



**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 Gemeindeschreiber

.....

.....

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

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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Gebäude und Tankanlagen sind innerhalb des Bereichs oberirdische Bauten zu verwirklichen.

<sup>2</sup> Über die Verkehrsbaulinie vorspringende Gebäudeteile sind gemäss den kantonalen Vorgaben zulässig.

<sup>3</sup> Im Bereich oberirdische Bauten sind nachstehende Nutzungen zulässig:

- Gewerbenutzung (Produktion, Lager und Verwaltung)
- Verkaufslokal, max. 30 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige

<sup>4</sup> Im Bereich oberirdische Bauten gelten nachstehende Grundmasse:

- a) Baumassenziffer 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Gebäudehöhe 13.5 m
- c) Firsthöhe 3.5 m

Unterirdische Bauten <sup>5</sup> Unterirdische Bauten zu Produktions- und Lagerzwecken sind innerhalb des Bereichs unterirdische Bauten zu verwirklichen.

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

## Art. 6. Gestaltung

Fassadengestaltung <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> Die Ein-/Ausfahrt ins Areal mit dem motorisierten Verkehr hat in dem festgelegten Bereich zu erfolgen.

Fussgängerquerung <sup>3</sup> Im festgelegten Bereich ist eine künftige Fussgängerquerung der Unterdorfstrasse zu ermöglichen.

Beläge <sup>4</sup> 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 <sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten werden.
- Geruch <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> 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 <sup>1</sup> Die Überbauung kann etappiert realisiert werden.
- Baubewilligungsverfahren <sup>2</sup> 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.