird ein Flachdach angestrebt, da es gegenüber dem Satteldach einige Vorteile aufweist. Insbesondere können die Gebäudevolumina niedrig gehalten und somit ein zurückhaltendes Erscheinungsbild innerhalb der sensiblen Landschaft erreicht werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass mit einem Flachdach die Beschattung auf die Nachbarbauten geringer ausfällt.

1.2 Planungsgebiet

1.2.1 Lage

Lage Gebiet Männliacher/Oberdorf	<p>Das Areal Männliacher/Oberdorf liegt in der Kernzone B im südlichen Teil des Ortskernes von Maur. Es liegt gegenüber dem Ortskern leicht erhöht auf einem Plateau und schliesst das bebaute Gebiet nach Süden hin zum Landwirtschaftsgebiet ab.</p> <p>Das Areal ist heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich zudem ein bestehendes Wohngebäude.</p>
----------------------------------	--

¹ Die Kernzone A im Ortskern von Maur umfasst ein schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung.



Übersicht

-->

Parzelle	Eigentümer	Funktion	Fläche
Kat.-Nr. 8347	Gemeinde Maur	Quartierstrasse	836 m ²
Kat.-Nr. 8352	Gemeinde Maur	Freiraum	282 m ²
Kat.-Nr. 8353	Gemeinde Maur	Teil Fussweg	117 m ²
Kat.-Nr. 8354	Gemeinde Maur	Teil Fussweg	208 m ²

2. Grundlagen

2.1 Quartierplan

Arrondierung von Parzellen

Die bisherige Parzellierung auf dem Areal Oberdorf bot keine ideale Voraussetzung für eine qualitätsvolle Bebauung und Erschliessung. Im Rahmen eines Quartierplanes wurden die Parzellen darum neu arrondiert.

Die Grenzziehung zwischen den beiden Parzellen in Baubereich A ist derzeit noch nicht vollständig bereinigt. Der jetzige Stand des Quartierplanes kann dennoch als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen, da in jedem Fall eine Anordnung von 6 Baukörpern möglich ist.

Areal-erschliessung

Der Quartierplan regelt zudem die Arealerschliessung über eine neue Quartierstrasse ab Eggstrasse. Diese ist als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet. Ein öffentlicher Fussweg bildet die Fortsetzung. Vorgenommenen Bebauungsstudien, welche als weitere Basis für den Gestaltungsplan dienen (siehe Kap. 2.2), orientieren sich an dem geplanten Strassenverlauf.

Verfahren

Der Quartierplan Nr. 9 „Oberdorf“ wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 5. März 2007 festgesetzt. Es ist vorgesehen, den Quartierplan anschliessend an das Gestaltungsplanverfahren zur Genehmigung einzureichen.

2.2 Bebauungsstudien

Bebauungsstudie

Für den Baubereich A wurden durch externe Architekten mehrere Varianten bzgl. Anzahl, Grösse, Stellung und Gestaltung von künftigen Neubauten geprüft. Die Studien führten zu folgenden Erkenntnissen (siehe Kap. 2.2.2), welche in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen sind:²

Anzahl Baukörper

- Die rechtwinklige und lockere Anordnung von sechs neuen Baukörpern ergänzt die Körnung der bestehenden Bebauung im Ortskern Maur optimal, bildet aber dennoch eine eigenständige Einheit.

² Die Erkenntnisse werden im Gestaltungsplan für den Baubereich B sinngemäss übernommen. Abweichungen bestehen aufgrund der Parzelligeometrien nur bei der Grösse der Baukörper.

- Sieben Baukörper sind denkbar bei kleineren Baukörpern und bei guter Anordnung ins Terrain.
 - Mehr Baukörper ergeben im Vergleich zur bestehenden Kernzonenbebauung eine zu dichte Körnung mit wenig attraktiven Ausserräumen und sind darum nicht zulässig.
- Mittelgrosse Baukörper
- Auch zur wirtschaftlichen Nutzung der Parzellen und der geplanten Erschliessung werden sechs mittelgrosse Baukörper mit mehreren Wohneinheiten als optimal angesehen. Mehr Baukörper, resp. eine kleinräumige Bebauungsstruktur ist mit weiteren Erschliessungsanlagen verbunden und darum nicht erwünscht.
- Gebäudetypen
- Für ein ruhiges Siedlungsbild ist die Anordnung von maximal zwei unterschiedlichen Gebäudetypen optimal (siehe auch Anhang):

Gebäudetyp rot / quadratisch:18.0 m x 20.0 m = 360 m² Grundfläche**Gebäudetyp blau / lang:**14.5 m x 25.0 m = 362 m² Grundfläche

- Ausnutzungsziffer
- Die Ausnutzungsziffer gemäss Grundordnung (Kernzone B, 45%) kann mit sechs Baukörpern - bei Ausschöpfung der zulässigen Gebäudemasse - gut erreicht werden.
- Flachdach
- Studien am Modell zeigen, dass die neuen Baukörper mit einem Flachdach wesentlich weniger markant in Erscheinung treten als mit einem Satteldach. Nach Regelbauweise sind zusätzlich zu den 2 Vollgeschossen nochmals 2 Dachgeschosse möglich (siehe Kap. 2.3). Dies führt zu hohen und wenig ortsbildverträglichen Baukörpern. Eine solche Bauweise ist für das landschaftlich empfindliche und sichtexponierte gelegene Gebiet Oberdorf nicht erwünscht.

