



Referenz-Nr.: ARE 20-0926

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/4

Privater Gestaltungsplan «Bautacher Süd» – Genehmigung

Gemeinde **Maur**

Lage Ortsteil Binz, Kat.-Nrn. 6626, 7621, 7622, 7765, 7766, 7768, 7771, 7772, 7776, 7769,
7770 und 8513

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 8. Mai 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Mai 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Auslöser für den privaten Gestaltungsplan ist die Aufhebung der Umfahrungsstrasse durch das Gebiet Bautacher Süd im Ortsteil Binz. Der amtliche Quartierplan Nr. 7 Gütsch-Binz wurde aufgrund dieser geplanten Umfahrungsstrasse aufgestellt. Da letztere nun nicht mehr realisiert wird und die Landsicherung aufgehoben wurde, kann das 8'168 m² umfassende Land für die bauliche Entwicklung genutzt werden. Der vorliegende private Gestaltungsplan «Bautacher Süd» zielt darauf ab, gestützt auf eine Gesamtbetrachtung über die zwölf Parzellen die bauliche Entwicklung samt verkehrlicher Erschliessung, der gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung eigentümergebunden zu sichern. Gleichzeitig sollen auch ein Parkierungsangebot für die zwei unmittelbar angrenzenden Parzellen Kat.-Nrn. 6883 und 8513 geschaffen werden und die rückwärtige Erschliessung von Kat.-Nr. 8513 gesichert werden. Parallel zum Gestaltungsplan wird ein Quartierplan erarbeitet.

Zustimmung Der Gemeinderat von Maur stimmte mit Beschluss vom 15. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Bautacher Süd» zu. Mit Schreiben vom 29. Juni 2020 ersucht die Gemeinde Maur um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Situationsplan beinhaltet im Wesentlichen die Gliederung des Areals in sechs Baubereiche um einen gemeinsamen Erschliessungsbereich samt Spiel- und Ruhefläche. Er umfasst die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, die oberirdische Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraumflächen, Fusswegverbindungen und Notzufahrten. Der Gestaltungsplan weicht nicht von der Regelbauweise ab und bedarf lediglich der Zustimmung des Gemeinderats.



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften In den Bestimmungen wird der Zweck des Gestaltungsplans umfassend beschrieben. So sind unter anderem gute Voraussetzungen für die Realisierung von zonenkonformen Kernzonenbauten zu schaffen, gute Voraussetzungen für eine verkehrssarme Siedlung mit einer flächensparenden Erschliessung, eine gemeinsame Parkierung für Bewohner und Besucher sowie ein attraktives Fusswegenetz zu sichern und gemeinsame und funktional gut ausgestattete Spiel- und Ruheflächen zu schaffen.

In den Bestimmungen ist festgelegt, dass dort, wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, die jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht gelten. Mit der anschliessenden Regelung, wonach die in den Anhängen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung (BBV) aufgeführten Bestimmungen gelten (Stand 28. Februar 2017), wird darauf hingewiesen, dass sich die in der Vorlage verwendeten Begriffe auf das letztgenannte Regelwerk beziehen.

Betreffend die Anforderungen an die Gestaltung wird festgelegt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zur Dachgestaltung wird verbindlich geregelt, dass Hauptbaukörper Schräg- oder Pultdächer aufweisen müssen. Im Situationsplan ist pro Baubereich die Firstrichtung definiert. Für die Parzelle Kat.-Nr. 8513 wird kein Baubereich definiert, sondern festgelegt, dass sich Lage, Zahl und äussere Abmessungen der Hauptgebäude aus den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Festlegungen des Kernzonenplans Binz ergeben.

Für den Freiraum ist in den Bestimmungen festgelegt, dass dieser grundsätzlich einheitlich zu gestalten ist, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung schaffen muss.

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle wird zwischen den zwei Baubereichen D1 und D2 ein gegenseitiges Grenzbaurecht festgesetzt. Ebenso wird für den im Situationsplan bezeichneten Bereich zwischen den Baubereichen A und B ein erweiterter Baubereich festgelegt, in dem der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) respektive der Grenzbau zugelassen werden, sofern im Baubewilligungsverfahren die nachbarrechtliche Zustimmung erbracht werden kann.

Zu den Autoabstellplätzen ist in den Bestimmungen festgelegt, dass diese unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen sind und dass sich die genaue Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze an der BZO bemisst. Ferner wird im Situationsplan ein Bereich für Besucherabstellplätze ausgeschieden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 11. Oktober 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Anpassung des Geltungsbereichs, Parzelle Kat.-Nr. 8513 In der Vorprüfung wurde beantragt, für die Parzelle Kat.-Nr. 8513 einen Baubereich gemäss Richtkonzept auszuweisen oder alternativ den Geltungsbereich um diese Parzelle zu reduzieren. In der Überarbeitung wurde weder ein eigener Baubereich auf der Parzelle Kat.-Nr. 8513 ausgewiesen noch wurde der Geltungsbereich um diese Parzelle verkleinert. Die Bestimmung zu den Baubereichen für oberirdische Bauten wurde jedoch dahin-

gehend ergänzt, dass klar ist, was auf dieser Parzelle baulich zulässig ist. So regelt Art. 5 Abs. 1, dass sich für das Grundstück Kat.-Nr. 8513 Lage, Zahl und äussere Abmessungen der Hauptgebäude aus den Vorschriften der BZO inklusive den Festlegungen des Kernzonenplans Binz ergeben. Die Gemeinde Maur hat auf Antrag der Grundeigentüme- rin die Absicht bestätigt, im Rahmen der nächsten BZO-Revision den bestehenden Kern- zonenplan anzupassen und auf der betroffenen Parzelle ein neues Baufeld festzulegen.

Der Verzicht auf eine Reduzierung des Geltungsbereichs um das Grundstück Kat.-Nr. 8513 wird nachvollziehbar erläutert. So sichert der Einbezug dieser Parzelle in den Ge- staltungsplanperimeter die rückwärtige Erschliessung einzelner sich im Gestaltungsplan- perimeter befindenden Grundstücke, deren Notzufahrten sowie den Anschluss an das Fusswegenetz.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Ge- nehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffent- lichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Bautacher Süd», welchem der Gemeinderat von Maur mit Beschluss vom 15. Juni 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'409.-- (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an ge- rechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün- dung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeich- nen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie mög- lich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Maur wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Maur (unter Beilage von acht Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Marianne Werner-Wunderli, Gütschstrasse 47, 8122 Binz Maur (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM - 3. MRZ. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan "Bautacher Süd"

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
Die Grundeigentümer:

Miteigentumsparzelle
Parzelle Nr. 6626 (Ord. Nr. 26)

Doris Nägeli-Wunderli
Parzellen Nrn. 7765, 7771 (Ord. Nr. 8)

Heidi Frei-Wunderli
Parzellen Nrn. 7766, 7772, 7621 (Ord. Nr. 17)

Therese Woerlen-Wunderli
Parzellen Nr. 7767, 8513 (Ord. Nrn. 10, 15)

Marianne Werner-Wunderli
Parzellen Nrn. 7768, 7622 (Ord. Nr. 11)

Elsbeth Czaderski-Forchmann-Wunderli
Parzelle Nr. 7769 (Ord. Nr. 7)

Cornelia Streuli-Wunderli
Parzelle Nr. 7770 (Ord. Nr. 12)

E. Czaderski / Frei
C. Streuli / Werner
D. Nägeli / Wunderli
D. Nägeli
H. Frei
Th. Woerlen
M. Werner
E. Czaderski
C. Streuli

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

- 3. März 2021

BDV-Nr.

0926/20



Kanton Zürich
Gemeinde Maur

Privater Gestaltungsplan "Bautacher Süd"

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
Die Grundeigentümer:

Miteigentumsparzelle
Parzelle Nr. 6626 (Ord. Nr. 26)

Doris Nägeli-Wunderli
Parzellen Nm. 7765, 7771 (Ord. Nr. 8)

Heidi Frei-Wunderli
Parzellen Nm. 7766, 7772, 7621 (Ord. Nr. 17)

Therese Woerlen-Wunderli
Parzellen Nr. 7767, 8513 (Ord. Nr. 10, 15)

Marianne Werner-Wunderli
Parzellen Nm. 7768, 7622 (Ord. Nr. 11)

Elsbeth Czaderski-Forchmann-Wunderli
Parzelle Nr. 7769 (Ord. Nr. 7)

Cornelia Streuli-Wunderli
Parzelle Nr. 7770 (Ord. Nr. 12)

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

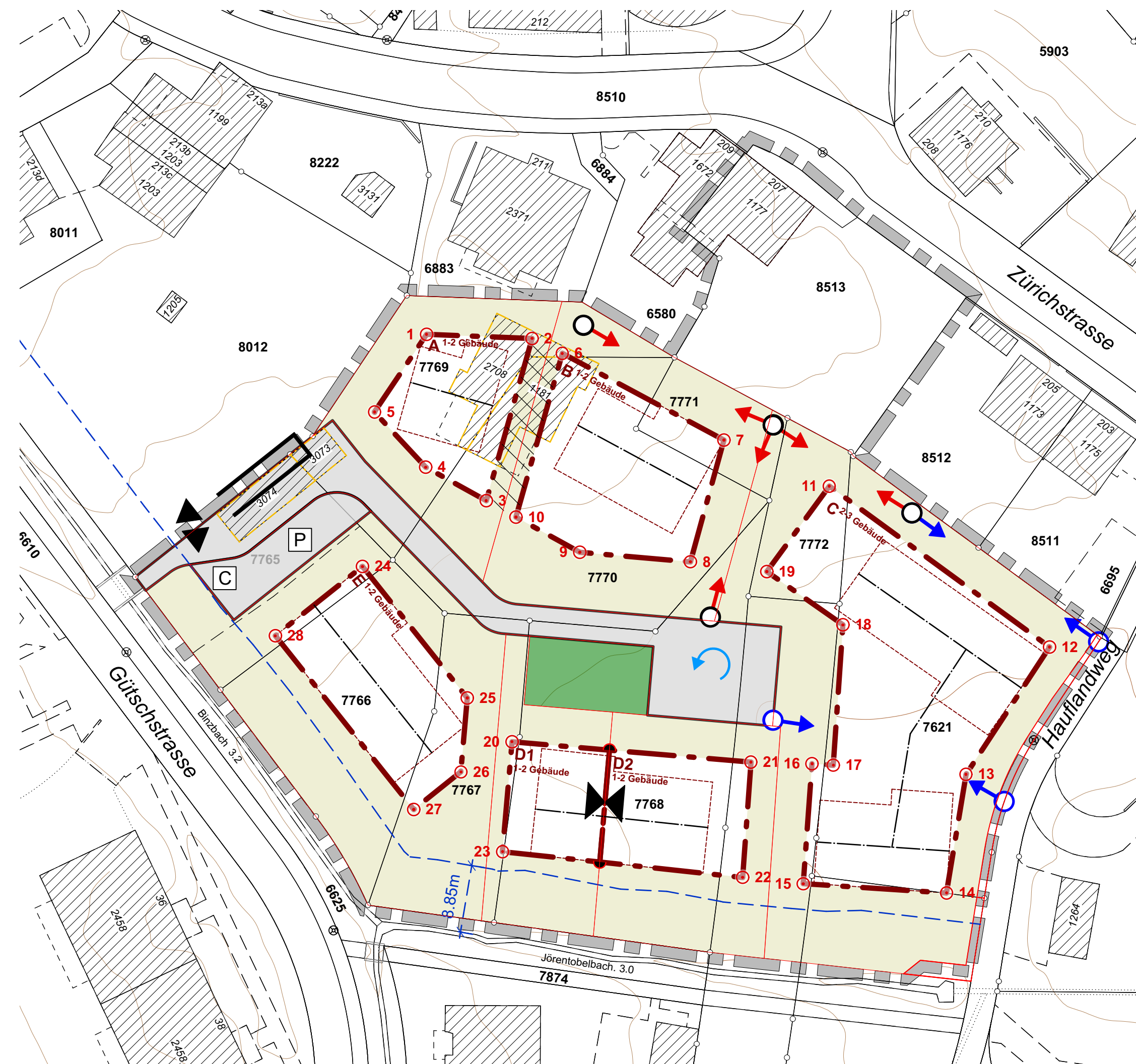
BDV-Nr.

