

Privater Gestaltungsplan „Ghöngg“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

21.10.2010

Vom den Grundeigentümern
festgesetzt am:

Der Grundeigentümer Politische Gemeinde Wila, vertreten durch den Gemeinderat

Kat. Nr. 2805

Der Grundeigentümer René Ledermann, Ghöngg, 8492 Wila

Kat. Nr. 2808

Der Grundeigentümer Furrer Immobilien AG, Bahndammstrasse 40, 8492 Wila

Kat. Nrn. 1236 + 2807 vertreten durch Elias Furrer

Von der Gemeindeversammlung
zugestimmt am:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt
am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan „Ghöngg“ bezweckt, die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Überbauung des Quartiers zu schaffen.
- 2 Insbesondere sollen
 - Die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung des Quartiers geschaffen werden;
 - Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fussgänger sichergestellt werden

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 1'000 zusammen.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Begriffsdefinition

- 1 Unter Nutzungseinheit NE versteht sich ein Einfamilienhaus, ein Reiheneinfamilienhaus, sowie ein Mehrfamilienhaus bis zu einer maximalen Grundfläche von 150m². Bei Mehrfamilienhäusern unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne des § 85 PBG.
- 2 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Geltungsbereichs die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

Art. 5 Messweise / Koten

- 1 Das gewachsene Terrain wird durch die EG Kote gemäss Plan definiert.
- 2 Pro Baubereich sind ein bis zwei Erdgeschosskoten definiert. Vertikale Gebäudeversätze sind gleichmässig aufzuteilen und müssen mindestens 50cm betragen. Die Geschossfläche mit gleichem Niveau ist auf max. 150m² beschränkt. Bei unterschiedlichen Nutzungseinheiten sind die Geschossniveaus zwingend zu versetzen.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Angleichung an die den Geltungsbereich begrenzenden Strassen und Wege sind zulässig.
- 4 Die in Art. 6 definierten Höhenangaben gelten ab der jeweils bestimmten EG Kote. Diese EG Kote ist in Meter über Meer (m. ü. M) zuzüglich 600 Meter definiert.

Art. 6 Grundmasse

1 In den Baugebieten A bis M gelten folgende Grundmasse:

Baugebiet	A - E	F	G - I	K - M
Anrechenbare Geschosse	2	2	2	2
Gebäudehöhe max.	6.60m	6.60m	6.60m	6.60m
zusätzliches Teilgeschoss	1	1	1	0
Zus. Gebäudehöhe	2.20m	2.20m	2.20m	
Dachgeschoss	0	0	0	0
anrechenbares Untergeschoss	0	1	0	0

2 Das zusätzliche Teilgeschoss darf max. 50% der darunterliegenden Geschossfläche bedecken. Es muss ein Profil gemäss Beilage A einhalten.

Art. 7 Nutzungsziffer

1 Es ist keine Nutzungsziffer (Baumassenziffer, Ausnutzungsziffer oder dergleichen) einzuhalten. Das maximale Gebäudevolumen ist durch den Gebäudemantel und die Gebäudehöhe abschliessend definiert.

Art. 8 Nutzweise

1 Es sind nur Einfamilienhausbauten und vergleichbare Wohnungsarten sowie nicht störende Betriebe gestattet. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf je Baubereich höchstens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBG betragen. Ein Nutzungstransfer mit anderen Baubereichen ist nicht gestattet.

Art. 9 Gebäudemantel für Hauptgebäude

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan bezeichneten Baubereiche und die entsprechenden Gebäudehöhen bestimmt. Brüstungen zählen zur Gebäudehöhe.
- 2 Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Folgende Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel hinausragen:
 - a. Eingangsvordächer bis max 1.00m Tiefe auf höchstens der halben Fassadenlänge.
 - b. Technische Aufbauten wie Kamine und Abluftrohre nach den gesetzlichen Bestimmungen.
 - c. Oblichter sowie Liftaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 50cm.
 - d. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Sonnenkollektoren und dergleichen) bis zu einer maximalen Höhe von 1.00m. Die Anlagen sind auf der von der Nachbarliegenschaft abgewandten Seite der jeweiligen Dachfläche anzuordnen.
 - e. Anlagen zur behindertengerechten Erschliessung sofern der Nachweis erbracht wird, dass aus technischen, benutzerspezifischen und wirtschaftlichen Gründen keine andere Lösung realisierbar ist.

