

Entwurf 10.12.2019
Vorprüfung / Mitwirkung

Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

ASA

Gemeinde Maur

Öffentlicher Gestaltungsplan „Kehlhof“

Bericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV



Rot: noch offener Text, offene Punkte

Blau: Hinweise und Bemerkungen

Grün: Bemerkungen und Fragen zuhanden des Kantons (Vorprüfung)



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:

Patricia Wenk
Alice Werner
Janine Gübeli
Aaron Hänni

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Planungspereimeter	6
1.3 Eigentumsverhältnisse	7
1.4 Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes	8
2. Planungsrechtliche Grundlagen	10
2.1 Kommunale Planungen	10
2.1.1 Zonenplan	10
2.1.2 Kommunaler Richtplan Verkehr / Strassenhierarchie	10
2.2 Übergeordnete Planungen	11
2.2.1 Kantonaler Richtplan, Stand 2018	11
2.2.2 Regionaler Richtplan Region Glattal, Stand 2018	11
2.2.3 Überkommunaler Natur-/Landschaftsschutz, Stand 2018 (Greifensee-SchutzVo)	12
2.2.4 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Stand 2002-2003)	13
2.2.5 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte	13
2.2.6 Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte und kantonale Fördergebiete für den ökologischen Ausgleich	13
2.2.7 Fruchtfolgeflächen	14
2.2.8 Lebensraum - Potenziale	14
2.2.9 Öffentliche Oberflächengewässer	14
2.2.10 Gewässerschutz / Grundwasserkarte	16
2.2.11 Kataster der belasteten Standorte (KbS)	16
2.2.12 Naturgefahren	16
3. Verfahren	17
3.1 Projektorganisation	17
3.2 Öffentliche Information und Mitwirkung	17
3.3 Vorprüfung Kanton	18
3.4 Terminplan	18
4. Bebauungskonzept „Kehlhof“ - Grundlage für den Gestaltungsplan	19
4.1 Allgemeines zum Planungsablauf	19
4.1.1 Bebauungskonzept (2013) / Erster GP-Entwurf (2014)	19

4.1.2	Neues Bebauungskonzept (2019)	19
4.2	Schutzwürdige Gebäude im Planungsgebiet	20
4.2.1	Kommunales Inventar der schützenswerten Objekte	20
4.2.2	Inventar-Nr. A30: Wohnhaus Vers.-Nr. 522, Parz.Nr. 37	20
4.2.3	Inventar-Nr. A37: Reihenhäuser Vers.-Nr. 481, 516, 518, 520, 539, Parz.Nr. 2798, 3237, 3236, 3656, 3655	21
4.2.4	Inventar-Nr. A38: Wohnhaus mit Werkstätte Vers.-Nr. 506, Parz.Nr. 33	23
4.2.5	Inventar-Nr. A42: Bauernhaus mit An-/Nebenbauten Vers.-Nr. 500, 502, 503 auf Parz.Nr. 6558	24
4.3	Bebauungskonzept 2019 - Grundlage für den Gestaltungsplan	25
4.3.1	Anrechenbare Geschossflächen und Ausnutzungsreserven	25
4.3.2	Verkehrerschliessung und Parkierung	26
4.3.3	Bebauungsstruktur / Nutzungen	27
4.3.4	Freiflächen und Bepflanzung	37
4.3.5	Oberflächengewässer	38
5.	Gestaltungsplan	39
5.1	Grundlage für den Gestaltungsplan	39
5.1.1	Zweck des Gestaltungsplanes	39
5.2	Teilgebiete	39
5.3	Nutzweise und Bauvorschriften	39
5.3.1	Bestehende Bauten (Teilgebiete C, E und G)	39
5.3.2	Neubauten allgemein	40
5.3.3	Teilgebiet A	41
5.3.4	Teilgebiet B	42
5.3.5	Teilgebiet C	43
5.3.6	Teilgebiet D	44
5.3.7	Teilgebiet E	45
5.3.8	Teilgebiet F	46
5.3.9	Teilgebiet G	46
5.4	Freiraum und Erschliessung	46
5.4.1	Verkehrerschliessung und Parkierung	46
5.4.2	Private Verkehrsflächen	47
5.4.3	Grünbereiche und Bepflanzung	47

5.5 Umwelt	48
5.5.1 Lärmschutz	48
5.5.2 Wasserhaushalt, Grundwasserschutz	48
5.5.3 Lichtverschmutzung	48
6. Vergleich mit der Regelbauweise (WG2)	49
7. Anhang	51
8. Beilagen	52

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

AFV	Amt für Verkehr des Kantons Zürich
aGF	Anrechenbare Geschossfläche
AZ	Ausnützungsziffer
BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur ZH
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
GP	Gestaltungsplan
GPV	Vorschriften zum Gestaltungsplan
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
IGW	Immissionsgrenzwert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
LSV	Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) des Kantons Zürich
PW	Planungswert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Für das Gebiet Unterdorf/Kehlhof liess die Gemeinde Maur in den Jahren 2012 - 2013 ein umfassendes Verkehrskonzept erarbeiten, welches alle Verkehrsarten ausgewogen berücksichtigt. Dabei waren insbesondere nachstehende Themen relevant:

- Fusswegnetz: Schulwege, Fusswegverbindungen zum Ortszentrum und ins Erholungsgebiet, Freizeitnutzung
- Velowegnetz: Schulwege, Fahrt zu den Ortszentren, Freizeitverkehr
- Netz für den motorisierten Individualverkehr: Strassenfunktionen, Verkehrsregime, Strassenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung, Verkehrssicherheit
- Erschliessung für Grossfahrzeuge: Anlieferung Gewerbe und Landwirtschaftsverkehr
- Parkieranlagen: Parkierung im Wohnquartier und im Erholungsgebiet sowie für ÖV-Pendler
- Öffentlicher Verkehr: Bedeutung, Lage und Ausstattung der Haltestellen

Das Verkehrskonzept „Unterdorf“ (datiert 18.06.2013) wurde nach einer Vernehmlassungsrunde bei den kantonalen Amtsstellen und dem Busbetreiber anlässlich einer Koordinations Sitzung vom Gemeinderat Maur verabschiedet. Die darin festgelegte Verkehrsführung im Gebiet Kehlhof bildete die Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes „Kehlhof“ im Jahr 2013. Ebenso sind die Ergebnisse aus dem Verkehrskonzept in das im Auftrag des Amtes für Verkehr (AFV) des Kantons Zürich in den Jahren 2016 – 2017 erarbeitete Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Rellikon-/Zürich-/Fällandenstrasse eingeflossen.

Bereits im Jahr 2014 wurde – basierend auf dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept „Kehlhof“ – auch ein erster Entwurf für den öffentlichen Gestaltungsplan (GP) „Kehlhof“ erstellt. Bevor dieser jedoch in die Vorprüfung beim Kanton gesandt werden konnte, wurde seitens direktbetroffener Grundeigentümer nach einer öffentlichen Informationsveranstaltung beim Gemeinderat eine Einzelinitiative zur Streichung der „Neuen Badistrasse“ eingereicht, welche im den Planungen zugrundeliegenden, rechtskräftigen kommunalen Erschliessungsplan enthalten war. An der Gemeindeversammlung vom Juni 2016 wurde die Einzelinitiative gutgeheissen. In der Folge wurde die Weiterbearbeitung des GP Kehlhof gestoppt und die Anpassung des kommunalen Verkehrsrichtplan in Angriff genommen; der kommunale Erschliessungsplan konnte ganz aufgehoben werden. Die Teilrevision des kommunalen Richtplans Verkehr wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2017 angenommen und am 29. August 2018 von der Baudirektion genehmigt (BDV-Nr. 1147/18).

Im Februar 2018 beauftragte der Gemeinderat Maur die asa AG mit der Überarbeitung des aus dem Jahr 2014 stammenden Gestaltungsplan-Entwurfs und insbesondere die Anpassung an die neuen planungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Verkehrserschliessung.

Die Haupteerschliessung des Quartiers „Kehlhof“ und der Badi Maur wird gemäss Teilrevision des kommunalen Richtplans Verkehr weiterhin über die Kehlhofstrasse erfolgen. Es ist daher mit grösseren Mengen an Motorfahrzeugen (auch Grossfahrzeugen) und Veloverkehr zu rechnen, als dies beim ursprünglich geplanten Bau der „Neuen Badistrasse“ der Fall gewesen wäre. Bereits im Rahmen der BGK-Erarbeitung für die Rellikon-/Zürich-/Fällandenstrasse wurde diese Erschliessungs-Änderung des Gestaltungsplangebietes Kehlhof mit dem Kanton (AFV, KaPo) besprochen und die Konsequenzen für die bestehende Kehlhofstrasse definiert. Diese sind die Verbreiterung der Fahrbahn und ein Fussgängerschutz (Trottoir) im Bereich Brücke Dorfbach bis Knoten Badanstaltstrasse sowie ein Fussgängerschutz (Trottoir) im Siedlungsbereich der bestehenden Badanstaltstrasse. Diese Vorgaben sind im vorliegenden GP-Entwurf berücksichtigt.

Durch den Wegfall der „Neuen Badistrasse“ bleibt das Grundstück Nr. 8187 (Teilgebiet A) über den Buchenhofweg von der Fällandenstrasse her erschlossen. Der notwendige Ausbau des Buchenhofweges ist im vorliegenden GP-Entwurf definiert.

1.2 Planungserimeter

Der GP „Kehlhof“ ist ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von §84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Das Gestaltungsplangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Maur in Richtung Fällanden und umfasst rund 29'100 m².

Im Planungsgebiet befinden sich neben der auf Events spezialisierte BOST-Productions GmbH auch verschiedene Wohnbauten, von denen einige im kommunalen Schutzinventar enthalten sind. Einzelne wurden bereits im Verlaufe der Planung 2013 - 2014 aufgrund von Schutzabklärungen aus dem Inventar entlassen beziehungsweise unter Schutz gestellt; für andere laufen zur Zeit noch Schutzabklärungen (siehe Kapitel 4.2). Die sich im Gestaltungsplanperimeter befindenden Grundstücke sind in Kapitel 1.3 tabellarisch zusammengestellt.



Abb. 1 Perimeter Gestaltungsplan „Kehlhof“ (Quelle: GIS-ZH)

Bemerkungen zum Perimeter:

- Im Bereich Buchenhof verläuft der GP-Perimeter entlang der südlichen Grenze der Buchenhofwegparzelle und der heutigen Zonengrenze. Nach dem Ausbau des Buchenhofweges wird er mitten in der Strasse verlaufen. Die nordöstliche Zonengrenze, welche sich noch auf die ursprünglich geplante „Neue Badistrasse“ bezieht, soll im Rahmen der in den Jahren 2020/21 geplanten BZO-Revision flächengleich begradigt werden.
- Im Bereich der Grundstücke Nr. 8379, 8380, 8381 und 8382 folgt der GP-Perimeter der rechtskräftigen Zonengrenze, welche jedoch nicht mit der Grundstücksgrenze identisch ist. Das bedeutet, die innerhalb der Bauzone liegenden Flächen der Grundstücke Nr. 8380 und 8382 sind nicht überbaubar. Eine Grenzkorrektur oder eine Übertragung der Ausnützung auf die bebaubaren Grundstücke Nr. 8379 und 8381 wurde von den Eigentümern abgelehnt.
- Im Bereich Dorfbach (entlang Unterdorfstrasse) wurde der Verlauf des GP-Perimeters geringfügig auf die Parzellengrenze der Bachparzelle angepasst, d.h. der Dorfbach liegt ausserhalb des Perimeters. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan wäre der Dorfbach jedoch eigentlich innerhalb des Perimeters, was jedoch keinen Sinn gibt. Der erforderliche Gewässerraum¹ des Dorfbachs auf Seite des GP-Gebietes wird im GP festgelegt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gestaltungsplangebiet „Kehlhof“ umfasst rund 29'100 m². In nachstehender Tabelle sind die sich im Gestaltungsplanperimeter befindenden Grundstücke zusammengestellt; siehe auch Plan-Nr. 1433.3-01 im Anhang 20.

Parz.-Nr.	Fläche ² m ²	Grundeigentümer ³	Inventar Nr.	Bemerkung
32	78	Roland Erwin Gemperle, Augwilerstr. 49, 8426 Lufingen-Augwil		Nicht bebaubar
5949	1127	Elsa Lina Gemperle-Frick, Ruebisbachstr. 74, 8302 Kloten Elisabeth Hildegard Gautschi-Gemperle, Stettbachstr. 165, 8051 Zürich Silvia Margrit Schärer-Gemperle, Wallisellenstr. 123, 8152 Glattbrugg		
33	1199	Püntacker AG, Fällandenstr. 6, 8124 Maur	A 38	
37	653	Theodor Wegmann, Kehlhofstr. 20, 8124 Maur Lucia Buchli Wegmann-Buchli, Kehlhofstr. 20, 8124 Maur	A 30	
38	118	Meta Lina Bollier-Trüb, Kehlhofstr. 6, 8124 Maur		Nicht bebaubar, evtl. AZ übertragbar auf Parz.Nr. 3656
3656	182		A 37	
39	219	subjektiv-dingliches Miteigentum Parz.Nr. 37, 38, 2798, 3236, 3237, 3238, 3655, 3656, 5949		Private Zufahrt, nicht bebaubar

¹ gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV und den Vorgaben des Kantons

² nur Fläche im GP-Perimeter

³ Adressen wo bekannt aktualisiert

Parz.-Nr.	Fläche ² m ²	Grundeigentümer ³	Inventar Nr.	Bemerkung
2798	1058	René Bollier, Kehlhofstr. 12, 8124 Maur	A 37	
3239	440			
3236	426	Reinhard Albrecht Lüder, Kehlhofstr. 8, 8124 Maur	A 37	
3238	510			
3237	257	Karin Schmid, Islisberg, 6340 Baar	A 37	
3655	935	Bruno Edelbert Bollier, Hubrainstr. 24, 8124 Maur Brigitte Bollier, Seidenparkweg 1, 8712 Stäfa	A 37	
4772	1014	Polit. Gemeinde Maur, Zürichstr. 8, 8124 Maur		Badanstaltstr., nicht bebaubar
8614	529			Kehlhofstrasse, nicht bebaubar
8111	118			Trottoir (bisher nicht realisiert)
8719	6506	Hans Eduard Aeberhard, Meierwies 4, 8606 Greifensee Kaspar Aeberhard, Unterdorfstrasse 38, 8124 Maur Marianne Aeberhard, Im Baumgarten 19, 8123 Ebmatingen Walter Aeberhard, Unterdorfstrasse 38, 8124 Maur	A 42	
8110	4307	Werner Keller, Junkerstrasse 24a, 8238 Büssingen		
8166	821	Kanton Zürich, Postfach, 8090 Zürich		Bachparzelle
8167	5291	Reto Hufschmid, Schachenstrasse 43, 8633 Wolfhausen LANDI MAUR, Rellikonstrasse 3, 8124 Maur Pascal Merz, Im Herrenholz 2, 8122 Binz Gerhard Neuweiler, Aeschstrasse 21c, 8127 Forch Püntacker AG, Fällandenstrasse 6, 8124 Maur Andreas Josef Schnetzer, Im Herrenholz 2, 8122 Binz Team 76 Architekturbüro AG, Fällandenstrasse 6, 8124 Maur		
8379	1647	Meta Lina Bollier-Trüb, Kehlhofstr. 6, 8124 Maur		
8381	1513	Hanna Spörri-Trüb, Bruederguetweg 1, 8934 Knonau		
8380	80	Alice Spörri-Trüb, Risistr. 8, 8488 Turbenthal		Streifen von ca. 1.65m Breite, nicht bebaubar
8382	76			
Total	29'103 m²			

1.4 Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes

Gemäss BZO Art. 47a der Gemeinde Maur (GV-Beschluss vom 7./8. Juni 2010) gilt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht folgende Zielsetzung:

"In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind insbesondere die Erschliessung, die Gewährleistung des Lärmschutzes und die ortsbauliche Einordnung im Gestaltungsplan aufzuzeigen."

