



Privater Gestaltungsplan «Ischlag»

gemäss §§ 85 ff. PBG

Gestaltungsplanvorschriften

Erstellungs- und Druckdatum: 5. September 2024

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:1'000

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am:

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nr. BA6926

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nr. BA7251

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nr. BA64 & BA3308

.....
BVG-Stiftung der FBB Gruppe

.....
Töss Immobilien AG, Wollerau
Christian Gubler

.....
Kies AG, Bauma
Christian Gubler

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nr. BA6925

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nr. BA62, BA63 & BA65

.....
Baubit AG, Bauma

.....
Gemeinde Bauma
Andreas Sudler

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: Bauma, den

.....
Andreas Sudler, Gemeindepräsident

.....
Roberto Fröhlich, Gemeinbeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Bestandteile	4
Art. 3 Geltungsbereich	4
Art. 4 Geltendes Recht	5
Qualität	5
Art. 5 Qualitätssicherung	5
Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 6 Nutzweise	5
Art. 7 Baubereiche	6
Art. 8 Unterirdische Bauten und Anlagen	6
Art. 9 Geschosszahl / Gebäudehöhe / Gebäudelänge	7
Art. 10 Ausnützung	7
Art. 11 Pflichtbaulinien	8
Art. 12 Etapplierung	8
Art. 13 Gestaltung	9
Art. 14 Dächer	9
Freiraum	9
Art. 15 Grundsatz	9
Art. 16 Landschaftsraum	9
Art. 17 Siedlungsauftakt / Baumreihe	10
Art. 18 Quartierplatz	10
Art. 19 Freihaltebereich / Hofbereich	10
Art. 20 Privater Aussenraum / Einfriedungen	11
Art. 21 Bäume	11
Art. 22 Ausstattungen Freiraum	11
Art. 23 Terrainveränderungen	11
Erschliessung und Parkierung	12
Art. 24 Erschliessung	12
Art. 25 Tiefgaragenzufahrt	12
Art. 26 Parkierung	12
Art. 27 Velos, Kinderwagen	13
Art. 28 Öffentliche Fusswege	13

Art. 29	Arealinterne Fusswege	13
Art. 30	Erschliessungsfläche Gewerbe / Hecke	13
Umwelt		14
Art. 31	Abfallentsorgung	14
Art. 32	Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe	14
Art. 33	Lichtemissionen	14
Art. 34	Entwässerung	14
Art. 35	Hochwasser	15
Art. 36	Uferstreifen	15
Schlussbestimmungen		15
Art. 37	Inkrafttreten	15

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan «Ischlag» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Überbauung und bezweckt die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 42 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma.
- ² Im Besonderen
 - sollen Voraussetzungen für die Innenentwicklung mit einer sich besonders gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung und ansprechender architektonischer Qualität geschaffen werden,
 - soll ein vielfältiges Wohnangebot geschaffen werden,
 - sollen der besonderen Lage am Siedlungsrand und der Töss Rechnung getragen sowie auf die bebaute Umgebung reagiert werden,
 - sollen die planerischen Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden,
 - sollen qualitativ hochwertige Aussenräume sowie die Durchlässigkeit des Areals gewährleistet werden.

Art. 2 Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften.
- ² Das Bebauungskonzept von Helsinki Zürich Architekten / Schmid Landschaftsarchitekten vom 1. April 2020 hat wegleitenden Charakter. Das präzisierende Freiraumkonzept von Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten vom 25. Januar 2022 gilt ebenfalls als wegleitend. Vom Bebauungskonzept darf unter Einhaltung der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Alternativ dazu ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren in Anlehnung an SIA 142 zulässig.

Art. 3 Geltungsbereich

- ¹ Für das Areal Ischlag wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
- ² Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan dargestellt. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. BA62, BA63, BA64, BA3308, BA6925, BA6926, BA7251 sowie ein Teil des Grundstücks Kat. BA65 mit einer Gesamtfläche von rund 44'000 m².

Art. 4 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma (BZO)¹.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.
- ³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)².