Festsetzungsinhalte

	Geltungsbereich	Art. 2.2
	Baubereiche oberirdische Bauten	Art. 5.1
	Koordinatenpunkte	Art. 5.1
	Grenzbaurecht	Art. 5.4
	Erweiterung Baubereich (bei Näher- resp. Grenzbaurecht)	Art. 5.5
	Firstichtung	Art. 5.9
	Abbruchbauten	Art. 5.10
	Freiraum	Art. 7.1/7.2
	Spiel- und Ruhefläche	Art. 7.3
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	Art. 8.1
	oberirdische Erschliessung	Art. 8.2
	Fussweg / Notzufahrt	Art. 8.3/8.4
	Wendebereich	Art. 8.5
	Parkierung oberirdisch	Art. 8.8
	Containerstandort	Art. 10.4

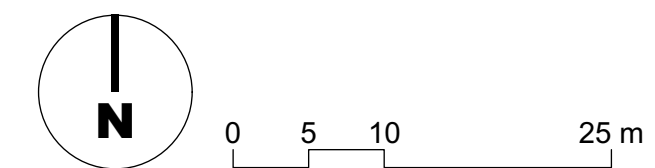
Informationsinhalte

	Bestehende Bauten
	Bebauungskonzept (oberirdische Bauten)
	Neuparzellierung
	Uferstreifen
	Höhenlinien gemäss GIS ZH



Koordinaten

Nr.	Ost	Nord
1	2689965.483	1245672.833
2	2689979.338	1245672.306
3	2689973.314	1245651.002
4	2689965.368	1245655.391
5	2689958.655	1245662.630
6	2689983.300	1245670.330
7	2690004.521	1245658.948
8	2690000.131	1245642.972
9	2689985.599	1245644.219
10	2689977.225	1245648.843
11	2690022.603	1245652.907
12	2690047.268	1245631.777
13	2690036.300	1245615.065
14	2690033.755	1245599.488
15	2690014.946	1245600.688
16	2690016.096	1245616.451
17	2690018.889	1245616.259
18	2690020.154	1245634.689
19	2690010.148	1245641.683
20	2689976.701	1245619.346
21	2690008.063	1245616.656
22	2690006.990	1245601.530
23	2689975.463	1245604.909
24	2689957.071	1245642.348
25	2689970.835	1245625.090
26	2689970.001	1245615.376
27	2689963.800	1245610.444
28	2689945.630	1245633.248



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten
Amtliche Vermessung: Geoshop vom 20.7.2017

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Gemeinde Maur
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Bautacher Süd"

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am
Die Grundeigentümer:

Miteigentumsparzelle
Parzellen Nr. 6626 (Ord. Nr. 26)

E. Gadostei / Frei
C. Streuli / Werner
D. Nägele / Woerlen

Doris Nägele-Wunderli
Parzellen Nrn. 7765, 7771 (Ord. Nr. 8)

D. Nägele

Heidi Frei-Wunderli
Parzellen Nrn. 7766, 7772, 7621 (Ord. Nr. 17)

H. Frei

Therese Woerlen-Wunderli
Parzellen Nrn. 7767, 8513 (Ord. Nrn. 10, 15)

Th. Woerlen

Marianne Werner-Wunderli
Parzellen Nrn. 7768, 7622 (Ord. Nr. 11)

M. Werner

Elsbeth Czaderski-Forchmann-Wunderli
Parzelle Nr. 7769 (Ord. Nr. 7)

E. Gadostei

Cornelia Streuli-Wunderli
Parzelle Nr. 7770 (Ord. Nr. 12)

C. Streuli

Vom Gemeinderat zugestimmt am

15. Juni 2020

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



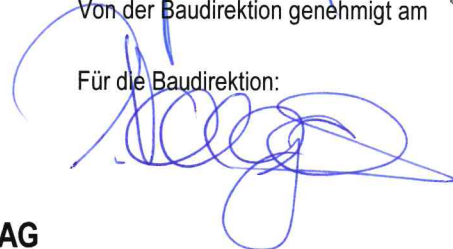
Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

3. März 2021

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0926/20

Ziele

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Bautacher Süd" bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 47a der Bauordnung:

- die Schaffung guter Voraussetzungen für die Realisierung von zonenkonformen Kernzonenbauten
- die Schaffung guter Voraussetzungen für eine verkehrsarmer Siedlung mit einer flächensparenden Erschliessung
- die Sicherung eines attraktiven Fusswegnetztes
- die Schaffung einer gemeinsamen, funktional gut ausstattbaren Spiel- und Ruhefläche
- die Sicherung einer gemeinsamen Parkierung für die Bewohner und Besucher
- die Gewährleistung des Lärmschutzes (Einhaltung Planungswerte) für eine mögliche Wohnnutzung,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise

Bestandteile

2. Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Verhältnis zum übrigen Baurecht

3. Ergänzendes Recht

Wo der private Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Es gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

4. Gestaltung

Anforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

5. Bebauung

Baubereiche oberirdische Bauten

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich, ausser für Kat. Nr. 8513, für die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Grundstücke aus den im Plan festgelegten Baubereichen A bis E. Die Baubereiche werden durch mit Koordinaten definierte Mantellinien begrenzt.

Für das Grundstück Kat. Nr. 8513 ergeben sich Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude aus den Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur inklusive den Festlegungen des Kernzonenplanes Binz.

² Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

³ Oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Mantellinie ragen und eine Tiefe von maximal 2.0 m aufweisen.

Grenzbau

⁴ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle gilt ein gegenseitiges Grenzbaurecht.

Erweiterung Baubereich

⁵ In dem speziell bezeichneten Bereich kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG respektive der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden. In allen anderen Fällen ist der Näherbau ausgeschlossen.

Geschossfläche

⁶ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 3'259 m². Diese zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	maximal anrechenbare Geschossfläche
A	340 m ²
B	549 m ²
C	1'086 m ²
D1	235 m ²
D2	344 m ²
E	705 m ²

Grundmasse

⁷ Für die Bebauung gilt die Regelbauweise gemäss Art. 13 BZO. Von diesen Grundmassen darf nicht abgewichen werden.

Vollgeschosszahl	2
Dachgeschosszahl	2
Untergeschosszahl	1
Gebäuelänge (max.)	30.00 m
Gebäudebreite (max.)	14.00 m
Gebäudehöhe (max.)	7.50 / 8.10 m *

* In den Kernzonen KA und KB erhöht sich die Gebäudehöhe bei einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich talseits um 0.60 m auf 8.10 m.

Dachgestaltung

⁸ Für die Hauptbaukörper sind Schräg- oder Pultdächer vorzusehen. Satteldächer haben beidseitig gleiche ortsübliche Neigungen von 30-40° a.T. aufzuweisen. Bei Pultdächern darf die Dachneigung von Neubauten maximal 45° betragen. Neben Dächern mit Ziegel- oder Eterniteindeckung sind auch Solardächer zu lässig.

Firstrichtung

⁹ Die Firstrichtungen haben den Angaben im Situationsplan zu entsprechen.

Abbruchbauten

¹⁰ Die im Plan gelb dargestellten Bauten können abgebrochen werden.

Die Gebäude Versicherungsnummer 3073 und 3074 sind spätestens dann abzubrechen, wenn der Bau der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage dies erfordert.

Die Gebäude Versicherungsnummer 1181 und 2708 sind spätestens dann abzubrechen, wenn eine Neubau in den Baubereichen A oder B dies erfordert.

6. Nutzung

Nutzweise Es sind lediglich Wohnen und nicht störende Betriebe zugelassen.

7. Freiraum

Grundsatz ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Freiraumkonzept ² Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Spiel- und Ruhefläche ³ Die im Plan bezeichnete Spiel- und Ruhefläche ist mit Spielgeräten auszugestalten und zu bepflanzen.

Bepflanzung ⁴ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt	¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage sowie der oberirdischen Parkplätze hat ab der Gütschstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.
Oberirdische Erschliessung	² Das Gestaltungsplangebiet wird mittels der im Situationsplan festgelegten oberirdischen Erschliessung erschlossen.
Notzufahrt	³ Zwischen den im Plan rot dargestellten Anschlusspunkten ist ein 1.50 m breiter Fussweg zu erstellen. Dieser hat zugleich auch als Notzufahrt zu den Wohnbauten zu dienen. Eine Verbreiterung der normalen Fusswegbreite von 1.50 m auf 3.0 m kann mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien erfolgen.
Fussweg	⁴ Zwischen den im Plan blau dargestellten Anschlusspunkten ist ein mindestens 1.5 m breiter Fussweg zu erstellen.
Wendebereich	⁵ Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen.
Veloabstellplätze	⁶ Pro Wohnung sind mindestens zwei Veloabstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.
Autoabstellplätze	⁷ Die unterirdischen Abstellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur.
Oberirdische Parkplätze	⁸ An der im Plan bezeichneten Lage sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die restlichen gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur notwendigen Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

9. Umwelt

Nachhaltige Bebauung	¹ Neubauten haben mindestens den Minergie Standard zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
Lärmempfindlichkeit	² Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.
Hochwasserschutz	³ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

¹ Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Gemeinde unentgeltlich eingeräumt.

Entwässerung

² Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Trennsystem zu entwässern. Das allfallende unverschmutzte Meteorwasser muss nach Möglichkeit mit Retentionsmassnahmen dem Boden zurückgeführt werden.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Abfälle

⁴ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein Containerabstellplatz zu erstellen.

11. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei der Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

12. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Bautacher Süd" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Gemeinde Maur
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Bautacher Süd"

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Planungsgebiet Bautacher Süd

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Auslöser der Planung ist die Aufhebung der einstmals geplanten Umfahrungsstrasse. Der amtliche Quartierplan Nr. 7 Gütsch-Binz wurde aufgrund der geplanten Umfahrungsstrasse aufgestellt. Diese wird nicht mehr realisiert. Nachdem nun die Verkehrsbaulinien aufgehoben werden sollen und das im Baulinienbereich liegende Land baulich genutzt werden kann, eröffnen sich neue Chancen für eine bauliche Gesamtbetrachtung.

Grundeigentümer der Parzellen Kat. Nrn. 7621, 7622, 7765, 7766, 7767, 7768, 7769, 7770, 7771, 7772 und 8513 sind die Geschwister Wunderli. Innerhalb des Betrachtungsperimeters liegt auch noch ein Teil des Grundstückes Kat. Nr. 6626 des Kantons Zürich. Dieses soll ausgekauft oder allenfalls innerhalb des Quartierplanes Bautacher Süd verlegt werden.

Mit dem laufenden Quartierplanverfahren besteht die Gefahr, dass für die Erschliessung des Gebiets eine Quartierstrasse in das Gebiet gelegt werden könnte, die zu wenig Rücksicht auf die Vorstellungen der Grundeigentümerinnen nimmt. Zudem möchten die Grundeigentümerinnen sich eine Übersicht über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten und über allfällige gemeinschaftliche Ausrüstungen und Ausstattungen verschaffen. Die Resultate sollen in einem privaten Gestaltungsplan gesichert werden.

1.2 Zuständigkeiten

Zustimmung durch den Gemeinderat

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellten die Grundeigentümerinnen einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Maur ist nicht im ISOS eingetragen.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Maur verfügt über keinen BLN-Eintrag.

Moorlandschaften und Smaragd-Gebiete

Moorlandschaften sind in besonderem Masse durch Moore geprägte naturnahe Landschaften, die daneben auch andere bemerkenswerte Natur- und Kulturelemente beherbergen. Sie stellen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten die letzten verbliebenen Lebensräume dar. Gemäss Art. 23b des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) bezeichnet der Bundesrat unter Berücksichtigung der bestehenden Besiedlung und Nutzung die schützenswerten Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung und bestimmt deren Lage. Der Bundesrat setzte 1996 die Moorlandschaftsverordnung mit dem Bundesinventar mit 88 Objekten im Anhang in Kraft.

Smaragd ist ein gesamteuropäisches Netzwerk, welches gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume, die in der Berner Konvention aufgelistet sind, schützen soll. Voraussetzung für den Smaragd-Status ist das Vorkommen von sogenannten definierten Smaragd-Arten und/oder Smaragd-Lebensräumen gemäss Berner Konvention. Die Schweiz hat nach erfolgter Vernehmlassung bei den Kantonen 37 Gebiete beim Europarat angemeldet.

Das Planungsgebiet ist weder vom Perimeter der Moorlandschaften noch vom Perimeter der Smaragd-Gebiete tangiert.

IVS

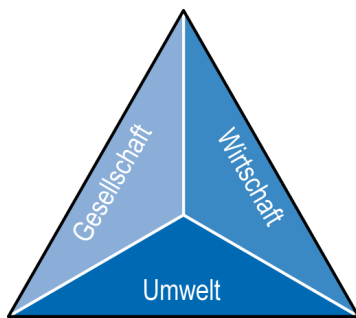
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

Die Zürichstrasse nördlich des Planungsgebiets ist im Inventar als Strasse mit historischem Verlauf von lokaler Bedeutung eingetragen. Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Eine Schlüsselrolle übernehmen dabei die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften", auf die künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums entfallen sollen. In den übrigen Landschaften soll 20% der Entwicklung stattfinden.

Maur wird als „Landschaft unter Druck“ und als „Naturlandschaft“ definiert. Im Übergangsbereich zwischen den städtischen und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zu einander stehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung. Für diesen Raum ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Potenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten

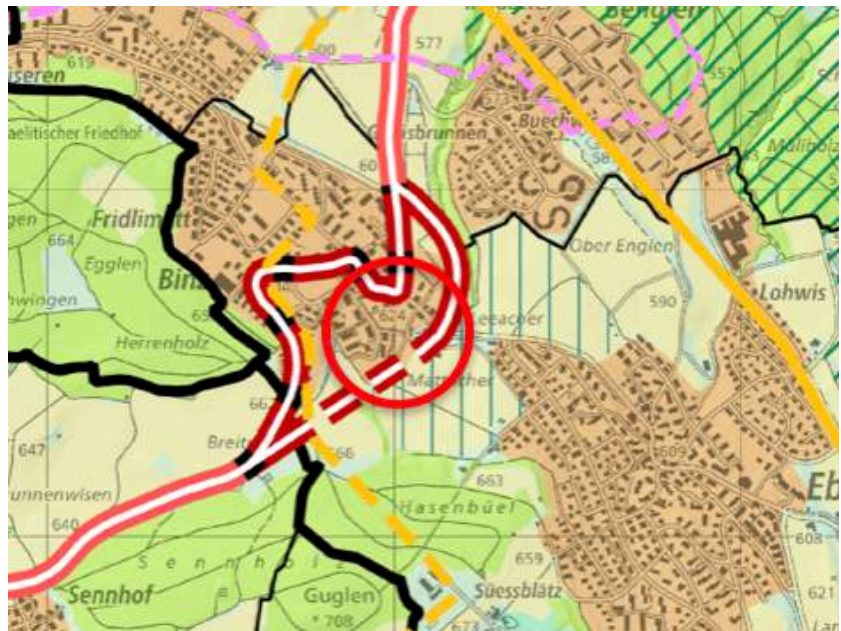
- Zersiedelung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, die vorhandenen Potenziale ortsbildverträglich zu nutzen.

