



Privater Gestaltungsplan Zil West

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 7941:
Alfred Hirzel

David Hirzel

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

| | |
|--|---|
| | <h2>1. Zweck</h2> |
| Ziele | Der private Gestaltungsplan Zil West bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 3 und Art. 6 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung die Sicherstellung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung, im Übergang zur Moorlandschaft Pfäffikersee. |
| | <h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2> |
| Bestandteile | ¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information. |
| Geltungsbereich | ² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten. |
| | <h2>3. Ergänzendes Recht</h2> |
| Verhältnis zum übrigen Bau-recht | ¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und die Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon sowie das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht massgebend. |
| Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes | ² Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27.5.1999 einschliesslich der Festsetzung der hydrologischen Pufferzonen für das Gebiet Heida-cher/Zil/Hell vom 14.9.2004 sind einzuhalten. |
| | <h2>4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten</h2> |
| Bestandesbau | ¹ Der bezeichnete Bestandesbau (Assek.-Nr. 1123) darf erweitert, umgebaut und anderen Nutzungen, die in der Zone W1.3 A zulässig sind, zugeführt werden. Ein Neubau muss den nachstehenden Bestimmungen entsprechen und innerhalb des Bau-bereichs A angeordnet werden. |

| | |
|----------------------------|--|
| Hauptgebäude | ² Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A - C erstellt werden. |
| Anzahl | ³ Die innerhalb der Baubereiche zulässige Anzahl Hauptgebäude ist im Situationsplan festgelegt. |
| Bauweise | ⁴ In sämtlichen Baubereichen sind für Hauptgebäude ausschliesslich Einfamilien- oder Reiheneinfamilienhäuser zulässig. Diese haben sich in ihrer Gestaltung an den bestehenden Bauten des Gestaltungsplangebiets Zil zu orientieren. |
| Untergeschosse | ⁵ Untergeschosse sind zulässig, soweit sie mit der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes im Einklang stehen. Mit der Einreichung des Baugesuches ist der entsprechende Nachweis zu erbringen. |
| Sichtkorridor | ⁶ Im Baubereich C ist ein Sichtkorridor von mindestens 12 m Breite offen zu lassen. Der Sichtkorridor ist im engeren Bereich der Planfestlegung anzuordnen und darf durch besondere Gebäude, Mauern und Einfriedungen nicht wesentlich geschmälert werden. |
| Besondere Gebäude | ⁷ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der Strassen- und Wegabstand von besonderen Gebäuden kann im Interesse einer guten Strassenraumgestaltung bis auf 3.50 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorplätze von Garagen müssen jedoch min. 5.50 m lang sein. |
| Gesamthöhe und Gebäudehöhe | ⁸ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss 4.8 m und bei Flachdächern ohne Attikageschoss 7.5 m. ⁹ Die zulässige Gesamthöhe beträgt bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss 9.8 m und bei Flachdächern ohne Attikageschoss 7.5 m. |

5. Nutzungsmass

Zulässige Baumasse Hauptgebäude

¹ Die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude beträgt bei Regelbauweise 5'069 m³ und bei einer Arealüberbauung 5'829 m³. Diese zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

| Baubereich | Zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude bei Regelbauweise | Zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude bei Arealüberbauung |
|--------------|--|--|
| Baubereich A | 1'700 m ³ | 1'955 m ³ |
| Baubereich B | 1'700 m ³ | 1'955 m ³ |
| Baubereich C | 1'669 m ³ | 1'919 m ³ |
| Total | 5'069 m ³ | 5'829 m ³ |

Zulässige Baumasse bei Arealüberbauung

² Bei der Beanspruchung der zulässigen Baumasse für Hauptgebäude bei einer Arealüberbauung müssen die Anforderungen gemäss Art. 33 der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

Baumassenverlagerung

³ Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Baumassen für Hauptgebäude dürfen in andere Baubereiche verlagert werden, sofern die Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und die maximal zulässige Baumasse gesamthaft nicht überschritten wird.

Zulässige Baumasse besondere Gebäude

⁴ Die maximal zulässige Baumasse für besondere Gebäude beträgt 780 m³.

6. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Wohneinheiten hat ausschliesslich ab der Strasse „Im Zil“ innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Interner Zufahrtsweg

² Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs ist ein interner Zufahrtsweg mit einer Mindestbreite von 3.50 m anzulegen, dessen genauen Lage im Baueingabeprojekt festzulegen ist.

Abstellplätze

³ Mit Ausnahme der Besucherparkfelder sind alle Autoabstellplätze zu überdecken oder in Tiefgaragen anzuordnen. Für die Bemessung der minimalen Anzahl an Abstellplätzen für Autos und Velos ist die jeweils gültige kommunale Parkplatzverordnung anzuwenden.

Aussenbeleuchtung

⁴ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept für die Aussenbeleuchtung zu erstellen, mit dem sichergestellt wird, dass schädliche Immissionen in die Schutzgebietsflächen ausbleiben und lichtsensible Arten nicht durch künstliche Lichtquellen aus den Schutzgebietsflächen herausgelockt werden.

⁵ Störende Auswirkungen der Strassen- und Wegbeleuchtung sind zu vermeiden. Die Lichtquellen müssen nach unten abstrahlen und sollen möglichst wenig Streulicht werfen.

Abfallsammelstelle

⁶ Für eine rationelle Abfallbewirtschaftung ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs eine gut zugängliche Abfallsammelstelle einzurichten.

Entwässerung

⁷ Die Entwässerung hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wetzikon zu erfolgen.

7. Gestaltung

Anforderungen

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 sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Dachform

² Für Hauptgebäude sind in den Baubereichen A und B nur Satteldächer zulässig. Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Untergeordnete eingeschossige Bauteile dürfen auch Flachdächer aufweisen. Im Baubereich C sind für Hauptgebäude und besondere Gebäude nur Flachdächer zulässig.

³ Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Besondere Gebäude

⁴ Besondere Gebäude sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erstellen.

Terrainveränderungen

⁵ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 0.70 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind allfällige Garagenrampen und Kellerzugänge.

Bäume

⁶ Es ist eine naturnahe Bepflanzung in gruppenweiser Anordnung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Auf den Baugrundstücken sind nur kleinkronige Baumarten zulässig. Mit der Bauprojekteingabe ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

Grünstreifen

⁷ Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs muss ein Grünstreifen mit einer mindestens 1.0 m hohen Bepflanzung vorgesehen werden.

8. Umwelt

Energie

¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Nachweis erbracht wird, dass maximal 30% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit fossiler Energie abgedeckt wird.

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

Lärm

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

9. Inkrafttreten

Genehmigung Baudirektion

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