



Gemeinde Egg  
Kanton Zürich

# Öffentlicher Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

## Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV) / Revision

2. Juni 2023

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **04. Sep. 2023**

Im Namen der Gemeindeversammlung Egg

Der Gemeindepräsident:

Tobias Bolliger

Der Gemeindeschreiber:

Tobias Zerobin

Von der Baudirektion genehmigt am: **- 5. März 2024**

Für die Baudirektion:

ARE-Nr. **YS0608/23**



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, lbr

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

<sup>1</sup> Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet.

### Art. 2 Bestandteile

<sup>1</sup> Die Bestandteile sind:

- Situationsplan **im Massstab 1:500**
- **Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)**
- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**
- **Richtprojekte für Quartierpark und den Strassenraum «Im Hanselmaa»**
- ~~Konzeptpläne 1:500 mit Erläuterungen und Modell 1:500~~

<sup>2</sup> Die Richtprojekte haben wegleitenden Charakter und dienen als Grundlage im Baubewilligungsverfahren.

### Art. 3 Ergänzendes Recht

<sup>1</sup> Soweit die **Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)** ~~Vorschriften~~ nichts Abweichendes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bau- **und Zonenordnung**.

<sup>2</sup> ~~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

<sup>1</sup> 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.~~

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

### Art. 5 Landschaft

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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich ist bezüglich der Nutzung, und der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV ~~und den Ausführungsetappen~~ in folgende Baubereiche unterteilt:

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

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

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

<sup>3</sup> Die Verkaufsfläche ist je Anbieter auf ein Mass von maximal 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche beschränkt. Die bestehende Verkaufsnutzung im Baubereich A ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

<sup>4</sup> Im Baubereich C/D darf ein Anteil von maximal 40 % des realisierten Volumens für Wohnzwecke genutzt werden.

### Art. 7 Gebäudeanordnung (Baubegrenzungslinien)

<sup>1</sup> Die Hauptbauten inklusive Gebäudevorsprünge sind innerhalb der im Situationsplan mit Baubegrenzungslinien für Hauptbauten definierten Baubereiche Bereiche zu erstellen.

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

<sup>3</sup> Die Unterniveaugaragen können auch über Baubereichsgrenzen hinweg ~~der Baubereiche C und D, sowie E und F können~~ zusammengebaut werden.

### Art. 8 – Besondere Begrenzungslinie

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

### Art. 9 Gebäudestellung

<sup>1</sup> Baubereiche A, B: Die Gebäudestellung ist frei wählbar. Vorbehalten bleibt Art. 17.

<sup>2</sup> ~~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

<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> Für Bauten gelten die kantonalen Mindestabstände.

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

**Art. 12 Massvorschriften Einzelbauweise Baubereiche A, B, C/D und G Gewerbe**

<sup>1</sup> Die Massvorschriften für Einzelbauweise sind wie folgt geregelt:

Baubereich	A	B	C/D	G
Max. Baumassenziffer (nach § 258 PBG)	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Min. Grünflächenziffer (nach § 257 PBG) Min. Freiflächenziffer	10 %	10 %	20 %	10 %
Max. OK Gebäude	548 m ü. M.	552 m ü. M. 548 m ü. M.	552 m ü. M.	550 m ü. M.

<sup>2</sup> Der Grenzbau ist mit beidseitiger Zustimmung möglich. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 6 m.

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge ist frei. Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.

<sup>4</sup> Eine Nutzungsübertragung vom Quartierpark Q1 auf den Baubereich C/D ist erlaubt.

**Art. 13 Massvorschriften Einzelbauweise Baubereiche E und F Wohnen**

<sup>1</sup> Die bauliche Dichte ist mit der maximalen Gesamtgeschossfläche je Baubereich wie folgt geregelt:

Baubereich	Maximale Gesamtgeschossfläche m <sup>2</sup>
<del>C</del>	<del>5320</del>
<del>D</del>	<del>2040</del>
E	4800 5800
F	1740

<sup>2</sup> 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 Baubereiche E und F Wohnen**

<sup>1</sup> Die Grundmasse sind wie folgt geregelt:

Baubereich	<del>C, D</del> , 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
Min. Grünflächenziffer (nach § 257 PBG)	30 %	30 %
Max. OK Gebäude	552 m ü. M.	-

<sup>2</sup> Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.

**Art. 15 Dachform**

<sup>1</sup> Ein Attikageschoss darf einseitig auf die Fassade erstellt werden.

<sup>2</sup> Es ist ein Besonnungsnachweis erforderlich. Massgebend ist das Schattendiagramm für den zweistündigen Dauerschatten am mittleren Wintertag.

<sup>3</sup> Begehbare Terrassen dürfen nur auf dem Niveau von Geschossen mit Nutzflächen erstellt werden und deren Fläche ist auf 20 % der Gebäudegrundfläche beschränkt.