Absicht des Gemeinderates Maur ist es, im Gebiet „Kehlhof“ - neben der Sicherstellung der verkehrsmässigen Erschliessung der einzelnen Baugrundstücke - die bevorzugte Lage am Siedlungsrand mit Blick auf den Greifensee der Wohnnutzung vorzubehalten, während das lärmbelastete Gebiet entlang der Fällandenstrasse einer weniger empfindlichen Nutzung zugeführt werden soll.

Neubauten haben sowohl auf die Lage am empfindlichen Siedlungsrand zur Greifenseelandschaft und zum Ortsbild von regionaler Bedeutung hin, als auch auf die teilweise inventarisierten Gebäude Rücksicht zu nehmen, auch wenn einige davon nach erfolgten Schutzabklärungen aus dem Inventar entlassen werden sollten. Für Neubauten sollen im GP je nach Lage und Nachbarschaft qualitative Vorschriften gemacht werden können.

Der bestehende Gewerbebetrieb (BOST-Productions GmbH) soll erhalten und massvoll erweitert werden können. Im Hinblick auf die Zukunft soll jedoch auch eine allfällige spätere Umnutzung/Neuüberbauung zu Wohnzwecken möglich sein.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Kommunale Planungen

2.1.1 Zonenplan

→ Siehe auch Anhang 1, © GIS-ZH.

Im Sommer 2010 stimmten die Stimmbürger von Maur der Umzonung eines Teils der damaligen Gewerbezone G1 im Gebiet „Kehlhof“ in die Wohn- und Gewerbezone WG2 mit Gestaltungsplanpflicht zu.

Die „Gestaltungsplanpflicht“ im rechtskräftigen Zonenplan umfasst - mit Ausnahme des Grundstücks Parzelle-Nr. 6557 - die WG2 Zone zwischen dem Buchenhofweg und dem Dorfbach nördlich der Fällandenstrasse.

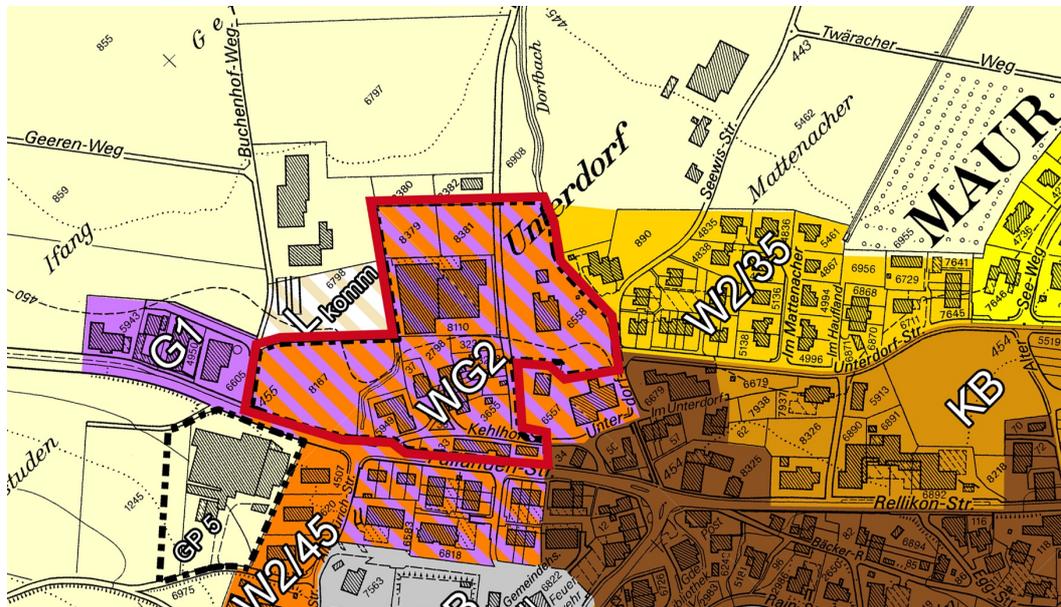


Abb. 2 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Ortsteil Maur 2012 (Quelle: GIS-ZH)

2.1.2 Kommunaler Richtplan Verkehr / Strassenhierarchie

→ Siehe auch Anhang 2, © Gemeinde Maur.

Der Kommunale Richtplan Verkehr der Gemeinde Maur wurde nach der Annahme der Einzelinitiative zum Verzicht auf die „Neue Badistrasse“ überarbeitet und am 04. Dezember 2017 von der Gemeindeversammlung festgesetzt (Genehmigung Baudirektion am 19.08.2018, BVD Nr. 1147/18). Die ursprünglich als geplante kommunale Strasse enthaltene „Neue Badistrasse“ wurde aus dem Richtplan entfernt, stattdessen wurden der östliche Teil der Kehlhofstrasse, der südliche Teil der Badanstattstrasse und der westliche Teil der Unterdorfstrasse als bestehende kommunale Strassen mit Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit festgesetzt.

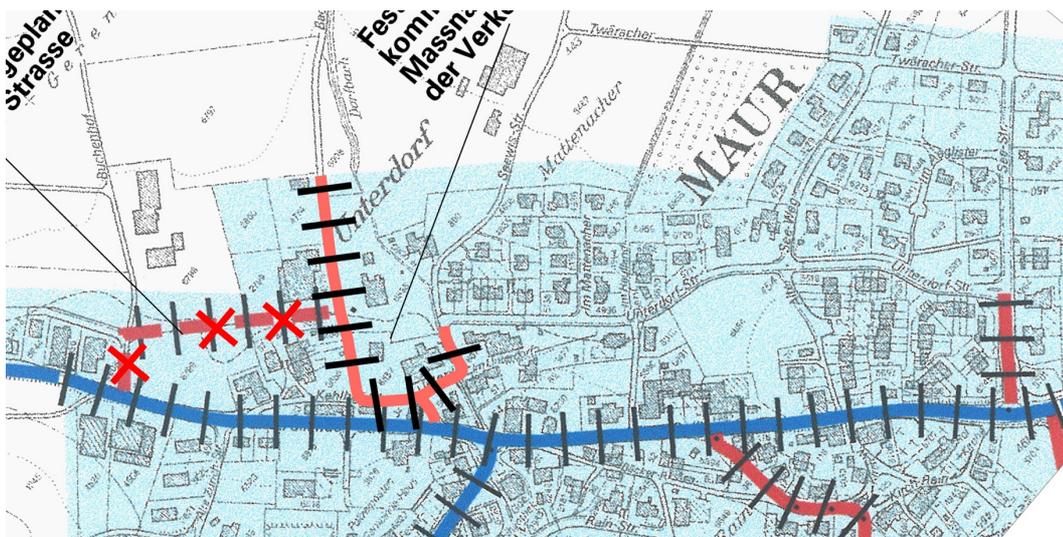


Abb. 3 Ausschnitt Kommunalen Richtplan Verkehr, Teilrevision 2017 (Quelle: Gemeinde Maur)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Kantonaler Richtplan, Stand 2018

→ Siehe auch Anhang 3, © GIS-ZH.

Das Gestaltungsplangebiet "Kehlhof" liegt vollumfänglich im Siedlungsgebiet und bildet den nordöstlichen Siedlungsrand des Dorfes Maur zur Greifenseelandschaft hin.

Ein Grossteil des nordöstlich angrenzenden Landwirtschaftsgebietes zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Greifensee ist den Fruchtfolgeflächen zugeordnet, einzelne Flächen sind als übriges Landwirtschaftsgebiet deklariert.

Das Seeufer wird von Wald bzw. Naturschutzgebieten gesäumt, dahinter liegend ist ein Erholungsgebiet-Gürtel ausgeschieden, zu welchem auch ein Campingplatz gehört. Die gesamte Greifenseelandschaft ist zudem mit einem Landschaftsschutzgebiet überlagert, welches auch bis an das Gestaltungsplangebiet reicht.

2.2.2 Regionaler Richtplan Region Glattal, Stand 2018

→ Siehe auch Anhang 4, © www.zpg.ch.

Gemäss regionalem Richtplan „Siedlung und Landschaft“ liegt das Gestaltungsplangebiet „Kehlhof“ angrenzend an das schutzwürdige Ortsbild von Maur.

Die Bebauungen östlich der Unterdorfstrasse sowie südlich der Seestrasse sollen deshalb eine niedrige bauliche Dichte aufweisen, als Übergang zur Greifenseelandschaft hin. Diese Anforderung kann sicher auch auf die Bauten direkt am Siedlungsrand des Gestaltungsplangebietes „Kehlhof“ übertragen werden.

Die Erholungsgebiete am Greifensee sowie die Landschaftsschutzgebiete zwischen Siedlungsrand und See stimmen mit den Eintragungen im kantonalen Richtplan überein. Zusätzlich ist jedoch im Regionalen Richtplan für den Dorfbach östlich der Unterdorfstrasse eine Gewässerrevitalisierung eingetragen.

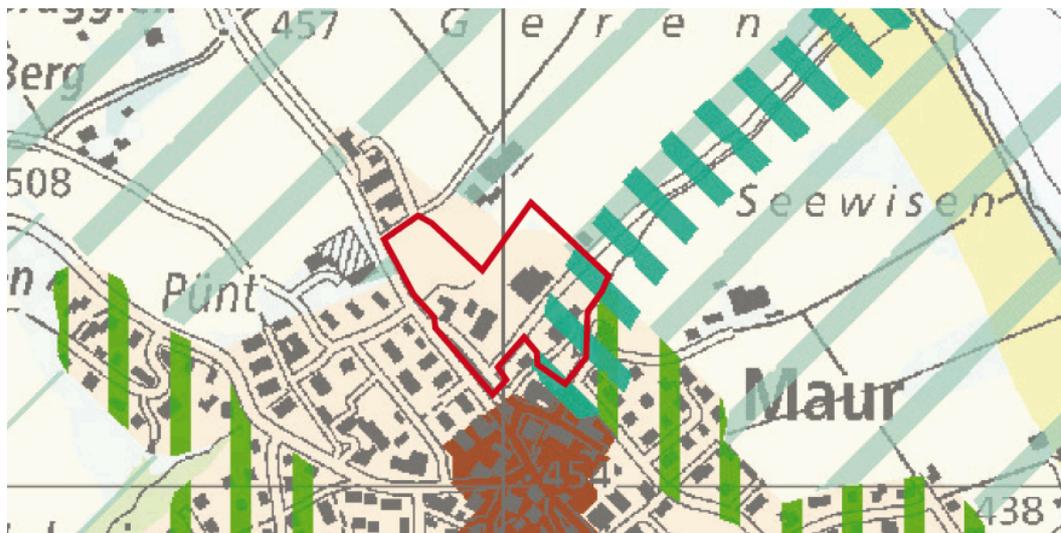


Abb. 4 Ausschnitt Regionaler Richtplan 2018 (Quelle: zpg)

2.2.3 Überkommunaler Natur-/Landschaftsschutz, Stand 2018 (Greifensee-SchutzVo)

→ Siehe auch Anhang 5, © GIS-ZH.

Der nordöstliche Rand des Siedlungsgebietes von Maur (in Richtung Greifensee) liegt in der Weiler- und Siedlungsrandzone VII. Weiter in Richtung See folgen verschiedene Landschaftsschutzzonen (IIIA, IIIB). Die Badeanstalt, ein Campingplatz und der Seehafen liegen in der Erholungszone VIB. Zwischen dem Seeweg und dem Greifensee wechseln sich Erholungszone mit weiteren Schutzzonen (Waldschutzzonen, Naturschutzzonen, Regenerationsflächen) ab.

Der nördliche Teil des Gestaltungsplanperimeters ist mit einer altrechtlichen Schutzverordnung überlagert, die zwar durch einen neuen Erlass (Greifenseeschutzverordnung) abgelöst wurde, jedoch formell nicht aufgehoben worden ist. Massgebend für den Gestaltungsplan ist die rechtsgültige Greifenseeschutzverordnung.

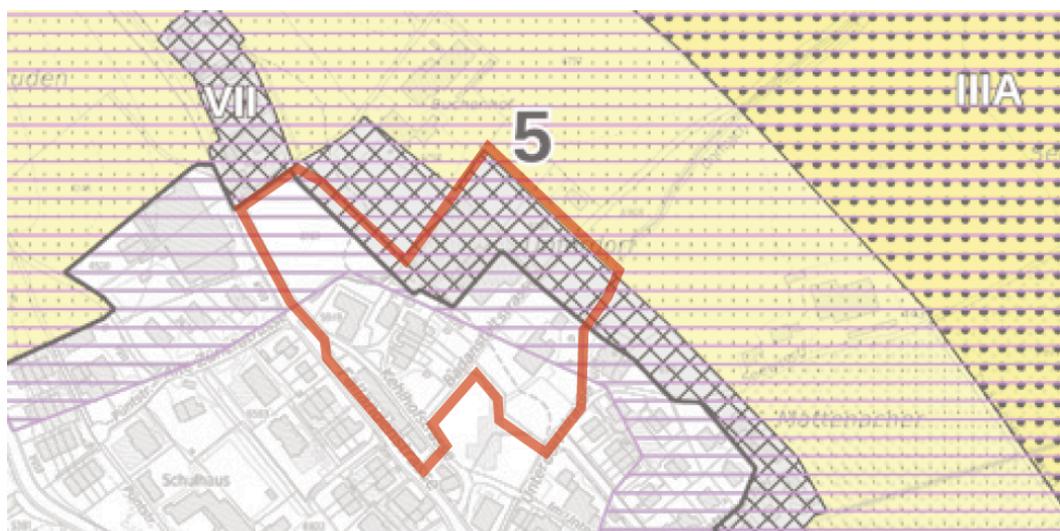


Abb. 5 Ausschnitt Überkommunaler Natur-/Landschaftsschutz 2018 (Quelle: GIS-ZH)

2.2.4 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (Stand 2002-2003)

→ Siehe auch Anhang 6, © GIS-ZH.

Das Gestaltungsplangebiet „Kehlhof“ grenzt unmittelbar an das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung. Für dieses sind v.a. die ausgeprägten Platz- und Strassenräume sowie einige prägende und strukturbildende Gebäude von Bedeutung.

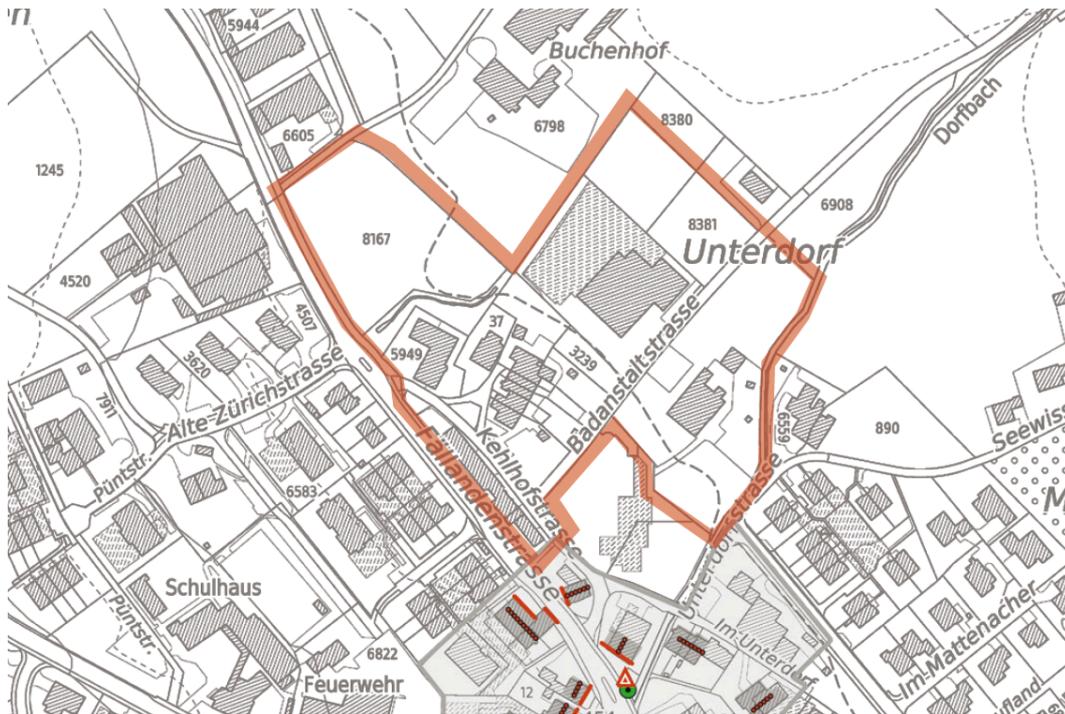


Abb. 6 Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkomm. Bedeutung (Quelle: GIS-ZH)

2.2.5 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

→ Siehe auch Anhang 7, © GIS-ZH.

