
wetzikon

Privater Gestaltungsplan „Widum West“, 8620 Wetzikon

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat.Nr. 9222, Eigentümer Benno Krähenmann:
(Benno Krähenmann)

Kat.Nr. 9223, Eigentümerin City Auto AG:
(Andreas Krähenmann,
Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift)

Vom Stadtrat zugestimmt am

Der Präsident: Der Schreiber:
.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.
.....

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

1. Zweck

- 1.1. Übergeordneter Gestaltungsplan Widum
- Der bestehende, übergeordnete Gestaltungsplan Widum bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Weststrasse. In den entlang der Weststrasse bezeichneten Baufeldern A2 – A6 und im Baufeld B1 sind Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur aufgrund eines ergänzenden Gestaltungsplanes zulässig. In diesem ergänzenden Gestaltungsplan sind gemäss § 83 ff. PBG verbindlich festzulegen:
- Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise von Neubauten
 - Bauliche und gestalterische Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten.
- 1.2. Gestaltungsplan Widum West
- Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diese Anforderungen geregelt. Wo der Gestaltungsplan genauere Aussagen trifft, konkretisiert er den übergeordneten Gestaltungsplan Widum.
- 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

- 2.1. Bestandteile
- Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 sowie den vorliegenden Bestimmungen.
- 2.2. Geltungsbereich
- Der Gestaltungsplanperimeter ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.
- 2.3. Ergänzendes Recht
- Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten

jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung und die Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

- 2.4. Harmonisierung Baubegriffe
- Die mit Blick auf die Harmonisierung der Baubegriffe erfolgten Änderungen im Planungs- und Baugesetz und in mehreren Ausführungsverordnungen (Revisionsvorlage vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017) werden gemäss den Übergangsbestimmungen erst wirksam, wenn die Stadt Wetzikon ihre Bau- und Zonenordnung ebenfalls harmonisiert hat.

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon vom 15./18. Dezember 2014. Er bleibt gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 gültig und muss nicht angepasst werden.

- 2.5. Richtprojekt
- Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Planungsbericht enthaltene Richtprojekt den Baubehörden als Richtlinie in Ermessensfragen.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- 3.1. Baubereiche
- Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche 1, 2, 3 und 4 zulässig. Den Fassaden vorgestellte Balkone dürfen auch im angrenzenden Freiraum erstellt werden.
- 3.2. Bauten für Hofeinbauten
- Im Baubereich für Hofeinbauten sind besondere Gebäude (im Sinne von § 273 PBG) und Hauptgebäude, welche die Höhenvorgaben für besondere Gebäude nicht überschreiten, zulässig.
- 3.3. Baubereich für Tiefgarage
- Die Tiefgarage ist im Freiraumbereich so zu erstellen, dass eine angemessene Begrünung über der Tiefgarage möglich ist.
- 3.4. Gebäudelänge
- Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

3.5. Baumasse Die gemäss Bau- und Zonenordnung für Regelüberbauungen geltende Baumassenziffer darf um 10 % überschritten werden. Die Verteilung der Baumasse innerhalb des Gestaltungsplangebiets ist frei. Vorbehalten bleiben die qualitativen Anforderungen gemäss Ziff. 7.

3.6. Gebäudehöhe In den Baubereichen 1 – 4 gelten folgende maximalen Gebäudehöhen :

Baubereich	Tiefste gewachsene Kote	Maximale Gebäudehöhe
1	538,71 müM	556,40 müM
2	538,32 müM	556.02 müM
3	537,98 müM	555,68 müM
4	538,70 müM	556,40 müM

3.7. Anzahl Vollgeschosse In den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 ist die Anzahl Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei.

Attikageschosse sind nicht erlaubt

3.8. Dachform Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu erstellen.

3.9. Abstände Die einzuhaltenden Grenzabstände sowie die minimalen grundstücksinternen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche abschliessend festgelegt. Die Hauptgebäude in den Baubereichen 1, 2, 3 und 4 werden über die einzelnen Baubereiche hinaus in geschlossener Bauweise erstellt.

4. Nutzweise

4.1. Gewerbeanteil im Baubereich 3 Im Baubereich 3 müssen mindestens 20 % der massgeblichen Geschossflächen gewerblich genutzt werden. Zulässig sind stille und mässig störende Betriebe. Büros, Praxen und Dienstleistungen gelten als gewerbliche Nutzung.

4.2. Nutzweisen gem. BZO Im Übrigen gelten die zonengemässen Nutzweisen gemäss jeweils gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO).

5. Umgebung

5.1. Freiraum

Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum 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.

Der zentrale Freiraum dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet als Begegnungs-, Spiel- und Ruhefläche. Es dürfen keine Parkplätze und keine geschlossenen Einfriedungen von mehr als 1.30 m Höhe innerhalb dieser Fläche erstellt werden. Plätze und Fusswege sowie an der Peripherie auch Zugänge zu den Tiefgaragen sind zulässig. Der Baubereich für Hofeinbauten ist insbesondere auch für Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

6. Lärm

6.1. Empfindlichkeitsstufen gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung

Für den Baubereich 3 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

In den Baubereichen 1, 2 und 4 gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

6.2. Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume

Lärmempfindliche Räume sind grundsätzlich auf den hofseitigen Freiraum auszurichten.