#### **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.
- 2 Verbleibende Lücken sind mit einer Lärmschutzwand zu schliessen.

### **III. VERKEHR UND PARKIERUNG**

#### **Art. 18 Erschliessungsstrasse Längistrasse Rällikerstrasse—Rückbau und Rekultivierung**

- ~~1 Die Längistrasse ist als Wohn-/Spielstrasse mit Mischverkehr zu nutzen und dient der Erschliessung der Baubereiche E und F. Die heutige Rällikerstrasse ist in eine Wohn-/Spielstrasse mit Mischverkehr 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 Erschliessungsstrasse «Im Hanselmaa»**

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

#### **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 im Aussenraum**

- 1 Parkfelder sind soweit möglich und zweckmässig in Gebäude zu integrieren, um die Anzahl von Aussenparkfeldern gering zu halten. ~~Die im Situationsplan eingezeichneten Parkierungstreifen sind mit Grünflächen zu gliedern. Der Konzeptplan ist wegleitend.~~
- 2 Für die Gestaltung von Aussenparkfeldern gelten die Bestimmungen nach Art. 22a.
- 3 Für die Erstellung von Parkfeldern entlang der Strasse «Im Hanselmaa» ist das Richtprojekt wegleitend. Die Parkierung ist mit Grünflächen und Bäumen zu gliedern.

#### **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 Allgemeine Bestimmungen

- <sup>1</sup> Plätze, Abstellflächen und Fusswege dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belägen angelegt werden, wenn dies aus Nutzungs- oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.
- <sup>2</sup> Versiegelte Flächen müssen nach Möglichkeit mit Bäumen beschattet werden.
- <sup>3</sup> Das Anlegen von vegetationslosen Steingärten ist nicht gestattet.

### Art. 23 Öffentlicher Aussenraum

- <sup>1</sup> Die Strassen, Wege und Plätze sind gemäss Situationsplan ~~Konzeptplan~~ zu erstellen. Die Richtprojekte für den Quartierpark sowie für die Strasse «Im Hanselmaa» sind wegleitend.
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Öffentlichen Aussenräume dienen als Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche. Sie liegen auf der Schnittstelle zwischen den Wohn- und Gewerbebauten und dienen beiden Nutzungen.
- <sup>3</sup> Der Quartierpark Q1 ist als parkartiger Begegnungs- und Spielplatz zu gestalten.
- <sup>4</sup> Der Platz Q2 ist als öffentlich nutzbarer Platz am Quartiereingang zu gestalten.
- <sup>5</sup> Mit der Erstellung des öffentlichen Quartierparks Q1 gilt der Nachweis von Spiel- und Ruheflächen für den gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans als erbracht.

### Art. 24 Privater Aussenraum

- <sup>1</sup> Jeder Wohnung soll ein privater Aussenraum zugeordnet werden können (Nutz-, Ziergarten, Sitzplatz).
- <sup>2</sup> Balkone und Terrassen gelten ebenfalls als private Aussenräume.

### Art. 25 Bepflanzung

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan eingezeichneten Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten oder zu pflanzen.
- <sup>2</sup> Bei sämtlichen Bepflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- <sup>3</sup> Die Verwendung von Pflanzen, welche auf der «Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz» der Stiftung InfoFlora stehen, ist nicht gestattet.

### Art. 26 Ökologische Ausgleichsfläche

- <sup>1</sup> 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.~~
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat ordnet die erforderlichen Pflegemassnahmen an.

### Art. 27 Begrünung von Flachdächern

- <sup>1</sup> Flachdächer sind, sofern sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, zugunsten der Ökologie und als Wasser-Rückhaltmassnahme ökologisch wertvoll zu begrünen.
- <sup>2</sup> Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern gilt auch in Kombination mit Solaranlagen.

## ~~V. VER- UND ENTSORGUNG~~

### ~~Art. 27 Wasserhaushalt~~

- ~~<sup>3</sup> Das Dach- und Oberflächenwasser ist in offenen Wasserrinnen (Gestaltungselement) abzuleiten.~~
- ~~<sup>4</sup> In den Baubereichen A und B sind Flachdächer aus Gründen des Landschaftsschutzes und als Rückhaltmassnahme zu begrünen.~~
- ~~<sup>5</sup> Umschlagplätze für Waren, die das Grundwasser gefährden können, sind zu überdecken und dürfen nicht an das Meteorwassersystem angeschlossen werden.~~

## V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 28 Schlussbestimmungen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Mit Inkrafttreten des revidierten Gestaltungsplanes ist der öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa mit RRB Nr. 552 vom 23. Februar 1994 Längi/Hanselmaa/Felsenegg mit RRB-Nr. 1725 vom 3. Juni 1987 aufgehoben.