



Gemeinde Hausen am Albis

Phase
Vorprüfung

Privater Gestaltungsplan Sagi

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Unterschrift:

Kat. Nr. 2737, Atelier 19 Immobilien AG

.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am.....

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Schröder Raumplanung
Russenweg 18
8008 Zürich

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
B	BEBAUUNG	1
C	BAUMASSE UND NUTZUNG	2
D	UMGEBUNG UND FREIRAUM.....	3
E	GEWÄSSERRAUM	4
F	ERSCHLIESSUNG.....	4
G	BESONDERE BESTIMMUNGEN.....	5
H	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Überbauung von Kat. Nr. 2737 unter Berücksichtigung des nötigen Gewässerraumes.

² Zudem bezweckt der Gestaltungsplan die Erhaltung der historischen Gattersäge sowie die Bereitstellung eines öffentlichen Freiraumes rund um diese Säge.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter, welcher massgebend ist für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

Art. 4 Verhältnis zum geltenden Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).

B BEBAUUNG

Art. 5 Terrassenhausähnliche Überbauung

**Terrassenhaus-
ähnliche Über-
bauung**

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind gestattet.

² Es sind maximal vier Stufen zulässig.

³ Die Überbauung ist in terrassierter Form auszuführen und die Terrassen zwischen den Stufen haben folgende Mindesttiefe aufzuweisen:

Unterste Stufe: Mind. 0 m

Mittlere Stufe: Mind. 5.0 m

Oberste Stufe: Mind. 3.0 m

Art. 6 Baufelder oberirdische Gebäude

**Oberirdisches
Gebäude**

¹ Oberirdische Gebäude müssen mit allen Bauteilen innerhalb der Baufelder angeordnet werden.

² Die Gebäude haben die nötigen Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände gegen aussen gemäss der Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

**Höhe der Ge-
bäude**

³ Die Gebäude A und B dürfen das Profil von 10.75 m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

Das Gebäude C darf das Profil von 2.50 m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

Hinweis Vorprojekt ⁴ Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Vorprojekt wird im Sinne eines Richtprojektes und zur Information in der Situation dargestellt.

Vordächer ⁵ Vordächer sind im Bereich von Gebäudeeingängen zulässig und dürfen maximal 2 m über die «Baufelder oberirdische Gebäude» hinausragen.

Gebäuelänge ⁶ Innerhalb der Baufelder gilt keine Beschränkung der Gebäuelänge.

Art. 7 Baufeld unterirdische Gebäude und besondere Gebäude

Unterirdische Gebäude ¹ Unterirdische Gebäude sind im ganzen Perimeter zugelassen.

Besondere Gebäude ² Unter Vorbehalt von Art. 7 sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG von höchstens 40 m² Grundfläche auch ausserhalb des Baufeldes für oberirdische Gebäude zulässig.

Art. 8 Rückbau Sägegebäude

Ersatz Sägegebäude ¹ Das Sägegebäude Vers. Nr. 1118 darf rückgebaut und durch ein Nebengebäude von max. 50 m² Grundfläche ersetzt werden. Das Nebengebäude ist innerhalb des ausgeschiedenen Baufeldes zu platzieren und hat die Anforderungen von § 273 PBG zu erfüllen.

Nutzung ² Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen sind nicht zulässig.

Gattersäge ³ Im Nebengebäude ist die unter Schutz gestellte Gattersäge dauerhaft aufzustellen, zu erhalten und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich zu machen.

Art. 9 Gewachsenes Terrain

Gewachsenes Terrain ¹ Im Bereich des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 1140 wird das gewachsene Terrain gemäss Situationsplan festgelegt.

² Mit der Neuüberbauung ist das Gelände auf das gewachsene Terrain abzutragen.

C BAUMASSE UND NUTZUNG

Art. 10 Zulässige Baumasse

Hauptgebäude ¹ Die maximal zulässige Baumasse beträgt 4'325 m³.

Besondere Gebäude ² Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 8 %.

Art. 11 Zulässige Nutzung

¹ Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach der Bauordnung.

- ² Im Gebäude C sind Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.

Art. 12 Gestaltung

- Anforderungen** ¹ Die Bauten und Anlagen müssen gut gestaltet sein und sich gut in die ortsbauliche Umgebung einordnen.
- ² Für die gestalterische Beurteilung im Baubewilligungsverfahren ist das Richtprojekt vom August 2019 samt Modell wegleitend.
- ³ Beim Gebäude C ist das gestaltete Terrain so zu gestalten und zu begrünen, dass dieses im Wesentlichen lediglich mit seinem Fensterband sichtbar ist.
- Dachform** ⁴ Flachdächer sind zulässig.
- Technische Aufbauten** ⁵ Technische Aufbauten wie ein Liftschachtaufbau pro Gebäude, Lüftungsanlagen sowie Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig.

