



Gemeinde Egg
Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) / Revision

25. März 2022 *Entwurf*

Die Änderungen der Revision sind farblich hervorgehoben: blau = gestrichen rot = neu

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Im Namen der Gemeindeversammlung Egg

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Tobias Bolliger

Tobias Zerobin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

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

www.asaag.ch
info@asaag.ch
1969, ri, dr

Der Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa ist ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet.

Art. 2 Bestandteile

¹ Die Bestandteile sind:

– Situationsplan 1:500

– ~~Konzeptpläne 1:500 mit Erläuterungen und Modell 1:500~~

– Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Art. 3 Ergänzendes Recht

¹ Soweit die **Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) Vorschriften** nichts Abweichendes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bauordnung.

² ~~Die Erschliessung sowie die Gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen mit den zugehörigen Dienstbarkeiten sind vertraglich oder in einem Teil-Quartierplan Längi-Hanselmaa geregelt.~~

Art. 4 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt:

– eine Mischnutzung **Gewerbe und Wohnen** ~~und Gewerbe~~,

– den Lärmschutz vor der Forchautostrasse und ~~Zürichstrasse~~ **Rällikerstrasse**.

– ~~die Neugestaltung der Rällikerstrasse zu einer Wohn-/Spielstrasse.~~

² Der Gestaltungsplan bestimmt diejenigen Elemente der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung, welche mit der Gesamtqualität des Quartiers zusammenhängen.

Art. 5 Landschaft

¹ Die topographischen und landschaftlichen Merkmale (Geländehang Büel, Sagibach, Geländemulde, Wald) sind bei der Überbauung und Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

² **Das im Rahmen der bisherigen Überbauung stark modellierte Terrain soll weitgehend bestehen bleiben. Terrainveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.**

II. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Baubereiche und Nutzung

¹ Der Geltungsbereich ist bezüglich der Nutzung **und** der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV ~~und den Ausführungsetappen~~ in folgende Baubereiche unterteilt:

Baubereich	Nutzung	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Etappe
A	Gewerbe	III	2
B	Gewerbe	III	1
C	Wohnen Gewerbe	II III	2
D	Wohnen mit Gewerbe	III	2
E	Wohnen	II	1/2
F	Wohnen	II	1
G	Gewerbe	III	

² In den Baubereichen mit der Empfindlichkeitsstufe II sind nicht störende Betriebe zulässig, in den Baubereichen mit der Empfindlichkeitsstufe III nicht und mässig störende Betriebe.

³ ~~Die 2. Etappe kann ganz oder in Teilen zur Überbauung freigegeben werden, wenn der Lärmschutz gewährleistet ist.~~

⁴ Die Verkaufsfläche ist je Anbieter auf ein Mass von maximal 500 m² anrechenbare Geschossfläche beschränkt. Die bestehende Verkaufsnutzung im Baubereich A ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

⁵ In den Baubereichen C, D und G darf ein Anteil von maximal 40 % des realisierten Volumens für Wohnzwecke genutzt werden.

⁶ Die Übertragung von Wohnanteilen über die Baubereiche hinweg ist nicht erlaubt.

Art. 7 Gebäudeanordnung (Baubegrenzungslinien)

¹ Die Hauptbauten inklusive Gebäudevorsprünge sind innerhalb der im Situationsplan mit Baubegrenzungslinien für Hauptbauten definierten **Baubereiche** ~~Bereiche~~ zu erstellen.

² Die besonderen Gebäude, Ateliers sowie die Treppenhäuser der Hauptbauten dürfen bis an die im Situationsplan bezeichneten Baubegrenzungslinien für Nebenbauten gestellt werden.

³ Die Unterniveaugaragen der Baubereiche C und D, sowie E und F können zusammengebaut werden.

Art. 8 ~~Besondere Begrenzungslinie~~

¹ ~~Die Summe der Fassadenlängen im Bereich der besonderen Begrenzungslinien soll mindestens 60 % der Länge der betreffenden Signatur entsprechen.~~

Art. 9 Gebäudestellung

¹ **Baubereiche A, B:** Die Gebäudestellung ist frei wählbar. Vorbehalten bleibt Art. 17.

² ~~Baubereiche C, D, E, F: Bei der Überbauung eines ganzen Baubereiches ist die Gebäudestellung frei wählbar; bei Einzelbauweise ist die diejenige des Konzeptplans zu übernehmen. Vorbehalten bleibt Art. 8.~~

Art. 10 **Erhöhte Anforderungen an Bauten**

¹ Für alle Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind die **erhöhten** Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen gemäss § 69ff PBG massgebend.

Art. 11 Massvorschriften bei Überbauung eines ganzen Baubereiches

¹ Für Bauten gelten die kantonalen Mindestabstände.