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates (Stand: Festsetzung 22.10.2018) liegt das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet.

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
 Stand Festsetzung 22.10.2018
 (Quelle: ARE ZH)



Strassenverkehr

Die Umfahrungsstrasse Binz wird im kantonalen Richtplan als geplante Hochleistungsstrasse bezeichnet. Ein zweispuriger Tunnel soll als Zubringer zum Wehrenbachtobel tunnel gebaut werden. Der Realisierungshorizont wird als langfristig (Trasse-sicherung) bezeichnet.

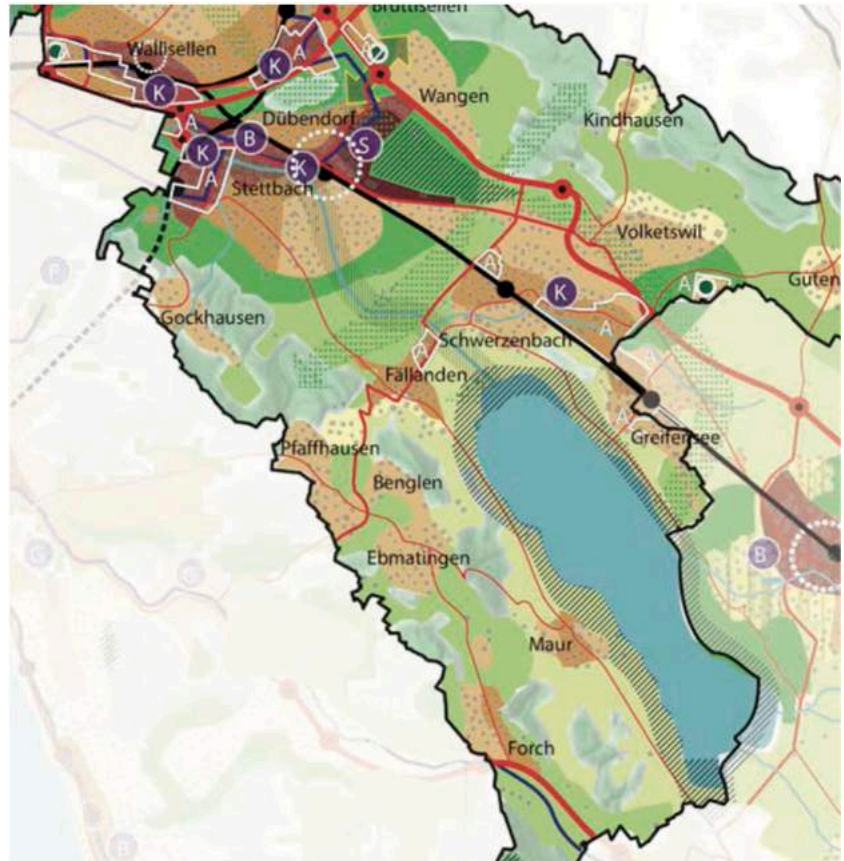
Das Gestaltungsplangebiet ist von dieser Festlegung nicht betroffen.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regionales Raumordnungs-
konzept Glattal 2017
Zürcher Planungsgruppe Glattal

Ausschnitt RegioROK 2017

Das regionale Raumordnungskonzept der Zürcher Planungsgruppe Glattal (RegioROK Glattal) bildet den konzeptionellen Überbau für den regionalen Richtplan, welcher in den Jahren 2013 bis 2017 gesamthaft überprüft wurde.



Leistungsfähige Achse im Raum Greifensee

Im Raum Oberland / Pfannenstiel / Glattal sind diverse geplante Strassen im kantonalen Richtplan Verkehr für die Verbesserung des Tangentialnetzes festgelegt worden. Auf Anfrage der Gemeinde Maur wurde verlangt, dass zeitgleich mit anderen Projekten auch die Umfahrung Binz zu erstellen ist.

Für das Gestaltungsplangebiet ergeben sich keine speziellen Festlegungen, die berücksichtigt werden müssten.

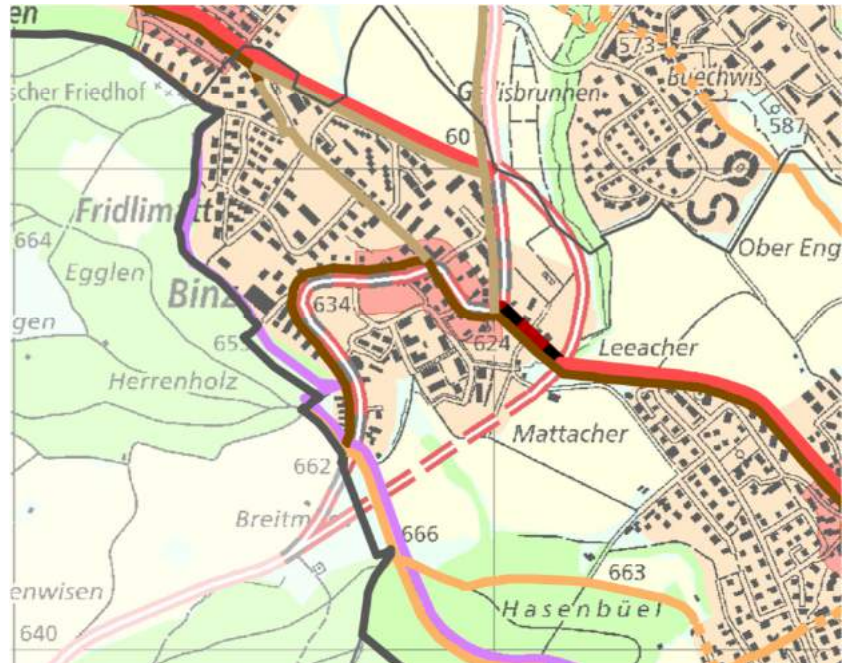
Regionaler Richtplan Glattal Zürcher Planungsgruppe Glattal

Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er bezeichnet unter anderem die regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, macht Vorgaben zur baulichen Dichte und legt Erholungsgebiete, Landschaftsförderungsgebiete oder Vernetzungskorridore fest. Er ergänzt den kantonalen Richtplan mit Festlegungen zum Strassenverkehr und öffentlichen Verkehr sowie den übergeordneten Velo- und Wanderrouten. Er enthält zudem Angaben zu den Grundzügen der Ver- und Entsorgung. Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich.

Am 14. Februar 2018 wurde der regionale Richtplan Glattal vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit RRB Nr. 123/2018 festgesetzt.

Ausschnitt Richtplankarte Verkehr
Stand: Festsetzung 14.2.2018
(Quelle: ARE ZH)

Verkehr	
	Hochleistungsstrasse
	Ausbau Hochleistungsstrasse
	Hauptverkehrsstrasse
	Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Verbindungsstrasse
	Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Umgestaltung Strassenraum
	Tunnel Hochleistungsstrasse
	Tunnel Hauptverkehrsstrasse



Geplante Umfahrungsstrasse

Der regionale Richtplan Glattal bezeichnet die Umfahrungsstrasse als kantonale, geplante Tunnel Hochleistungsstrasse. Aufgrund dessen Ausbaus soll die Zollikon- und Zürichstrasse zurückgebaut werden und eine Umgestaltung des Strassenraumes stattfinden.

Diese Massnahme dürfte eine spürbare Lärmreduktion entlang der Zürichstrasse bringen, was sich für das Gestaltungsplan-gebiet positiv auswirken würde.

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Kommunaler
 Richtplan Verkehr
 19.12.2001

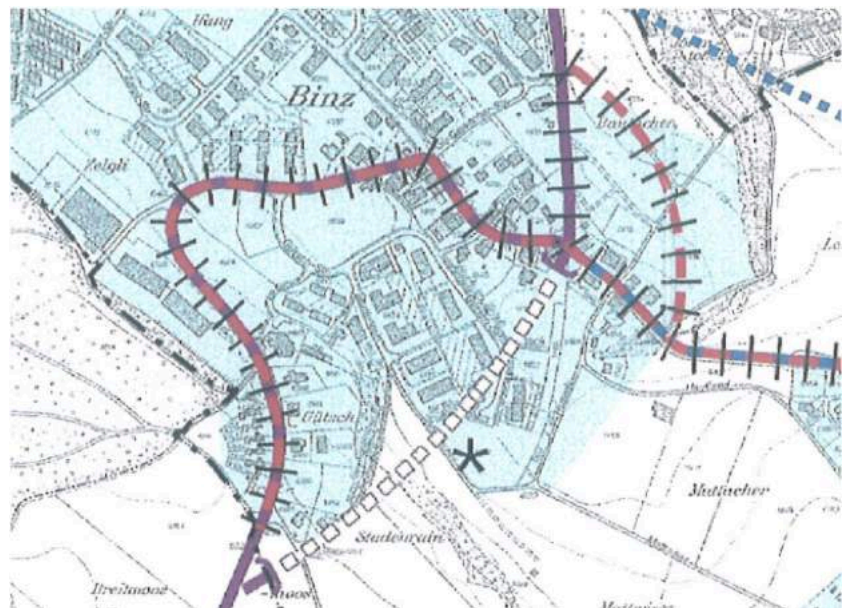
Im Bereich des Planungsgebiets ist im kommunalen Richtplan Verkehr die Umfahrungsstrasse als Tunnel geplant eingetragen. Der Tunnel entspricht nicht mehr den aktuellen Festlegungen des kantonalen Verkehrsplanes und wurde im kantonalen Richtplan aufgehoben. Auf der bestehenden kommunalen Strasse wurden Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit umgesetzt. Entlang der Gütsch- und der Zürichstrasse verlaufen Fuss- und Wanderwege mit Hartbelag, entlang der Gütschstrasse und dem Jörentobelbach eine bestehende Radroute und entlang der Zürichstrasse ist eine übergeordnete Radroute geplant.

Ausschnitt Strassennetz übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Staatsstrasse/ Kantonaler Richtplan
		Staatsstrassen regionaler Richtplan
		bei Ersatz zur Umklassierung vorgesehen
		Tunnel
		Tunnel
		Parkierungsanlage regionaler Richtplan
		Anschluss

kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		kommunale Strasse
		Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

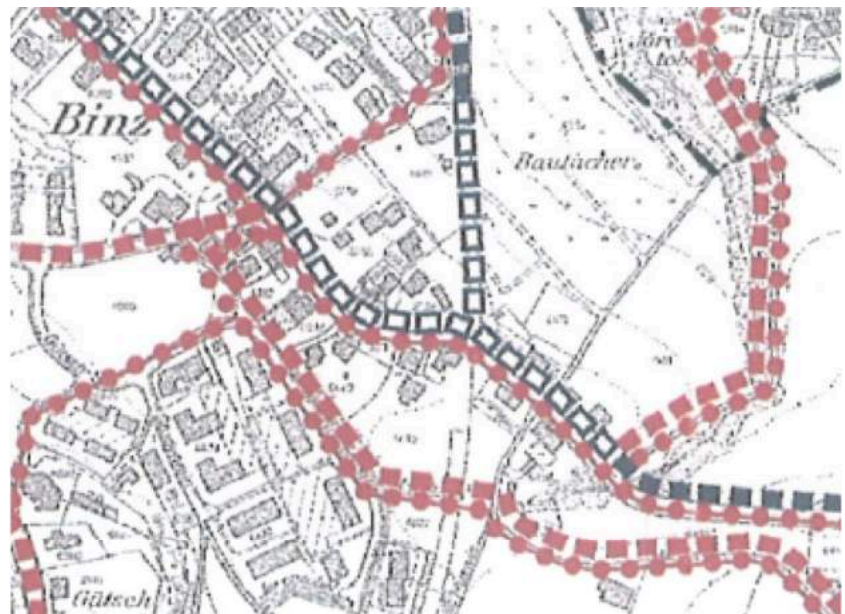


Ausschnitt Radweg- und Fusswegnetz übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Radwege
		Wanderweg, Fussweg ohne Hartbelag
		Fussweg mit Hartbelag

kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Radroute
		Wanderweg, Fussweg ohne Hartbelag
		Fussweg mit Hartbelag



Kommunale Nutzungsplanung

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan
 Von der BD genehmigt am 27.2.2012

	Kernzone A	KA	
	Kernzone B	KB	45%
	Wohnzone 1-geschossig	W1	
	Wohnzone 2-geschossig	W2/35	35%
	Wohnzone 2-geschossig	W2/45	45%
	Gewerbezone 1	G1	5m ² /m ²
	Gewerbezone 2	G2	7m ² /m ²
	Zone für öffentliche Bauten	ÖB	
	Kommunale Freihaltezone	F _{komm}	
	Kantonale Freihaltezone	F _{kant}	
	Kommunale Landwirtschaftszone	L _{komm}	
	Kantonale Landwirtschaftszone	L _{kant}	

Der Zonenplan, der Kernzonenplan Binz sowie die dazugehörige Bau- und Zonenordnung wurde am 7./8. Juni 2010 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 27. Februar 2012 von der Baudirektion genehmigt.