Die sich im Gestaltungsplanperimeter befindenden Grundstücke Nr. 2798, 3236, 3237, 3238, 3239, 3655, 3656 (zusammengebaute Wohnhäuser Kehlhofstrasse 4 - 14) sind mit einer archäologischen Zone (Zonen-Nr. 16.0, ZAG-ObvID 2362) überlagert. Laut Aussage von Eigentümern ist aufgrund der Erfahrungen aus früheren Um- und Anbauten jedoch kaum mit archäologischen Funden zu rechnen.

2.2.6 Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte und kantonale Fördergebiete für den ökologischen Ausgleich

→ Siehe auch Anhang 8 und Anhang 9, © GIS-ZH.

Das Gestaltungsplangebiet ist keiner landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse zugewiesen. Entlang der nördlichen Grenzen befinden sich jedoch schmale Streifen noch in den landwirtschaftlichen Nutzungseignungsgebieten für getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte, obwohl diese Landstreifen einer rechtskräftigen Bauzone zugeordnet sind. Der nördliche, teilweise bereits bebaute Bereich des Gestaltungsplangebietes ist

zudem noch den kantonalen Fördergebieten für den ökologischen Ausgleich zugewiesen. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan von 2012 handelt es sich beim gesamten Gestaltungsplanperimeter aber um rechtskräftiges Bauland (WG2).

2.2.7 Fruchtfolgeflächen

→ *Siehe auch Anhang 10, © GIS-ZH.*

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gibt es keine Fruchtfolgeflächen.

2.2.8 Lebensraum - Potenziale

→ *Siehe auch Anhang 11, © GIS-ZH.*

Am nördlichen Rande des Grundstücks Nr. 8380 ist ein Potenzial für Feuchtgebietsergänzung (35%) verzeichnet.

2.2.9 Öffentliche Oberflächengewässer

→ *Siehe auch Anhang 12 und 13, © GIS-ZH.*

Im bzw. am Rande des Gestaltungsplangebietes befinden sich zwei öffentliche Oberflächengewässer: der Dattenbach und der Dorfbach.

Dattenbach

Karte Oberflächengewässer und Wasserrechte (Anhang 12):

Der Dattenbach verläuft innerhalb des Gestaltungsplangebietes „offen“ und in einer eigenen Parzelle (Klasse 1); danach verläuft er (ausserhalb des Gestaltungsplangebietes) im Landwirtschaftsland als eingedoltes Gewässer ohne eigene Parzelle (Klasse 4).

Karte Gewässer-Ökomorphologie (Anhang 13):

Obwohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes „offen“ geführt, wird der Dattenbach als „stark beeinträchtigt“ bezeichnet. Bemängelt werden insbesondere die eingeschränkte Sohlenvariabilität, die ungenügende Breite der Uferbereiche sowie der gewässerfremde bzw. der fehlende Bewuchs.



Abb. 7 Offen geführter Dattenbach innerhalb Gestaltungsplanperimeter (Foto: asa AG)

→ Frage ans AWEL: Entspricht diese Beurteilung dem aktuellen Stand? Das Erhebungsdatum bzgl. Ökomorphologie wird im GIS-Browser mit 05.11.2009 angegeben. Die Bachöffnung erfolgte jedoch bereits im Jahr 2003, allerdings wurde die Uferbepflanzung damals nicht realisiert.

Dorfbach

Karte Oberflächengewässer und Wasserrechte (Anhang 12):

Der Dorfbach verläuft östlich entlang des Gestaltungsplangebietes; er ist „offen“ und in einer eigenen Parzelle geführt (Klasse 1).

Karte Gewässer-Ökomorphologie (Anhang 13):

Bezüglich Gewässer-Ökomorphologie ist er in drei Abschnitte unterteilt:

- Abschnitt 1 (entlang Unterdorfstrasse): Obwohl offen geführt, wird er als „künstlich/naturfremd“ bezeichnet. Bemängelt werden vor allem die vollständige Verbauung der Böschungen mit Mauern (dicht) und die ungenügende Breite der Uferbereiche.
- Abschnitt 2 (Seewiesstrasse bis Siedlungsrand): Hier wird er als „stark beeinträchtigt“ bezeichnet. Bemängelt werden vor allem die vollständige Verbauung der Böschungen (Natursteine locker, durchlässig) und die, ungenügende Breite der Uferbereiche.
- Abschnitt 3 (in Wiese): Hier wird er als „wenig beeinträchtigt“ bezeichnet. Bemängelt werden insbesondere die eingeschränkte Breitenvariabilität und ungenügende Breite der Uferbereiche.

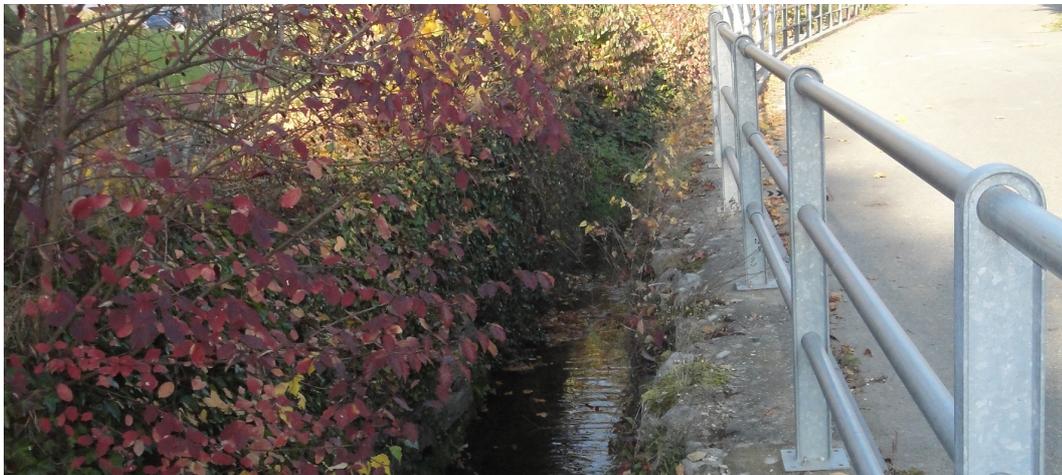


Abb. 8 Offen geführter Dorfbach (Abschnitt 1) (Foto: asa AG)

Ökomorphologie

Unter „Ökomorphologie“ versteht man die strukturelle Ausprägung eines Gewässers und dessen Uferbereiches. Mit dem Bau von Siedlungen und Verkehrswegen sowie der Intensivierung der Landwirtschaft wurde der Raum der Fließgewässer in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend eingeengt. Umfangreiche bauliche Massnahmen zum Schutz von Infrastrukturanlagen und landwirtschaftlichen Kulturen vor Hochwasser veränderten den natürlichen Lauf der Bäche. Diese Verbauungen beeinträchtigen vielerorts die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer. Damit ein Gewässer seine Funktion als Lebensraum erfüllen kann, braucht es jedoch nicht nur eine gute Wasserqua-

lität, sondern auch naturnahe morphologische und hydrologische Bedingungen. Das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung bilden die gesetzliche Grundlage dieses Ziels und streben neben einer guten Wasserqualität auch eine naturnahe Morphologie der Gewässer an.

2.2.10 Gewässerschutz / Grundwasserkarte

→ Siehe auch Anhang 14 und 15, © GIS-ZH.

In der Gewässerschutzkarte (Anhang 14) ist auf dem Grundstück Nr. 2798 eine private Grundwasserfassung mit Wärmenutzung (30-300 l/min) eingetragen. Es handelt sich um einen Zirkulationsbrunnen mit einer konzessionierten Entnahmemenge von 44 l/min (Grundwasserrecht g 00-1037).

In der Grundwasserkarte (Anhang 15) ist kein zusätzlicher Eintrag vorhanden.

2.2.11 Kataster der belasteten Standorte (KbS)

→ Siehe auch Anhang 16, © GIS-ZH.

Im Kataster der belasteten Standorte ist kein Eintrag vorhanden.

2.2.12 Naturgefahren

→ Siehe auch Anhang 17, © GIS-ZH.

Die Randbereiche des Gestaltungsplangebietes befinden sich im Bereich „geringe Gefährdung“ bezüglich Hochwasser; die übrigen Flächen weisen keine Gefährdung auf.

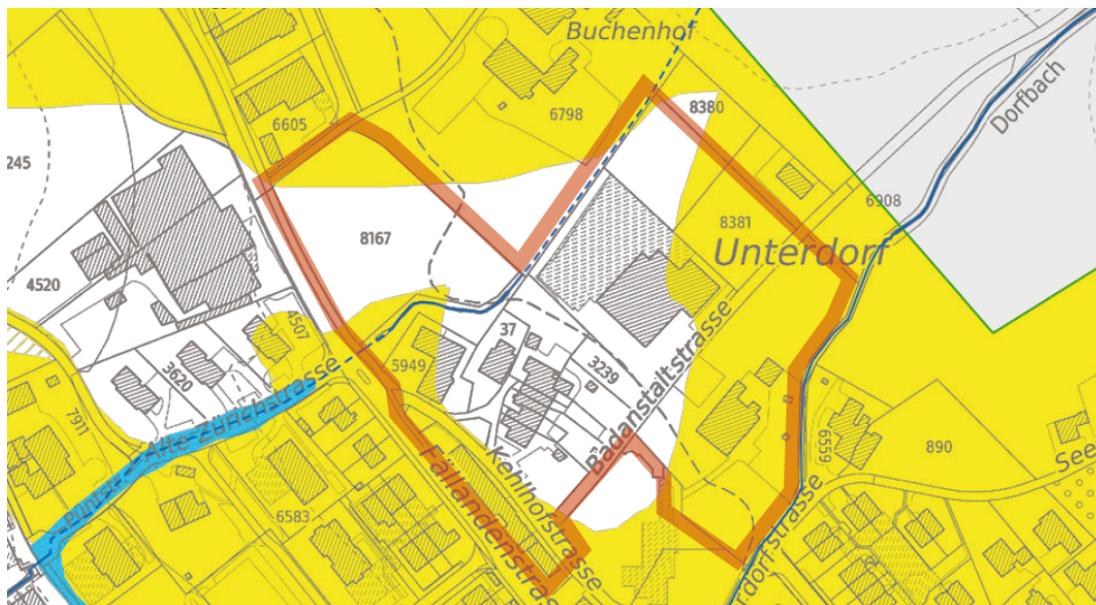


Abb. 9 Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: GIS-ZH)

3. Verfahren

3.1 Projektorganisation

Die Planungsarbeiten Verkehrskonzept „Unterdorf/Kehlhof“, Bebauungskonzept „Kehlhof“ und Öffentlicher GP „Kehlhof“ wurden von Anfang an von einer Projektgruppe begleitet, in welcher die Planungsarbeiten und Zwischenergebnisse in regelmässigen Sitzungen diskutiert werden konnten. Die Projektgruppe setzte sich bis Ende März 2014 wie folgt zusammen:

- Elisabeth Brüngger, Gemeinderätin und Hochbauvorsteherin (Vorsitz)
- Roland Humm, Gemeinderat und Vorstand Soziales
- Urs Andermatt, Gemeindeverwaltung, Leiter Hoch- und Tiefbau
- Rico Kummer, Gemeindeverwaltung, Bereichsleiter Tiefbau
- Daniel Bünzli, Ing.büro Bünzli AG Ebmatingen, externer Berater
- Patricia Wenk, Raum-/Verkehrsplanerin FSU SVI (Projektleitung seitens asa AG)
- Martin Eicher, Siedlungsplaner HTL / Architekt (asa AG, Bebauungskonzept)
- Alice Werner, Bachelor of Science FHO in Raumplanung (asa AG, Gestaltungsplan)

Ab April 2014 bis Ende 2014 wurde die Erarbeitung des ersten GP-Entwurfs durch den Bauausschuss begleitet.

Seit der Wiederaufnahme der Planungsarbeiten am Gestaltungsplan „Kehlhof“ im März 2018 war die Projektgruppe wie folgt zusammengesetzt:

- Urs Rechsteiner, Gemeinderat und Hochbauvorsteher (Vorsitz)
- Lukas Wyss, Gemeindeverwaltung, Leiter Hoch- und Tiefbau
- Patricia Wenk, Raum-/Verkehrsplanerin SIA SVI (Projektleitung seitens asa AG)

3.2 Öffentliche Information und Mitwirkung

Dem Gemeinderat Maur war es ein grosses Anliegen, die betroffenen Grundeigentümer in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Es wurden vor allem in der ersten Planungsphase (2013/ 2014) zahlreiche Grundeigentümergegespräche geführt, in welchen diese ihre Bedürfnisse und Bauabsichten einbringen konnten.

Nach Wiederaufnahme der Planungsarbeiten (ab März 2018) wurden zuerst vor allem mit den neuen Grundeigentümern des Teilgebietes „A“ Gespräche über deren Bauabsichten geführt (Neubau LANDI, Wohnüberbauung). Durch den Wegfall der „Neuen Badistrasse“ musste zudem die Erschliessungsfrage des Teilgebietes A geklärt werden.

Im November 2018 wurden dann alle Grundeigentümer an zwei Versammlungen über den aktuellen Stand (Überarbeitung GP nach Wegfall der „Neuen Badistrasse“) informiert. Dabei ging es insbesondere auch darum, bei den Grundeigentümern in den übrigen Teilgebieten abzuholen, ob sich betreffend ihrer im Jahr 2014 geäusserten Bedürfnisse etwas geändert hat. Als Resultat dieser Versammlungen haben einzelne Grundeigentümer die Aufhebung von Grundstücksgrenzen beantragt und die Grundeigentümer der Gebäude Kehlhofstrasse 4 – 10 ein Provokationsbegehren für die Abklärung

der Schutzwürdigkeit ihrer inventarisierten Gebäude gestellt. Die Abklärungen sind noch nicht abgeschlossen.

An der Sitzung vom 13. Januar 2020 hat der Gemeinderat Maur den Gestaltungsplanentwurf zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese findet vom bis statt. Mit der öffentlichen Auflage zur Mitwirkung können Einwendungen zum Gestaltungsplan eingereicht werden.

→ Hinweis: *Die Berichterstattung zu den Einwendungen erfolgt nach Abschluss der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung.*

3.3 Vorprüfung Kanton

An der Sitzung vom 13. Januar 2020 hat der Gemeinderat Maur den GP-Entwurf zuhanden der Vorprüfung beim Amt für Raumordnung (ARE) des Kantons Zürich verabschiedet. Diese findet parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung statt.