2.3 Bebauungsformen

Nicht erwünschte Bebauungsform

Im Folgenden sind Beispiele von zweigeschossigen Bauten dargestellt, wie sie nach dem Zürcher Bau- und Planungsrecht (PBG) erstellt werden können. Die Bauten treten aufgrund der steilen Dächer und der zwei Dachgeschosse höher und massiver in Erscheinung als dies in der ortsbaulich sensiblen Kernzone von Maur erwünscht ist.



Abb. 2a:
Beispiel von Gebäude mit zwei
Dachgeschossen aus Fällanden ZH,
Quelle: Planpartner AG



Abb. 2b:
Beispiel von Gebäude mit zwei
Dachgeschossen aus Bonstetten ZH,
Quelle: NZZ vom 23. Juli 2008

Erwünschte
Bebauungsform

Die folgende Abbildung zeigt zweigeschossige Bauten, wie sie auf dem Areal Oberdorf angestrebt sind (2 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss mit flachem Dach). Die dargestellt Gestaltung und Farbgebung ist nicht verbindlich, die architektonische Gestaltung ist erst im Bauge-suchsverfahren nachzuweisen.

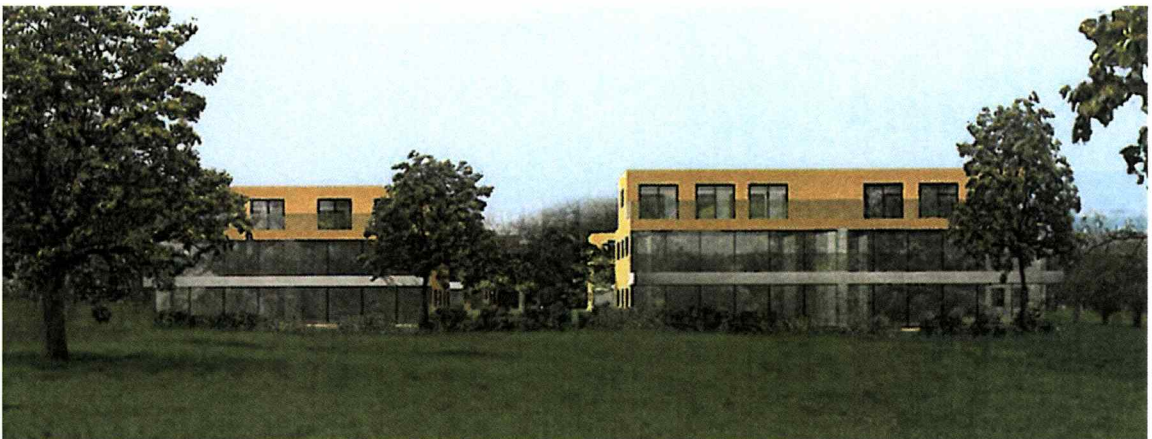


Abb 3:
Visualisierung einer möglichen Bebauungsform auf dem Areal Oberdorf, Ansicht von
Südosten her, Quelle: Fischer Architekten, Zürich

3. Erläuterungen zu den Vorschriften

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Geltungsbereich

Art. 2, Abs. 2
Geltungsbereich /
Parzellen

Der Baubereich A umfasst die Parzellen der Gemeinde Maur und der Hesta AG. Der Baubereich B umfasst die Parzellen der Erbgemeinschaft A. Kunz und von A. Trottmann (Stand April 2009).

Die Baubereiche A und B sind jeweils zusammenhängend gewählt worden, um unabhängig von den Grundstücksgrenzen eine grösstmögliche Freiheit bei der Anordnung von Gebäuden zu gewähren. Die Abgrenzungen der Baubereiche zu den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Perimeters sind so gewählt, dass gegenüber bestehenden Nachbarbauten ein ausreichender Abstand ermöglicht wird.

3.2 Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Nutzweise

Art. 4
Nutzweise /
Schwerpunkt
Wohnnutzung

Mit der Einschränkung der Gewerbezulässigkeit von „mässig störenden Betrieben“ (gemäss Kernzone mit ES III) auf „nicht störende Betriebe“ (gemäss Wohnzone mit ES II) wird der Schwerpunkt nicht mehr bei Mischnutzung sondern auf Wohnnutzung gesetzt.