Qualität

Art. 5 Qualitätssicherung

- ¹ Die Bewilligungsbehörde hat die architektonische und freiräumliche Qualität der Bauprojekte und Freiraumkonzepte durch ausgewiesene Experten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur beurteilen zu lassen. Vorzugsweise handelt es sich um die Verfasser des dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Bebauungs- und Freiraumkonzepts. Die Fachpersonen werden abschliessend durch die Gemeinde Bauma bestimmt.
- ² Die Beurteilung durch die Fachpersonen ist mit dem Baugesuch einer Etappe öffentlich aufzulegen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- ³ Die erforderlichen Unterlagen zur Beurteilung der besonders guten Gestaltung eines Bauvorhabens gemäss Art. 13 sind der Gemeinde rechtzeitig, spätestens mit Eingabe des Baugesuchs einzureichen und haben insbesondere aussagekräftige Visualisierungen, Fassadenschnitte und -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung zu enthalten.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Nutzweise

- ¹ In den Baubereichen B, C, E, F, G ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig. In den Baubereichen A und D ist ausschliesslich nicht störendes oder mässig störendes Gewerbe zulässig.
- ² Im Süden von Baubereich E, direkt angrenzend an den Quartierplatz, sind mindestens 200 m² Geschossfläche als gemeinschaftliche und/oder publikumsorientierte Nutzungen wie Gemeinschaftsraum, Kita, Café und dergleichen im Erdgeschoss anzuordnen. Die Nutzungen orientieren sich zum Platz und sind von diesem direkt zugänglich auszubilden.

¹ vom 11. Dezember 2018

² Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG; 700.1) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; 700.22) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017.

Art. 7 Baubereiche

- ¹ In den Baubereichen sind oberirdische Bauten innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Grenz- und Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.
- ² Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche A bis C, vorbehältlich dem Uferstreifen bzw. Gewässerraum, erstellt werden:
 - a. Zweiradabstellplätze / Container / Trafostationen
 - b. Elemente der Freiraumgestaltung wie Treppen, Mauern, Sitzplätze, Spielplätze und dergleichen
 - c. Treppenaufgänge von Tiefgaragen
 - d. Überdachungen / Einhausungen für Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sowie unterirdische Verbindungen von Tiefgaragen
- ³ Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen die Baubereichsbegrenzung vorbehältlich dem Uferstreifen bzw. Gewässerraum und der Abweichung im Bereich der Pflichtbaulinien gemäss Art. 11 auf maximal zwei Fassadenseiten pro Gebäude und maximal auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenseite um maximal 1.5 m überragen.

Art. 8 Unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind unterirdische Verbindungen von Tiefgaragen gemäss Art. 7 Abs. 2 d.
- ² Sämtliche unterirdischen Bauten und Anlagen sind möglichst effizient anzuordnen. Im gesamten Geltungsbereich sind mindestens 50 % der Flächen von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Innerhalb der Baubereiche, vorzugsweise an der im Situationsplan bezeichneten Lage der Hofbereiche, ist mindestens eine Fläche von insgesamt 1'900 m² von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten
- ³ Die genügende Überdeckung (mind. 1.0 m) der unterirdischen Bauten und Anlagen ist zu gewährleisten.

Art. 9 Geschosszahl / Gebäudehöhe / Gebäudelänge

- ¹ Generell sind maximal 3 Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von maximal 11.4 m und ein Untergeschoss zulässig. In den entsprechend bezeichneten Bereichen sind maximal 4 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 14.7 m oder maximal 5 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 18.0 m zulässig. Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zu zählen.
- ² Bei den Gewerbenutzungen in den Baubereichen A und D darf die Gebäudehöhe 10 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist der im Plan speziell bezeichnete Bereich, in dem eine Gebäudehöhe von maximal 15 m zulässig ist. Die Anzahl Geschosse innerhalb dieser Höhen ist frei.
- ³ Die maximale Gebäudelänge für die Baubereiche B - G beträgt 25 m. Die maximale Gebäudelänge für den Baubereich A beträgt 50 m. In den Baubereichen B – G ist die geschlossene Bauweise zulässig. Wenn die Gebäude mit einem Rücksprung von mindestens 4 m gegliedert werden, ist eine Gesamtlänge von maximal 30 m zulässig.