→ Hinweis: *Die Berücksichtigung der Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung erfolgt nach Abschluss der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung.*

3.4 Terminplan

Für die weiteren Verfahrensschritte ab der Einreichung zur Vorprüfung Anfangs 2020 ist nachstehender Terminplan vorgesehen, wobei dieser insbesondere auch von der Dauer der kantonalen Vorprüfung abhängig ist:

13. Jan 20	Verabschiedung GP „Kehlhof“ im GR zur öffentlichen Auflage / Vorprüfung
Feb - Mrz 20	Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage), Informationsveranstaltung Parallel dazu: Vorprüfung beim Kanton
Apr - Mai 20	Bericht zu den Einwendungen Entscheid GR, Informationsschreiben an Grundeigentümer
Juni - Aug 20	Überarbeitung GP aufgrund der Einwendungen und der Vorprüfung
Aug 20	Beschluss GR, Verabschiedung GP z.h. der Gemeindeversammlung, Vorbereitung der Weisungen
Dez 20	Festsetzung GP an der Gemeindeversammlung

4. Bebauungskonzept „Kehlhof“ - Grundlage für den Gestaltungsplan

4.1 Allgemeines zum Planungsablauf

4.1.1 Bebauungskonzept (2013) / Erster GP-Entwurf (2014)

In einem 1. Schritt wurden zunächst die übergeordneten Planungsgrundlagen konsultiert, die bestehende Bebauungsstruktur analysiert und die vorhandenen Qualitäten und Mängel festgehalten. Zudem wurden im parallel bearbeiteten Verkehrskonzept „Unterdorf“ die Rahmenbedingungen für die Erschliessung des Gebietes „Kehlhof“ erarbeitet.

Basierend auf der ortsbaulichen Analyse wurden zwei Bebauungs- und Erschliessungsvarianten für das Gebiet Kehlhof erarbeitet. Diese wurden aufgrund von mehreren Grundeigentümergegesprächen weiterentwickelt und zu einer „Bestvariante“ zusammengefügt sowie auf die Schlussergebnisse des Verkehrskonzeptes „Unterdorf“ vom 18.06.2013 abgestimmt.

Basierend auf dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept „Kehlhof“ vom Juni 2013 wurde im Jahr 2014 ein erster Entwurf des öffentlichen GP „Kehlhof“ ausgearbeitet. Bevor dieser jedoch in die Vorprüfung beim Kanton gesandt werden konnte, wurde seitens direktbetroffener Grundeigentümer beim Gemeinderat eine Einzelinitiative zur Streichung der „Neuen Badistrasse“ eingereicht. Dadurch wurde die Planung im Gebiet Kehlhof blockiert und konnte erst im Jahr 2018 wieder aufgenommen werden, nachdem die Erschliessungsfrage geklärt war (siehe dazu auch Kapitel 1.1).

Da die Arbeiten am Bebauungskonzept und ersten GP-Entwurf „Kehlhof“ schon Jahre zurück liegen und teilweise durch die inzwischen weiter fortgeschrittenen Planungen überholt sind, wird hier darauf verzichtet, alle im Rahmen der Erarbeitung gemachten Abklärungen und Ergebnisse nochmals aufzuführen. Eine solche Abklärung war beispielsweise die Schutzabklärung für das inventarisierte Gebäude Kehlhofstrasse 22, welches aufgrund des Ergebnisses inzwischen aus dem Inventar entlassen wurde. Weiterhin relevante Eckpunkte sind in den kommenden Kapiteln jedoch erwähnt.

4.1.2 Neues Bebauungskonzept (2019)

→ *Siehe Plan-Nr. 1433.6-02 in Beilage 1.*

Im März 2018 beauftragte der Gemeinderat Maur die asa AG mit der Überarbeitung des aus dem Jahr 2014 stammenden GP-Entwurfs, insbesondere die Anpassung an die neue Verkehrserschliessung. Ebenso sollte die Frage geklärt werden, was auf den vormals für die „Neue Badistrasse“ reservierten Flächen geschehen soll respektive geschehen kann.

Grundsätzlich baut das neue Bebauungskonzept auf demjenigen von 2013 auf. Die grössten Veränderungen ergeben sich im Teilgebiet A: einerseits durch den Wegfall der „Neuen Badistrasse“, andererseits wurde das Grundstück Nr. 8187 inzwischen verkauft. Die neuen Grundeigentümer planen auf dem Grundstück einen Neubau der LANDI

(welche sich heute inmitten des Dorfes befindet und seit Jahren zuwenig Platz hat) sowie zum Greifensee hin eine Wohnüberbauung.

Im Teilgebiet E wird die Nutzung der Grundstücke Nr. 2798 und 3239 neu definiert, da diese nun nicht mehr für die neue Strasse gebraucht werden. Ebenso laufen zur Zeit für die inventarisierten Gebäude Kehlhofstrasse 4 – 10 Schutzabklärungen.

In den Teilgebieten B, C, D, F und G wurde das Bebauungskonzept aus dem Jahr 2013 übernommen, da die entsprechenden Grundeigentümer an der Anwohnerinformation vom November 2018 keine neuen Absichten äusserten.

4.2 Schutzwürdige Gebäude im Planungsgebiet

4.2.1 Kommunales Inventar der schützenswerten Objekte

→ Siehe Auszug aus dem Inventar im Anhang 18.

→ Siehe Plan-Nr. 1433.3-02 im Anhang 21.

Ein Grossteil der bestehenden Gebäude im Gestaltungsplanperimeter oder in unmittelbarer Nähe sind im Inventar der schützenswerten Objekte enthalten.

Für die Objekte A36 (Kehlhofstrasse 22) und A42 (Unterdorfstrasse 38) wurde bereits im Rahmen des ersten GP-Entwurfs von 2014 die Schutzwürdigkeit abgeklärt. In der Folge davon wurde das Objekt A36 (Kehlhofstrasse 22) aus dem kommunalen Inventar entlassen (GRB 107 vom 30.06.2014) und für das Objekt A42 (Unterdorfstrasse 38) eine Schutzverfügung erlassen (GRB 123 vom 28.07.2014).

Im Rahmen der GP-Weiterbearbeitung ab 2018 wird nun auch für die Reihenhäuser Kehlhofstrasse 4 – 10 (Objekt A37) die Schutzwürdigkeit abgeklärt. Da die verschiedenen Grundeigentümer das Provokationsbegehren verzögert gestellt haben, sind diese Abklärungen noch nicht für alle Gebäudeteile abgeschlossen. Der Gemeinderat Maur wird erst nach Vorliegen sämtlicher Abklärungsergebnisse über eine Entlassung aus dem Inventar bzw. eine Unterschutzstellung einzelner Gebäudeteile entscheiden.

Für die Objekte A30 (Kehlhofstrasse 20) und A38 (Fällandenstrasse 6) ist die Schutzwürdigkeit bei einer anstehenden baulichen Veränderung abzuklären.

In den nachstehenden Kapiteln werden die einzelnen Inventarobjekte kurz beschrieben (Originaltext aus dem Inventar von 1986). Die Fotos sind jedoch aktuell von 2012 und 2018 und stimmen daher nicht mehr überall mit dem Inventartext überein. Auf das Objekt A36 (Kehlhofstrasse 22), welches bereits aus dem Inventar entlassen wurde, wird nicht mehr eingegangen.

4.2.2 Inventar-Nr. A30: Wohnhaus Vers.-Nr. 522, Parz.Nr. 37

Bauliche Beschreibung:

2-geschossiges, hinter der Strasse zurückstehendes kleines Gebäude mit nordöstlichem Querfirst. „Modernisiert“, verbretterter Riegel, Fenster ohne Sprosseneinteilung, betont rustikaler Verputz, Pfannenziegel.

Schutzziel:

Erhalten; Veränderungen fach- und stilgerecht vornehmen.



Abb. 10 Inventarisiertes Gebäude Kehlhofstr. 20 (A30), von der Kehlhofstrasse her



Abb. 11 links Inventarobjekt (A37), rechts Inventarisiertes Gebäude Kehlhofstr. 20 (A30) vom See her

Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Kehlhofstrasse 20 (A30) ist bei einer anstehenden baulichen Veränderung abzuklären.

4.2.3 Inventar-Nr. A37: Reihenhäuser Vers.-Nr. 481, 516, 518, 520, 539, Parz.Nr. 2798, 3237, 3236, 3656, 3655

Bauliche Beschreibung:

Reihenhaus, zur Hauptachse 3-geschossig, je Ende 2-geschossig. Relativ intakte (östliche) Gartenfront. Verbaute, unerfreuliche Zugangsseite. Unpassende strassenseitige Giebelfassade.

Gesamteindruck:

Baukörperlich lebendige Zeile in losem Verband mit Nachbarbauten.

Schutzziel:

Integrale Erhaltung der ursprünglichen Partien.



Abb. 12 Inventarisierte Reihenhäuser Kehlhofstrasse 4-12 (A37), von der Kehlhofstrasse her



Abb. 13 Inventarisierte Reihenhäuser Kehlhofstrasse 4-12 (A37), von der Badanstaltstrasse her



Abb. 14 Inventarisierte Gebäude, links Kehlhofstr. 4-12 (A37), rechts Kehlhofstr. 20 (A30), vom See her

Dem Eckhaus Kehlhofstrasse 4 (Vers.-Nr. 539) wird als Anbau aus den 1960er Jahren gemäss Schutzabklärung vom Mai 2019 keinerlei Schutzwürdigkeit im Sinne eines

kommunalen Schutzobjektes nach §203 PBG attestiert. Es wird deshalb die Entlassung aus dem Inventars empfohlen.

Das Mittelhaus Kehlhofstrasse 6 (Vers.-Nr. 520) besitzt einerseits als integrales Element des Maurmer Kehlhofs einen bedeutenden geschichtlichen Zeugniswert, andererseits ist die ursprüngliche Bausubstanz derart verändert, dass kein greif- und erlebbares Zeugnis des alten Kehlhofs mehr vorhanden ist. Eine definitive seriöse Beurteilung ist erst möglich, wenn auch die angrenzenden Gebäudeteile untersucht werden konnten. Diese Ergebnisse liegen noch nicht vor und es wurde deshalb noch keine klare Empfehlung bzgl. Eignung als kommunales Schutzobjekt abgegeben.

→ *Hinweis:* *Empfehlung zur Unterschutzstellung oder Inventarentlassung des Objekts A37 ist noch offen.*

4.2.4 Inventar-Nr. A38: Wohnhaus mit Werkstatt Vers.-Nr. 506, Parz.Nr. 33

Bauliche Beschreibung:

2-geschossiges Wohnhaus verbunden mit 2-geschossigem Werkstattbau.

Wohnhaus: Massivbau mit Sattelknickdach, 3- und 4-teilige Fenster, giebelseitig zur Strasse, Farben: Fassaden ocker-gelb, Läden braun-rot.

Werkstattbau: Länglicher Massivbau, traufseitig zur Strasse, 12- und 16-teilige Fenster (neu), Satteldach, angenehmer Farbton der Fassaden (gelb). Im Nordwesten diverse hässliche Anbauten. Ausgesteckte Lukarnen, je zwei auf jeder Dachfläche kombiniert mit Dachflächenfenstern lassen unschöne bauliche Veränderungen erwarten.

Gesamteindruck:

Wohn- und Werkstattbau charakteristisch für Erscheinungsbild des westlichen Dorfeingangs.

Schutzziel:

Erhaltung der Strassenfassaden.



Abb. 15 Inventarisiertes Gebäude Fällandenstrasse 6 (A38), von der Fällandenstrasse her

Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Fällandenstrasse 6 (A38) ist bei einer anstehenden baulichen Veränderung abzuklären.

4.2.5 Inventar-Nr. A42: Bauernhaus mit An-/Nebenbauten Vers.-Nr. 500, 502, 503 auf Parz.Nr. 6558

Geschichte:

Ehemaliges Wirtshaus „Zur Sonne“, war Untervogtei (Untervogt Steiner), in Scheune Trotte.

Bauliche Beschreibung:

2-geschossiges Riegelhaus mit bergseitigem Scheunenanbau und zwei seeseitigen Anbauten, davon der eine ehem. Schweinestall. Schönes Gebäude mit weitgehend intakter, alter Substanz. Im Innern Täferstube mit Kachelofen, frei stehendes Nebengebäude (reiner Holzbau), ehemaliger Schiessstand.

Gesamteindruck:

Gut erhaltenes, eindrückliches Bauernhaus in losem Verband mit A43 und A45.

Schutzziel:

Integrale Erhaltung.



Abb. 16 Inventarisiertes Gebäude Unterdorf 38 (A42), von der Badanstaltstrasse her

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde in einem unabhängigen Gutachten die Geschichte des Bauernhauses mit An-/Nebenbauten auf dem Grundstück 6558 aufgearbeitet und deren Schutzwürdigkeit abgeklärt. Aufgrund des von AD & AD aus Cevio erstellten Gutachtens, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 28.07.2014 (GRB 123) das Hauptgebäude Vers.-Nr. 500 (ehemalige Taverne „Zur Sonne“/ Wohnhaus) unter Schutz gestellt. Das provisorische Schutzziel ist im Gutachten vom Februar 2014 festgelegt (Kapitel 4 „Empfehlungen“). Die definitiven Schutzmassnahmen wurden in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag festgeschrieben.

Der Wagenschopf (Vers.-Nr. 502) hingegen wurde mit folgender Begründung aus dem kommunalen Inventar entlassen:

Der Wagenschopf ist kein unabdingbares Element des Gesamtensembles. Wegen des schlechten baulichen Zustandes und der beschränkten Nutzungsmöglichkeit wäre eine Unterschutzstellung unverhältnismässig. Im Gestaltungsplan die Erstellung eines Ersatzgebäudes am selben Standort zwingend vorzuschreiben, macht ebenfalls keinen Sinn. Wenn die heutige Nutzung als Holzlager wegfällt, soll der Schopf abgebrochen werden

können. Der Abstand des Baubereiches C1 zum Hauptgebäude ist im Gestaltungsplan mit 12.00m festgesetzt, was der Nordostseite des schützenswerten Hauptbaus den erforderlichen Umschwung gewährt.

Die öffentliche Bekanntmachung des GR-Beschlusses erfolgte am 8. August 2014; die Rekursfrist ist am 7. September 2014 ungenutzt abgelaufen.

4.3 Bebauungskonzept 2019 - Grundlage für den Gestaltungsplan

→ Siehe Plan-Nr. 1433.6-02 in Beilage 1.

4.3.1 Anrechenbare Geschossflächen und Ausnutzungsreserven

→ Siehe Plan-Nr. 1433.3-03 und Tabelle im Anhang 22 und 23.

In der Tabelle sind approximativ die bestehenden anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sowie die vorhandenen Ausnutzungsreserven je Grundstück zusammengestellt. Die unternutzten Grundstücke sind grün, die übernutzten Grundstücke rot hinterlegt.

Parz.-Nr.	Fläche ¹⁾ m ²	Fläche relevant für AZ ²⁾ m ²	aGF max. möglich ³⁾ m ²	aGF bestehend (approx.) m ²	aGF Reserve (approx.) m ²	Bemerkung
32	78	78	0	--	40	Nicht bebaubar
33	1199	1199	540	614	-70	
37	653	653	294	303	-10	
38	118	118	0	--	50	Nicht bebaubar
39	219	--	0	--	--	Private Zufahrt, nicht bebaubar
2798	1058	1058	476	259	220	4)
3236	426	426	192	184	10	
3237	257	257	116	168	-50	
3238	510	510	229	82	150	
3239	440	440	198	--	200	
3655	935	935	421	180	240	
3656	182	182	82	251	-170	
4772	1014	--	0	--	--	Badanstaltstrasse
5949	1127	1127	507	451	60	
8110	4307	4307	2422	2042	380	5)
8111	118	118	53	--	50	Trottoir; Rückgabe an Parz.Nr. 8110 vorgesehen
8166	821	821	369	--	--	Bachparzelle; AZ übertragen auf Parz.Nr. 8167
8167	5291	5291	2381	--	2750	ohne Erschliessungsstrasse, jedoch mit AZ von Bachparzelle Nr. 8166
8379	1647	1647	741	--	740	
8380	80	80	36	--	40	nur 1.65m breiter Streifen, daher nicht bebaubar
8381	1513	1513	681	--	680	
8382	76	76	34	--	30	nur 1.65m breiter Streifen, daher nicht bebaubar
8614	529	--	0	--	--	Kehlhofstrasse
8719	6506	6506	2927	457	2470	
Total	29'103	27'342				

- 1) Fläche im GP-Perimeter
- 2) Fläche relevant für Ausnützungsziffer
- 3) AZ = 0,45 / ohne Bonus
- 4) gemäss Plänen in der Baubewilligung von 1989
- 5) gemäss Berechnung von U. Andermatt vom 15.01.2013 (siehe Anhang 24)

4.3.2 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die verkehrsmässige Erschliessung des GP-Gebietes „Kehlhof“ erfolgt über zwei Strassen. Das Teilgebiet A wird über den bestehenden Buchenhofweg direkt ab der Fällandenstrasse erschlossen, wobei der Buchenhofweg auf eine Fahrbahnbreite von 6.00m und ein 2.00m breites Trottoir ausgebaut werden muss.