Das Planungsgebiet befindet sich in der Kernzone KA und in der Kernzone KB.



Kernzonenplan Binz

Von der BD genehmigt am 27.2.2012

Legende

	Kernzone A
	Gebäude gemäss Bauordnung Art. 8 Abs. 2 BZO
	Baubereich gemäss Bauordnung Art. 8 Abs. 3 BZO (mit max. zulässiger Gesamtnutzfläche)
	Hauptfirstrichtung
	Gestaltungsplanpflicht

Der Kernzonenplan bezeichnet Gebäude und Baubereiche gemäss BZO Art. 8 Abs. 2 und 3. Bei den rot bezeichneten Gebäuden sind bei Um- und Ersatzbauten die Stellung, Abstände, Aussenmasse und das Erscheinungsbild zu übernehmen. Wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet, gelten gemäss Kernzonenplan höchstzulässige Gesamtnutzflächen.



Durch die Freihaltung des Trassées für die Umfahrungsstrasse entstand eine Baulücke entlang der Zürichstrasse (roter Kreis). Nachdem nun diese nicht mehr gebaut wird und die Verkehrsbaulinien aufgehoben werden, erscheint es naheliegend, dass die Baulücke geschlossen wird. Dem Gemeinderat wurde ein entsprechender Antrag für die Teilrevision des Kernzonenplanes Binz anfangs 2018 gestellt.

Bau- und Zonenordnung

Das Planungsgebiet liegt zum grössten Teil in der Kernzone KB, nur die Parzelle Kat. Nr. 8513 liegt in der Kernzone KA. In der Kernzone KB sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig. Neu- und Umbauten sowie ihre Umgebung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.

Die nachstehenden Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen oder Überbauungen nach Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen abweichen.

Grundmasse

Kernzone A

keine AZ
 2 Vollgeschosse
 2 Dachgeschosse
 1 Untergeschoss
 max. Länge 30 m
 max. Bautiefe 14 m
 Gebäudehöhe 7.5 – 8.10 m
 grosser Grundabstand 6 m
 kleiner Grundabstand 4 m
 Empfindlichkeitsstufe III
 Dachschräge > Neigung 30° - 40°

Kernzone KA
 Grundmasse Art. 7

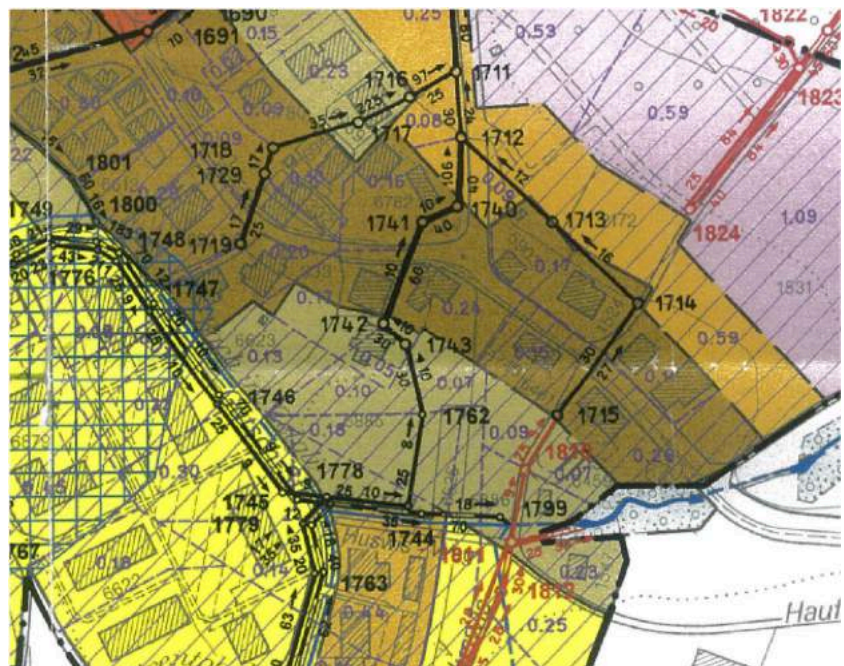
Kernzone B

AZ 45%
 2 Vollgeschosse
 2 Dachgeschosse
 1 Untergeschoss
 max. Länge 30 m
 max. Bautiefe 14 m
 Gebäudehöhe 7.5 – 8.10 m
 grosser Grundabstand 7 m
 kleiner Grundabstand 5 m
 Empfindlichkeitsstufe III
 Dachschräge > Neigung 30° - 40°

keine Dacheinschnitte
 Kernzone KB
 Grundmasse Art. 13

Genereller Entwässerungsplan 1999 Kanalisation

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss GEP vom Jahr 1999 im Trennsystem entwässert.



2.5 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

Inventare

Es befindet sich kein Objekt im Planungsperimeter.

Landwirtschaftliche Nutzungseignung

Die Nutzungseignungskarte stellt für das Landwirtschaftsgebiet des Kantons Zürich die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzungseignung in 10 Klassen dar. Beurteilungskriterien sind die Standorteigenschaften Boden, Relief und Klima.



Quelle: GIS ZH 25.10.2017

5= Futterbaubetonte Fruchtfläche

7= Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland

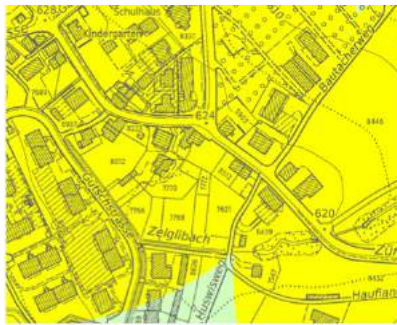
Für die Festlegungen in der Nutzungseignungskarte erscheinen für das Gestaltungsplangebiet zweifelhaft zu sein, da es sich klar um eine Bauzone handelt.

Archäologische Zone

Das Planungsgebiet tangiert keine archäologische Zone.

ÖV-Güteklasse

Die Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr hat einen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung. Ein Ziel der Raumplanung gemäss kantonalem Richtplan ist eine "Verdichtung nach innen". Mit der Ausrichtung künftiger Siedlungen auf den öffentlichen Verkehr kann auch die Kompaktheit der Besiedlung gefördert werden. Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C. Von der nächsten Bushaltestelle "Binz bei Maur, Gassacher" verkehrt der Bus Nr. 701 Richtung Maur und Zürich Klusplatz alle 30 Minuten und in den Stosszeiten alle 7-8 Minuten. Von der Bushaltestelle Ebmatingen verkehrt der Bus Nummer 744 in einem Halbstundentakt nach Zürich Stettbach.



Quelle: GIS ZH 25.10.2017

Naturgefahren

Die Gefahrenkarte zeigt, welche Gebiete durch Naturgefahren gefährdet sind. Der südliche Teil des Planungsgebiets ist als Gebiet mit geringer Gefährdung (gelb) bezeichnet.



Quelle: GIS ZH 25.10.2017

Die Hochwassersicherheit ist ein Sachthema, welches mit dem Quartierplan Bautacher Süd behandelt wird.

Öffentliche Gewässer



Quelle: GIS ZH 25.10.2017

Gewässerraum

Der Jörentobelbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0) fliesst südlich vom Studenrain Richtung Planungsgebiet und über das Jörentobel nordöstlich weiter. Südlich des Planungsgebiets fliesst der Jörentobelbach mit dem Binz-/Zeglibach (öffentliches Gewässer Nr. 3.2) zusammen.

Im westlichen Bereich ist sowohl für den Jörentobelbach wie auch für den Fuss-/Radweg eine eigenständige Parzelle ausgeschieden worden. Für den östlichen Teil bis zum Hauflandweg ist die Flächenausscheidung noch mit dem Quartierplan vorzunehmen.

Die Kantone müssen im Auftrag des Bundes bis Ende 2018 entlang aller Gewässer den sogenannten Gewässerraum festlegen. Dieser verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden und schützt ihre Uferbereiche.

Auslöser für die Gewässerraumausscheidung ist die Revision der Gewässerschutzgesetzgebung, die National- und Ständerat im Dezember 2009 beschlossen haben. Sie diente als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser», die in der Folge zurückgezogen wurde. 2011 sind das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten.

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen sollen dazu beitragen, dass die Schweizer Gewässer wieder naturnäher werden. Neben der Ausscheidung des Gewässerraums verpflichtet das revidierte Gewässerschutzgesetz die Kantone dazu, die Revitalisierung von korrigierten und verbauten Flüssen und Bächen zu planen. Zudem sollen Sanierungsmassnahmen bei Wasserkraftwerken die negativen Auswirkungen der Wasserkraftnutzung beseitigen oder mindern.

Durch eine Festlegung des Gewässerraums wird sichergestellt, dass den öffentlichen Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht, um ihre natürlichen Funktionen zu erfüllen.

Bis der Gewässerraum definitiv auf Grundlage von Art. 41a und 41b GSchV ausgeschieden und festgesetzt ist, gilt der Uferstreifen.





Dieser wird mit einem eigenständigen Verfahren festgelegt.

Lärmschutzkataster



Quelle: GIS ZH 25.10.2017

Bereich bestehender Anlagen

-  Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich
-  Immissionsgrenzwert-Bereich
-  Schallschutz-Bereich
-  Lärmübersicht nicht verfügbar

Ein Teil entlang der Zürichstrasse liegt im Schallschutz-Bereich.

Die Lärmübersicht für Bauvorhaben berücksichtigt die Lärmbe-
lastung für bestehende Anlagen nach Bauverfahrensverord-
nung (BVV LS 700.6) Anhang 3.2 mit berechneten Lärmimmi-
sionen in 6 m über Boden. Bei höheren Gebäude entlang von
Strassen mit Lärmhindernissen sind Lärmgutachten notwendig.

Bei der Dimensionierung des Schallschutzes gegen externe
Quellen nach SIA 181 bzw. Art. 32 LSV muss die Aussenlärm-
belastung (Beurteilungspegel Lr) berechnet und berücksichtigt
werden.

Im Zuge des Radwegbaus entlang der Zürichstrasse wurde auf
Initiative der Grundeigentümer von Parzelle Kat. Nr. 8513 auf
eigene Kosten eine Lärmschutzwand erstellt.

Fruchtfolgeflächen



Quelle: GIS ZH 25.10.2017

Das Planungsgebiet tangiert keine Fruchtfolgeflächen.

3. Bebauungskonzept

3.1 Grundstücke

Massgebliche Grundfläche

Die massgebliche Grundfläche umfasst insgesamt 7'244 m². Die Grundstücke liegen in der Kernzone KB. In diesen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Die massgebliche Grundfläche setzt sich aus insgesamt 11 Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zusammen (vgl. nachstehende Graphik).

Bestehende Parzellierung

Kat.Nr		Grundstücksfläche (m ²)	Grundstücksfläche nach Abzug Flächen für Ausbau Jörentobelbach und Hauflandweg (m ²)
7765	Nägeli	513	513
7771		195	195
		708	708
7766	Frei	670	670
7772		229	229
7621		1'302	1'267
		2'201	2'166
7767	Woerlen	523	523
		523	523
7768	Werner	1'258	1'258
7622		253	229
		1'511	1'487
6626	Kantion	182	182
		182	182
	Swiss Life	385	385
		385	385
7769	Czaderski	675	675
		675	675
7770	Streuli	1'118	1'118
		1'118	1'118
		2'236	2'236
Miteigentumsparzelle Ord. Nr 26 gem. OP		0	0
Total		7'303	7'244
Abtretung an Jörentobelbach und Hauflandweg			59m ²



Anpassungen Abzug Teilfläche für Ausbau Jörentobelbach und Hauflandweg

Für den Ausbau des Jörentobelbaches und des Hauflandweges wird im Bereich des Gestaltungsplanes eine Fläche von 59 m² benötigt. Diese wird bei Kat. Nr. 7621 mit rund 35 m² und bei Kat. Nr. 7622 mit rund 24 m² in Abzug gebracht.

Ausschluss Parzelle Kat. Nr. 8513

Das Grundstück Parzelle Kat. Nr. 8513 wird für die Berechnung der Neuparzellierung nicht berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich im Kernzonenplan Binz. Nur mit einer Anpassung des Kernzonenplanes kann ein zusätzlicher Baubereich ausgetrennt werden. Solange dies nicht der Fall ist, kann kein Neubau erstellt werden. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung ist das Grundstück Kat. Nr. 8513 dennoch in die Überlegungen miteinbezogen worden.

3.2 Bebauungs- und Erschliessungsvarianten

Bebauungs- und Erschliessungsvarianten: Stufe 1

Zunächst wurden verschiedene konzeptionelle Ansätze von verschiedenen Bebauungs- und Erschliessungsformen diskutiert. Aufgrund der Parzellenstruktur und der individuellen Wünsche wurde bald klar, dass weder eine Grossform für die Bebauung noch eine Erschliessung bis zum letzten Haus erwünscht ist. Es wird eine Hofstruktur mit einem möglichst grossen zusammenhängenden Freiraum angestrebt.



offene Bebauung mit Punktbauten



offene Bebauung mit Zeilen



Offene Bebauung mit versetzten Zeilen



Offene Bebauung mit Punktbauten

Bebauungs- und Erschliessungsvarianten: Stufe 2



offene Bebauung mit Zeilen und Punktbauten



offene Bebauung mit Zeilen und Punktbauten



offene Bebauung mit langen Zeilen



offene Bebauung mit langen Zeilen

Bestvariante

Die Studie zu den Bebauungs- und Erschliessungsvarianten zeigte, dass der Quartierverkehr möglichst am Anfang in die Tiefgarage geleitet und die oberirdische Erschliessung nur noch als Notzufahrt genutzt werden soll. Dadurch kann die Hartplatzfläche auch als Spielbereich genutzt werden und es kann ein verkehrsarmes Quartier mit einem grossen zusammenhängenden Freiraum entstehen an dem alle Wohnungen partizipieren können.