Art. 10 Ausnützung

- ¹ Pro Baubereich sind maximal folgende Gebäudegrundflächen und oberirdische Geschossflächen zulässig:

Baubereich	Gebäudegrundfläche gem. SIA 416	Geschossfläche gem. SIA 416
B	1'575 m ²	4'725 m ²
C	1'650 m ²	5'175 m ²
E	2'925 m ²	9'450 m ²
F	1'125 m ²	4'050 m ²
G	1'350 m ²	4'725 m ²

- ² In Untergeschossen liegende Geschossflächen werden der Geschossfläche gemäss Abs. 1 nicht angerechnet.
- ³ Die Gebäudegrundfläche pro Gebäude kann im Umfang der eingezogenen Balkone / Loggien bzw. bis max. um 5% erhöht werden, wenn in den Obergeschossen eingezogene oder teilweise eingezogene Balkone resp. Loggien realisiert werden und gleichzeitig im Erdgeschoss keine eingezogenen oder teilweise eingezogenen Balkone bzw. Loggien realisiert werden.

- 4 Abgestützte Balkone werden bei der Gebäudegrundfläche nicht berücksichtigt. Auskragende Balkone grösser als 2.5 m über die Fassade sind mit der Fläche, welche aus der Mehrlänge resultiert, zur Hälfte an die Gebäudegrundfläche anzurechnen.
- 5 Für die Baubereiche A und D (Gewerbe) wird eine oberirdische Baumasse festgelegt. Für die Baubereiche A und D gilt folgende oberirdische Baumasse:

Baubereich	Baumasse
A	13'750 m ³
D	6'600 m ³

Art. 11 Pflichtbaulinien

- 1 Bei Pflichtbaulinien sind die Fassaden mindestens in diesem Bereich auf die Baubereichsbegrenzung zu setzen. Die Pflichtbaulinie gilt über alle realisierten Geschosse. Vorspringende Gebäudeteile sind mit Ausnahme von Vordächern und Balkonen nicht zulässig.
- 2 Im Bereich der Pflichtbaulinien dürfen Balkone in Abweichung von Art. 7, Abs. 3, bis max. 2.5 m über die Fassade hinausragen und in bis max. 2/3 der Fassadenlänge umfassen.
- 3 Entlang der Pflichtbaulinien des Baubereichs E am im Situationsplan bezeichneten Quartierplatz sind auskragende Balkone nicht zulässig.

Art. 12 Etappierung

- 1 Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen Anforderungen und die der Gesamtwirkung erfüllt und nicht ungünstig präjudiziert. Die Tiefgaragenzufahrt beim Arealzugang ist zusammen mit der unterirdischen Erschliessung und dem Siedlungsauftakt in der ersten Etappe zu realisieren.
- 2 Mit jeder Etappe sind mindestens die für diese Etappe notwendigen Anlagen (PP, Ver- und Entsorgung, Freihalte- und Hofbereiche, Fusswege, umliegender Landschaftsraum) zu realisieren.
- 3 Mit der ersten Etappe sind mindestens die öffentlichen Fusswege zu erstellen, welche diese Etappe tangieren.
- 4 Der Quartierplatz ist in Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch von einem der Baubereiche B, C, G, E oder F zu errichten.

Art. 13 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung auf das gesamte Areal bezogen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für die Materialisierung, die Farbgebung und die Beleuchtung. Für die Bauten ist eine sorgfältige, zeitgenössische Architektur mit hohen gestalterischen Ansprüchen anzustreben.

Art. 14 Dächer

- ¹ Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° auszubilden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche A und D, wo Flachdächer zulässig sind.
- ² Die Firstrichtungen sind so auszurichten, dass eine abwechslungsreiche Dachlandschaft entsteht, die sich ins bestehende Ortsbild einfügt.

Freiraum

Art. 15 Grundsatz

Mit jedem ersten Baugesuch pro Baubereich ist ein Detailkonzept zum Freiraum einzureichen, welches sich auf das wegleitende, dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Freiraumkonzept stützt und aktuelle Bedürfnisse berücksichtigt. Die Art sowie die genaue Lage von Bäumen, Hecken und Sträuchern werden im jeweiligen Detailkonzept präzisiert. Die Freiraumplanung ist jeweils durch eine qualifizierte Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur auszuarbeiten. Mit dem jeweiligen Detailkonzept ist auch die Gewährleistung der Abflusskorridore für den Objektschutz (Schutz vor Hochwasser) nachzuweisen.