Die Teilgebiete B, C, D und E bleiben – wie bestehend - über die Kehlhofstrasse und Badanstattstrasse erschlossen. Die Kehlhofstrasse muss im südlichen Teilstück entsprechend ausgebaut werden und an der Badanstattstrasse ist innerhalb des Siedlungsgebietes ostseitig ein Trottoir zu erstellen (siehe Vorprojekt asa AG vom 27.03.2015). Die westliche Einmündung Kehlhofstrasse wird im Rahmen des BGK Fällandenstrasse für den Motorfahrzeugverkehr geschlossen.

Die bestehenden Gebäude im Teilgebiet F bleiben vorläufig ab der Fällandenstrasse erschlossen. Ein späterer Neubau ist jedoch zwingend rückwärtig ab der Kehlhofstrasse zu erschliessen.

Die bestehenden Gebäude im Teilgebiet G bleiben direkt ab der Fällandenstrasse erschlossen.

Die Parkierung erfolgt dezentral bei den einzelnen Liegenschaften. In den Teilgebieten A, B, D und F sollen die erforderlichen Pflichtparkplätze mehrheitlich unterirdisch oder überdeckt angeordnet werden. In den Teilgebieten C, E und G ist eine oberirdische Anordnung möglich, sofern die Parkplätze gut in die Umgebungsgestaltung integriert sind.

4.3.3 Bebauungsstruktur / Nutzungen

Die einzelnen Teilgebiete des Gestaltungsplangebietes „Kehlhof“ weisen aufgrund ihrer Lage sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Eignungen auf. Das dem GP zugrunde liegende Bebauungskonzept reagiert darauf wie folgt:

Teilgebiet A (Parz.Nr. 8167)

→ Siehe auch Richtprojekt der Architekten Möhl + Partner AG im Anhang 25.



Abb. 17 Foto Teilgebiet A, Blick in Richtung Buchenhofweg (Foto: asa AG)

Das Teilgebiet A nordöstlich der Fällandenstrasse bildet das Bindeglied zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet am nördlichen Siedlungsrand und dem Ortskern Maur. Es zeichnet sich aus durch eine grosse Parzellentiefe, die nach Nord-Osten leicht abfallende Hanglage zur Greifenseelandschaft hin, den entlang der Südgrenze offen verlaufende Dattenbach und die lärmbelastete Lage an der Fällandenstrasse. Aus dieser Konstellation heraus entschied man sich für eine Aufteilung in zwei Bautiefen.

Entlang der Fällandenstrasse soll im Erdgeschoss mit der neuen LANDI eine lärmunempfindliche Nutzung realisiert werden, die zudem auch verkehrsmässig optimal erschlossen werden kann. Dafür ist jedoch der Ausbau des bestehenden Buchenhofweges notwendig. Die Lage direkt an der Fällandenstrasse ist für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss attraktiv (Auffindbarkeit etc.). Über der LANDI sind, von der Fällandenstrasse zurückversetzt und dadurch vom Lärm geschützt, Wohnungen geplant. Insgesamt darf in der ersten Bautiefe 3-geschossig gebaut werden; dies ist ein Geschoss höher als nach Regelbauweise. Davon betroffen sind die Gebäude südwestlich der Fällandenstrasse, was wegen des abfallenden Geländes, des grossen Gebäudeabstandes und von der Nutzung her (eines der beiden Gebäude ist eine Gärtnerei) jedoch unproblematisch ist.

In der zweiten Bautiefe gegen die Greifenseelandschaft hin sind drei 2-geschossige Wohnhäuser geplant. Sie sind durch die Bebauung in der ersten Bautiefe optimal vom Strassenlärm geschützt und profitieren von der schönen Lage am Siedlungsrand.

Der Lärmschutznachweis für die Wohnungen (sowohl was den Strassenlärm der Fällandenstrasse als auch was den durch die LANDI verursachten Verkehrslärm betrifft) hat im

Rahmen des Baugesuchs zu erfolgen. Bei der Fassadengestaltung der LANDI ist auf eine minimale Lärmreflexion zu achten.

Hinweis:

Das vom Architekten Peter Möhl + Partner AG im November 2018 eingereichte Richtprojekt entspricht noch nicht in allen Teilen den im GP definierten Vorgaben (z.B. Geschossigkeit resp. Attikaausbildung, Lage der Baukörper und Gebäudeabstände in der 2. Bautiefe, Böschungsgestaltung und Sichtbarkeit Tiefgarage, Umgebungsgestaltung etc.). Es verdeutlicht jedoch die Idee der geplanten Neuüberbauung, muss jedoch in einigen Punkten noch überarbeitet werden. Auch die Berechnungen bzgl. Parkplätzen und AZ sind auf die neuen Pläne anzupassen und die Anordnung der Spielflächen ist auszuweisen. Zudem wird die beantragte Grenzmutation und insbesondere die damit zusammenhängende Anpassung der Bauzonengrenze erst im Rahmen der BZO-Revision realisiert werden können (siehe auch Kap. 1.2).

Die im Richtprojekt vom Architekten angegebenen Baubereiche, Grünbereiche etc. sind nicht bindend, sondern es gelten die im GP definierten Festlegungen.



Abb. 18 Bebauungskonzept, Ausschnitt Teilgebiet A (Quelle: asa AG)
basierend auf dem Richtprojekt der Architekten Möhl + Partner AG, Maur,
Lage und Grösse der Bauten wurden jedoch angepasst an den GP-Entwurf

Teilgebiet B (Parz.Nr. 8379, 8381 und teilweise 8380, 8382)

→ Siehe auch Detailblatt, Plan-Nr. 1433.6-05 im Anhang 26.



Abb. 19 Foto Teilgebiet B, Blick in Richtung Buchenhof (Foto: asa AG)

Das Teilgebiet B liegt zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb BOST-Productions GmbH und der offenen Uferlandschaft des Greifensees. Die Neubauten werden somit den neuen Siedlungsrand zum Greifensee hin bilden.

Das benachbarte Gebäude der BOST-Productions ist in seiner Eigenart (Volumen) speziell und kann nicht als typologisches Vorbild herangezogen werden. Die Form des Baubereiches B ermöglicht grundsätzlich verschiedene Stellungen der Bauten, wovon eine im Bebauungskonzept abgebildet ist.

Im Gestaltungsplan sollen lediglich die wichtigen Eckpunkte der Baukörper definiert werden, damit dereinst ein neuer Kontext, allenfalls zusammen mit der Bost-Productions, gestaltet werden kann. Wichtig ist die Definition einer reduzierten maximalen Gebäudelänge sowie ein grösserer Gebäudeabstand, damit gegenüber der offenen Landschaft eine gewisse Durchlässigkeit entsteht.

Die Parkierung soll, mit Ausnahme weniger Besucherparkplätze, unterirdisch in einer Tiefgarage erfolgen.

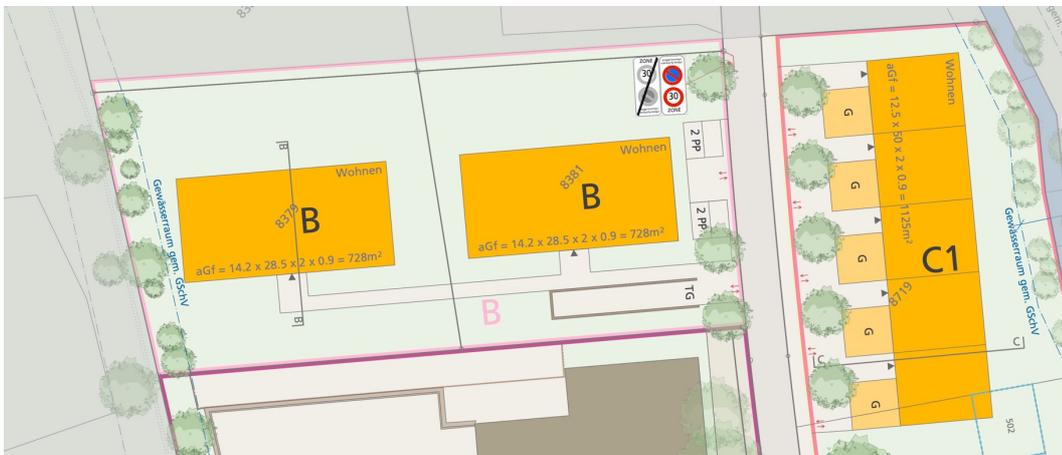


Abb. 20 Bebauungskonzept, Ausschnitt Teilgebiet B (Quelle: asa AG)

Teilgebiet C (Parz.Nr. 6558)

→ Siehe auch Detailblatt, Plan-Nr. 1433.6-06 im Anhang 27.



Abb. 21 Foto Teilgebiet C / Baubereich C1 (rechts), Blick in Richtung Badi (Foto: asa AG)



Abb. 22 Foto Teilgebiet C / Baubereich C2 (rechts), Blick in Richtung Kehlhof (Foto: asa AG)

Das Teilgebiet C grenzt an den Dorfbach und beinhaltet das mit GRB 123 vom 28.07.2014 unter Schutz gestellte Gebäude A42 (Bauernhof, Unterdorfstrasse 38).

Unter Berücksichtigung des Bach- und Strassenabstandes ergibt sich im nordöstlichen Teil des Grundstücks ein lang gezogener Baubereich C1, welcher sich für eine Zeilenbauweise (z.B. Reihenhäuser) eignet. Das historische Vorbild dafür liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft, an der Kehlhofstrasse 4-12.). Die Abstellplätze sind à niveau in eingeschossigen, den Hauptbauten vorgelagerten Bauten untergebracht. Die halböffentlichen Vorplätze und Hauszugänge werden gestalterisch mit dem Strassenraum verbunden und bilden zusammen einen attraktiven „öffentlichen“ bzw. „halböffentlichen“ Aussenraum“. Auf eine einschneidende Tiefgaragenrampe kann so verzichtet werden.

Das bestehende Bauernhaus (Schutzobjekt) soll in seiner Mächtigkeit und Ausstrahlung erhalten bleiben. Dazu wird ein möglichst grosser Freiraum als „Mantel“ um das

Gebäude herum freigespielt. Der Ökonomieteil kann – unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes - auch für Wohnen und/oder Gewerbe umgenutzt werden. Südöstlich des bestehenden Bauernhauses wird ein Baubereich C2 ausgeschieden. Dieser bedrängt den angestrebten Freiraum um das Schutzobjekt herum nicht. In Anbetracht der Nähe zum dicht bebauten Ortskern und der vor kurzem neu erstellten, dichten Überbauung auf der Nachbarparzelle, soll ein dreigeschossiger Bau möglich sein. Nur so kann überhaupt eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden.

Der Baubereich C2 im südöstlichen Teil des Grundstückes liegt im Baulinienbereich der Unterdorfstrasse, welche ursprünglich mit der Fällandenstrasse hätte verbunden werden sollen. Nachdem der Gemeinderat aufgrund der im Rahmen des Verkehrskonzeptes „Unterdorf“ gewonnenen Erkenntnisse auf diese Verbindung verzichten will, erübrigen sich die Baulinien in diesem Bereich. Sie sollen im Rahmen der nächsten BZO-Revision (2020/21) aufgehoben werden.

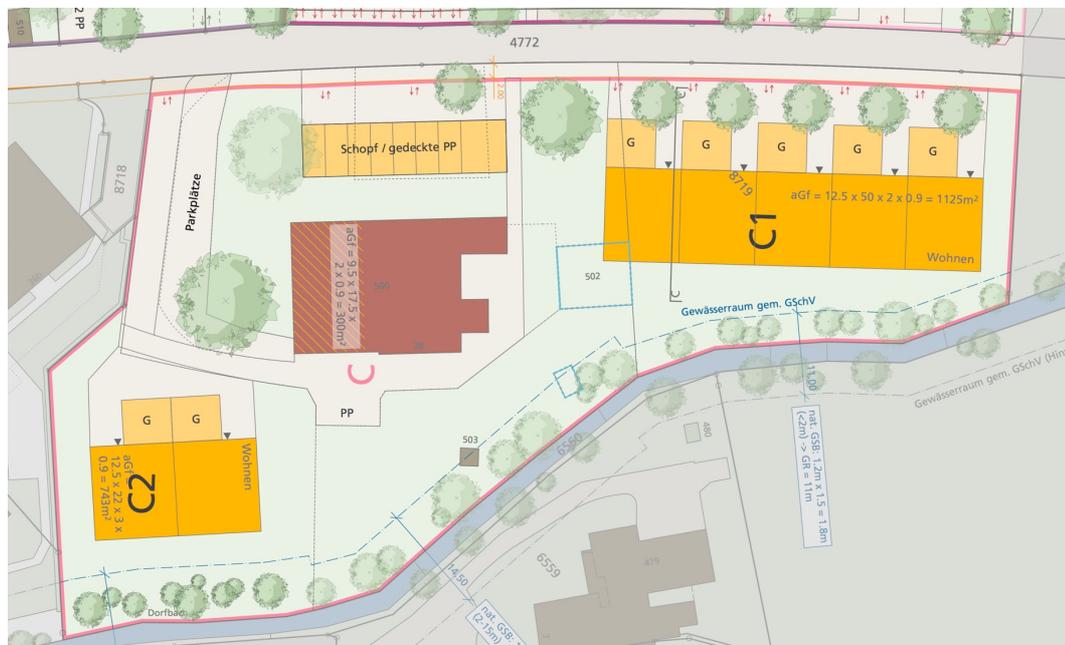


Abb. 23 Bebauungskonzept, Ausschnitt Teilgebiet C (Quelle: asa AG)

Teilgebiet D (Parz.Nr. 8110)

→ Siehe auch Detailblatt, Plan-Nr. 1433.6-07 im Anhang 28.



Abb. 24 Foto Teilgebiet D, Blick aus Richtung Badanstaltstrasse (Foto: asa AG)

Das Teilgebiet D umfasst das Grundstück der bestehenden, gewerblich genutzten Liegenschaft der Bost-Productions GmbH. Dieses weist bezüglich der Vollgeschosse und Dachgeschosse noch beträchtliche Reserven auf (vgl. Ausnützungsberechnung der Abt. Hoch- und Tiefbau vom 15.01.2013 im Anhang 24). Das heutige Bürogeschoss stellt ein Zwischengeschoss im überhöhten Untergeschoss dar (Lagerhalle) und fällt für die Ausnützungsberechnung deshalb nicht in Betracht.

Für den Gestaltungsplan wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Bost-Productions GmbH weiterhin an diesem Standort verbleiben wird und die bestehende Liegenschaft im Rahmen der zulässigen Ausnützungsreserve erweitert werden kann (Baubereich D2). Aber auch die Option für eine komplette Umnutzung zu Wohnzwecken und Neuüberbauung des Grundstückes soll für die Zukunft möglich sein. Da die zukünftigen Bedürfnisse jedoch noch völlig unklar sind, wurde auf eine Bearbeitung im Bebauungskonzept verzichtet und es wird vom Bestand ausgegangen.

Für die Nutzung und Gestaltung der bestehenden Aussen-Eventflächen sowie für die Parkierung und Anlieferung sind in den Vorschriften zum Gestaltungsplan klare Rahmenbedingungen formuliert.



Abb. 25 Bebauungskonzept, Ausschnitt Teilgebiet D (Quelle: asa AG)

Teilgebiet E (Parz.Nr. 37, 38, 2798 (z.T.), 3236, 3237, 3238, 3239 (z.T.), 3655, 3656)

→ Siehe auch Detailblatt, Plan-Nr. 1433.6-07 im Anhang 28.