Art. 10 Anbauten & Nebengebäude

- 1 In der Zone für verglaste Anbauten sind Wintergärten gemäss Plan und Beilage B1 gestattet und auf eine Höhe von 3.00m beschränkt. Wintergärten sind an den Aussenwänden zwingend zu verglasen, Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 10° sind gestattet. Wintergärten sind gegen die benachbarte Nutzungseinheit, über die gesamte seitliche Fassadenfläche, mit einer Brandmauer zu versehen. (Siehe Beilage B2)
- 2 Balkone sind nur im Bereich für verglaste Anbauten mit denselben Abmessungen gestattet. Sie müssen zwingend mit einem offenen oder transparenten Geländer ausgeführt werden.
- 3 Im Bereich für verglaste Anbauten sind auch Gartenhäuser gemäss Beilage B2 gestattet und unterstehen deren Vorschriften, müssen jedoch nicht verglast werden. Ihre Breite ist auf 2.00m beschränkt.
- 4 Pultdachartige Nebengebäude (Besondere Gebäude) sind bis zu einer Gesamthöhe von 2.50m gestattet, ihre Lage ist im Gestaltungsplan definiert. Es dürfen mehrere Nebengebäude erstellt werden; die einzelne Grundfläche darf 3.00m x 4.00m nicht übersteigen. Die Nebengebäude müssen untereinander einen Abstand von 3.50m einhalten. Verbindende Dächer sind nicht gestattet.
- 5 Nicht an die Baubereiche gebunden sind folgende Bauten:
 - a. Gebäude die das gestaltete Terrain nicht überragen.
 - b. Überdeckungen für Sammelstellen des Abfuhrwesens.
 - c. Einfahrten in Unterniveaugaragen sind in den speziell dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Art. 11 Bauweise

- 1 Oberirdische Hauptgebäude sind zwingend mindestens 2-geschossig auf die Pflichtbaulinien zu stellen.

Art. 12 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Flächen unter Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind ausgenommen.
- 3 Die Dachbegrünung hat so zu erfolgen, dass die Standortvielfalt und einheimische Arten gefördert werden.
- 4 Bei Nebengebäuden ist eine Dachneigung von maximal 10° gestattet. Entwässerungsrinnen dürfen dabei bis maximal 20cm über die Parzellengrenze ragen.

Art. 13 Etappierung

- 1 Vor Baubeginn der 1. Bauetappe muss ein genehmigtes Bauprojekt für die gesamte Erschliessung vorliegen und gemäss den Vorgaben der Baubehörde auch ausgeführt sein.
- 2 Nach Fertigstellung von Teilüberbauungen sind die noch nicht überbauten Baubereiche in zweckmässigem Ausmass provisorisch zu begrünen. Es dürfen keine dauernden Deponien und dergleichen eingerichtet werden.
- 3 Mit Einreichen eines Baugesuches ist ein Projekt für die Parkierungslösung für das gesamte betroffene Baugebiet vorzulegen. In den Baugebieten C & E ist die Möglichkeit einer

Tiefgaragenzufahrt für die Nachbarn B & D sicher zu stellen. Die Parkierungen der Baugebiete K – M ist zusammen mit dem jeweils vorgelagerten Baugebiet G – I zu lösen.

Art. 14 Gestaltung

- 1 Die Art des Fassadenmaterials ist grundsätzlich frei, gestalterisch aber pro Baubereich in der gleichen Materialisierung zu wählen.
- 2 Die Bauten können in unterschiedlichen Architektursprachen erstellt werden. Innerhalb eines Baubereiches wird eine einheitliche und gute Gestaltung verlangt.