Art. 16 Landschaftsraum

- ¹ Der Landschaftsraum bestehend aus Flusssaum, Obstwiesensaum, Bach- und Bahnsaum, ist entsprechend seiner Funktionen auszugestalten und zu bepflanzen. Für die gesamte Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische und möglichst vielfältige Arten zu verwenden. Die Bepflanzungsstrukturen der Landschaftsräume sind gemäss Freiraumkonzept von Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten vom 25. Januar 2022 zu übernehmen.
- ² Der als «Spielbereich» bezeichnete Bereich entlang der Töss ist als naturnaher Spielbereich, der sich in den Flusssaum integriert, auszugestalten. Dieser Spielbereich steht der Öffentlichkeit zur Verfügung und ermöglicht ein Angebot für verschiedene Altersgruppen. Ein gemeinschaftlicher Grillplatz ist zulässig. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind ausschliesslich extensive Nutzungen möglich.

Art. 17 Siedlungsauftakt / Baumreihe

- ¹ Auf der im Situationsplan als Siedlungsauftakt bezeichneten Fläche ist ein begrünter Bereich vorzusehen. Eine Baumreihe aus Grossbäumen prägt das Bild des Siedlungsauftritts. In diesem Bereich der Baumreihe dürfen keine Unterkellerungen liegen.
- ² Die sich in diesem Bereich befindende Tiefgaragenzufahrt ist optimal in den Siedlungsauftritt zu integrieren.

Art. 18 Quartierplatz

- ¹ Im hierfür bezeichneten Bereich ist ein Platz zu schaffen, der durch seine Nutzungen und seine Gestaltung die Funktion eines Quartiertreffpunkts übernimmt. Der Bodenbelag hat sich bis zur Fassade der gemeinschaftlichen / gewerblichen Nutzungen aufzuspannen. Die Vorbereiche der direkt angrenzenden Fassaden dürfen durch die Erdgeschossnutzungen in Anspruch genommen werden (z.B. Bestuhlung Café).
- ² Innerhalb des Quartierplatzes sind Baumpflanzungen ohne Unterbauungen zu gewährleisten.

Art. 19 Freihaltebereich / Hofbereich

- ¹ Der für alle Bewohnenden zugängliche Freihaltebereich gewährleistet die Durchlässigkeit, eine Durchgrünung des Quartiers sowie gemeinschaftliche Aufenthaltsqualitäten im Aussenraum. Er dient der Durchwegung des Areals und der Erschliessung einzelner Gebäude (Hauszugänge). Er ist mit ausschliesslich einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen. Breite Mittelhecken aus Wildsträuchern zonieren die Freihaltebereiche. Das Wegnetz ist in seine Gestaltung zu integrieren.
- ² Der Freihaltebereich hat eine Mindestbreite von 2 m aufzuweisen, um eine genügende Durchlässigkeit und die Sichtbeziehungen sicherzustellen.
- ³ Die im Situationsplan bezeichneten «Hofbereiche» sind ein Bestandteil des Freihaltebereichs. Sie sind als attraktiver, gemeinschaftlicher Aussenraum zu gestalten und zu begrünen. Eine hohe Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Altersklassen und eine angemessene Beschattung sind zu gewährleisten.
- ⁴ Pro Baubereich ist mindestens folgende zusammenhängende Fläche für den Hofbereich vorzusehen:

Baubereich B: 310 m ²	Baubereich F: 200 m ²
Baubereich C: 490 m ²	Baubereich G: 160 m ²

- ⁵ Die im Baubereich E liegenden drei Hofbereiche haben in der Summe eine Fläche von mindestens 930 m² zu ergeben.

Art. 20 Privater Aussenraum / Einfriedungen

Private Aussenräume dürfen einen Bereich bis maximal 5 m von der Fassade umfassen. Im Falle von Reihenhäusern ist eine grosszügigere Ausgestaltung der privaten Aussenbereiche bis max. 9 m zulässig, vorbehältlich dem Fluss-, Bach- sowie Obstwiesensaum. Er ist qualitativ zu gestalten und ausschliesslich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Allfällige Einfriedungen sind als einheimische Gehölzhecken auszugestalten und dürfen eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten.

Art. 21 Bäume

- ¹ Es ist mindestens die Anzahl der im Situationsplan bezeichneten Bäume als mittel- und grosskronige, einheimische, standortgerechte Bäume zu erstellen. Diese Bäume sind nach Möglichkeit nicht zu unterbauen. Durchstanzungen in Unterbauungen zugunsten des Wurzelraumes sind anzustreben. Pflanztröge sind für diese Bäume nicht zulässig. Die Art sowie die genaue Lage der Bäume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Detailkonzept Freiraum gemäss Art. 15 festzulegen.
- ² Bei sämtlichen mittel- und grosskronigen Bäumen ist der Wurzelraum mit einer Aufbaustärke von mindestens 1,5 m sicherzustellen.
- ³ Die Bäume müssen von Beginn weg als raumprägende Elemente in Erscheinung treten und sind daher in entsprechender Grösse zu pflanzen. Insbesondere im Bereich des Quartierplatzes sind diese bereits mit einer Grösse von ca. 5 m zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Art. 22 Ausstattungen Freiraum