² Sonst gelten die Massvorgaben der Einzelbauweise (Art. 12–14) mit Ausnahme der Gebäudelänge Wohnen (Art. 14), die frei wählbar ist.

Art. 12 Massvorschriften Einzelbauweise (Gewerbe)

¹ Die Massvorschriften für Einzelbauweise sind wie folgt geregelt:

Baubereich	A	B	C/D	G
Max. Baumassenziffer	6 m ³ /m ² 5 m³/m²	4 m ³ /m ² 3 m³/m²	3 m ³ /m ²	3 m ³ /m ²
Min. Freiflächenziffer	30 % 10 %	30 % 10 %	30 %	30 %
Max. OK Gebäude	548 m ü. M.	552 m ü. M. 548 m ü. M.	552 m ü. M.	552 m ü. M.

² Der Grenzbau ist möglich.

- ³ Ein Nutzungstransfer vom Quartierplatz Q1 auf den Baubereich C/D ist erlaubt.
- ⁴ Ein Nutzungstransfer von folgenden Flächen auf den Baubereich G ist erlaubt:
- Fläche zwischen den Baubereichen E2 und G
 - Flächen zwischen dem Baubereich G und der Längstrasse (um den Wendeplatz)

Art. 13 Massvorschriften Einzelbauweise (Baudichte Wohnen)

¹ Die bauliche Dichte ist mit der maximalen Gesamtgeschossfläche je Baubereich wie folgt geregelt:

Baubereich	Maximale Gesamtgeschossfläche m ²
C	5320
D	2040
E	4000 5800
F	1740

² Zu den Gesamtgeschossflächen zählen die Flächen in allen Geschossen, inkl. Dach- und Untergeschossen, die dem Wohnen oder Arbeiten dienen. Die Aussenwände werden nicht miteinberechnet (Berechnung gemäss § 10 ABV).

Art. 14 Grundmasse Wohnen

¹ Die Grundmasse sind wie folgt geregelt:

Baubereich	C, D, E	F
Max. Vollgeschosse	3	3
Dachgeschoss	1	–
Anrechenbares Untergeschoss	–	–
Max. Gebäudelänge	40 m	40 m
Min. Grenzabstand		
– Kleiner Grenzabstand	5 m	5 m
– Grosser Grenzabstand	10 m	10 m

Art. 15 Dachform

- ¹ Ein Attikageschoss darf einseitig auf die Fassade erstellt werden.
- ² Es ist ein Besonnungsnachweis erforderlich. Massgebend ist das Schattendiagramm für den zweistündigen Dauerschatten am mittleren Wintertag.

Art. 16 Quartierzentren

- ¹ ~~Die im Situationsplan bezeichneten Quartierzentren (Q) dienen als Treffpunkte und Abfallsammelstellen.~~
- ² ~~Die Standorte innerhalb des öffentlichen Freiraumes sind frei wählbar und dürfen maximal zweigeschossig überbaut werden.~~

Art. 17 Lärmschutz

- ¹ Die Gebäude längs der Plansignatur für Lärmschutz sind derart zu erstellen, dass eine geschlossene, ~~die~~ für den Lärmschutz erforderliche Hindernishöhe von OK 548 m ü. M. gewährleistet wird. Verbleibende Lücken sind mit einer Lärmschutzwand zu schliessen.

III. VERKEHR UND PARKIERUNG

Art. 18 **Längstrasse Rällikerstrasse—Rückbau und Rekultivierung**

- ¹ Die ~~heutige Rällikerstrasse Längstrasse~~ ist ~~in eine als~~ Wohn-/Spielstrasse mit Mischverkehr ~~zu nutzen umzubauen. Die jeweilige Wohnbautätigkeit löst den etappenweisen Rückbau aus.~~ Die Wohnbauten mit Vorgelände sollen in räumlicher Beziehung zum Strassenraum stehen.
- ² ~~Die im Situationsplan eingezeichneten Rekultivierungsflächen sind grundsätzlicher Art. Die genaue Lage bestimmt aus dem vom Gemeinderat zu erlassenden Detailprojekt.~~

Art. 19 **Stichstrasse «Im Hanselmaa» Erschliessungsstrasse**

- ¹ ~~Die Erschliessungsstrasse für die Baubereiche A, B, C/D wird als Stichstrasse mit Kehrlplatz gemäss Konzeptplan ausgeführt. Die Erschliessungsstrasse «Im Hanselmaa» dient den Baubereichen A, B, C/D und G als Stichstrasse mit Wendepplatz.~~
- ² ~~Die genaue Lage bestimmt sich aus dem vom Gemeinderat zu erlassenden Detailprojekt.~~
- ³ Die Zu- und Wegfahrt zu diesen Baubereichen darf für den motorisierten Verkehr ausschliesslich über diese Strasse erfolgen.

Art. 19a **Wegverbindungen**

- ¹ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten sind Fusswegverbindungen zu erstellen.