Der abgebildete Neubau (rot gestrichelter Kreis) auf Kat. Nr. 8513 entspricht dem von der Grundeigentümerin an den Gemeinderat gestellten Antrag um Anpassung des Kernzonenplanes Binz. Die Anpassung soll mit der bevorstehenden Revision der Ortsplanung aufgegriffen und umgesetzt werden.



Bestvariante

3.3 Modellfotos



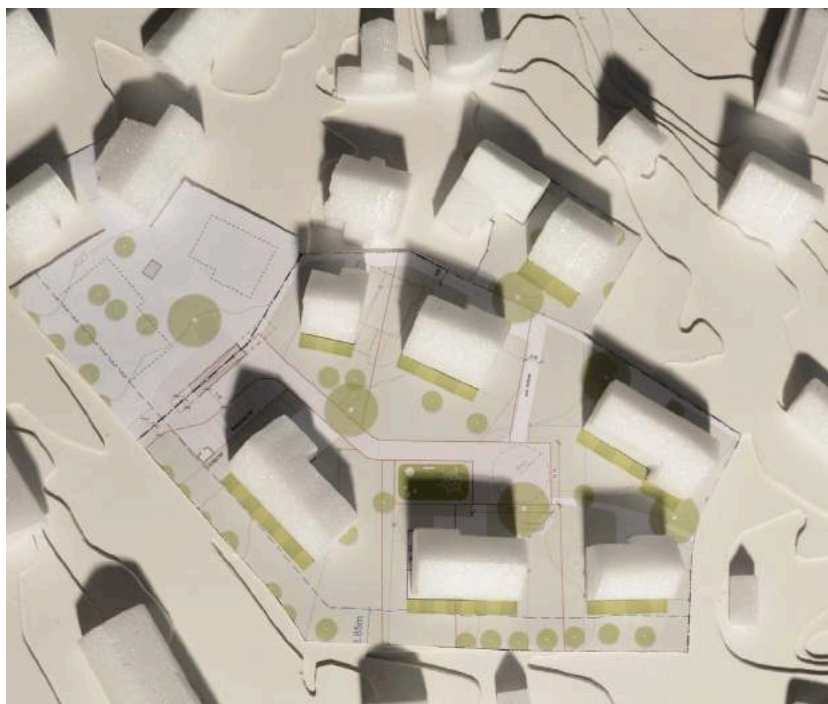
Alterswohnungen Fehraltorf,
KLP Architekten Zürich



Oeko- Wohnsiedlung Rifferswil,
KLP Architekten Zürich

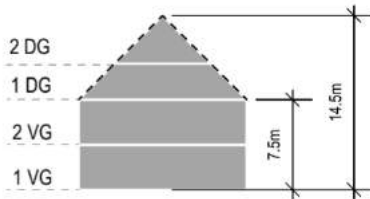


Sagirain Areal Kehrl, Rifferswil
Architektur Arthur Abächerli, Sarnen



3.4 Ausnützung

Bauliche Dichte



*anrechbar: 1 VG und 2 VG
 *nicht anrechbar: 1 DG und 2 DG

*AZ = anrechbare Geschossfläche (ohne KF)
 massgebliche Grundstücksfläche

Total aGF: 3'259 m² (massgebliche Grundstücksfläche (inkl. Anteil Spielfläche, Verkehrsfläche, Fläche Besucher-PP und Fläche Abtretung Jörentobelbach und Hauflandweg) * 0.45)

Das Grundstück Kat. Nr. 8513 ist in dieser Berechnung nicht einbezogen.

Heute ist das Gebiet weitgehend unbebaut. In der Kernzone KB ist eine Ausnützung von 45% zulässig. Im Bebauungskonzept wird diese angestrebt. Jedoch wurden mässig störende Betriebe ausgeschlossen. Das heisst, es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.



3.5 Umgebungsgestaltung

Landschaft



Auf der unüberbauten Wiese befinden sich einige freistehende Bäume. Das Ufer des Jörentobelbachs ist mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern versehen. Die üppige Durchgrünung schirmt das Gebiet zum einen von den benachbarten Überbauungen ab und zum anderen kann die Durchbegrünung zur Naherholung genutzt werden.

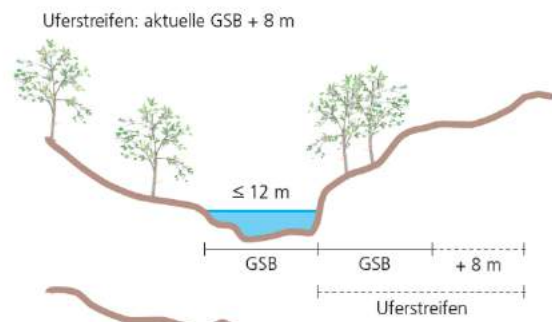
Auf den Südseiten der Gebäude befinden sich die privaten Aussenbereiche. Alle anderen Grünflächen können als halböffentliche Räume von den Quartierbewohnern genutzt werden. Der zentrale Spielplatz und die Hartfläche, welche auch als Wendeplatz genutzt werden kann, umfasst eine Fläche von insgesamt 430 m². Mit den übrigen Grünflächen innerhalb der Baubereiche erfüllt der Gestaltungsplan die Anforderung von Art. 45 BZO. Der Wendeplatz kann zum Inlineskaten, Skateborden und für andere Spiele genutzt werden.

Uferstreifen

Bis der definitive Gewässerraum ausgeschieden und festgesetzt ist gelten die Übergangsbestimmungen. Mit den Übergangsbestimmungen wird der Uferstreifen definiert. In diesem Fall beträgt der Uferstreifen eine Breite von 8.85 m. Die Gerinnsolenbreite ist 0.85 m zusätzlich wird bei einem Fließgewässer mit einer Gerinnsolenbreite von weniger als 12 m 8.0 m dazugerechnet. Das ergibt die Breite des Uferstreifens. Bis der Gewässerraum ausgeschieden und festgesetzt ist, darf der Uferstreifen nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden und ist von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Nach der Gewässerraumfestlegung gilt das übergeordnete Recht (Art. 41a).

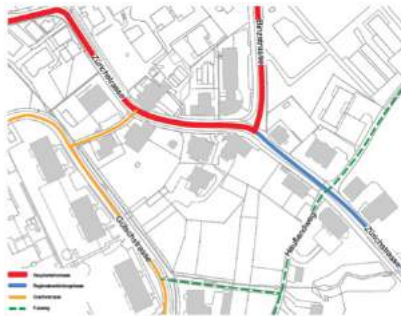
Fließgewässer

- aktuelle GSB ≤ 12 m
(inkl. eingedolte Bäche)



3.6 Erschliessung

Verkehr



Die Hauptverkehrsstrassen Zürich- und Binzstrasse verlaufen nördlich des Planungsgebietes. Feinerschlossen wird das Gebiet über die Gütschstrasse südlich des Perimeters. Eine Brücke führt über den Zelglibach. Die Brücke verfügt über eine lichte Breite von 3.50 m und zwei seitlichen Mauern von je 0.25 m Breite. Grundstückseitig besteht ein Stauraum bis zum Beginn der Tiefgaragenabfahrt von rund 13 m. Zudem sind die Sichtverhältnisse im Anschlussbereich zur Gütschstrasse gut, wenn das geplante Parkierungsverbot entlang der Gütschstrasse umgesetzt ist. Somit sind keine verkehrstechnischen Friktionen beim Einlenker der neuen Zufahrt in die Gütschstrasse erkennbar. Entlang dem Jörentobelbach verläuft der Huswisweg, welcher das Gebiet umrahmt. Im östlichen Bereich fehlt noch die Ausparzellierung der Flächen für den Jörentobelbach und den Huswisweg.

Erschliessung oberirdisch

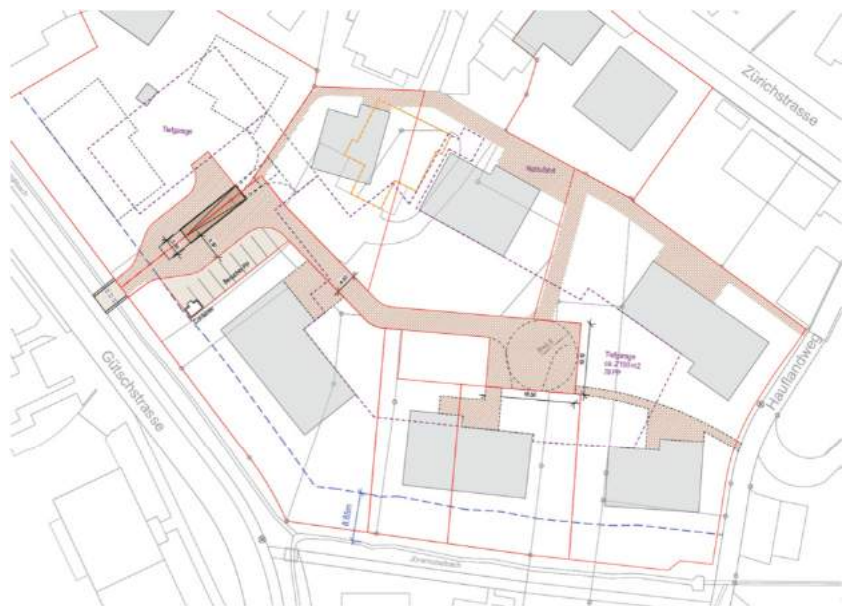
Das Bebauungskonzept zeigt, dass das Gebiet über die Brücke von der Gütschstrasse zentral erschlossen werden kann. Die oberirdische Erschliessung ist als 4.0 m bis 6.0 m breite Zufahrtsstrasse konzipiert, sodass ein Kreuzen von PW/PW jederzeit möglich bleibt. Diese Zufahrt sichert gleichzeitig auch den Zugang für Notfallfahrzeuge und Fahrzeuge für den Umzug oder die Anlieferung. Am Ende besteht ein Wendepplatz gemäss "Winterthurer"-Norm. Die oberirdischen Besucherparkplätze befinden sich teilweise am Eingang der Wohnüberbauung, die übrigen Besucherparkplätze sind unterirdisch angeordnet, so dass das Gebiet vom motorisierten Individualverkehr freigehalten bleibt.

Das Quartier wird mit neuen Fusswegen an den Hauflandweg angeschlossen, womit ein Anschluss ans Naherholungsgebiet gewährleistet ist.

Die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage sowie die interne Erschliessung mit Strassen und Wegen werden mit dem Quartierplan Bautacher Süd servitutarisch gesichert bzw. geregelt.



Planvergrößerung Einfahrt über Brücke



Tiefgarage

Das Gebiet soll mit einer zentralen Tiefgarage erschlossen werden. Die gemeinsame Tiefgarage verfügt über ca. 60 Parkplätze. Es ist vertraglich geregelt die Tiefgaragenein- und -ausfahrt je zur Hälfte auf dem Grundstück der Erbgemeinschaft Gut und dem Grundstück der neuen Strassenparzelle zu platzieren (vgl. Abbildung). Der Vertrag wurde im Januar 2020 von sämtlichen GrundeigentümerInnen unterzeichnet. Dieser regelt den Bau der Zufahrt und der Tiefgaragenrampe, die Kostenregelungen für den Bau, den Betrieb, Unterhalt und die Sanierung der Anlage sowie die Aufstellung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Gemäss VSV-Norm SN 640 284 genügt für eine Parkierungsanlage mit rund 100 Einstellplätzen eine Einspurige Rampe mit einer Breite von 3.40 m. Erst ab 400 Einstellplätzen soll gemäss Norm die Parkierungsanlage an mehrspurige Ein- und Ausfahrten angeschlossen werden, ab 600 Einstellplätzen sind mehrspurige Ein- und Ausfahrten zwingend.

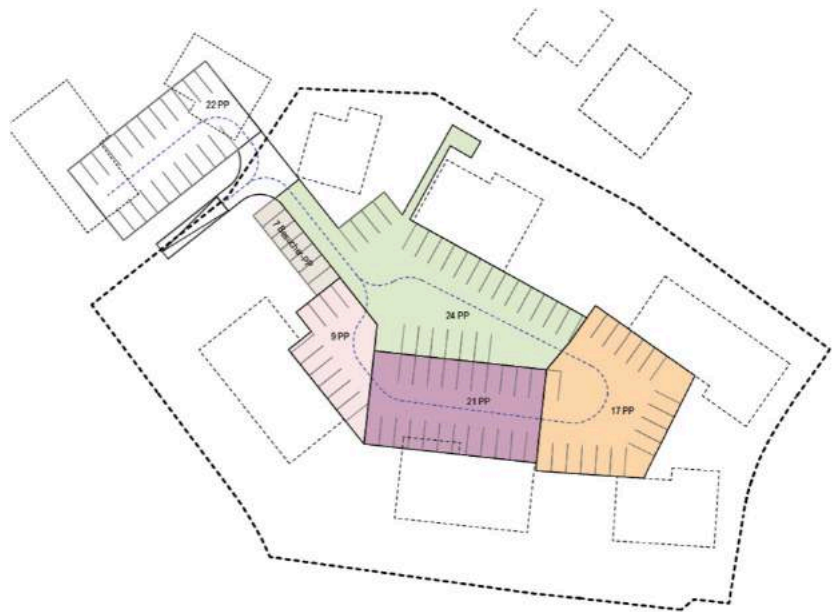
Berechnung Anzahl Autoabstellplätze

Gemäss Art. 42 BZO ist pro 80 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Autoabstellplatz für Bewohner und 1 PP / 4 Wohneinheiten für Besucher zu erstellen.