Abb. 26 Foto Teilgebiet E / Baubereiche E1 + E2, Blick aus Richtung Kehlhofstrasse (Foto: asa AG)



Abb. 27 Foto Teilgebiet E / Baubereich E3, Blick aus Richtung Kehlhofstrasse (Foto: asa AG)

Im Teilgebiet E befinden sich zwei bestehende Gebäude, die im Inventar der schutzwürdigen Objekte enthalten sind: Kehlhofstrasse 20 (A30) und Reihenhäuser Kehlhofstrasse 4 – 12 (A37). Neben den markanten Reihenhäusern ist insbesondere der grosse Obstbaumgarten zwischen Reihenhäusern und Badanstaltstrasse prägend. Allfällige Neubauten sind daher so zu setzen, dass der Garten weitgehend erhalten werden kann.

Zur Zeit laufen Schutzabklärungen bezüglich der Reihenhäuser Kehlhofstrasse 4 - 10. Aufgrund der ersten beiden Gutachten wird erwartet, dass den einzelnen Gebäudeteilen als Ensemble zwar ein geschichtlicher Zeugniswert zugesprochen wird, andererseits wurde die ursprüngliche Bausubstanz in den vergangenen Jahren bereits derart verändert, dass kaum mehr ein greif- und erlebbares Zeugnis des alten Kehlhofs mehr vorhanden ist. Eine definitive seriöse Beurteilung ist jedoch erst möglich, wenn alle Gebäudeteile untersucht werden konnten. Diese Ergebnisse liegen noch nicht vor und es wurde deshalb noch keine klare Empfehlung bzgl. Eignung als kommunales Schutzobjekt abgegeben (siehe auch Kapitel 4.2).

Der am nordöstlichen Ende quer an den Reihenhauskomplex angebaute Gebäudeteil Kehlhofstrasse 14 ist nicht im Inventar enthalten und soll massvoll erweitert werden können (Baubereich E1). Er soll jedoch 2-geschossig und damit 1 Geschoss tiefer als der Reihenhauskomplex bleiben. Die bestehenden Dienstbarkeiten für ein gegenseitiges Fahrwegrecht um das Gebäude herum sind nach Inkrafttreten des öffentlichen Gestaltungsplanes - in separaten Verfahren zu bereinigen. Dasselbe gilt für andere bestehende Dienstbarkeiten.

Nördlich des Reihenhauses Kehlhofstrasse 12 entsteht ein neuer Baubereich E2 für einen 2-geschossigen Neubau. Die Grenze zwischen den beiden Grundstücken Nr. 2798 und 3239 soll auf Antrag des Grundeigentümers aufgehoben werden, da ihm beide Grundstücke gehören.

In der südöstlichen Ecke der Parzelle Kat. Nr. 3655 soll ebenfalls ein neuer Baubereich E3 ausgeschieden werden. An sich wäre hier bereits aufgrund der Regelbauweise ein Neubaudvolumen möglich.

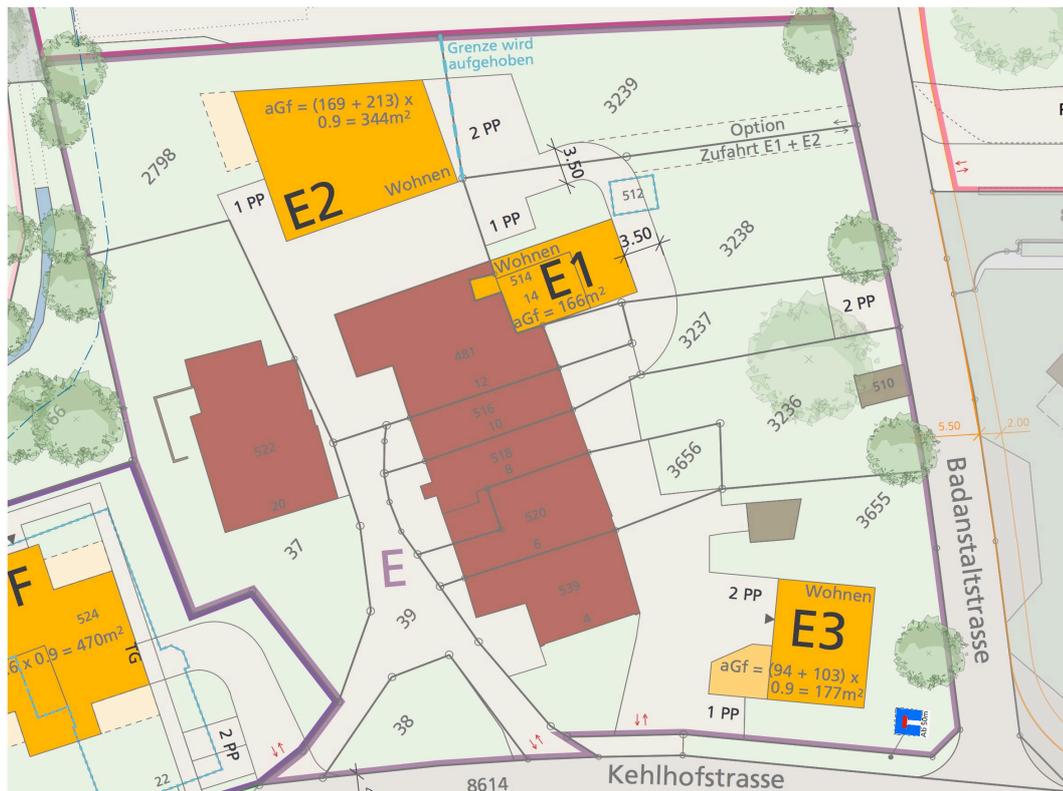


Abb. 28 Bebauungskonzept, Ausschnitt Teilgebiet E (Quelle: asa AG)

Teilgebiet F (Parz.Nr. 5949)

→ Siehe auch Detailblatt, Plan-Nr. 1433.6-08 im Anhang 29.



Abb. 29 Foto Teilgebiet F, Blick aus Richtung Fällandenstrasse (Foto: asa AG)

Das Gebäude Kehlhofstrasse 22 (rechts im Bild) mit der ehemaligen Inventarnummer A36 wurde, gestützt auf ein unabhängiges Gutachten von AD & AD aus Cevio, mit Beschluss vom 30.06.2014 (GRB 107) aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte entlassen.

Die Grundeigentümer planen mittelfristig eine Neuüberbauung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus. Der zweigeschossige Baubereich F wurde basierend auf einer Projektskizze des Architekten definiert. Neben Wohnen soll auch mässig störende Gewerbenutzung zulässig sein. Der Neubau wird neu ab der Kehlhofstrasse erschlossen.

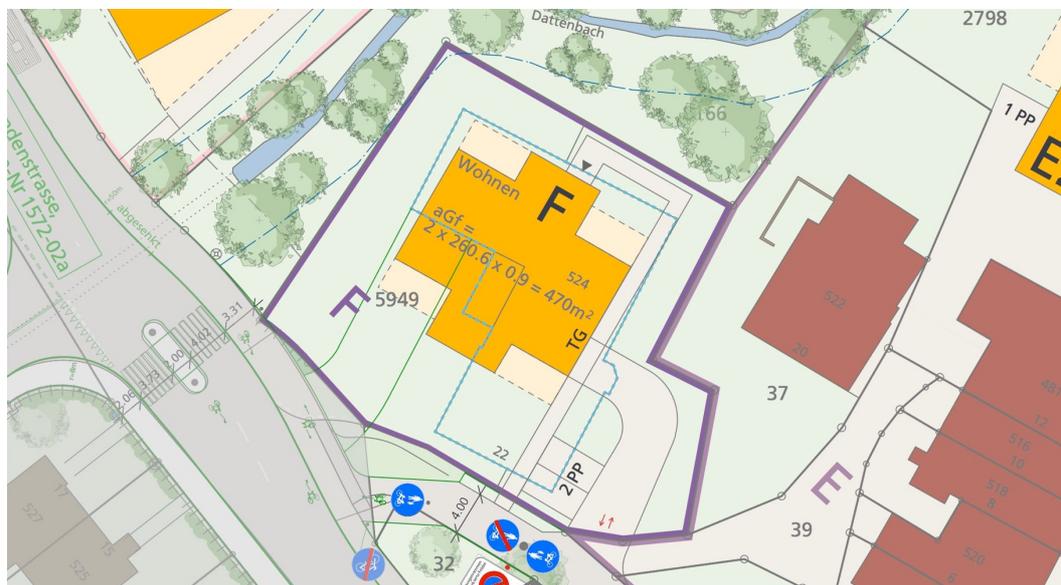


Abb. 30 Bebauungskonzept, Ausschnitt Teilgebiet E (Quelle: asa AG)

Teilgebiet G (Parz.Nr. 33)



Abb. 31 Foto Teilgebiet G, Blick aus Richtung Fällandenstrasse (Foto: asa AG)

Das Teilgebiet G enthält die bestehenden, zum grössten Teil gewerblich genutzten Gebäude zwischen Kehlhofstrasse und Fällandenstrasse. Sie sind mehrheitlich im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte enthalten (A38). Neubauten sind nicht mehr möglich.

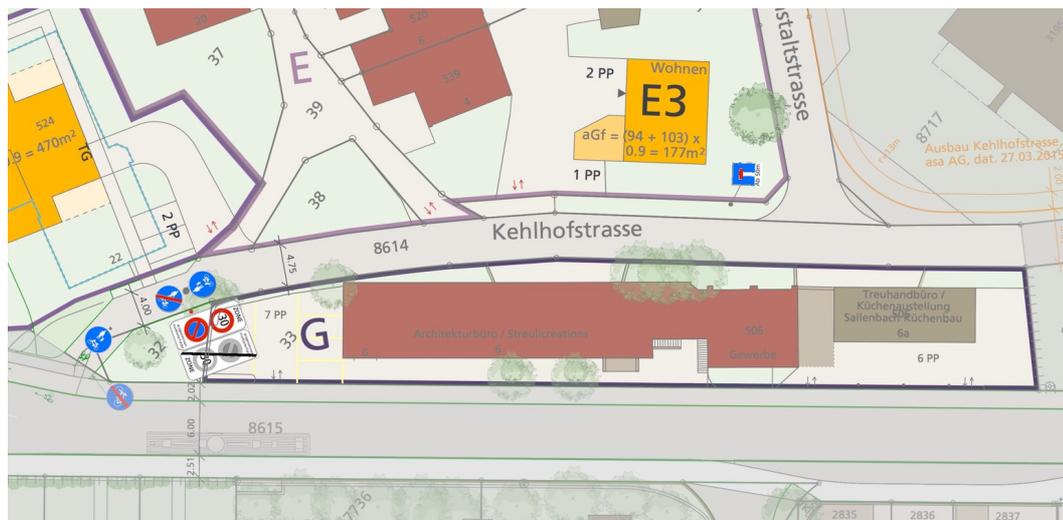


Abb. 32 Bebauungskonzept, Ausschnitt Teilgebiet G (Quelle: asa AG)

4.3.4 Freiflächen und Bepflanzung

Das GP-Gebiet ist in hohem Masse durch natürliche Ränder begrenzt; Bachufer und Übergänge von der Siedlung zur Landwirtschaft bzw. zur Greifensee-Uferlandschaft (Landschaftsschutzzone III B). Die Bepflanzung der Freiflächen soll daher in lockerer Art und Weise erfolgen, geschlossene Hecken zur Landschaft hin sind zu vermeiden. Bezüglich Nutzung und Gestaltung der verschiedenen Grünbereiche werden im GP detaillierte Vorschriften gemacht.

Sämtliche Bepflanzungen im Gestaltungsplangebiet haben mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Pflanzen, die auf der kantonalen Liste der gebietsfremden invasiven Organismen (Neophyten) aufgeführt sind, sind nicht zulässig.

In den Grünbereichen GB1 (Gewässerräume) sind die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung massgebend; d.h. sie sind lediglich extensiv zu gestalten und zu nutzen sowie mit einer standortgerechten Bepflanzung ökologisch aufzuwerten. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Grünbereiche GB2 umfassen Gärten und allgemeine Grünflächen. Hier sind Anlagen wie z.B. Fusswege, Sitzplätze, Spielgeräte, Gartenhäuser, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze, einzelne offene Parkplätze etc. sowie besondere Gebäude gemäss §273 PBG zulässig. Am Siedlungsrand bzw. zur offenen Landschaft hin sind geschlossene Hecken sowie Terrainveränderungen von mehr als 0.50m nicht zulässig.

Die Grünbereiche GB3 dienen der Abgrenzung der privaten Verkehrsflächen vom Strassenraum. Sie sind ansprechend zu begrünen und zu bepflanzen. Bauten und Anlagen (mit Ausnahme von Fusswegen) sind grundsätzlich nicht zulässig; mit Ausnahme entlang der Fällandenstrasse, wo Anlagen im öffentlichen Interesse oder im Zusammenhang mit einem allfälligen Ausbau der Fällandenstrasse zulässig sind.

Entlang der Fällandenstrasse und der Badanstaltstrasse ist eine Rahmenbepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorgesehen.

4.3.5 Oberflächengewässer

Die in der Karte Ökomorphologie als beeinträchtigt beurteilten Oberflächengewässer (siehe Kapitel 2.2.9) im und entlang des Gestaltungsplangebietes sollen aufgewertet werden. Ziel ist es, dass die Oberflächengewässer im Nahbereich des Greifensees durch naturnahe morphologische und hydrologische Bedingungen ihre Funktion als vielfältigen Lebensraum erfüllen können. Das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung bilden die gesetzliche Grundlage dazu.

Im GP wird hierfür ein genügend grosser Gewässerraum⁴ verbindlich festgelegt. Damit wird der Raum für die erforderliche Sohlenvariabilität und eine durchgehende, standortgerechte und einheimische Bepflanzung der Bachufer gesichert. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan sind zudem die zulässige Nutzung der Gewässerräume sowie die Rahmenbedingungen für deren Bepflanzung formuliert. Angestrebt wird eine „extensive Nutzung mit standortgerechter Bepflanzung“. Im Rahmen der Bewilligungen für die Neubauprojekte und der Umgebungsgestaltungen sind die Nutzungsbeschränkungen und die entsprechenden Bepflanzungen von der Gemeinde einzufordern.

⁴ Gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV und den Vorgaben des Kantons

5. Gestaltungsplan

→ Siehe Plan-Nr. 1433.6-01 in Beilage 2.

5.1 Grundlage für den Gestaltungsplan

Als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes „Kehlhof“ dient das Bebauungskonzept 2019 (siehe Plan-Nr. 1433.6.02 in Beilage 1). Dieses basiert grundsätzlich auf dem „Verkehrskonzept Unterdorf“ vom 18.06.2013 und dem ersten, darauf aufbauenden „Erschliessungs- und Bebauungskonzept Kehlhof“ von 2014. Aufgrund des Wegfalls der „Neuen Badistrasse“ wurde Letzteres jedoch an die neue Erschliessungssituation angepasst (siehe dazu auch Kapitel 1.1 und Kapitel 4.1.2).

5.1.1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan „Kehlhof“ bezweckt:

- Den Vollzug der vom Gemeinderat Maur im rechtskräftigen Zonenplan festgesetzten Gestaltungsplanpflicht;
- Die Festlegung der verkehrsmässigen Erschliessung der Baugrundstücke;
- Die Zuweisung der Nutzungen auf die Teilgebiete unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmbelastung entlang der Fällandenstrasse;
- Die gute Eingliederung der Neubauten und ihrer Umgebung in das sensible Landschaftsbild am Siedlungsrand zur Greifensee Landschaft unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zum geschützten Ortsbild von regionaler Bedeutung;
- Die Sicherstellung und massvolle bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes (BOST-Productions GmbH) sowie die Regelung einer allfälligen späteren Umnutzung zu Wohnzwecken;
- Die Festlegung und ökologische Aufwertung der sich innerhalb oder angrenzend an den Perimeter befindenden Gewässerräume des Dattenbachs und des Dorfbachs.

