



Öffentliche Auflage

Privater Gestaltungsplan „Schattenwis“
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Der Grundeigentümer (BA4378 / BA6764)

.....

60 Tage öffentlich aufgelegt vom bis

Zustimmung des Gemeinderats mit Beschluss Nr. vom

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

Durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Von der Baudirektion genehmigt am BVD Nr. / ...

P2310-02
18. April 2019



Inhaltsverzeichnis

Art. 1.	Rechtsgrundlage.....	3
Art. 2.	Geltungsbereich.....	3
Art. 3.	Bestandteile.....	3
Art. 4.	Zweck.....	3
Art. 5.	Baubereiche.....	3
Art. 6.	Gestaltung.....	4
Art. 7.	Verkehrsfläche.....	4
Art. 8.	Grünflächen.....	4
Art. 9.	Hochwasserschutz.....	5
Art. 10.	Immissionsschutz.....	5
Art. 11.	Energie.....	5
Art. 12.	Etappierung.....	5
Art. 13.	Inkrafttreten.....	5

Art. 1. Rechtsgrundlage

Die Gemeindeversammlung Bauma setzt den privaten Gestaltungsplan „Schattenwis“ mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG fest.

Art. 2. Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan M. 1:500 durch den Perimeter festgelegt.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht (Fassung Planungs- und Baugesetz vor der Änderung vom 14. September 2015) bleiben vorbehalten.

Art. 3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile, alle datiert vom 8. April 2019:

- a) Verbindliche Bestandteile:
- Vorschriften
 - Situationsplan M. 1:500
- b) Orientierende Bestandteile:
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Art. 4. Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb der Bauten und Anlagen für die Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung von Lebensmitteln, namentlich Käse, zu sichern;
- eine effiziente Organisation der Erschliessung und Parkierung zu gewährleisten;
- Grundsätze für eine besonders gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung festzulegen;
- die notwendigen Massnahmen für den Immissionsschutz sicherzustellen.

Art. 5. Baubereiche

Oberirdische Bauten

¹ Gebäude und Tankanlagen sind innerhalb des Bereichs oberirdische Bauten zu verwirklichen.

² Über die Verkehrsbaulinie vorspringende Gebäudeteile sind gemäss den kantonalen Vorgaben zulässig.

³ Im Bereich oberirdische Bauten sind nachstehende Nutzungen zulässig:

- Gewerbenutzung (Produktion, Lager und Verwaltung)
- Verkaufslokal, max. 30 m²
- Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige

⁴ Im Bereich oberirdische Bauten gelten nachstehende Grundmasse:

- a) Baumassenziffer 5 m³/m²
- b) Gebäudehöhe 13.5 m
- c) Firsthöhe 3.5 m

Unterirdische Bauten ⁵ Unterirdische Bauten zu Produktions- und Lagerzwecken sind innerhalb des Bereichs unterirdische Bauten zu verwirklichen.

Anlieferung und Überdachung ⁶ Die Anlieferung bzw. der Warenumsatz hat vorwiegend im festgelegten Bereich zu erfolgen. Der Bereich kann überdacht werden.

Art. 6. Gestaltung

Fassadengestaltung ¹ Die Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Auf grossflächige Fensterflächen ist zu verzichten. Die Materialisierung und Farbgebung ist pro Bauetappe aufeinander abzustimmen, so dass eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt wird.

Dachgestaltung ² Die Bauten sind mit Ziegel oder Eternit bedeckten Schrägdächern oder extensiv begrünten Flachdächern auszuführen, soweit sie nicht für technisch notwendige Anlagen oder zur Gewinnung von erneuerbaren Energien benötigt werden.

Art. 7. Verkehrsfläche

Zweck ¹ Die Verkehrsfläche dient der Erschliessung. Auf den Verkehrsflächen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen, welche nicht der Erschliessung oder Parkierung dienen, erstellt werden.

Ein-/Ausfahrt ² Die Ein-/Ausfahrt ins Areal mit dem motorisierten Verkehr hat in dem festgelegten Bereich zu erfolgen.

Fussgängerquerung ³ Im festgelegten Bereich ist eine künftige Fussgängerquerung der Unterdorfstrasse zu ermöglichen.

Beläge ⁴ Die Verkehrsflächen sind grundsätzlich mit Belag zu befestigen. Nicht überdachte Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.

Art. 8. Grünflächen

Die Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Einfriedungen sind zulässig.

Art. 9. Hochwasserschutz

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 10. Immissionsschutz

- Lärm ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten werden.
- Geruch ² Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- Licht ³ Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum sind zu vermeiden. Leuchtreklamen sind während der Nachtruhezeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abzuschalten.

Art. 11. Energie

Im Baubewilligungsverfahren ist die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den energetischen Vorgaben nachzuweisen.

Art. 12. Etappierung

- Etappen ¹ Die Überbauung kann etappiert realisiert werden.
- Baubewilligungsverfahren ² In jeder Bauetappe sind die Anlagen der Feinerschliessung, Parkierung, etc., soweit sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu verwirklichen.

Art. 13. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.