Sexgewerbliche Nutzungen und Betriebe, Spielsalons und weitere Nutzungen, welche das Image eines Wohnquartiers beeinträchtigen können, sind ausdrücklich untersagt.

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

Art. 5, Abs. 1
Anzahl Geschosse

Um den Schattenwurf der Neubauten möglichst gering zu halten und eine optimale Einordnung in das sensible Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, ist nur ein flaches Dachgeschoss (Attikageschoss) zulässig (gemäss BZO und PBG sind zwei Dachgeschosse zulässig).

In den beiden folgenden Illustrationen sind das gemäss BZO und PBG mögliche Dachprofil mit Schrägdach und zwei Dachgeschossen und das gemäss Gestaltungsplan zulässige Dachprofil mit Flachdach (siehe Art. 6, Abs. 3) und einem Dachgeschoss dargestellt.

Vergleich Dachprofile
Gebäudetyp rot
(max. 20.0 x 18.0 m)

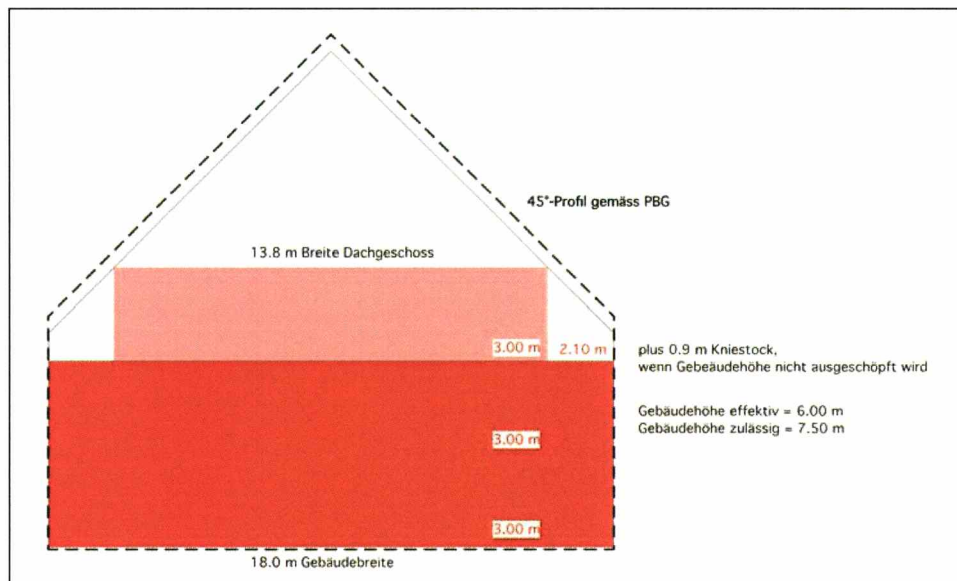


Abb. 4a: Illustration BZO Art. 40, Gebäudetyp rot (max. 20.0 x 18.0 m)
(Quelle: Planpartner AG)

Vergleich Dachprofile
Gebäudetyp blau
(max. 25.0 x 14.5 m)

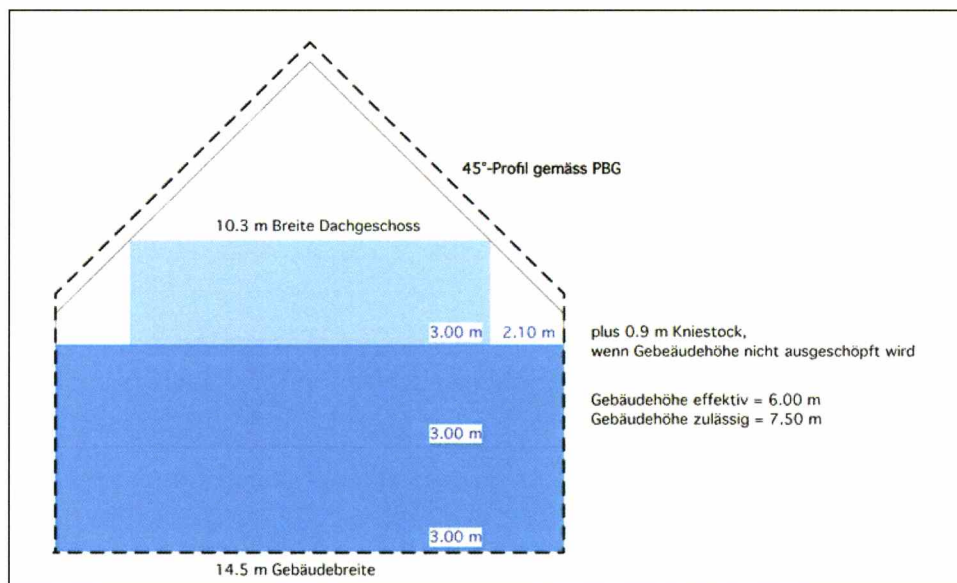


Abb. 4b: Illustration BZO Art. 40, Gebäudetyp blau (max. 25.0 x 14.5 m)
(Quelle: Planpartner AG)

Art. 5, Abs. 2
Gebäudehöhe

Wird die zulässige Gebäudehöhe von 7.50 m (Baubereich A), resp. 8.10 m (Baubereich B) nicht ausgeschöpft, gilt für die Anordnung des Dachgeschosses BZO Art. 40.

