



**Kanton Zürich
Gemeinde Seegräben**

3. Teilrevision Öffentlicher Gestaltungsplan Linde Vorschriften

In der vorliegenden Fassung der Vorschriften sind die nach wie vor gültigen Teile des Gestaltungsplanes vom 7. Juni 1983 und 11. Dezember 2007, die Änderungen der 2. Teilrevision sowie die Änderungen dieser 3. Teilrevision (grün hinterlegt) zusammengeführt.

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 27.01.2026

Im Amtsblatt publiziert am

Namens des Gemeinderates,
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Durch die Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Datum 27. Januar 2026

Revidiert

Projektverfasser



Alter Müliturm
Bahnhofstrasse 23
8330 Pfäffikon ZH

+41 79 401 05 02
marco@hirzel-bauingenieure.ch

Die Gemeinde Seegräben erlässt, gestützt auf die §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechtes den folgenden öffentlichen Gestaltungsplan

Art. 1

- Zweck ¹ Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Linde wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gemeindehauses mit Feuerwehrlokal, einer Betriebswohnung und einer unterirdischen Zivilschutzanlage geschaffen.
1. Teilrevision ² Mit der 1. Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 3746 geschaffen. Damit soll der Dorfkern von Seegräben unter Rücksichtnahme auf das Schutzgebiet Pfäffikersee in verkehrlicher Hinsicht entlastet werden. Zudem erfolgt mit der 1. Teilrevision die erforderliche Koordination zwischen den Festlegungen des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden und denjenigen des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde.
2. Teilrevision ³ Mit der 2. Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Werkhof-Gebäudes für die Gemeindewerke geschaffen.
- 3. Teilrevision** ⁴ Mit der 3. Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer neuen Buswendeschleufe mit Unterflursammelstelle und einer neuen temporären Wegführung vom Parkplatz auf den Flurweg «Henri-Messikommer-Weg» geschaffen.

Art. 2

- Perimeter ¹ Die nachstehenden Vorschriften gelten in jenem Perimeter, welcher im zugehörigen öffentlichen Gestaltungsplan im Massstab 1:500 dargestellt ist.

Art. 3

- Zahl, Lage und horizontale Ausdehnung der Bauten ¹ Zahl, Lage und horizontale Ausdehnung der Hochbauten, der Hochbauten mit Erhaltungspflicht sowie der unterirdischen Anlagen sind im öffentlichen Gestaltungsplan 1:500 mit den «Bereichen für Hochbauten», den «Bereichen mit Hochbauten mit Erhaltungspflicht» und dem «Bereich für unterirdische Anlagen, Gebäude und Bauteile» festgelegt.
- ² Geringfähige Abweichungen sind zulässig.
- ³ Vordächer dürfen bei Hauptdächern die Bereiche für Hochbauten und Hochbauten mit Erhaltungspflicht überragen.

Art. 4

- Grundmasse ¹ Für die Hochbauten gelten folgende Grundmasse:

Bereich für Hochbauten		A	B	C
a) Vollgeschosse	max. (Anz.)	3	1	1
b) Dachgeschosse	max. (Anz.)	1	1	0
c) Gebäudehöhe	max. (m)	10.5	4.5	4.5
d) Vordachtiefe	max. (m)	3.0	1.5	1.5

	<p>² Das Spritzenhaus im «Bereich für Hochbauten mit Erhaltungspflicht» muss in seiner bestehenden Form und in seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben</p>
	<p>Art. 5</p>
Dachform	<p>¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von ca. 45 Grad a.T. mit Aufschieblingen zulässig.</p> <p>² Die Firstrichtung ist im Plan festgelegt.</p> <p>³ Im Bereich C ist unter Rücksichtnahme auf das Spritzenhaus ein Flach- oder flachgeneigtes Pultdach vorgeschrieben.</p>
	<p>Art. 6</p>
Nutzungsweise und nähere Zweckbestimmung	<p>¹ Das Gebiet ist für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen bestimmt.</p> <p>² Die nähere Zweckbestimmung ist aus dem zugehörigen Plan 1:500 zu entnehmen.</p>
	<p>Art. 7</p>
Immissionen	<p>¹ Es sind nur Nutzungen mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.</p>
	<p>Art. 8</p>
Gestaltung	<p>¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.</p> <p>² Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p> <p>³ Bei der Gestaltung werden zudem die Anforderungen an das tierfreundliche Bauen mit Glas und Licht berücksichtigt.</p>
	<p>Art. 9</p>
Umgebung	<p>¹ Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Umgebung wird naturnah gestaltet. Bei allen Bepflanzungen werden einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet.</p>
	<p>Art. 10</p>
Erschliessung	<p>¹ Die Anschlüsse an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind im zugehörigen Plan 1:500 festgelegt.</p> <p>² Für die verkehrsmässige Erschliessung des Bereiches öffentlich nutzbare Parkierungsanlage in das übergeordnete Strassennetz ist eine gemeinsame Lösung in Zusammenhang mit dem bestehenden Parkplatz Linde auf dem Grundstück Kat. Nr. 3746 vorzusehen. Es ist nur eine einzelne gemeinsame</p>

	Ein- und Ausfahrt von den beiden Parkierungsanlagen in die Ruetschbergstrasse gestattet.
	³ Die Erschliessung des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes auf dem Grundstück Kat. 3746 ist an den jeweiligen Plan bezeichneten Anschlusspunkten gestattet.
Öffentlich nutzbare Parkierungsanlage	⁴ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches ist die Erstellung einer öffentlichen nutzbaren Parkierungsanlage gestattet.
Erschliessung	⁵ Die Anlage ist angemessen zu begrünen und mit einer der empfindlichen landschaftlichen Lage angepassten Anzahl Hochstammbäumen zu bepflanzen. ⁶ Es sind nur Beläge gestattet die eine Versickerung des Meteorwassers ermöglichen.
Gemeindeparkplatz	⁷ Der im Plan bezeichnete Bereich «Gemeindeparkplatz» dient als Fahrzeugerschliessung und Zugang für die angrenzenden, öffentlichen Bauten.
Unterflursammelstelle	⁸ Der im Plan bezeichnete Bereich dient einer öffentlichen Unterflursammelstelle.
Temporärer Fussweg	⁹ Der im Plan bezeichnete Bereich dient einem während maximal 6 Wochen pro Jahr nutzbaren Fussweg. Die Ausgestaltung des Belages erfolgt mit Holzrosten. Während der Nutzung kann er zusätzlich mit einem beidseitigen Weidezaun abgegrenzt werden.
Buswendeschlaufe/ Parkierungsanlage für Gesellschafts- wagen	¹⁰ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches ist die Anordnung einer Buswendeschlaufe für den öffentlichen Verkehr zulässig. Die Nutzung der Buswendeschlaufe als Parkierungsanlage für Gesellschaftswagen ist gestattet. Art. 11
Inkraftsetzung	¹ Die 3. Teilrevision des Gestaltungsplans Linde vom 12. April 1983 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.