Wohn- und Schlafräume müssen zumindest hofseitig gelüftet werden können. Die betreffende Fensterfläche muss mindestens 5 % der Bodenfläche betragen.

Lärmempfindliche Betriebsräume müssen entweder Lärm abgewandt belüftet werden können oder sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

- 6.3. Nachweis Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der maximal zulässigen Lärmbelastung an den massgeblichen Empfangspunkten nachzuweisen.
- 6.4. Einordnung Sämtliche Lärmschutzmassnahmen sind aus architektonischer Sicht gut zu gestalten.

7. Gestaltung

- 7.1. 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dabei sind klare Volumetrien und eine ruhige Erscheinungsform zu erzielen.

8. Erschliessung und Parkierung

- 8.1. Abstellplätze Motorfahrzeuge Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung.
- 8.2. Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Parkierung hat im engeren Bereich der im Plan festgelegten Stelle von der Weststrasse her zu erfolgen.
- Die Tiefgaragenzufahrt ab der Weststrasse ist so auszugestalten, dass sie bei Bedarf erweitert und vom Eigentümer des Nachbargrundstückes Kat.Nr. 9221 für die Erschliessung einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück mitbenützt werden kann. Die Rechte auf Erweiterung und gemeinsame Benützung der Tiefgaragenzufahrt sind als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

- 8.3. Oberirdische Parkierung und Veloabstellplätze Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Veloabstellplätze (offen oder gedeckt) sind nur in dem im Situationsplan gekennzeichneten Bereich für Aussenparkplätze und Entsorgungseinrichtungen gestattet. Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und die Anzahl der Veloabstellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen kommunalen Parkplatzverordnung. Die Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze erfolgt im Einbahnverkehr, mit Zufahrt von der Usterstrasse und Ausfahrt in die Weststrasse. Der Bereich für Zufahrt und Ausfahrt ist im Situationsplan festgelegt.
- 8.4. Interessenlinie Die im Plan entlang der Usterstrasse eingetragene Interessenlinie dient der Raumsicherung für die vom Kanton Zürich geplante Erweiterung der Usterstrasse. Der betreffende Bereich ist freizuhalten.
- 8.5. Öffentliche Fusswegverbindung zwischen Usterstrasse und Weststrasse, öffentliche Radwegverbindung entlang SBB-Linie Zwischen der Usterstrasse und der Weststrasse ist entlang der SBB-Linie und der Grenze zwischen Kat.Nr. 9222 und Kat.Nr. 9221 eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von 2 m anzulegen. Im Bereich zwischen Kat.Nr. 9222 und Kat.Nr. 9221 verläuft der Fussweg je zur Hälfte auf den beiden angrenzenden Grundstücken. Die Fusswegverbindung ist als Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Wetzikon im Grundbuch zu sichern. Im Bereich Weststrasse bleibt eine Verlegung der Fusswegverbindung auf das Grundstück Kat.Nr. 9221 vorbehalten, soweit der im Plan skizzierte Fussweg in den Bereich einer allfälligen Tiefgaragenererschliessung für das Grundstück Kat.Nr. 9221 fällt.
- Entlang der SBB-Linie bis zur Usterstrasse ist ein kombinierter Fuss-/Radweg mit einer Breite von 3,5 m zu erstellen. Auch diese kombinierte Fuss-/Radwegverbindung ist als Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Wetzikon im Grundbuch zu sichern.

9. Umwelt

- 9.1. Hochwasserschutz Wo eine Restgefährdung durch Hochwasser sowie eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.
- 9.2. Belastungen Auf Kat.Nr. 9223 ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) der Betriebsstandort I.S. 96-1 eingetragen. Die Grundstücke Kat.Nrn. 9222 und 9223 sind sodann im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) erfasst. Bei Realisierung von Bauvorhaben sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnungen zu beachten.

10. Energie

- 10.1. Energieträger Für die Wärme-und Warmwassererzeugung dürfen maximal 50 % fossile Energien eingesetzt werden.
- 10.2. Heizwärmebedarf Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

11. Etappierung

- 11.1. Zulässigkeit Die Baubereiche können sowohl gleichzeitig als auch in Etappen überbaut werden.
- Bei einer etappierten Bauweise ist der Baubereich 3 im Rahmen der ersten Etappe zu überbauen.
- Die Bauten in den an den Baubereich 3 entlang der Weststrasse und entlang der Usterstrasse anschliessenden Baubereichen müssen soweit gleichzeitig erstellt werden, dass der Lärmschutz (gegenseitige Abschirmung der hofseitigen Fassaden) gewährleistet ist.

12. Inkrafttreten

12.1. Bekanntmachung und Genehmigung

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