Art. 5, Abs. 4
Längen /Breiten

Es werden zwei zulässige Gebäudetypen definiert. Die maximal zulässigen Längen und Breiten dieser beiden Gebäudetypen basieren auf den Erkenntnissen der Überbauungsstudien gemäss Kap. 2.2.

Art. 5, Abs. 5
Unterirdische
Gebäude

Unterirdische Gebäude und nicht anrechenbare Untergeschosse, welche hangseits über dem gewachsenen Terrain natürlich in Erscheinung treten, und welche aus den Hauptbauten herausragen, werden nicht an die Gebäudelänge gerechnet. Die maximale Gebäudelänge gemäss BZO von 30 m kann bei Nachweis einer guten Gestaltung im Sinne von Art. 1 überschritten werden.

Art. 5, Abs. 6
Vorsprünge
gemäss PBG § 260

Einzelne Vorsprünge im Sinne von PBG § 260 wie Balkone, Vordächer u. dgl. können die zulässigen Längen und Breiten bis zu 1/3 des Gebäudeumfanges um 2.0 m überragen.

3.3 Bestimmungen zur Gestaltung

Art. 6 Gebäude

Art. 6, Abs. 1
Zurückhaltendes
Erscheinungsbild

Im Sinne eines ruhigen und zurückhaltenden Erscheinungsbildes der Fassaden hat insbesondere die Anordnung und Gestaltung von Balkonen mindestens pro Gebäude nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen (Länge, Breite, Anordnung, Materialisierung usw.).

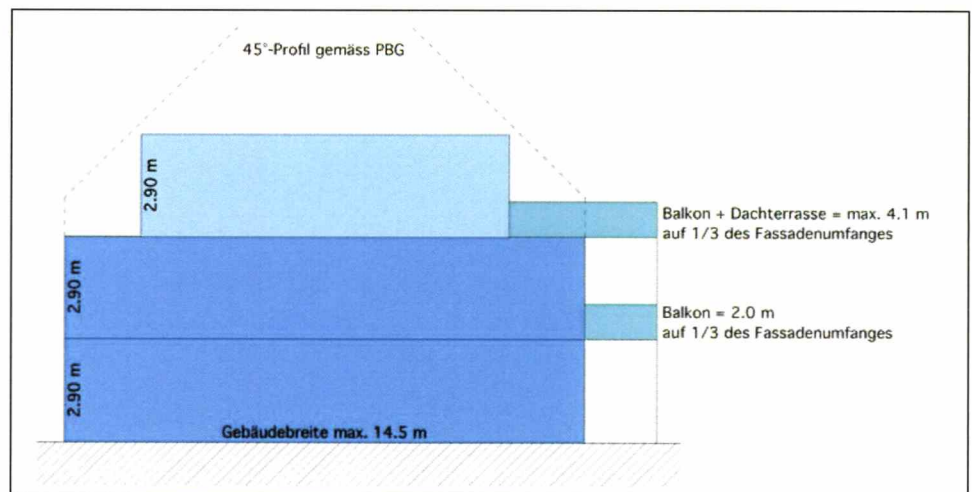


Abb. 5: Schematische Illustration zur einheitlichen Balkongestaltung (Quelle: Planpartner AG)

Art. 6, Abs. 2
Gestaltung der
Vorsprünge

In ihrer Gestaltung sollen Vorsprünge (gemäss oben erläuterten Art. 5, Abs. 6) ebenfalls in einem zurückhaltenden Erscheinungsbild auftreten, soweit nicht eine statische Notwendigkeit besteht. Bspw. seitlich