5.2 Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet ist in die Teilgebiete A bis G unterteilt, welche aufgrund ihrer Lage sowie auch der bestehenden Gebäude/Nutzungen sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Eignungen aufweisen. Die einzelnen Teilgebiete wurden in Kapitel 4.3.3 dieses Berichtes bereits ausführlich beschrieben.

5.3 Nutzweise und Bauvorschriften

5.3.1 Bestehende Bauten (Teilgebiete C, E und G)

Die bestehenden, rot umrandeten Bauten in den Teilgebieten C, E und G sind inventarisiert (Assek-Nr. 481, 516, 518, 520, 539, 522 und 506 Northwest-Teil)⁵ sowie teilweise Schutzobjekte (Assek-Nr. 500). Sie dürfen innerhalb der bestehenden Volumen

⁵ Aktuell laufen Schutzabklärungen für die Gebäude Assek.-Nr. 481, 516, 518, 520 und 539.

erhalten, renoviert und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzziele und dem Gebäudeerhalt vereinbar ist. Bauliche Veränderungen haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material und Farbgebung am bestehenden Gebäude zu orientieren.

Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30° bis 40° a.T.) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die übrigen, bestehenden Nebengebäude (Assek-Nr. 502, 510, 512, Schopf auf Grundstück Nr. 3655, 506 Südost-Teil) dürfen erhalten, renoviert, innerhalb der bestehenden Volumen durch einen Neubau ersetzt oder auch abgebrochen werden. Im Falle einer Renovation oder eines Ersatzbaus müssen sie sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dachform, Fassade, Material und Farbgebung an den angrenzenden, inventarisierten und teilweise geschützten Bauten orientieren. Es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

Das ehemalige Hühnerhaus im Teilgebiet C (Vers.-Nr. 503) ist nach Möglichkeit zu erhalten. Eine Sanierung innerhalb des bestehenden Volumens und/oder die Verschiebung an einen anderen Standort ausserhalb des Grünbereiches GB1 ist zulässig.

5.3.2 Neubauten allgemein

Neubauten dürfen nur in den im Plan bezeichneten Baubereichen für Neubauten erstellt werden. Die Grenzabstände sind durch die Baubereiche definiert, ein Mehrlängenzuschlag ist nicht anzuwenden. Reicht ein Baubereich über Grundstücksgrenzen hinweg (Baubereich B), können Neubauten auf die Grenze gestellt werden.

Unterirdische Bauten sind – sofern in diesen Vorschriften, der BZO und in übergeordnetem Recht nichts anderes bestimmt wird - auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es sind die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen.

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

Attikageschosse dürfen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° nicht durchstossen. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss PBG. Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdachprofil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe, zuzüglich maximal 0.75m Brüstungshöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird. In den Baubereichen B, C1, C2, D1, D2, E2, E3 und F dürfen Attikageschosse in ihrer Lage ganz an die beim entsprechenden Baubereich definierte Längsfassade (Traufseite) geschoben werden.

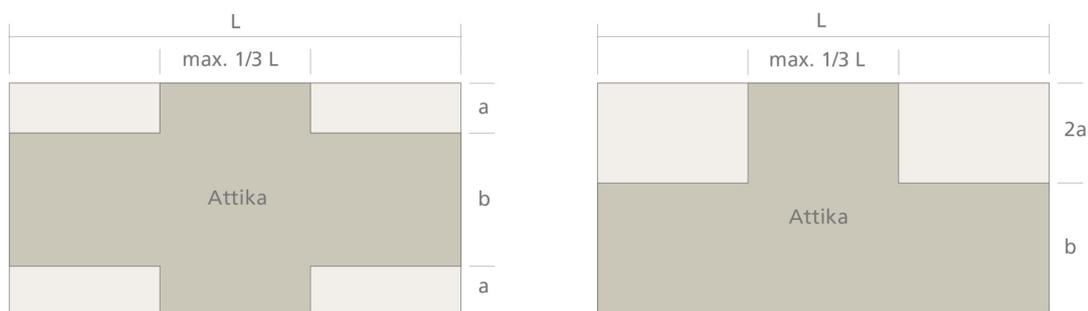


Abb. 33 Schemaskizze Attikageschoss, links Regelfall, rechts an Fassade (Traufseite) geschoben

Pultdächer sind in allen Baubereichen grundsätzlich zulässig; sie dürfen jedoch max. eine Dachneigung von 35° aufweisen.

Normalerweise sind über die Baubereiche hinausragende, einzelne, nicht abgestützte, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) zulässig, jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge. Entlang des Dattenbaches und des Dorfbaches (Grünbereich GB1 bzw. Gewässerraum) sind über die Baubereiche hinausragende, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) jedoch nicht gestattet.

Terrainveränderungen gegenüber dem gewachsenen Boden (Abgrabungen/Auffüllungen) sind in allen Teilgebieten grundsätzlich nur bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich von Zugängen und Zufahrten (siehe PBG §293 Abs. 2). Im Grünbereich GB1 (Gewässerraum) sind Terrainveränderungen sogar nur bis max. 0.50m Höhe zulässig.

5.3.3 Teilgebiet A

Im Teilgebiet A ist ein minimaler Anteil von 600m² anrechenbare Geschossfläche als Gewerbenutzung (max. mässig störend) zu realisieren. Diese ist im Baubereich A1 anzuordnen. Die max. Ausnützung für das Teilgebiet A beträgt 0.495, sofern der minimale Gewerbeanteil realisiert wird. Wird weniger Gewerbeanteil realisiert, gilt eine maximale Ausnützung von 0.45.

Für Neubauten gelten, in Abweichung zur BZO, nachstehende Bauvorschriften:

Allgemein

- Einzelne, nicht abgestützte, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) dürfen grundsätzlich max. 2.00m über die Baubereiche hinausragen, jedoch nicht in den Grünbereich GB1 und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge;
- Terrainveränderungen gegenüber dem gewachsenen Boden (Abgrabungen/Auffüllungen) sind grundsätzlich bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich von Zugängen und Zufahrten (siehe PBG § 293 Abs. 2). Zwischen und seeseitig der Baubereiche A2 sind nur natürliche Böschungen zulässig. Im Grünbereich GB1 sind Terrainveränderungen nur bis max. 0.50m Höhe zulässig.

Baubereich A1

- Zulässig sind 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss;
- Die max. Gebäudehöhe liegt bei 461.00 m.ü.M.;
- Die max. Firsthöhe (Messweise gemäss PBG) beträgt 5.00m;
- Die max. Gebäudelänge wird durch den Baubereich definiert, ab einer Gebäudelänge von 40m ist das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss zu unterteilen. Der minimale Abstand zwischen den Gebäudeteilen beträgt 8.00m;
- Der Gewerbeanteil (max. mässig störendes Gewerbe) ist im Erdgeschoss anzuordnen. Bei Verzicht auf den Gewerbeanteil sind bei einer Wohnnutzung die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Schallschutzwände entlang der Fällandenstrasse sind nicht zulässig.

Baubereich A2

- Zulässig sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse oder 1 Attikageschoss;
- Die max. Gebäudehöhe liegt bei 458.50 m.ü.M.;
- Die max. Firsthöhe (Messweise gemäss PBG) liegt bei 465.00m;
- Die max. Gebäudelänge sowie der minimale Gebäudeabstand (8.00m) werden durch die Baubereiche bestimmt;
- Die maximale Ausdehnung ergibt sich aus den Baubereichen. Nicht anrechenbare Untergeschosse (z.B. Tiefgarage) dürfen bezüglich Geschossigkeit nicht in Erscheinung treten und sind vollständig einzudecken.

5.3.4 Teilgebiet B

Im Teilgebiet B ist - neben Wohnen - nur nicht störende Gewerbenutzung zulässig. Es ist ein minimaler Anteil von 80% der anrechenbaren Geschossfläche als Wohnnutzung sicherzustellen.

Zulässig sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse oder 1 Attikageschoss. In der Lage dürfen Attikageschosse jedoch ganz an die Südwest-Fassade (Traufseite) geschoben werden.

Für Neubauten gelten, in Abweichung zur BZO, weiter nachstehende Bauvorschriften:

- Die max. Gebäudelänge beträgt 30.00m;
- Der min. Gebäudeabstand innerhalb des Baubereiches beträgt 10.00m (Begründung: Siedlungsrand zur Greifenseelandschaft);
- Einzelne, nicht abgestützte, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) dürfen max. 2.00m über den Baubereich hinausragen, jedoch nicht in den Grünbereich GB1 und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge;
- Terrainveränderungen gegenüber dem gewachsenen Boden (Abgrabungen/Auffüllungen) sind grundsätzlich bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich

von Zugängen und Zufahrten (siehe PBG § 293 Abs. 2). Im Grünbereich GB1 sind Terrainveränderungen nur bis max. 0.50m Höhe zulässig (s. auch Art. 16).

5.3.5 Teilgebiet C

Im Teilgebiet C ist – neben Wohnen - nur nicht störende Gewerbenutzung zulässig. Es ist ein minimaler Anteil von 80% der anrechenbaren Geschossfläche als Wohnnutzung sicherzustellen.

Für Neubauten gelten, in Abweichung zur BZO, weiter nachstehende Bauvorschriften:

Allgemein

- Einzelne, nicht abgestützte, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) dürfen max. 2.00m über die Baubereiche hinausragen; jedoch nicht in den Grünbereich GB1 und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge.
- Terrainveränderungen gegenüber dem gewachsenen Boden (Abgrabungen/Auffüllungen) sind grundsätzlich bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich von Zugängen und Zufahrten (siehe PBG § 293 Abs. 2). Im Grünbereich GB1 sind Terrainveränderungen nur bis max. 0.50m Höhe zulässig.

Baubereich C1

- Zulässig sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse oder 1 Attikageschoss. In der Lage dürfen Attikageschosse ganz an die Nordwest-Fassade (Traufseite) geschoben werden.
- Die max. Gebäudelänge beträgt 50.00m, die Fassade ist ab einer Länge von 30.00m gestalterisch durch Rück- und/oder Vorsprünge, Materialwechsel etc. zu gliedern;
- Der min. Gebäudeabstand innerhalb des Baubereiches beträgt 7.00m.

Baubereich C2

- Zulässig sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 3 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse oder 1 Attikageschoss. In der Lage dürfen Attikageschosse jedoch ganz an die Nordwest- oder Südost-Fassade (Traufseite) geschoben werden.
- Die max. Gebäudehöhe beträgt 10.50m;
- Die max. Firsthöhe (Messweise gemäss PBG) beträgt 7.00m;
- Die max. Gebäudelänge wird durch den Baubereich bestimmt.

Baubereich 1-geschossige Bauten

- Zulässig sind besondere Gebäude gemäss PBG Anhang §273;
- Sofern sie als Anbauten an ein Hauptgebäude angebaut sind, darf ihre Gesamtlänge 60% der Fassadenlänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

5.3.6 Teilgebiet D

Die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile (heute BOST-Productions GmbH) dürfen innerhalb des bestehenden Volumens und ungeachtet der Ausnützungsziffer erhalten, renoviert sowie um- und ausgebaut werden. Neben der Gewerbenutzung (max. mässig störend) ist auch Wohnnutzung zulässig.

Das bestehende, nicht unterirdische UG darf auf der Nordost-Seite auf einer Höhe von max. 3.00m in Erscheinung treten, die max. Ausdehnung ergibt sich aus den Baubereichen D1, D2 und Untergeschoss (nicht unterirdisch).

Baubereich D1

Im Baubereich D1 können Abweichungen vom bestehenden Volumen bewilligt werden, wenn dadurch eine wesentliche Verbesserung des architektonischen und ortsbaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden kann und nachstehende Bestimmungen eingehalten sind:

- Für Vollgeschosse darf die Dachkote des höchsten, bestehenden Gebäudeteils (458.35 m.ü.M.) nicht überschritten werden.
- Ein Attikageschoss ist zulässig. Die max. Fläche darf 60% der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten; es darf ganz an die Fassade (traufseitig) geschoben werden; nicht jedoch an die Nord-Ostfassade (Seeseite). Die max. Höhe (Flachdachkote bzw. Firsthöhe) des Attikageschosses liegt bei 461.65 m.ü.M.

Baubereich D2

Solange ein Gewerbebetrieb besteht, ist der Baubereich D2 für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit einer Eventnutzung oder einer gleich gestellten, gewerblichen Nutzung bestimmt. Es gelten nachstehende Bestimmungen:

- Zulässig sind - unabhängig der Ausnützung - temporäre oder feste Bauten und Anlagen mit einer Gesamthöhe von max. 6.60m sowie Zeltbauten mit besonderer Dachform von max. 9.00m (ab bestehendem Platzniveau bis OK Dach gemessen). Diese sind, sofern sie im Zeitraum von Oktober bis April genutzt und beheizt werden, entsprechend den gültigen Vorschriften zu isolieren;
- Die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten ist durch den Baubereich bestimmt;
- Ein allfälliges Gebäude im Baubereich D2 darf im EG über maximal 2 Zwischenbauten mit dem bestehenden Gebäude im Baubereich D1 verbunden werden. Die Zwischenbauten dürfen maximal 6.00m breit und 4.00m hoch sein; sie sind transparent zu gestalten;
- Die konkrete Nutzung der Bauten und Anlagen inklusive einer zweckmässigen Parkierungsregelung ist in einem Event- bzw. Nutzungskonzept aufzuzeigen und von der Gemeinde in einem separaten Verfahren bewilligen zu lassen.

Abbruch und Neuüberbauung

Bei Abbruch der gewerblich genutzten Bauten und einer kompletten Neuüberbauung und Nutzungsänderung dürfen Neubauten nur innerhalb der Baubereiche D1 und D2 erstellt werden; die max. Ausnützung richtet sich nach der dannzumal rechtsgültigen BZO. Zulässig ist, neben Wohnen, nur mässig störende Gewerbenutzung. Es gelten, in Abweichung zur BZO, nachstehende Bauvorschriften:

- Die max. Gebäudelänge wird durch die Baubereiche bestimmt;
- In der Lage dürfen Attikageschosse ganz an die Südost- oder Südwest-Fassade geschoben werden;
- Einzelne, nicht abgestützte, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) dürfen max. 2.00m über die Baubereiche hinausragen; jedoch nicht in den Grünbereich GB1 und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge;
- Terrainveränderungen (Abgrabungen/Auffüllungen) gegenüber dem gewachsenen Boden bzw. dem bestehenden Platzniveau sind grundsätzlich bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich von Zugängen und Zufahrten (siehe PBG § 293 Abs. 2). Im Grünbereich GB1 sind Terrainveränderungen nur bis max. 0.50m Höhe zulässig.

5.3.7 Teilgebiet E

Für Neubauten (Baubereiche E1, E2 und E3) gelten, in Abweichung zur BZO, nachstehende Bauvorschriften:

- Im Baubereich E1 sind zulässig: 1 anrechenbares Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse;
- In den Baubereichen E2 und E3 sind zulässig: 1 anrechenbares Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse oder 1 Attikageschoss. In der Lage dürfen Attikageschosse in den Baubereichen E2 und E3 ganz an die Südwest- oder Südost-Fassade geschoben werden.
- Die max. Firsthöhe (Messweise gemäss PBG) beträgt 7.00m;
- Die max. Gebäudelängen sind durch die Baubereiche bestimmt;
- Einzelne, nicht abgestützte, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) dürfen max. 2.00m über die Baubereiche hinausragen; jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge;
- Terrainveränderungen gegenüber dem gewachsenen Boden (Abgrabungen/Auffüllungen) sind nur bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich von Zugängen und Zufahrten (siehe PBG § 293 Abs. 2). Im Grünbereich GB1 sind Terrainveränderungen nur bis max. 0.50m Höhe zulässig.