Möbel, Beleuchtung, Spielgeräte und weitere Ausstattungsgegenstände sind bezüglich ihrer Art und Materialisierung in ein arealübergreifendes Konzept einzubinden. Dieses ist zusammen mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Art. 23 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind ausschliesslich in Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung oder mit dem Objektschutz (Schutz vor Hochwasser) zulässig. Für Terrainveränderungen in Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung muss die Einhaltung des Objektschutzes (Schutz vor Hochwasser) nachgewiesen werden.

Erschliessung und Parkierung

Art. 24 Erschliessung

- ¹ Mit dem Gestaltungsplan Ischlag wird ein oberirdisch verkehrsarmes Quartier geschaffen. Die Erschliessung der Hauptzufahrt zur Tiefgarage ist in der Nähe der Arealeinfahrt vorzusehen.
- ² Die im Situationsplan ausgeschiedene arealinterne Quartiererschliessung (inkl. Quartierplatz), ist ausschliesslich für die Anlieferung und als Notzufahrt vorgesehen und entsprechend auszugestalten.

Art. 25 Tiefgaragenzufahrt

Die Tiefgaragenzufahrt ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen. Weitere Zufahrten für die Baubereiche A und D sind bei Bedarf an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für die Tiefgaragenzufahrten entsprechende Nachweise für die Quartierverträglichkeit zu erbringen (Gestaltung / Lärm).

Art. 26 Parkierung

- ¹ Die Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr der Wohnnutzung, inkl. Abstellplätze für Roller und dergleichen hat ausschliesslich in der Tiefgarage zu erfolgen, ebenso die notwendigen Besucherparkplätze.
- ² Die Anordnung der Abstellplätze für die Nutzungen in den Baubereichen A und D kann oberirdisch oder unterirdisch erfolgen. Erfolgt sie unterirdisch, ist eine Anordnung innerhalb der Tiefgarage der Wohnnutzung gemäss Abs. 1 oder davon separierten, eigens für dieses Nutzungen erstellten Tiefgaragen zulässig. Erfolgt sie oberirdisch, sind die Abstellplätze innerhalb der im Situationsplan als Erschliessungsfläche Gewerbe bezeichneten Fläche anzuordnen.
- ³ Sofern es in den Baubereichen B, C, E, F und G Gewerbenutzung gibt, sind dafür vereinzelte oberirdische Kurzzeitparkplätze an geeigneten Standorten entlang der arealinternen Quartiererschliessung zulässig. Pro entsprechendem Betrieb ist maximal ein oberirdischer Abstellplatz zulässig.
- ⁴ Für die Wohnnutzung im Geltungsbereich berechnet sich die Anzahl Fahrzeugabstellplätze wie folgt:
 - Bewohnende 0.7 – 1 Abstellplätze / 80 m² aGF
 - Besuchende 0.05 – 0.1 Abstellplätze / 80 m² aGF
- ⁵ Für alle übrigen Nutzungen berechnet sich die Anzahl Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 46, Abs. 2 BZO.
- ⁶ Insgesamt sind im Geltungsbereich maximal 499 Abstellplätze zulässig.

Art. 27 Velos, Kinderwagen

- ¹ In den Wohngebäuden sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.
- ² Die Abstellmöglichkeiten sind zu ca. 2/3 in den Gebäuden gut erreichbar zu integrieren. Die übrigen Kurzzeitparkplätze sind in der Nähe der Hauseingänge gut erreichbar, abschliessbar und mindestens teilweise gedeckt zu realisieren.
- ³ Es ist mindestens 1 Velo-Abstellplatz pro 40 m² aGF zu erstellen.

Art. 28 Öffentliche Fusswege

Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswege sind öffentlich zugänglich. Sie haben ausserhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums eine Breite von mindestens 2.5 m aufzuweisen. Die innerhalb des Uferstreifen bzw. Gewässerraums des Mülibachs und der Töss zulässigen Breiten der Wege werden erst in den nachfolgenden Verfahren festgelegt.