- angeordnete, vertikale Trennwände bei Balkonen, die zu einer optischen Erweiterung des Hauptgebäudes führen, sind nicht erwünscht.
- Art. 6, Abs. 3
Dachgestaltung
- Im Sinne eines ruhigen Erscheinungsbildes sind Solaranlagen auf Dächern zulässig, sofern sie sich unauffällig in das Siedlungsbild integrieren. Die Anordnung von Mobilfunkantennen sowie von weiteren technischen Anlagen, welche nicht der Gebäudeversorgung dienen, ist ausdrücklich nicht zulässig.
- Art. 6, Abs. 3
Dachaufbauten
- Zudem wird im Gestaltungsplan ein genereller Abstand des Dachgeschosses und der Dachaufbauten von 2.0 m gegenüber den Gebäudeecken eingeführt. Dadurch soll vermieden werden, dass die Hauptbauten in den Ecken dreigeschossig in Erscheinung treten.
- ### Art. 7 Freiraum
- Art. 7, Abs. 1
Grundsatz
- Der Gestaltung des Freiraumes wird ebenso grosse Bedeutung zugemessen wie der Gestaltung der Bauten.
- Art. 7, Abs. 2
Bepflanzung
- Locker angeordnete Laubbäume sollen den Charakter des ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortskernes unterstreichen. Es sind standortheimische Sorten zu wählen. Grundsätzlich ist bei der Pflanzung der Laubbäume, insbesondere entlang der Quartierstrasse, darauf zu achten, dass die Aussicht der Bauten möglichst nicht beeinträchtigt wird.
- Art. 7, Abs. 3
Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen
- Ein öffentlicher Freiraum ist in der Fortsetzung der Quartierstrasse auf beiden Seiten des öffentlichen Fussweges vorgesehen. Dieser ist als Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsfläche auszugestalten. Der Flächenbedarf richtet sich nach Art. 46 BZO. Weitere siedlungsinterne Freiräume können auch - in Abstimmung mit dem Siedlungskonzept - innerhalb der Baufelder vorgesehen werden, bspw. über der unterirdischen Einstellhalle. Erstellung, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen und siedlungsinternen Freiräume sind grundbuchlich zu regeln. Der Kostenteiler orientiert sich an der Parzellenfläche der Grundeigentümer.

3.4 Bestimmungen zur Erschliessung

Art. 8 Parkierung

- Art. 8, Abs. 1
Anordnung
Parkierung
- Die Besucherparkierung ist - sofern sie oberirdisch angeordnet wird - entlang der Quartierstrasse vorzusehen. Angestrebt ist eine Lösung in Kombination mit einer Baumreihe gemäss Art. 7, Abs 2.

Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Abstellplätze (Bewohner, Besucher) sind grundbuchlich zu regeln. Der Kostenteiler orientiert sich an der Anzahl Abstellplätze pro Grundeigentümer.

Art. 8, Abs. 2
Option Baubereich B Für den Baubereich B besteht die Option, Abstellplätze in der Anlage von Baubereich A einzukaufen (Regelung über das Grundbuch).

Art. 9 Erschliessung

Art. 9, Abs. 1
Mischverkehrsfläche Für die Quartierstrasse ist eine fussgängerorientierte Gestaltung mit Mischverkehrsfläche (ohne Trottoir) angestrebt.

Art. 9, Abs.2:
Zufahrt Baubereich A Für den Baubereich A wird aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen eine gemeinsame Zufahrt zu einer zusammenhängenden unterirdischen Parkierung angestrebt. Eine Etappierung der Einstellhalle ist grundsätzlich möglich, jedoch mit höherem Aufwand verbunden.

Art. 9, Abs.2-3:
Zufahrt Baubereich B Für eine wirtschaftliche und etappierbare Erschliessung des Baubereiches B sind aufgrund der schmalen Parzellenform einerseits und der Hanglage andererseits zwei Zufahrten erforderlich und zulässig: Für den nördlichen Teil des Baubereiches B ist aus topografischen Gründen eine Zufahrt ab Eggstrasse angestrebt. Diese muss sich bzgl. Lage und Gestaltung gut in das gewachsene Terrain einpassen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Falls keine Zufahrt ab Eggstrasse realisiert wird, kann die Zufahrt über die Quartierstrasse erfolgen.

Für den südlichen Teil des Baubereiches B ist eine Zufahrt ab Quartierstrasse zulässig.

Art. 9:
Ergänzender Hinweis Die Notzufahrt erfolgt grundsätzlich über die Quartierstrasse. Sie kann jedoch in begründeten Fällen für die westlichen Bauten innerhalb des Baubereiches A über den Männliacherweg erfolgen.

3.5 Bestimmungen zur Umwelt

Art. 10 Lärmschutz

Art. 10, Abs. 3
Lärmschutz Mit dem Gestaltungsplan wird eine Verschiebung von einer Mischnutzung (Kernzone) in eine Wohnnutzung vorgenommen. Um die Wohnqualität zu erhöhen wird die Empfindlichkeitsstufe von einer ES III (für mässig störendes Gewerbe) auf eine ES II (für nicht störendes Gewerbe) entsprechend erhöht.