Art. 15 Freiraum / Umgebung

- 1 Die im Plan bezeichneten Strassen- und Nebenflächen/Grünflächen haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 2 Die im Plan bezeichneten Nebenflächen/Grünflächen sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird von den Grundeigentümern und der Gemeinde gemeinsam geplant. Die erstmalige Erstellung erfolgt gemeinsam mit den Hochbauten und wird von den jeweiligen Grundeigentümern getragen. Die Kosten für den Unterhalt und Ersatz der Nebenflächen/Grünflächen gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 3 Zäune (offene Einfriedungen) sind mit einer Höhe von 1.00m ab EG Kote der höher gelegenen Nutzungseinheit gestattet. Hecken welche mit derselben Höhe unter der Schere gehalten werden, sind zulässig.
- 4 In den Bereichen für verglaste Anbauten sind geschlossene Einfriedungen bis 1.80m Höhe (Grenzbau) als Sichtschutz zur Nachbarparzelle erlaubt.
- 5 Böschungsgestaltung
 - a. an der Schalchenstrasse; max. 3.00m Höhe, zwingend flächig zu begrünen. Absturzsicherungen sind als offene Einfriedungen hinter der Mauerkrone bis zu einer maximalen Höhe von 1.50m zu erstellen.
 - b. an der Höhenstrasse; max. 3.00m Höhe, in Anlehnung (gestalterisch) an die Stützmauer entlang der Schalchenstrasse erstellt und zwingend flächig zu begrünen. Absturzsicherungen sind als offene Einfriedungen hinter der Mauerkrone bis zu einer maximalen Höhe von 1.50m zu erstellen.
 - c. an der neuen Erschliessungsstrasse; max. 4.20m Höhe und zwingend flächig zu begrünen. Absturzsicherungen sind als offene Einfriedungen hinter der Mauerkrone bis zu einer maximalen Höhe von 1.50m zu erstellen.
- 6 Hangsicherungen entlang von Wegen und Strassen sind als Böschungen oder Sichtbeton-Stützmauern auszubilden.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe / Strassenlärm

- 1 Für den Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Entlang der Schalchenstrasse (Kantonsstrasse) müssen die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 17 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Der Perimeter wird über die neue Erschliessungsstrasse und die Höhenstrasse erschlossen.
- 2 Die Erschliessung der Tiefgaragen der Baugebiete A und G-M muss direkt ab der neuen Erschliessungsstrasse erfolgen. Die Erschliessung der Tiefgaragen der Baugebiete C/E/F ist via Höhenstrasse zulässig. Die Baugebiete B und D können sowohl von der neuen Erschliessungsstrasse als auch von der Höhenstrasse erschlossen werden.
- 3 Die Erschliessung von Besucherparkplätzen erfolgt über die Tiefgaragen.

Art. 18 Parkierung

- 1 Je Wohneinheit sind unabhängig von der Grösse mindestens zwei Pflichtparkplätze notwendig. Die Anforderungen für andere Nutzungen werden durch die Baubehörde festgesetzt. Die Anzahl der Besucherparkplätze beträgt pro Baugebiet 20% der Pflichtparkplätze.
- 2 Die Parkplätze sind in den Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen. Oberirdische Bewohner- und Besucherparkplätze sind nicht gestattet. Die Besucherparkplätze sind unterirdisch/überdeckt vor den Tiefgarageneinfahrten anzuordnen.
- 3 Tiefgarageneinfahrten sind nur in den dazu ausgewiesenen Zonen erlaubt.
- 4 Das Parkplatzangebot ist für jede Bauetappe, respektive jedes Baugebiet, einzeln zu lösen und nachzuweisen.

Art. 19 Wege

- 1 Jeder Baubereich muss zwingend über einen hindernisfreien Zugang (ohne Treppenstufen) für jede einzelne Nutzungseinheit erschlossen sein.
- 2 Die im Gestaltungsplan speziell gekennzeichneten Notzufahrten sind mit befahrbarem Oberflächenbelag auszurüsten und dauerhaft frei zu halten.
- 3 Die jeweils hinterste Nutzungseinheit eines Baubereiches kann den Fussweg nach dem Hauseingang beenden. Verbindungen für den dahinter liegenden Baubereich sind sicherzustellen.