Art. 29 Arealinterne Fusswege

Die arealinternen Fusswege stellen die arealinterne Erschliessung sowie die Anbindung an die Umgebung sicher. Ihre genaue Lage und Ausgestaltung ist Bestandteil der Detailkonzepte gemäss Art. 15. Sie sind mindestens 1.20 m breit sowie sickerfähig auszugestalten.

Art. 30 Erschliessungsfläche Gewerbe / Hecke

- ¹ Die Erschliessungsfläche Gewerbe dient primär der Erschliessung und Parkierung der Gewerbenutzung in den Baubereichen A und D.
- ² In der Erschliessungsfläche Gewerbe sind die versiegelten Flächen auf das betrieblich Notwendige zu reduzieren.
- ³ Eine offene Einfriedung von max. 1.50 m für die Gewährleistung der Sicherheit von Gewerbebetrieben ist zulässig.
- ⁴ Eine Hecke zum Baubereich B bildet einen Sichtschutz.

Umwelt

Art. 31 Abfallentsorgung

Pro Baubereich oder Etappe sind an geeigneten Orten zweckmässige Entsorgungsanlagen zu erstellen. Alternativ kann eine zentrale Entsorgungsanlage errichtet werden. Diese ist im Situationsplan entsprechend bezeichnet. In diesem Zusammenhang ist eine Wendemöglichkeit für das Kehrrichtfahrzeug vorzusehen. Die Entsorgungsanlagen sind besonders gut in die Umgebung zu integrieren.

Art. 32 Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe

- ¹ Die Baubereiche B, C, E, F, G sind der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die Baubereiche A und D sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung³ zugeordnet.
- ² Lärmempfindliche Wohnräume müssen mindestens ein Fenster aufweisen, bei denen die Pegel hinsichtlich Strassenlärms von maximal 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten sind.

Art. 33 Lichtemissionen

- ¹ Lichtemissionen sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Menschen und Tiere weder schädlich noch lästig sind und die Umgebung nicht unnötig beleuchtet wird.
- ² Aussenbeleuchtungen haben dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohnenden Rechnung zu tragen, sind aber so zu erstellen, dass möglichst wenig Licht nach oben strahlt. Die Aussenbeleuchtung ist gemäss SIA 491 zu konzipieren.

Art. 34 Entwässerung

- ¹ Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, verschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Bauma sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» gemäss Anhang Ziffer 2.73 zur Besonderen Bauverordnung⁴ und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung»⁵ des AWEL in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

³ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

⁴ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁵ «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL 2005 (Version 2013). Bezugsquelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Sektion Grundwasser und Wasserversorgung, Weinbergstrasse 17, 8090 Zürich. Einsehbar bei Entsorgung + Recycling Zürich ERZ, Kunden Service Center Sauberes Wasser, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich.

- ² Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes⁶ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans der Gemeinde Bauma abzuleiten.

Art. 35 Hochwasser

- ¹ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.
- ² Innerhalb der Baubereiche sind sämtliche unter der Schutzkote gemäss Abs. 3 liegenden Gebäudeteile hochwassersicher zu gestalten. Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Schutzkote anzuordnen, bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen oder wasserdicht zu bauen.
- ³ Die Schutzkote bestimmt sich durch die an den Koordinatenpunkten bezeichneten Schutzhöhen. Die Schutzkote ist linear zwischen den Schutzhöhen zu interpolieren.
- ⁴ Für die Tiefgaragenzufahrt sind mittels eines Objektschutzkonzeptes Schutzkoten zu ermitteln. Die Tiefgaragenzufahrt ist bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen und bei der Einfahrt zu schützen.
- ⁵ Bei Erstellung eines Gebäudes innerhalb eines Gefahrenbereichs, das gemäss den Bestimmungen im «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser»⁷ des AWEL ein Sonderrisiko-Objekt ist, sind die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Bei der Baubewilligung ist der Gebäudeschutz für ein Extremhochwasser nachzuweisen.

Art. 36 Uferstreifen

Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraum gelten die Bestimmungen der geltenden Gewässerschutzverordnung. Er ist mit einheimischen, standortgerechten Arten naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

Schlussbestimmungen

Art. 37 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit der Publikation gemäss § 6 PBG des rechtskräftigen Inkraftsetzungsbeschlusses der Baudirektion verbindlich.

⁶ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

⁷ «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL vom April 2017. Bezugsquelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Wasserbau, Walcheplatz 2, 8090 Zürich.