4. Ablauf / Verfahren

4.1 Ablauf (Idealvariante)

1.	Erarbeitung Gestaltungsplan mit den Grundeigentümern	April bis Oktober 2008
2.	Verabschiedung durch den Gemeinderat	November 2008
3.	Öffentliche Auflage (60 Tage) / Kantonale Vorprüfung (3 Monate)	Dezember 2008 bis Februar 2009
4.	Bereinigung Gestaltungsplan / Verabschiedung durch Grundeigentümer zhd. Gemeindeversammlung	März / April 2009
5.	Verabschiedung GP und Weisung durch den Gemeinderat zhd. Gemeindeversammlung	21. April 2009
6.	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung	8. Juni 2009
7.	Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion	anschliessend

4.2 Verfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Vorbemerkung

Der Gemeinderat Maur hat mit Beschluss vom 10. November 2008 dem privaten Gestaltungsplan „Oberdorf“ zugestimmt und die Abteilung Hoch- und Tiefbau beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen sowie die Unterlagen dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) des Kantons Zürich zur Vorprüfung zuzustellen.

4.2.2 Öffentliche Auflage / Anhörung

Auflage /
Anhörung

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 21. November 2008 bis 20. Januar 2009 öffentlich auf der Abteilung



Hoch- und Tiefbau aufgelegt. Innerhalb dieser Einwendungsfrist sind keine Einwendungen eingegangen.

4.2.3 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung

Das Amt für Raumplanung und Vermessung (ARV) hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Bericht vom 21. Januar 2009) Empfehlungen zur Präzisierung der Vorschriften formuliert.

Bereinigungs-
sitzung mit ARV

Der Vorprüfungsbericht wurde an einer Sitzung vom 12. Februar 2009 mit dem zuständigen Kreisplaner des ARV besprochen und die zu präzisierenden Punkte im Gestaltungsplan definiert (Anzahl Bauten in Baubereich A, maximale Abmessungen der Gebäudetypen, ortsbildverträgliche Einpassung der Zufahrt ab Eggstrasse, flächenmässige Erweiterung des öffentlichen Freiraumes). Alle besprochenen Punkte sind in den überarbeiteten Gestaltungsplan eingeflossen.

4.2.4 Weitere Bereinigungen

Weitere
Bereinigungen

An der Grundeigentümersitzung vom 7. April 2009 wurden aufgrund von Erkenntnissen aus dem neu erstellten Gipsmodell über die Kernzone Maur sowie aufgrund einer konzeptionellen Bebauungsstudie über die Parzelle Trottmann Präzisierungen in den Vorschriften bzgl. der Längen von hangseitigen Sockelgeschossen und der Gestaltung von Gebäudevorsprüngen vorgenommen.



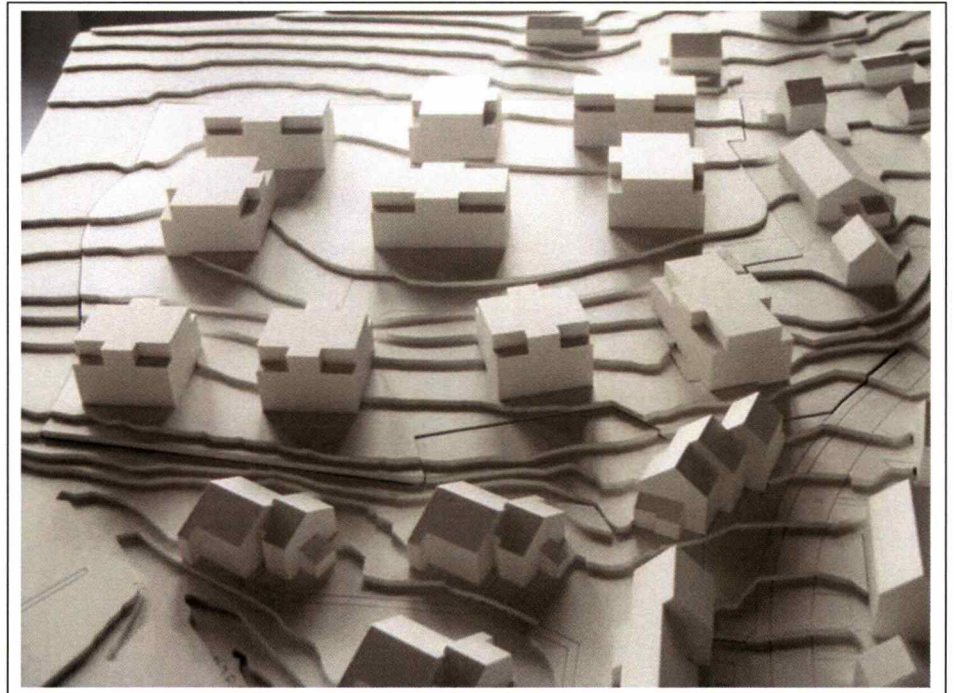
Anhang

Modellfotos:

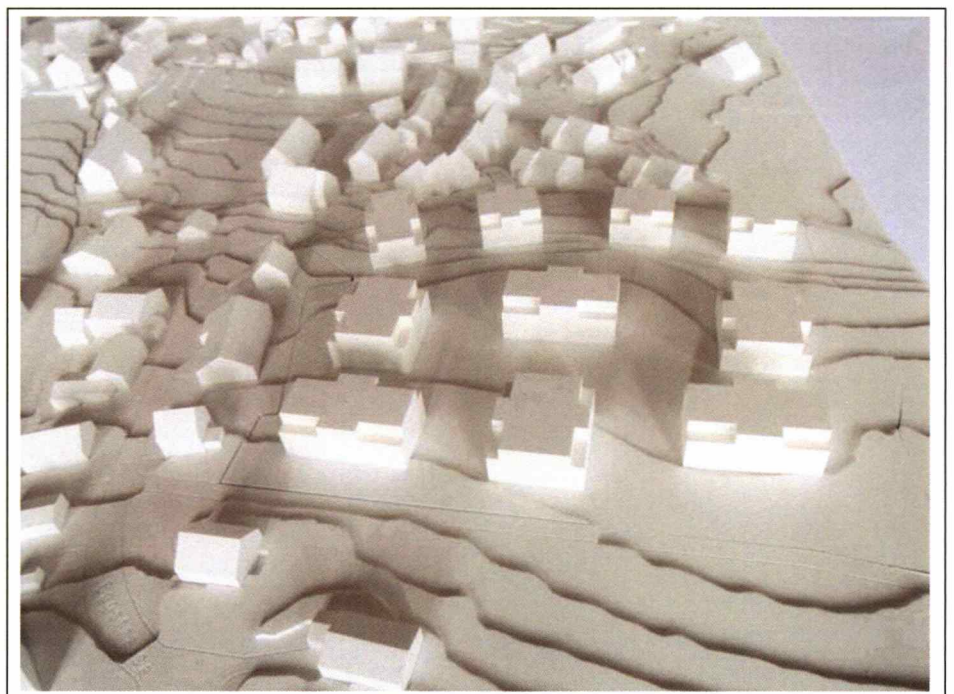
- Ansicht Planungsgebiet von Osten
- Ansicht Planungsgebiet von Westen

Konzeptplan:

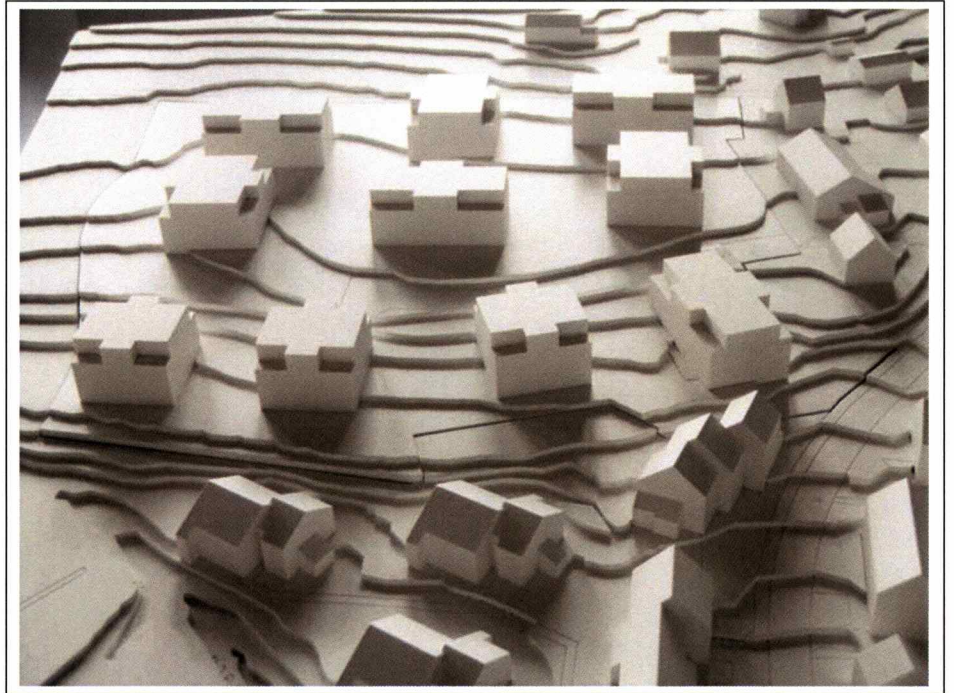
- Vorschlag Parzellierung Baubereich A
- Vorschlag Bebauung Baubereiche A und B (mit Dachaufsicht)