Bei einer zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von maximal 3'259 m² sind rund 41 Parkplätze für Bewohner zu erstellen. Zusätzlich sind bei rund 28 Wohneinheiten rund 7 Besucherparkplätze notwendig. Das macht insgesamt 48 Autoabstellplätze für die Neubauten.

Zusätzlich besteht Bedarf für die benachbarten Parzellen Kat. Nrn. 6883 und 8513. Heute sind das im Bestand 7 Abstellplätze für Kat. Nr. 6883 und 4 Abstellplätze für Kat. Nr. 8513. Für das künftige Haus im zusätzlich angestrebten Baubereich auf Kat. 8513 (Sicherstellung des Baubereiches durch die Revision des Kernzonenplanes) sind mindestens weitere 4 Autoabstellplätze einzuplanen. Daraus resultiert ein Bedarf von mindestens 63 Autoabstellplätzen.

Mögliches Tiefgaragenkonzept
Das Konzept erbringt den Nachweis das die notwendige Anzahl PP ohne weiteres erstellt werden kann.

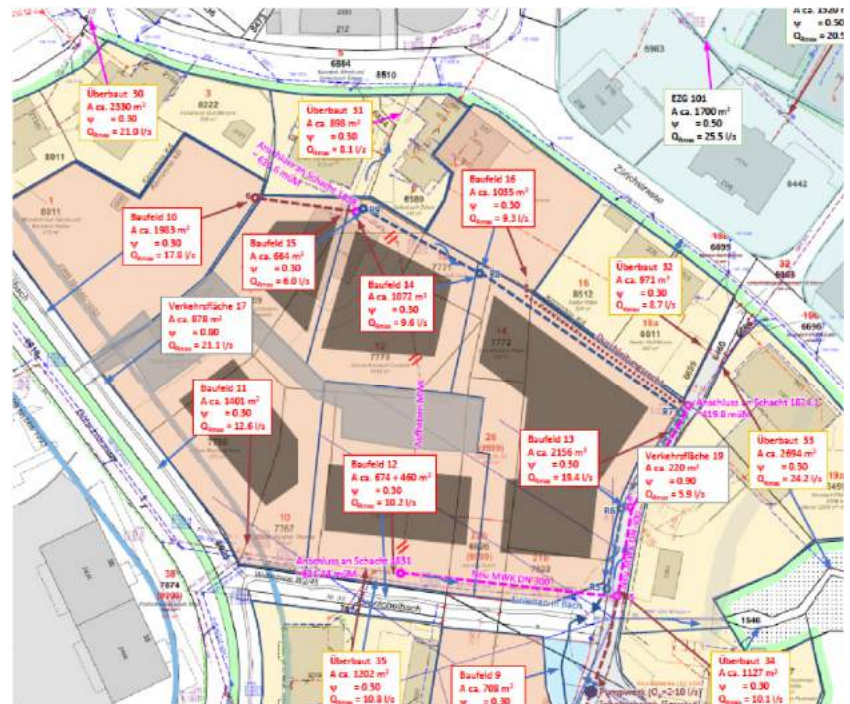


Verlegung Werkleitungen

Das Gestaltungsplangebiet wird von einer Mischabwasserleitung (MW) durchquert. Diese befindet sich gemäss Schachttiefen nur ca. 2.0 m unter dem Boden, also nicht genug tief um die Tiefgarage darüber zu bauen. Die Leitung muss aus diesem Grund verlegt werden.

Das Büro Gossweiler Ingenieure AG erarbeitete ein Konzept der neuen Siedlungsentwässerung.

- Schmutzabwasser
- Regenabwasser
- Mischabwasser
- - - Geplante Leitungen
- Durchleitungsrecht Hausanschluss
- Perimeter QP
- Baufelder QP
- EZG Überbaut im QP
- Relevante EZG ausserhalb
- Bach
- Anschluss an RWK
- Anschluss an SWK
- Anschluss an MWK (Mischsystem)



Sämtliche Werkleitungen für die Feinerschliessung werden durch den Quartierplan Bautacher Süd festgelegt.

3.7 Neuparzellierung

Neuparzellierung

Damit das Gebiet als Ganzes mit einer gemeinsamen Erschliessung überbaut werden kann, muss das Gebiet neuparzelliert werden.

Für die gemeinsame Erschliessung, die oberirdischen Besucherparkplätze und den Spielplatz wurde prozentual ein Flächenabzug gemacht. Schlussendlich haben alle wieder den gleichen Anteil wie im Bestand.

Neue Parzellierung innerhalb GP

Die Fläche für die Besucher PP, den Spielplatz und die Erschliessung werden in einer Miteigentumsparzelle zusammengefasst (vgl. QP Bautacher).



Kat.Nr	Grundstücksfläche (m ²)	Alter Bestand			Total Altbestand	Prozent	Neuer Bestand				
		Grundstücksfläche nach Abzug Flächen für Ausbau Jöretobelbach und Hauflandweg (m ²)	Anteil Aufteilung Kantons- und SwissLife-Grundstück (566 m ²)				% Abzug Strassenfläche, Besucher Parkplätze, Spielplatz (879 m ²)	Soll Anspruchsfläche (m ²)	Effektive Neuzuteilung gem. neuem Vorschlag GP (m ²)	Abzug Ausbau Hauflandweg (m ²)	Mehr- bzw Minderzuteilung pro Grundeigentüm
7765 7771	513 195 708	513 195 708		57	765	10.6%	879	93	672	672	0
7766 7772 7621	670 229 1'302 2'201	670 229 1'267 2'166		248	2414	33.3%	293	293	2'121	2'121	0
7767	523	523		0	523	7.2%	69	69	460	460	0
7768 7622	1'258 253 1'511	1'258 229 1'487		79	1566	21.6%	190	190	1'376	1'376	0
6626	182	182		0	0	0.0%	0	0	0	0	0
Swiss Life	385	385		0	0	0.0%	0	0	0	0	0
7769	675	675		80	756	10.5%	92	92	664	664	0
7770	1'118	1'118		102	1220	16.8%	148	148	1'072	1'072	0
Miteigentumsparzelle Ord. Nr 26 gem. QP	0	0		0	0	0	879	879	879	879	0
Total	7'303	7'244		566	7244	100%	879	879	7'244	7'244	0

Abtretung an Jöretobelbach und Hauflandweg 59m²
Bei Parzelle 7769 wurde beim Total Altbestand eine Rundungskorrektur von 1 m² vorgenommen

4. Festlegungen des privaten Gestaltungsplans

4.1 Zweck

Ziele Artikel 1

Der private Gestaltungsplan "Bautacher Süd" bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetztes des Kantons Zürich (PBG) folgende Ziele:

- die Schaffung guter Voraussetzungen für die Realisierung von zonenkonformen Kernzonenbauten im Sinne von Art. 3 BZO, dies beinhaltet auch eine ausgewogene Parzellierung und den dazu notwendigen Regelungen wie z.B. Grenz- und Näherbaurechte
- die Schaffung guter Voraussetzungen für eine verkehrsarme Siedlung mit einer flächensparenden Erschliessung; zu diesem Zweck wird die Tiefgaragenzufahrt und die Besucherparkplätze am Anfang der Siedlung positioniert und die Strassenbreite minimal gehalten
- die Schaffung einer gemeinsamen, funktional gut ausstattbaren Spiel- und Ruhefläche; mit der zentral angeordneten Spiel- und Ruhefläche kann diese von allen Grundstücken bequem und sicher erreicht werden. Zudem kann die Strassenparzelle für spielerische Aktivitäten genutzt werden.
- die Einhaltung der Planungswerte und eine energiesparende Bauweise werden ebenfalls mit dem Gestaltungsplan gesichert

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile Artikel 2, Absatz 1

Der private Gestaltungsplan "Bautacher Süd" besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie den dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient lediglich der Information.

Geltungsbereich Artikel 2, Absatz 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "Bautacher Süd" umfasst eine Gesamtfläche von 8'110 m² und ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten. Darin eingeschlossen ist die Fläche von Kat. Nr. 8513. Diese Fläche wurde einbezogen, damit das Grundstück an die gemeinsame Parkierungsanlage und die Fusswegerschliessung des Gestaltungsplangebietes angeschlossen werden kann.

Verhältnis zum übrigen
Baurecht
Artikel 3

4.3 Ergänzendes Recht

Für alles, was der private Gestaltungsplan nicht abschliessend regelt, gelten die jeweils gültigen übergeordneten Bestimmungen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Es gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

Anforderungen
Artikel 4

4.4 Gestaltung

Die Bebauung muss die Anforderungen gemäss BZO erfüllen. Im Grundsatz gilt daher, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien, Farben, Fassaden- und Dachgestaltung udgl.

Baubereiche
Artikel 5, Absatz 1 bis 5

4.5 Bebauung

Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche A bis E erstellt werden. Die Baubereiche werden durch die mit Koordinaten definierten Mantellinien begrenzt. Die zulässigen Bauvolumen werden durch die Grundmasse definiert.

Die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

Für Kat. Nr. 8513 ergeben sich Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude aus den Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur inklusive den Festlegungen des Kernzonenplanes Binz. Die Grundeigentümerin von Kat. Nr. 8513 hat dem Gemeinderat einen Antrag um Anpassung des Kernzonenplanes Binz gestellt. Der Antrag wurde vom Gemeinderat positiv beantwortet. Die Anpassung soll aber erst mit der bevorstehenden Revision der Ortsplanung angegangen und umgesetzt werden und nicht in einer vorgezogenen Teilrevision. Wenn wie beantragt ein zusätzlicher Baubereich mit der zulässigen Gesamtnutzfläche im Kernzonenplan Binz festgelegt wird, kann ein zusätzliches Gebäude erstellt werden. Falls dieser Antrag nicht umgesetzt werden kann, bleibt es beim Ist-Zustand. Somit wird § 83 PBG genügend beachtet und erfüllt.

Der Einbezug von Kat. Nr. 8513 in den Gestaltungsplan ist aber für die Sicherstellung der rückwärtigen Parkierung der Notzufahrt und den Anschluss ans Fusswegnetz ohnehin angezeigt,

weshalb dieses Grundstück im Gestaltungsplanperimeter verbleibt.

Oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Mantellinie ragen und eine Tiefe von maximal 2.0 m aufweisen.

Zwischen den Baubereichen A und B sowie D1 und D2 wird ein spezieller Bereich „Erweiterung Baubereich“ ausgeschieden. Mit diesem soll ein Spielraum für einen mögliche Grenzbau offengehalten werden. Ein Grenzbau könnte Lösungen generieren, wie sie im engeren und weiteren Umfeld bereits realisiert sind und zu grösseren zusammenhängenden sowie funktionalen Aussenräumen führen. Ein Grenzbau setzt aber das gegenseitige Einverständnis der Eigentümerinnen voraus. Mit dem optional möglichen Grenzbau, erhöht sich weder die bauliche Dichte noch die zulässige Grösse der Bauten. Es gelten nach wie vor die Grundmass der BZO Maur.

Bei D1 und D2 gilt ein gegenseitiges Grenzbaurecht, weil auf D1 kein freistehendes Haus unter Wahrung der Grundabstände erstellt werden könnte.

Für die unterirdische Tiefgarage wird kein separater Baubereich für unterirdische Bauten ausgeschieden. Die genaue Lage und Dimensionierung der Tiefgarage ist im Zuge des Bauprojektes zu definieren.

Geschossfläche

Artikel 5, Absatz 6

Aus den Grundmassen der Kernzone KB werden die Baubereiche festgelegt. Dass eine Ausnützung von 45 % erreicht wird werden für die Baubereiche A bis E maximal zulässige Geschossflächen ausgewiesen. Für die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wird die Fläche der internen Zufahrtsstrasse, die Fläche der oberirdischen Besucherparkplätze und die zentrale Spielfläche gemäss Praxis der Gemeinde Maur zur massgeblichen Grundstücksfläche dazu gerechnet und die resultierende Geschossfläche proportional zu den Grundstücksgrössen im Alten Bestand den einzelnen Grundstücken zugewiesen. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 3'259 m².

Baubereiche	Neuzuteilung	Anteil Strasse, Spielplatz, Besucher-Parkplätze	massgebliche Grundfläche	AZ	anrechenbare Geschossfläche
A	664 m ²	92 m ²	756 m ²	0.45	340 m ²
B	1'072 m ²	148 m ²	1'220 m ²	0.45	549 m ²
C	2'121 m ²	293 m ²	2'414 m ²	0.45	1'086 m ²
D1	460 m ²	63 m ²	523 m ²	0.45	235 m ²
D2	672 m ²	93 m ²	765 m ²	0.45	344 m ²
E	1'376 m ²	190 m ²	1'566 m ²	0.45	705 m ²
Total	6'365 m²	879 m²	7'244 m²	0.45	3'259 m²

Grundmasse

Artikel 5, Absatz 7

Die Überbauung soll nicht von der Regelbauweise abweichen. Daher gelten die Grundmasse gemäss Art. 13 BZO.