Art. 20 **Pflichtparkplätze**

- ¹ Die freiwillige Erhöhung der Parkplatzzahl über die bauordnungsgemässe Pflichtzahl ist nicht zulässig.

Art. 21 **Offene Parkierung**

- ¹ Offene Parkplätze sind nur im Bereich der Strassen zulässig. ~~Für deren Ausgestaltung gelten die Bestimmungen gemäss Art. 22a. Die im Situationsplan eingezeichneten Parkierungsstreifen sind mit Grünflächen zu gliedern. Der Konzeptplan ist wegleitend.~~

Art. 22 **Unterniveaugaragen**

- ¹ Die Unterniveaugaragen sind nach Möglichkeit natürlich zu belichten.
- ² Die Ein- und Ausfahrten zu den Unterniveaugaragen sind in Bauten zu integrieren oder überdeckt auszubilden.
- ³ Die Ein- und Ausfahrten zu den Unterniveaugaragen sind entlang der Hauptfusswege und Plätze anzuordnen.

IV. AUSSENRAUM

Art. 22a **Begrenzung der Bodenversiegelung**

- ¹ Plätze, Abstellflächen und Fusswege dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belägen angelegt werden, wenn dies aus Nutzungs- oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.
- ² Versiegelte Flächen müssen nach Möglichkeit mit Bäumen beschattet werden.
- ³ Für die Baugrundstücke der Baubereiche C–G muss das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche mindestens 30 % betragen.
- ⁴ Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 23 **Öffentlicher Aussenraum**

- ¹ Die Wege und Plätze sind gemäss ~~Situationsplan~~ ~~Konzeptplan~~ zu erstellen.

- ² Die im Situationsplan bezeichneten Quartierplätze (Q1–3) dienen als Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche. Sie liegen auf der Schnittstelle zwischen Wohn- und Gewerbbauten und dienen beiden Nutzungen.
- ³ Der dreiecksförmige Platz Q1 ist als grüner Begegnungs- und Spielplatz zu gestalten.
- ⁴ Der Platz Q2 ist als öffentlicher Platz am Quartiereingang zu gestalten.
- ⁵ Am Ende der Stichstrasse «Im Hanselmaa» ist der Wendeplatz Q3 zu erstellen. Die funktional geprägte Fläche soll mittels Bepflanzung und Möblierung aufgewertet werden. Das Abstellen von Fahrzeugen ist zu unterbinden.

Art. 24 Privater Aussenraum

- ¹ Jeder Wohnung soll ein privater Aussenraum zugeordnet werden können (Nutz-, Ziergarten, Sitzplatz, **Balkon, Terrasse**).
- ² Die im Situationsplan mit «privater Aussenraum» bezeichneten Flächen müssen weitgehend begrünt, d.h. mit organischer und sickerfähiger Oberfläche ausgeführt werden. Schottergärten werden nicht als begrünzte Fläche angerechnet.

Art. 25 Bepflanzung

- ¹ Die im Situationsplan eingezeichneten Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten oder zu pflanzen.
- ² Es ist darauf zu achten, dass bei sämtlichen Bepflanzungen im Planungsgebiet einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.
- ³ Invasive, gebietsfremde Pflanzen, welche auf der «Schwarzen Liste» und der «Watch-Liste» gemäss info flora stehen, sind nicht gestattet.

Art. 26 Ökologische Ausgleichsfläche

- ¹ Die im Situationsplan eingezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind in naturnaher Art so zu bepflanzen und zu halten, dass eine für Flora und Fauna unerlässliche Verbindung vom Bühlholz und Hostigtobel zum Bühl bestehen bleibt. Der Gemeinderat kann die hierzu erforderlichen Pflegemassnahmen anordnen.

V. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 27 Wasserhaushalt

- ¹ ~~Das Dach- und Oberflächenwasser ist in offenen Wasserrinnen (Gestaltungselement) abzuleiten.~~
- ² In ~~den Baubereichen A und B~~ **sämtlichen Baubereichen** sind Flachdächer aus Gründen des Landschaftsschutzes und als Rückhaltmassnahme zu begrünen.
- ³ ~~Umschlagplätze für Waren, die das Grundwasser gefährden können, sind zu überdecken und dürfen nicht an das Meteorwassersystem angeschlossen werden.~~

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Schlussbestimmungen

- ¹ ~~Der vorliegende Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.~~
- ² Mit Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes ist der öffentliche Gestaltungsplan **Längi-Hanselmaa mit RRB Nr. 552 vom 23. Februar 1994 Längi/Hanselmaa/Felse-negg mit RRB-Nr. 1725 vom 3. Juni 1987** aufgehoben.
- ³ In Bezug auf die vorgesehene Einführung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) wird deklariert, dass sich die Bezeichnungen in diesen GPV auf altes Recht beziehen.