Baubereich 1-geschossige Bauten

- Zulässig sind besondere Gebäude gemäss PBG Anhang §273 wie beispielsweise eine Garage oder gedeckte Autoabstellplätze.

5.3.8 Teilgebiet F

Im Teilgebiet F ist für Neubauten – neben Wohnen - nur mässig störende Gewerbenutzung zulässig. Es ist ein minimaler Anteil von 50% der anrechenbaren Geschossfläche als Wohnnutzung sicherzustellen.

Für Neubauten gelten, in Abweichung zur BZO, weiter nachstehende Bauvorschriften:

- Zulässig sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse oder 1 Attikageschoss. In der Lage dürfen Attikageschosse ganz an die Südwest- oder Südost-Fassade (Traufseite) geschoben werden.
- Die max. Gebäudelänge ist durch den Baubereich bestimmt;
- Einzelne, nicht abgestützte, oberirdische Vorsprünge (offen oder geschlossen) dürfen max. 2.00m über den Baubereich hinausragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge;
- Terrainveränderungen gegenüber dem gewachsenen Boden (Abgrabungen/Auffüllungen) sind nur bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich von Zugängen und Zufahrten (s. PBG § 293 Abs. 2).

5.3.9 Teilgebiet G

Die bestehenden, rot umrandeten Bauten dürfen grundsätzlich innerhalb der bestehenden Volumen erhalten, renoviert und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzziele und dem Gebäudeerhalt vereinbar ist.

Bauliche Veränderungen sowie allfällige Ersatzneubauten haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe am bestehenden Gebäude zu orientieren. Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30° bis 40° a.T.) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

5.4 Freiraum und Erschliessung

5.4.1 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Teilgebietes A erfolgt über den bestehenden Buchenhofweg ab der Fällandenstrasse. Der Buchenhofweg ist gemäss Festlegungen im Gestaltungsplan auszubauen und mit einem seitlichen Gehweg zu ergänzen.

Die verkehrsmässige Erschliessung der Teilgebiete B, C, D, E und F erfolgt über die bestehende Kehlhofstrasse bzw. Badanstadtstrasse. Die Erschliessung der einzelnen Grundstücke hat innerhalb der bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Das bestehende Gebäude

(Assek.-Nr. 524) im Teilgebiet F kann ab der Fällandenstrasse erschlossen bleiben, bis ein Neubau im Baubereich F erstellt wird.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Teilgebietes G erfolgt – wie bestehend - hauptsächlich ab der Fällandenstrasse und lediglich untergeordnet ab der Kehlhofstrasse.

In den Teilgebieten B, C, D, E und F sind sämtliche Pflichtparkplätze für Neubauten – mit Ausnahme der Besucher-Parkplätze – überdeckt oder unterirdisch anzulegen. Die oberirdischen Parkplätze sind gut in die Umgebungs- und Gartengestaltung zu integrieren.

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist basierend auf der VSS-Norm SN 640 281 zu ermitteln, unter Berücksichtigung des ÖV-Standort-Typs. Bruchteile über 0,5 werden aufgerundet.

5.4.2 Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen dienen der Erschliessung, dem Warenumschatz und der Parkierung für die einzelnen Grundstücke.

Das Erstellen von Bauten ist nicht zulässig, ausgenommen sind überdachte Tiefgaragenrampen, gedeckte Veloabstellanlagen und Entsorgungseinrichtungen sowie für die Erschliessung durch die Werke (Wasser, Gas, Elektrisch, Telefon, Fernsehen etc.) notwendige technische Bauten wie z.B. Trafostationen, Verteilkabinen etc.

5.4.3 Grünbereiche und Bepflanzung

Sämtliche Bepflanzungen im Gestaltungsplangebiet haben mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Pflanzen, die auf der kantonalen Liste der gebietsfremden invasiven Organismen (Neophyten) aufgeführt sind, sind nicht zulässig.

Bezüglich Nutzung und Gestaltung der Grünbereiche GB1 (Gewässerräume) sind die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung massgebend; d.h. sie sind lediglich extensiv zu gestalten und zu nutzen sowie mit einer standortgerechten Bepflanzung ökologisch aufzuwerten. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Teilgebiet A ist das Erstellen von öffentlichen und halböffentlichen Fusswegen ausserhalb der festgelegten Begrenzungslinie Gewässerraum zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen, die den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung widersprechen, müssen innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes abgebrochen bzw. an einen Standort ausserhalb des Grünbereichs GB1 verschoben werden. Terrainveränderungen (Abgrabungen/ Auffüllungen) sind nur bis max. 0.50 m Höhe zulässig.

In den Grünbereichen GB2 sind Anlagen wie z.B. Fusswege, Sitzplätze, Spielgeräte, Gartenhäuser, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze, einzelne oberirdische Parkplätze etc. sowie besondere Gebäude gemäss §273 PBG zulässig, sofern deren Grundfläche im Einzelnen 10m², deren Fassadenlänge 6.00m und deren max. Höhe 3.00m nicht übersteigt und sie sich bezüglich Dimension, Massstäblichkeit, Gestaltung, Material und Farbgebung gut ins Ortsbild einfügen. Am Siedlungsrand bzw. zur offenen Landschaft hin sind geschlossene Hecken sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen/Auffüllungen) von mehr als 0.50m nicht zulässig.

Die Grünbereiche GB3 dienen der Abgrenzung der privaten Verkehrsflächen vom Strassenraum. Sie sind ansprechend zu begrünen und zu bepflanzen. Bauten und Anlagen (mit Ausnahme von Fusswegen) sind grundsätzlich nicht zulässig. Entlang der Fällandenstrasse sind jedoch Anlagen im öffentlichen Interesse oder im Zusammenhang mit einem allfälligen Ausbau der Fällandenstrasse zulässig.

Entlang der Fällandenstrasse und der Badanstaltstrasse ist eine Rahmenbepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen zu realisieren. Die Baumstandorte sind auf bestehende und neue Ein-/Ausfahrten abzustimmen, der Kronenansatz hat eine Höhe von mind. 3.50m aufzuweisen.

5.5 Umwelt

5.5.1 Lärmschutz

→ *Siehe Aktennotiz zur Lärmsituation im Anhang 19.*

Im Gestaltungsplangebiet gilt die im Zonenplan festgelegte Empfindlichkeitsstufe ES III.

Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzvorschriften für lärmempfindliche Betriebs- und Wohnräume in den Teilgebieten A (Baubereich A1), F und G sind im Bau- bewilligungsverfahren nachzuweisen.

Die Beurteilung der Lärmsituation an der Fällandenstrasse zeigt (siehe Anhang 19), dass bei einem Gewerbebau im Teilgebiet A entlang der Fällandenstrasse der Immissionsgrenzwert von L_r (Tag) = 65 dB(A) für Betriebsräume eingehalten werden kann. Aus der Aktennotiz ergibt sich weiter, dass bei den vorgesehenen Wohnbauten in der zweiten, lärmabgewandten Bautiefe dank dem geplanten Gewerbebau (Lärmriegel) sogar die Planungswerte von L_r (Tag) = 60 dB(A) und L_r (Nacht) = 50 dB(A) eingehalten werden können, zumal die Schlafräume zum See hin ausgerichtet und die Wohnräume von Fassade zu Fassade (Durchwohnen) angeordnet werden können.

5.5.2 Wasserhaushalt, Grundwasserschutz

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

5.5.3 Lichtverschmutzung

Die Gemeinde Maur ist bestrebt, bei der öffentlichen Beleuchtung - aus Rücksicht auf die Nähe zum Greifensee-Schutzgebiet und der darin zahlreich vorhandenen Vogelarten - zurückhaltend zu sein. Das soll auch für die Beleuchtung in privaten Aussenräumen gelten. In den GPV sind entsprechende Vorschriften formuliert.

Dem Sicherheitsaspekt im öffentlichen Raum sowie bei Garageneinfahrten, Hauszugängen und Vorplätzen ist jedoch gebührend Beachtung zu schenken.

Beleuchtungen, die nach oben in den Himmel zeigen, sind nicht zulässig.

6. Vergleich mit der Regelbauweise (WG2)

Nachstehend erfolgt ein Vergleich der wichtigsten, im Gestaltungsplan definierten Rahmengrössen mit der Regelbauweise gemäss rechtsgültiger BZO der Gemeinde Maur.

Attikageschosse

Die Berechnung der maximalen Fläche eines Attikageschosses erfolgt gemäss altem PBG. In den Baubereichen B, C1+C2, D1+D2, E2+E3 und F dürfen Attikageschosse in ihrer Lage jedoch ganz an die beim entsprechenden Baubereich definierte Längsfassade (Traufseite) geschoben werden.

Terrainveränderungen

In Abweichung von Art. 35 BZO sind Terrainveränderungen gegenüber dem gewachsenen Boden (Abgrabungen/Auffüllungen) grundsätzlich bis max. 1.00m Höhe zulässig, ausgenommen im Bereich von Zugängen und Zufahrten (siehe PBG § 293 Abs. 2). Im Grünbereich GB1 (Gewässerräume Dattenbach und Dorfbach) sind Terrainveränderungen nur bis max. 0.50m Höhe zulässig.

Tabellarische Übersicht weiterer Rahmengrössen

	AZ	ES	Geschosse	max. GL	max. GH	max. FH	grGA	kIGA
Regelbauweise	0.45	III	1 UG 2 VG 2 DG o. 1 AG	45.00m	8.10m	--	8.00m	4.00m
A1	0.495 ⁶	BZO	3 VG 1 AG	54.00m im EG 40.00m ab 1.OG	461.00m ü.M. (= ca. 11.50m)	GH + 5.00m (= ca. 16.50m)	durch Baubereich bestimmt	durch Baubereich bestimmt
A2			BZO	21.00m	458.50m ü.M. (= ca. 11.50m)	465.00m ü.M. (= ca. 18.00m)		
B	BZO	BZO	BZO	30.00m	BZO	BZO	durch Baubereich bestimmt	durch Baubereich bestimmt
C best.	BZO	BZO	best. Volumen	best.	best.	best.	best.	best.
C1			BZO	50.00m			durch Baubereich bestimmt	durch Baubereich bestimmt
C2			1 UG 3 VG 2 DG o. 1 AG	24.00m	10.50m	17.50m		
D1 best.	BZO	BZO	best. Volumen	best.	best.	best.	best.	best.
D1 Neubau			BZO	41.35	BZO	BZO	durch Baubereich bestimmt	durch Baubereich bestimmt
D2 Neubau			BZO	41.03	BZO	BZO		
E best.	BZO	BZO	best. Volumen	best.	best.	best.	best.	best.
E1			1 UG 2 VG 2 DG	---	BZO	15.50m	durch Baubereich bestimmt	durch Baubereich bestimmt
E2			BZO	23.51m	BZO	15.50m		
E3			BZO	14.24m	BZO	15.50m		

⁶ Sofern ein Gewerbeanteil von min. 600m² im Baubereich A1 realisiert wird.

	AZ	ES	Geschosse	max. GL	max. GH	max. FH	grGA	klGA
<i>Regelbauweise</i>	0.45	III	1 UG 2 VG 2 DG o. 1 AG	45.00m	8.10m	- -	8.00m	4.00m
F	BZO	BZO	BZO	24.26m	BZO	BZO	durch Baubereich bestimmt	durch Baubereich bestimmt
G best.	best.	BZO	best. Volumen	best.	best.	best.	best.	best.

- AZ: Ausnützungsziffer
 ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
 UG: Untergeschoss
 VG: Vollgeschoss
 DG: Dachgeschoss
 AG: Attikageschoss
 GL: Gebäudelänge
 GH: Gebäudehöhe
 grGA: grosser Grundabstand
 klGA: kleiner Grundabstand
 GB1: Grünbereich GB1 (Gewässerraum)
 best. bestehend

7. Anhang

- Anhang 1 Rechtskräftiger Zonenplan (2012), Plan-Nr. 1433.3-21, rev. 25.09.2019
- Anhang 2 Kommunalen Richtplan Verkehr (2018), Plan-Nr. 1433.3-37, rev. 10.12.2019
- Anhang 3 Kantonalen Richtplan (2018), Plan-Nr. 1433.3-22, rev. 25.09.2019
- Anhang 4 Regionalen Richtplan (2018), Plan-Nr. 1433.3-23, rev. 25.09.2019
- Anhang 5 Überkommunalen Natur-/ Landschaftsschutz, Plan-Nr. 1433.3-24, rev. 25.09.2019
- Anhang 6 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Plan.-Nr. 1433.3-25, rev. 25.09.2019
- Anhang 7 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte, Plan.-Nr. 1433.3-26, rev. 25.09.2019
- Anhang 8 Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte, Plan.-Nr. 1433.3-27, rev. 25.09.2019
- Anhang 9 Kant. Fördergebiete für den ökologischen Ausgleich, Plan.-Nr. 1433.3-29, rev. 25.09.2019
- Anhang 10 Fruchtfolgeflächen, Plan-Nr. 1433.3-28, rev. 25.09.2019
- Anhang 11 Lebensraum-Potenziale, Plan-Nr. 1433.3-30, rev. 25.09.2019
- Anhang 12 Öffentliche Oberflächengewässer und Wasserrechte, Plan-Nr. 1433.3-31, rev. 25.09.2019
- Anhang 13 Gewässer-Ökomorphologie, Plan-Nr. 1433.3-32, rev. 25.09.2019
- Anhang 14 Gewässerschutzkarte, Plan-Nr. 1433.3-33, rev. 25.09.2019
- Anhang 15 Grundwasserkarte (Mittelwasserstand), Plan-Nr. 1433.3-34, rev. 25.09.2019
- Anhang 16 Kataster der belasteten Standorte (KbS), (Altlasten-Verdachtsflächen), Plan-Nr. 1433.3-35, rev. 25.09.2019
- Anhang 17 Naturgefahrenkarte, Plan-Nr. 1433.3-36, rev. 25.09.2019
- Anhang 18 Auszug aus dem Inventar der schützenswerten Objekte von 1986
- Anhang 19 Aktennotiz zur Lärmsituation entlang der Fällandenstrasse, Michael Wichser + Partner AG, datiert 10.07.2012
- Anhang 20 Analyse Eigentumsverhältnisse, Situation 1:1000, Plan-Nr. 1433.3-01, rev. 25.09.2019
- Anhang 21 Analyse Bestand Bebauung, Situation 1:1000, Plan-Nr. 1433.3-02, rev. 25.09.2019
- Anhang 22 Analyse Ausnutzungsgrad, Situation 1:1000, Plan-Nr. 1433.3-03, rev. 25.09.2019
- Anhang 23 Tabelle Berechnung Ausnutzung, Beilage zu Anhang 22, rev. 10.12.2019
- Anhang 24: Ausnutzungsberechnung Grundstück KatNr. 8110 (BOST-Productions GmbH), Abt. Hoch- und Tiefbau der Gemeinde Maur, datiert 15.01.2013
- Anhang 25 Richtprojekt für das Teilgebiet A, Peter Möhl + Partner AG, Stand 12.11.2018
- Anhang 26 Bebauungskonzept – Details Teilgebiet B, Plan-Nr. 1433.6-05, asa AG, 29.08.2019
- Anhang 27 Bebauungskonzept – Details Teilgebiet C, Plan-Nr. 1433.6-05, asa AG, 29.08.2019
- Anhang 28 Bebauungskonzept – Details Teilgebiet E, Plan-Nr. 1433.6-05, asa AG, 10.12.2019
- Anhang 29 Bebauungskonzept – Details Teilgebiet F, Plan-Nr. 1433.6-05, asa AG, 29.08.2019

8. Beilagen

Beilage 1: „Bebauungskonzept – Grundlage für den Gestaltungsplan“,
Situation 1:500, Plan.-Nr. 1433.6-02, rev. 10.12.2019

Beilage 2: Öffentlicher Gestaltungsplan „Kehlhof“,
Situation 1:500, Plan.-Nr. 1433.6-01, rev. 10.12.2019

Beilage 3: Öffentlicher Gestaltungsplan „Kehlhof“, Vorschriften, rev. 10.12.2019