Vollgeschosszahl	2
Dachgeschosszahl	2
Untergeschosszahl	1
Gebäuelänge (max.)	30.00 m
Gebäudebreite (max.)	14.00 m
Gebäudehöhe (max.)	7.50 / 8.10 m *

* In den Kernzonen KA und KB erhöht sich die Gebäudehöhe bei einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich talseits um 0.60 m auf 8.10 m.

Dachgestaltung

Artikel 5, Absatz 8 und 9

Für die Hauptbaukörper innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Schräg- oder Pultdächer vorzusehen. Besondere Gebäude wie z.B. Gartenlauben usw. dürfen auch andere Dachformen wie z.B. Flachdächer aufweisen. Die Anforderungen entsprechen den Vorschriften der BZO.

Die Firstrichtungen haben den Angaben im Situationsplan zu entsprechen.

Abbruchbauten

Artikel 5, Absatz 10

Grundsätzlich können die im Plan gelb dargestellten Bauten abgebrochen werden. Der späteste Zeitpunkt des Abbruchs hängt von den Bauaktivitäten ab, weshalb der späteste Abbruch in Abhängigkeit von der Bautätigkeit festgelegt wird.

4.6 Nutzung

Nutzweise

Artikel 6

In den Baubereichen A – E sind Wohnbauten mit Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zugelassen. Das bedeutet, dass neben Wohnungen auch Nutzungen wie Kindertagesstätten, Quartierladen, Büroräume oder Ateliers zulässig sind. Traditionelle Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Spenglereien, Garagen udgl werden freiwillig ausgeschlossen.

4.7 Freiraum

Grundsatz

Artikel 7, Absatz 1

Als Grundsatz gilt, dass der Freiraum nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten ist, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Der grosse, zusammenhängende Freiraum zwischen den Bauten muss nach einem einheitlichen Konzept gestaltet werden.

Freiraumkonzept

Artikel 7, Absatz 2

Der grosszügige Freiraum stellt eine wichtige Qualität des neuen Quartiers dar. Damit der grosse, zusammenhängende Freiraum mittels eines einheitlichen Konzepts gestaltet werden kann, muss zusammen mit dem ersten Baugesuch ein Frei-

raumkonzept eingereicht werden, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünfläche, der Spiel- und Ruhefläche, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht. Die ausgeschiedene gemeinschaftliche Spielfläche umfasst zusammen mit dem Hartplatz, der gleichzeitig als Wendeplatz dient, eine Fläche von rund 430 m². Gemäss Art. 45 BZO sind bei Mehrfamilien- und Reihenhausüberbauungen mindestens 20% der Gesamtnutzfläche als zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen auszuscheiden. Mit der ausgeschiedenen Fläche und den übrigen Flächen zwischen den Baubereichen wird diese Quote erreicht.

Spiel- und Ruhefläche

Artikel 7, Absatz 3

Die zentral gelegene Spielfläche ist attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen. Die Spielfläche dient als Begegnungs- und Treffpunkt und muss daher mit verschiedenen Sitzgelegenheiten ausgestattet werden.

Bepflanzung

Artikel 7, Absatz 4

Für die Wahl der Art der Bepflanzung ist das Freiraumkonzept massgebend. Es müssen standortgerechte und einheimische Pflanzenarten sein.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

Artikel 8, Absatz 1

Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt ausschliesslich über die Gütschstrasse. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird im Plan festgelegt.

Oberirdische Erschliessung

Artikel 8, Absatz 2

Die Zufahrt ins Gestaltungsplangebiet erfolgt über die Gütschstrasse. Unmittelbar am Eingang befindet sich die Tiefgaragenzufahrt sowie einzelne Besucherparkplätze. Auf der oberirdischen Erschliessungsstrasse kann bis ins Zentrum des Gebiets gefahren und mittels eines Wendeplatzes gewendet werden. Damit werden die Anforderungen für eine hinreichende Erschliessung erfüllt.

Notzufahrt

Artikel 8, Absatz 3

Damit alle Neubauten für Umzugs-, Liefer- oder Notfallwagen erreichbar sind, ist im Plan ein Fussweg mit roten Anschlusspunkten dargestellt. Dieser dient als Notzufahrt und muss eine Breite von mindestens 3.0 m aufweisen. Eine Verbreiterung der normalen Fusswegbreite von 1.5 m auf 3.0 m kann mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien erfolgen.

Fussweg

Artikel 8, Absatz 4

Im Plan werden die Wegverbindungen für das Langsamverkehrsnetz mit blauen Anschlusspunkten festgelegt. Die Wege müssen mindestens 1.5 m breit sein.

Wendebereich

Artikel 8, Absatz 5

Mit der zentralen Parkierung wird das Quartier vom motorisierten Individualverkehr freigehalten. Damit der Zubringerdienst,

Umzugs-, Liefer- oder Notfallwagen wieder wenden können, wird im Situationsplan ein zentraler Wendepunkt festgelegt. Dieser dient gleichzeitig als Spielfläche.

Veloabstellplätze

Artikel 8, Absatz 6

In den Abstellräumen, in der Tiefgarage oder vor den Hauszügen müssen pro Wohnung mindestens zwei Veloabstellplätze erstellt werden. Die genaue Anzahl und Lage wird im Bewilligungsverfahren bestimmt.

Autoabstellplätze

Artikel 8, Absatz 7

Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Anzahl zu realisierende Abstellplätze ist gemäss der jeweils gültigen BZO der Gemeinde Maur zu bestimmen. Gemäss dieser sind bei Wohngebäuden in der Kernzone pro 80 m² Gesamtnutzfläche 1 Abstellplatz, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohneinheit zu erstellen. Für Besucher gilt 1 Besucherabstellplatz pro 4 Wohneinheiten. Die genaue Anzahl und Lage wird im Bewilligungsverfahren bestimmt.

Oberirdische Parkplätze

Artikel 8, Absatz 8

An der im Plan bezeichneten Lage sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die genaue Anzahl und Lage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Insgesamt können oberirdisch ca. 7 Besucherparkplätze angeordnet werden. Die restlichen Besucherparkplätze werden unterirdisch platziert. Die detaillierte Berechnung ist auf Seite 24 festgehalten.

4.9 Umwelt

Nachhaltige Bebauung

Artikel 9, Absatz 1

Neubauten haben mindestens den Minergie Standard zu erfüllen. Eine Minergie-Zertifizierung ist nicht nötig, es muss lediglich nachgewiesen werden, dass die Anforderungen eingehalten werden. Das neue Quartier übernimmt mit dieser Regelung eine Vorbildfunktion im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Energie.

Lärmempfindlichkeit

Artikel 9, Absatz 2

Für alle Baubereiche gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Da mässig störende Nutzungen nicht zulässig sind, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe freiwillig verschärft.

Der Lärmschutz ist mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen. So können beispielsweise lärmempfindliche Wohnräume wie Schlaf- und Wohnräume gegen den zentralen Platz angeordnet werden oder Fenster mit einem geeigneten Aspektwinkel von der entsprechenden Strassenachse abgewandt werden.

Lärmschutznachweis

Die Grundeigentümerinnen beabsichtigen den Lärmschutznachweis für die Tiefgaragenrampe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Hochwasserschutz Artikel 9, Absatz 3

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

4.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen Artikel 10, Absatz 1

Zum Schutz der bestehenden Werkleitungen sind die Werkleitungskorridore von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die bestehende Mischabwasserleitung durchquert das Gestaltungsplangebiet. Die Verlegung dieser Leitung muss mit dem Quartierplan koordiniert werden.

Entwässerung Artikel 10, Absatz 2 und 3

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist nach Möglichkeit und falls dies die Baugrundsituation zulässt, in Anwendung des Gewässerschutzgesetzes und nach Massgaben des generellen Entwässerungsplanes in geeigneter Weise (nötigenfalls mittels Retentionsmassnahmen) dem Grundwasser zuzuführen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Abfälle Artikel 10, Absatz 4

Für die Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle ist bei der Einfahrt ins Quartier neben den oberirdischen Parkplätzen eine Fläche für Container ausgeschieden. Die Abstellfläche ist gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

4.11 Etappierung

Bauten und Anlagen Artikel 11, Absatz 1 und 2

Das Gestaltungsplangebiet setzt sich aus verschiedenen Grundeigentümern mit verschiedenen Entwicklungsansprüchen zusammen. Daher kann das Gebiet auch in Etappen realisiert werden. Die Etappenfolge ist grundsätzlich frei. Bei einer Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird.

5. Auswirkungen

Dichte und Ortsbild

Da nun die Umfahrungsstrasse nicht realisiert wird, die Verkehrsbaulinien aufgehoben werden können und das im Baulinienbereich liegende Land nun baulich genutzt werden kann, wird die Baulücke mit einer qualitätsvollen und zusammenhängenden Gestaltung überbaut. Mit dem Gestaltungsplan "Bautacher Süd" wird der Rahmen der Bauordnung eingehalten. Die in der Nachbarschaft bestehenden Bauten bilden den Ansatz für die Weiterführung in etwa gleichem Massstab. Das Ortsbild wird dadurch in einem ähnlichen Rahmen weitergeführt. Das Grundstück liegt in der Bauzone und wird somit voll ausgenutzt, womit ein Beitrag an die angestrebte innere Verdichtung geleistet wird. Die rechnerische Kapazität beträgt ca. 80 EinwohnerInnen, wenn man davon ausgeht, dass der Geschossflächenverbrauch pro Kopf ca. 55 m² beträgt.

Luftqualität, Verkehr, Lärm

Der entstehende Mehrverkehr kann verträglich über die Gütschstrasse bewältigt werden. Die Brücke, die von der Gütschstrasse ins Gebiet führt, verfügt über eine lichte Breite von 3.50 m und zwei seitlichen Mauern von je 0.25 m Breite. Wenn das geplante Parkierungsverbot entlang der Gütschstrasse umgesetzt ist, sind die Sichtverhältnisse im Anschlussbereich gut. Somit sind keine verkehrstechnischen Friktionen beim Einlenken der neuen Zufahrt in die Gütschstrasse erkennbar. Durch die Anordnung der Tiefgaragenrampe am Anfang der Überbauung wird faktisch ein verkehrsfreies Quartier realisiert. Die oberirdische Erschliessung gewährleistet die Zufahrt für Notfallfahrzeuge und für Umzüge und Anlieferungen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) besteht grundsätzlich. Die Mischabwasserleitung, die quer durch das Gestaltungsplangebiet führt muss verlegt werden. Mit einem Verlegungskonzept wird eine mögliche Verlegung aufgezeigt. Diese Möglichkeit muss aber mit dem Quartierplan koordiniert werden.

Boden, Wasser, Gewässer

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Grundwasserschutzbereiche oder Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen. Das Hochwasserrisiko entlang des Zelgli- und Jörentobelbaches betrifft lediglich den Uferstreifen. Die Neubauten sind durch die Einhaltung des Abstandes gemäss Übergangsbestimmungen nicht betroffen.

Anforderungen des ARE

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. Das Gebiet liegt im Siedlungsgebiet. Die angrenzenden Zollikon- und Zürichstrasse sollen umgestaltet werden. Diese Massnahme dürfte langfristig eine spürbare Lärmreduktion mit sich bringen, was das Gebiet zum Wohnen noch attraktiver macht.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "Landschaft unter Druck" wird mit dem privaten Gestaltungsplan Rechnung getragen, in dem sowohl die Gebäude und die Umgebung als Ganzes und in ihren Teilen so gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem weicht der private Gestaltungsplan nicht von der Bauordnung ab.
- Mit dem privaten Gestaltungsplan kann das Gebiet als Ganzes überbaut und gestaltet werden. Mit den maximal zulässigen Ausnützungen können zusätzlich rund 80 EinwohnerInnen generiert werden. Diese Erhöhung der Einwohnerzahl ist massvoll und für die Gemeindeentwicklung positiv.
- Das Verkehrsaufkommen kann heute wie auch künftig über die Gütschstrasse gut abgewickelt werden. Es werden nur geringe Veränderungen bezüglich der Luft- und Lärmsituation erwartet. Mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II wird die Lärmempfindlichkeit freiwillig verschärft und somit die Bewohner besser vor Lärm geschützt.
- Die bebaubaren Baubereiche sind eher klein gehalten, verleihen aber trotzdem einen gewissen Spielraum. Dadurch und durch die Festlegung des grosszügigen Freiraumes bleibt die landschaftliche Qualität unvermindert erhalten. Damit diese Qualität noch zusätzlich gesichert wird, wird zusammen mit dem Baugesuch ein Freiraumkonzept verlangt, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung macht.
- Der private Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Der Gestaltungsplan erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an Nutzungsplanungen gestellt werden.

6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

6.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 11.5.2018 bis 10.7.2018. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Der private Gestaltungsplan Bautacher Süd wurde der Zürcher Planungsgruppe Glattal sowie den Nachbargemeinden Zürich, Fällanden, Zollikon, Zumikon, Küsnacht ZH, Herrliberg, Egg und Mönchaltorf zur Anhörung unterbreitet.

Weder von der Region noch von den Nachbargemeinden wurden Anträge gestellt.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan Bautacher Süd dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wird der private Gestaltungsplan Bautacher Süd bereinigt. Nach der Festsetzung durch die Grundeigentümer muss der Gemeinderat dem Gestaltungsplan zustimmen.

