

Privater Gestaltungsplan Wydumstrasse

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat. Nr. 8089 Erbgemeinschaft:
Christina Trösch

Barbara Soldati

Peter Rudolf Weilenmann

Vom Stadtrat zugestimmt am

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt	1. Zweck	4
	2. Allgemeines	4
	3. Zahl, Lage und äussere Abmessung der Bauten	5
	4. Nutzweise	5
	5. Umgebung	6
	6. Lärm	7
	7. Gestaltung	8
	8. Erschliessung und Parkierung	8
	9. Umwelt	9
	10. Energie	9
	11. Etappierung	9
	12. Inkrafttreten	9

Übergeordneter
Gestaltungsplan

1. Zweck

¹ Der bestehende, übergeordnete Gestaltungsplan Widum bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Weststrasse. Er erfordert zudem einen ergänzenden Gestaltungsplan. Im ergänzenden Gestaltungsplan Wydumstrasse müssen gemäss §§ 83 ff PBG folgende Inhalte verbindlich festgelegt werden:

- Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise von Neubauten
- Bauliche und gestalterische Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Anforderungen geregelt. Wo dieser Gestaltungsplan genauere Aussagen trifft, konkretisiert er den übergeordneten Gestaltungsplan Widum.

Weitere Ziele

² Der Gestaltungsplan soll zudem:

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung schaffen,
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleisten und
- eine zweckmässige Lösung für die Verkehrserschliessung schaffen.

2. Allgemeines

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung und die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessung der Bauten

Baubereiche	¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A und B zulässig. In Baubereich A dürfen 1–2 Hauptgebäude erstellt werden, in Baubereich B ist 1 Hauptgebäude zulässig.
Baumasse	² In Baubereich A dürfen maximal 30–40 % der insgesamt zulässigen Baumasse erstellt werden, in Baubereich B maximal 60–70 %. Die insgesamt gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung zulässige Baumasse darf nicht überschritten werden.
Anzahl Vollgeschosse	³ In den Baubereichen A und B ist die Anzahl Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei.
Dachform	⁴ Hauptgebäude sind mit einer einheitlichen Dachform zu erstellen.
Abstände	⁵ Die einzuhaltenden Grenzabstände sowie die minimalen grundstücksinternen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche abschliessend festgelegt. Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.
Überhohes Erdgeschoss	⁶ Im Anstossbereich der Weststrasse ist ein überhohes Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 4.0 m zu erstellen.

4. Nutzweise

BZO	Es gelten die zonengemässen Nutzweisen gemäss jeweils gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO).
-----	---

5. Umgebung

Grundsatz

¹ Der Aussenraum ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, so dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dabei ist eine heimische und standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Diese Punkte sind im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

Spiel- und Ruhefläche

² Die zentrale Spiel- und Ruhefläche dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet. Es dürfen keine Parkplätze und keine geschlossenen Einfriedungen von mehr als 1.20 m Höhe innerhalb dieser Fläche erstellt werden.

Platzbaum

³ Innerhalb der bezeichneten Spiel- und Ruhefläche ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen, welcher als identitätsstiftendes Merkmal wirken muss.

Gestaltete Aussenbereiche

⁴ Die gestalteten Aussenbereiche sind weitgehend zu begrünen. Plätze und Fusswege sowie an der Peripherie auch Zugänge zu den Tiefgaragen sind in den gestalteten Aussenbereichen zulässig.

6. Lärm

Belastungsgrenzwerte

¹ Folgende Belastungsgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden:

	Reine Wohnnutzung		Reine Gewerbenutzung	Mischnutzung	
	Lr Tag	Lr Nacht	Lr Tag	Lr Tag	Lr Nacht
Baubereich A	60 dB(A)	50 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)
Baubereich A mit spezieller Nutzungsanordnung	55 dB(A)	45 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
Baubereich B	55 dB(A)	45 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)

Reine Gewerbenutzung Betriebsräume

² Werden die Belastungsgrenzwerte gemäss Art. 6, Abs. 1 dieser Bestimmungen überschritten, so sind die lärmempfindlichen Betriebsräume gemäss Art. 2, Abs. 6 lit. b. LSV kontrolliert zu belüften.

Reine Wohnnutzung Spezielle Nutzungsanordnung

³ Lärmempfindliche Wohnräume im Baubereich B sowie im mit "spezielle Nutzungsanordnung" bezeichneten Baubereich A müssen grundsätzlich auf der von der Weststrasse abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Für einzelne Wohneinheiten im westlichen Teil des Baufelds B darf jeweils maximal ein Raum von dieser Regelung abweichen.

Mischnutzung

⁴ Als Mischnutzung gilt, wenn pro Baubereich mehr als 20 % der massgebenden Geschossfläche als Gewerbenutzung realisiert wird.

Massgeblicher Empfangspunkt

⁵ Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5 % der Bodenfläche betragen.

Nachweis

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der maximal zulässigen Lärmbelastung an den massgeblichen Empfangspunkten nachzuweisen.

Einordnung

⁷ Sämtliche Lärmschutzmassnahmen sind aus architektonischer Sicht gut zu gestalten.

7. Gestaltung

Qualitative Anforderungen

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. Dabei sind klare Volumetrien und eine ruhige Erscheinungsform zu erzielen.

8. Erschliessung und Parkierung

Abstellplätze Motorfahrzeuge

¹ Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen BZO.

Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung

² Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Parkierung hat im engeren Bereich der im Plan festgelegten Stelle von der Wydumstrasse her zu erfolgen.

Oberirdische Parkierung

³ Oberirdische Abstellplätze für Fahrzeuge sind nur im Bereich der im Gestaltungsplan gekennzeichneten oberirdischen Parkierung gestattet. Die besonders gute Einordnung ist mit dem Umgebungsplan nachzuweisen. Einzelne Abstellplätze für Kunden im Bereich der Weststrasse sind unter Vorbehalt der Zustimmung des Kantons zulässig.

Öffentliche Fusswegverbindung

Entlang Weststrasse

⁴ Entlang der Weststrasse ist im gemäss Situationsplan schematisch bezeichneten Bereich eine öffentliche Fusswegverbindung anzulegen und als Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Die Breite des Fusswegs hat mindestens 2.50 m zu betragen. Bezüglich der genauen Lage besteht ein Anordnungsspielraum. Der Weg ist zusammen mit der Neuüberbauung des Baubereichs B zu erstellen.

Öffentliche Fusswegverbindung

Zwischen Wydum- und Weststrasse

⁵ Zwischen der Wydum- und der Weststrasse ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung mit mindestens 1.50 m Breite zu schaffen. Diese ist als Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

9. Umwelt

Hochwasserschutz

Wo eine Restgefährdung durch Hochwasser sowie eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

10. Energie

Energieträger

¹ Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen maximal 70 % fossile Energien eingesetzt werden.

Heizwärmebedarf

² Der Heizwärmebedarf darf max. 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

11. Etappierung

Zulässigkeit

¹ Die Baubereiche können sowohl gleichzeitig als auch in zwei Etappen überbaut werden.

² Bei einer etappierten Bauweise ist der Baubereich B vor dem Baubereich A zu überbauen.

12. Inkrafttreten

Bekanntmachung und Genehmigung

Der private Gestaltungsplan Wydumstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.