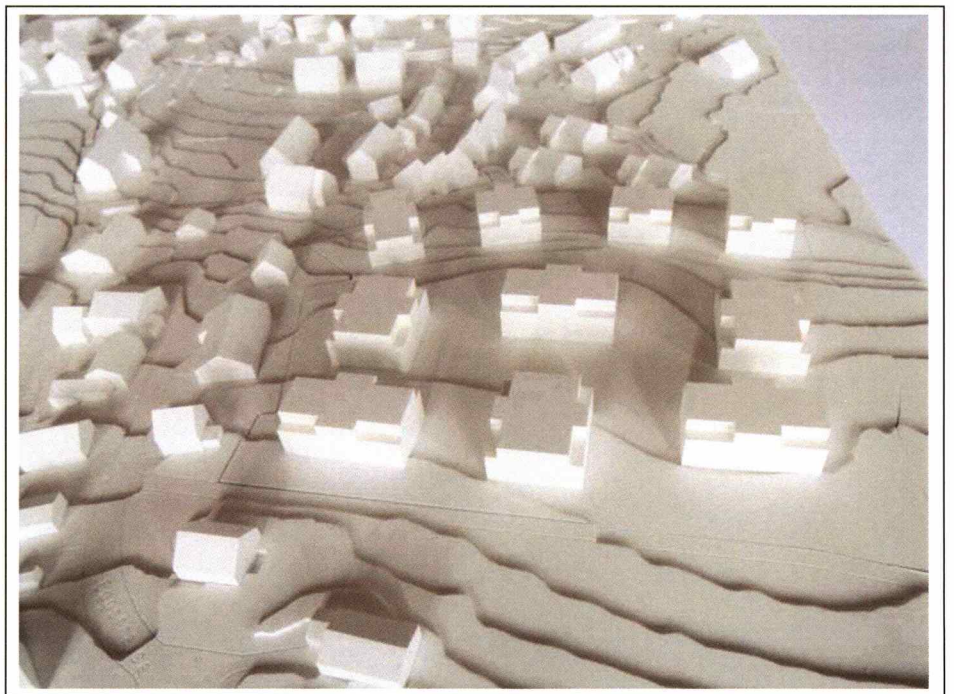
Modellfoto mit Ansicht auf Planungsgebiet Oberdorf von Osten mit maximal möglichen Bauvolumina



Modellfoto mit Ansicht auf Planungsgebiet Oberdorf von Westen mit maximal möglichen Bauvolumina



Modellfoto mit Ansicht auf Planungsgebiet Oberdorf von Osten mit maximal möglichen Bauvolumina



Modellfoto mit Ansicht auf Planungsgebiet Oberdorf von Westen mit maximal möglichen Bauvolumina

Privater Gestaltungsplan Oberdorf

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Anhang

Konzeptplan mit
- Vorschlag Parzellierung Baubereich A (schwarze dicke Linie)
- Vorschlag Bebauung Baubereiche A und B (mit Dachaufsicht)

Massstab 1: 1'000 (bei Verkleinerung A3)
8. Juni 2009

PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH - 8032 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 26703_05A_090810_GP_Plan.mxd
Grundlage: 26703_29A_080514_AV

Festlegungen

Perimeter Gestaltungsplan

Siedlung

Baubereich A

Baubereich B

Erschliessung

Einfahrt unterirdische Parkierung (Lage schematisch)

Verlauf öffentlicher Fussweg (Lage gemäss Quartierplan)

Freiraum

Öffentliche Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen

Private Freiraumflächen (Öffentliche Freiraumflächen optional)

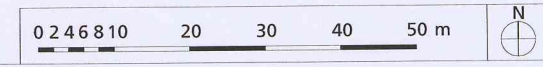
Baumpflanzungen neu (Lage schematisch)

Hinweise

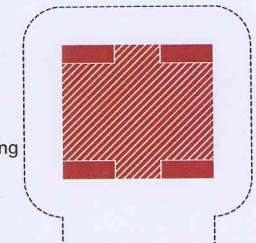
Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter

Baulinien gemäss Quartierplan Nr. 9 "Oberdorf" (September 2005)

Quartierstrasse gemäss Quartierplan Nr. 9 "Oberdorf" (September 2005)



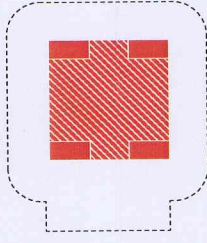
Beispiel-Gebäude /
Max. Ausdehnung
Baufeld-Typ ROT



Weisse Schraffur =
Maximale Ausdehnung
Attikageschoss

Baufeld maximal 20,0 m x 18,0 m
Gebäude 20,0 m x 18,0 m

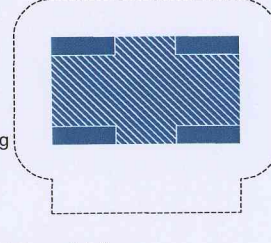
Beispiel-Gebäude /
Kleinere Ausdehnung
Baufeld-Typ ROT



Weisse Schraffur =
Maximale Ausdehnung
Attikageschoss

Baufeld maximal 20,0 m x 18,0 m
Gebäude 16,0 m x 16,0 m

Beispiel-Gebäude /
Max. Ausdehnung
Baufeld-Typ BLAU



Weisse Schraffur =
Maximale Ausdehnung
Attikageschoss

Baufeld maximal 25,0 m x 14,5 m
Gebäude 25,0 m x 14,5 m