Genehmigung

Nach der Zustimmung ist der private Gestaltungsplan Bautacher Süd durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

6.2 Resultat Vorprüfung

Kantonale Anliegen

Mit Schreiben vom 19. April 2018 wurde der private Gestaltungsplan "Bautacher Süd" zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des ARE datiert vom 11. Oktober 2018. Folgende Anliegen des Kantons aus der Vorprüfung sind berücksichtigt worden:

Berücksichtigte Anliegen

- Die Darstellung des Titelblattes mit den Legendeneinträgen Festlegungs- und Informationsinhalt wurde entsprechend der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst.
- Der Situationsplan wurde mit Namen und Nummern des Binz-/Zelglibaches und des Jörentobelbaches ergänzt.
- Die Bestimmungen wurden mit dem Art. 5 Ziff. 10 Abbruchbauten ergänzt.
- Die Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten (Firstrichtung versus Dachgestaltung und Zufahrt / Zugang versus oberirdische Erschliessung) wurden in den Bestimmungen behoben.
- Der Begriff Mantellinie wurde in den Bestimmungen (Art. 5 Ziff. 1) definiert.
- Die Regelung zur Erweiterung der Baubereiche (Art. 5 Ziff. 5) wurde im Bericht plausibilisiert.
- Die Bestimmungen zum Freiraumkonzept (Art. 7 Ziff. 2) wurde so ergänzt, dass das Freiraumkonzept mit dem **ersten** Baugesuch eingereicht werden muss.
- Die Bestimmung zur Notzufahrt (Art. 8 Ziff. 3) wurde wie folgt ergänzt: "Zwischen den im Plan rot dargestellten Anschlusspunkten ist ein 1.5 m breiter Fussweg zu erstellen. Dieser hat zugleich auch als Notzufahrt zu den Wohnbauten zu dienen."
- Die Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 9 Ziff. 2) wurde von der ES III in die ES II geändert.
- Der Artikel Umwelt (Art. 9 Ziff. 3) wurde mit der Bestimmung zum Hochwasserschutz ergänzt. " Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen".
- Kapitel 2.2 im erläuternden Bericht wurde ergänzt. (ROK-ZH)
- Im erläuternden Bericht wurde Kapitel 2.3 ergänzt. (reg. Planungsinstrumente)
- Im erläuternden Bericht wurde in Kapitel 4.5 ein separater Baubereich für die Tiefgarage erwähnt. Das Kapitel wurde korrigiert.

Nicht oder teilweise berücksichtigte Anliegen

Antrag 1
Anpassung Geltungsbereich

Folgende Anliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 11. Oktober 2018 wurden nicht oder nur teilweise berücksichtigt:

Der Geltungsbereich umfasst auch die Parzelle Kat. Nr. 8513, die an die Zürichstrasse stösst und aufgrund der früheren Planung zur Umfahrungsstrasse unbebaut ist. Während das Richtprojekt hier ein Bauvolumen setzt, wird im Gestaltungsplan kein Baubereich für dieses gesichert. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum der Geltungsbereich im Situationsplan dieses Grundstück miteinbezieht.

Im Situationsplan ist entweder der Geltungsbereich um die Parzelle Kat. Nr. 8513 zu verkleinern oder es ist für Letztere eine Entwicklung entsprechend den Vorgaben des Richtprojekts zu sichern.

Begründung

Für Kat. Nr. 8513 ergeben sich Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude aus den Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur inklusive den Festlegungen des Kernzonenplanes Binz. Die Grundeigentümerin von Kat. Nr. 8513 hat dem Gemeinderat einen Antrag um Anpassung des Kernzonenplanes Binz gestellt. Der Antrag wurde vom Gemeinderat positiv beantwortet. Die Anpassung soll aber erst mit der bevorstehenden Revision der Ortsplanung angegangen und umgesetzt werden und nicht in einer vorgezogenen Teilrevision. Wenn wie beantragt ein zusätzlicher Baubereich mit der zulässigen Gesamtnutzfläche im Kernzonenplan Binz festgelegt wird, kann ein zusätzliches Gebäude erstellt werden. Falls dieser Antrag nicht umgesetzt werden kann, bleibt es beim Ist-Zustand. Somit wird § 83 PBG genügend beachtet und erfüllt.

Der Einbezug von Kat. Nr. 8513 in den Gestaltungsplan ist aber für die Sicherstellung der rückwärtigen Parkierung der Notzufahrt und den Anschluss ans Fusswegnetz ohnehin angezeigt, weshalb dieses Grundstück im Gestaltungsplanperimeter verbleibt.

Antrag 2
Anpassung Baubereiche

Die im Situationsplan dargestellten Baubereiche weichen in Zahl und insbesondere in ihrer Grösse zum Teil erheblich von dem, gemäss Art. 4 Ziff. 2 der Vorschriften, richtungsweisenden Richtprojekt ab. Die Ausmasse der Baubereiche sind nicht plausibel und können nicht mit angemessenen Spielräumen begründet werden.

Die Baubereiche im Gestaltungsplan sind zu reduzieren und in Grösse und Ausrichtung auf das Richtprojekt abzustimmen.

Begründung

Die Bebauungsidee wird nicht mehr als richtungsweisend deklariert. Innerhalb der Baubereiche sind Bauten zu erstellen, die

den Anforderungen der Kernzonenvorschriften KB entsprechen müssen. Gemäss Art. 3 BZO haben Neu- und Umbauten sowie ihre Umgebungsgestaltung sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen. Diese Gestaltungsanforderungen sichern eine erhöhte Qualität der Bauten und Anlagen, weshalb die Baubereiche etwas grosszügiger ausgestaltet werden können. Dabei gilt es auch zu beachten, dass die vorliegenden Bebauungsstudien erst einer Konzeptidee entsprechen und für die weitere Projektierung deshalb ein angemessener Projektierungsspielraum, wie dies auch in § 83 Abs. 2 PBG gefordert wird, verbleiben muss. Die Dimensionierung der Bauten ist in den Grundmassen geregelt. Die Gebäude können also auch bei teilweise etwas grösseren Baubereichen weder länger, noch höher, noch dichter projektiert werden. Und ob eine Gebäude etwas mehr abgedreht oder gestaffelt wird, ist im vorliegenden ortsbaulichen Kontext ohnehin nicht von Bedeutung, weil dies dem Wesen von Kernzonengebäuden entspricht.

Bei der Besprechung am 9.5.2019 hat das ARE darauf hingewiesen, dass anstelle der Anpassung der Baubereiche auch Art. 4 Ziffer 2 und 3 in den Bestimmungen gestrichen werden kann. Diese beiden Ziffern wurden gestrichen und die Baubereiche A, B und C noch minim angepasst.

Antrag 3
Baubereich unterirdische Tiefgarage

Im Situationsplan ist das Bebauungskonzept als Informationsinhalt eingezeichnet. Leider lässt sich nicht zwischen den oberirdischen Bauten und der unterirdischen Tiefgarage unterscheiden. Es wird nicht – wie im Planungsbericht erläutert – ein eigener Baubereich für die unterirdischen Bauten ausgewiesen. Um die Bauten der Tiefgarage eigentümergebunden festzulegen, sind sie im Situationsplan mit einem eigenen Baubereich zu sichern.

Der im Planungsbericht erläuterte Entwurf zur Tiefgarage umfasst zwischen 80 und 90 Stellplätze. Gemäss Art. 42 BZO liess sich damit auf 80-90 Wohnungen schliessen. Diese Gröszenordnung erscheint vor dem Hintergrund einer anrechenbaren Geschossfläche von rund 3'300 m² als überdimensioniert. Des Weiteren soll aufgezeigt werden, ob bzw. sie die Tiefgarage etappiert umgesetzt werden soll.

Begründung

Der Hinweis im Bericht, wonach für die Tiefgarage ein unterirdischer Baubereich festgelegt wird, ist falsch. Der Bericht wurde auf Seite 29 entsprechend berichtigt. Ebenfalls wurde die Parkplatzzahl überprüft. Die aktualisierte Berechnung befindet sich in diesem Bericht auf Seite 24.

Es besteht noch zusätzlicher Parkplatzbedarf für die benachbarten Parzellen Kat. Nrn. 6883 und 8513. Die Parkplätze für die Grundstücke sind heute im Unterstand Vers. Nrn. 3073 und

3074 untergebracht sind. Diese können Ihre Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellen weil sie entweder zu klein sind oder über eine ungenügende Zufahrt verfügen. Heute sind das im Bestand 7 Abstellplätze für Kat. Nr. 6883 und 4 Abstellplätze für Kat. Nr. 8513. Für das künftige Haus im zusätzlich angestrebten Baubereich auf Kat. 8513 (Sicherstellung des Baubereiches durch die Revision des Kernzonenplanes) sind mindestens weitere 4 Autoabstellplätze einzuplanen. Daraus resultiert ein Bedarf von mindestens 63 Autoabstellplätzen.

Antrag 4
Zweckartikel

Der Planungssperimeter befindet sich in der Kernzone B und damit in einem besonders sensiblen Umfeld. Aufgrund des sensiblen Umfelds wird empfohlen, in Art. 1 der Vorschriften anstelle der ortsbaulich gut eingeordneten Wohnüberbauung und der guten Gestaltung der Freiräume eine "besonders gute" Einordnung bzw. "besonders gute" Gestaltung zu verankern.

Begründung

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung des Ortsbildes und der charakteristischen Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Ortskerne.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO haben Neu- und Umbauten sowie ihre Umgebungsgestaltung sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Farbe, Material, Fassade sowie Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.

Damit keine Unstimmigkeiten entstehen, wurde der Zweckartikel so angepasst, dass der Zweck mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt wird.

6.3 Resultat Mitwirkung

Einwendungen

Während der Auflagefrist ist eine schriftliche Anmerkung von Peter Keller eingegangen.

Kinderspielplatz

Kinderspielplätze verursachen viel Lärm, daher ist es sinnvoll, zwischen den im beiliegenden Plan bezeichneten Gebäude (Baubereich B und C) Schallschutz-Massnahmen vorzusehen, die gleichzeitig auch als Sichtschutz dienen. Solche Massnahmen können begründet und gut in die Umgebungsgestaltung eingefügt werden.

Stellungnahme

Vorliegend handelt es sich um einen eher kleinen Spielplatz, weshalb nicht mit übermässig grossen Lärmemissionen zu rechnen ist. Die genaue Ausgestaltung des Freiraumes mit Pflanzen, Hecken, Sträuchern udgl. wird mit dem Freiraumkonzept gemacht, welches mit dem ersten Baugesuch vorliegen muss.

Stellung der Gebäude

Das im beiliegenden Plan, orange eingezeichnete Gebäude sollte leicht abgedreht werden um den Leerraum zwischen dem neuen und der bereits bestehenden Gebäude Zürichstrasse 203/205 aufzulockern. Gleichzeitig wird die Südausrichtung der Längsfassade stark verbessert.

Stellungnahme

Das im Gestaltungsplan abgebildete Bebauungskonzept zeigt die Idee, welche der Anordnung der Baubereiche zu Grunde liegt. Die Baubereiche sind so konzipiert, damit eine angemessener Projektierungsspielraum verbleibt. Künftige Bauten können somit noch etwas gedreht oder zu gestaffelt werden. Die genaue Position der Bauten wird erst mit der Baueingabe abschliessend definiert. Auf eine Anpassung der Baubereiche und somit einer Reduktion des Projektierungsspielraumes wird verzichtet.

Gebäudefassaden

Die nördliche Fassade des orange eingezeichneten Gebäudes sollte lärmabsorbierend sein, damit Strassenlärm von der Zürichstrasse nicht in die Gartenbereiche der bestehenden Gebäude an der Zürichstrasse reflektieren kann. Als gutes Beispiel dient die Abbildung des Gebäudes des Sagirain Areal auf Seite 20 des erläuternden Berichts.

Stellungnahme

Der Gestaltungsplan regelt noch keine Fassadengestaltungen und Materialisierungen. Die genaue Ausgestaltung und ein Lärmnachweis werden mit der Baueingabe gemacht. Zudem handelt es sich bei dem genannten Gebäude um ein Gebäude, dass noch nicht gesichert ist. Für dieses Gebäude müssen mit der bevorstehenden Revision der Ortsplanung zuerst die Voraussetzungen geschaffen werden (Anpassung Kernzonenplan Binz).

Umgebungsgestaltung

Es sollte festgehalten werden, dass die Planung der Umgebungsgestaltung bei der Grenze zu den Grundstücken Zürichstrasse 203/205, gemeinsam mit deren Eigentümer ausgearbeitet werden soll, um eine für alle betroffenen Grundstücke befriedigende Gestaltungslösung zu finden.

Stellungnahme

Eine Abstimmung der Bepflanzung im Grenzbereich ist Sache jedes einzelnen Grundeigentümers. Dies schliesst eine Absprache nicht aus. Die Ausgestaltung kann frühestens mit der Erarbeitung des Freiraumkonzeptes besprochen werden.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 10.02.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 10.02.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001743

Publizierende Stelle
Gemeinde Maur - Hochbau und Planung, Zürichstrasse 8, 8124 Maur

Privater Gestaltungsplan «Bautacher Süd», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8124 Maur

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Gemeinderat Maur hat mit Beschluss Nr. 106 vom 15. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Bautacher Süd», gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 0926 / 20 vom 3. März 2021 den privaten Gestaltungsplan «Bautacher Süd» genehmigt.

Die Entscheide wurden am 4. Juni 2021 samt Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 12. August 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan «Bautacher Süd» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 106

Beschluss-/Verfügungsdatum: 15.06.2020

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 12.03.2023

Kontaktstelle:

Gemeinde Maur - Hochbau und Planung
Zürichstrasse 8
8124 Maur