D UMGEBUNG UND FREIRAUM

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- Anforderungen** ¹ Die Umgebung muss gut gestaltet werden und hat sich gut in die ortsbauliche Umgebung einzuordnen.
- Terrainveränderungen** ² Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven gelten als gewachsener Boden.
- ³ Mit Ausnahme von Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen gemäss Bauordnung sind Terrainveränderungen auf das Minimum zu beschränken. Anschlüsse an das Terrain der Nachbargrundstücke sind besonders gut zu gestalten.
- Bepflanzung** ⁴ Bei der Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Stauden und Sträucher zu verwenden.

Art. 14 Freiraum

- Öffentlicher Freiraum** ¹ Der in der Situation bezeichnete öffentliche Freiraum ist der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, entsprechend mit zwei Parkplätzen zu erschliessen und mit einem Unterflurcontainer auszurüsten.
- ² Im Baufeld für das Nebengebäude ist die Gattersäge, welche unter Schutz steht, gemäss Art. 8 witterungsgeschützt aufzustellen. Die nötigen Sicherheitsmassnahmen zur Verhinderung einer Verletzungsgefahr sind zu ergreifen.
- ³ Der Unterhalt des öffentlichen Freiraums und des Sägegebäudes gehen zu Lasten der Gemeinde.
- Übriger Freiraum** ⁴ Diese Flächen dienen als privater Freiraum einzig der vorgesehenen Überbauung.

Art. 15 Besondere Anlagen

Kinderspielplatz ¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kinderspielplatz gemäss den Anforderungen der Bauordnung einzurichten.

Containerstandort ² Der an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnende Unterflurcontainer dient der Abfallentsorgung für das angrenzende Quartier und die Überbauung.

Kompostierung ³ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kompostierplatz anzulegen.

E GEWÄSSERRAUM

Art. 16 Uferstreifen

Gestaltung ¹ Der im Situationsplan bezeichnete Gewässerraum dient der Orientierung. Er wird in einem parallelen Planungsverfahren festgesetzt und ist gemäss Art. 41 c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

² Der Gewässerraum hat eine Uferbestockung aufzuweisen.

³ Befestigte Flächen dürfen nicht erstellt werden.

⁴ Im bezeichneten Bereich ist eine Brücke von max. 6 m Breite zur Erschliessung der Tiefgarage der Überbauung zulässig.

F ERSCHLIESSUNG

Art. 17 Verkehrserschliessung

Ein- und Ausfahrt ¹ Der Anschluss an das öffentliche Strassennetz erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

² Sofern dieser Anschluss einspurig erfolgt, ist ein entsprechender Warteraum auf Privatgrund einzurichten.

Haupteingang Gebäude ³ Die Gebäudehaupteingänge sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzuordnen.

Notzufahrt ⁴ Die Notzufahrt erfolgt über den Zufahrtsweg Kat. Nr. 601.

Art. 18 Parkierung und Abstellplätze Velo und Kinderwagen

Oberirdische Parkierung ¹ Die für die Bebauung mit Haupt- und Nebengebäude notwendigen Besucherparkplätze sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle anzuordnen.

² Zusätzlich ist mindestens ein Besucherparkplatz für barrierefreies Parkieren an der im Situationsplan bezeichneten Stelle erforderlich.

³ Der Belag der Parkplätze ist wasserdurchlässig auszubilden oder die Parkplätze sind über die Schulter zu entwässern.

Unterirdische Parkierung ⁴ Die übrigen vorgesehenen Parkplätze sind unterirdisch resp. im Gebäudeintern anzuordnen.

Abstellplätze für Velos und Kinderwagen ⁵ Im Gebäudeinnern des Hauptgebäudes sind genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Velos und zudem eine genügende Fläche für Kinderwagen anzuordnen.

G BESONDERE BESTIMMUNGEN

Art. 19 Spezielle Anforderungen

Hinweisfreies Bauen ¹ Die Überbauung ist nach den einschlägigen Vorschriften behindertengerecht zu gestalten.

Art. 20 Energie

Minergie ¹ Die Überbauung ist nach dem Standard Minergie-P zu erstellen und zertifizieren zu lassen.

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.