D. Versorgung und Entsorgung

Art. 20 Energie

- 1 Neubauten sind thermisch im jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 10% unter den jeweils gültigen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich liegen. Massgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standards und Vorschriften.

Art. 21 Entwässerung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem GEP der Gemeinde Wila im Trennsystem zu entwässern.
- 2 Das Dachwasser von Hauptgebäuden samt Anbauten und Nebengebäuden muss grundsätzlich in die Meteorwasserkanalisation abgeleitet werden.
- 3 Oberflächenwasser aus dem Gebäudeumschwung samt Zugangsweg darf nicht abgeleitet werden.

Art. 22 Abfälle

- 1 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Die Entsorgung ist pro Baubereich / Bauetappe gemeinschaftlich zu lösen und wenn möglich in eine Mauer zu integrieren.

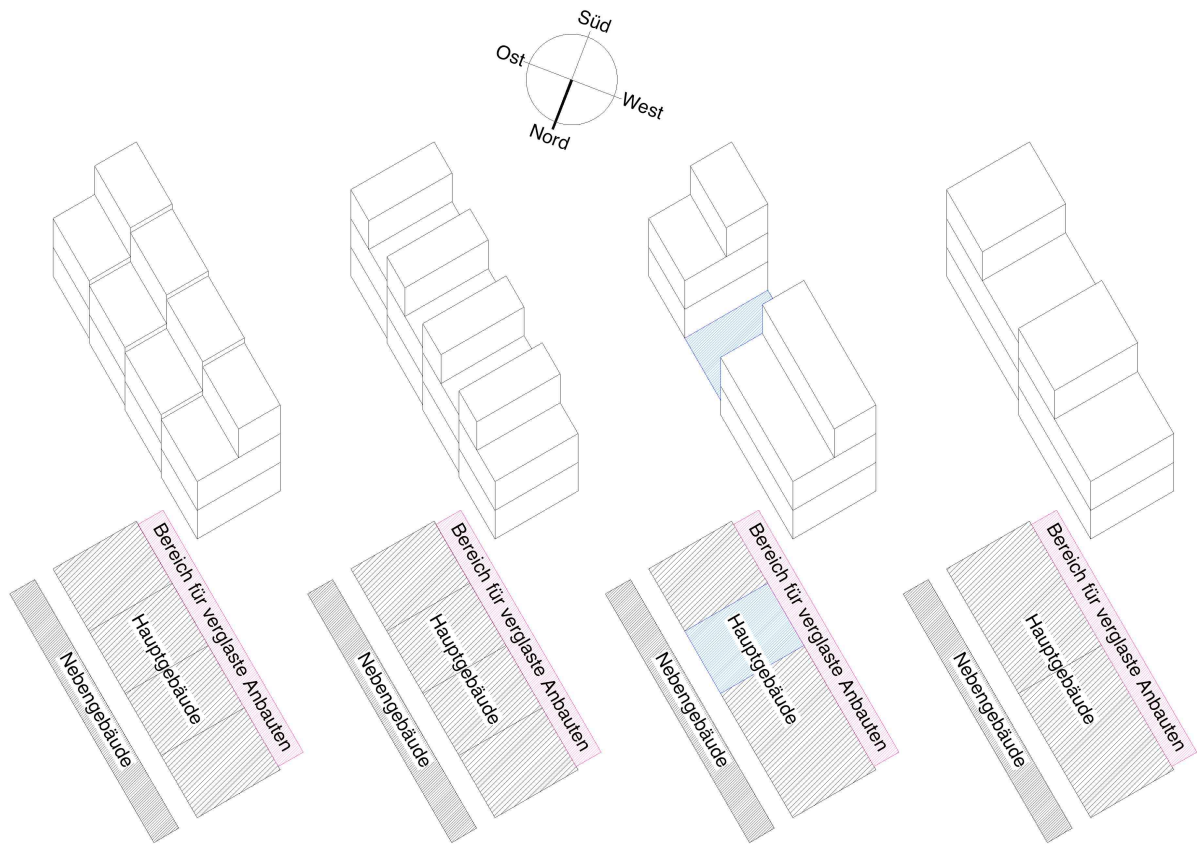
E. Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten

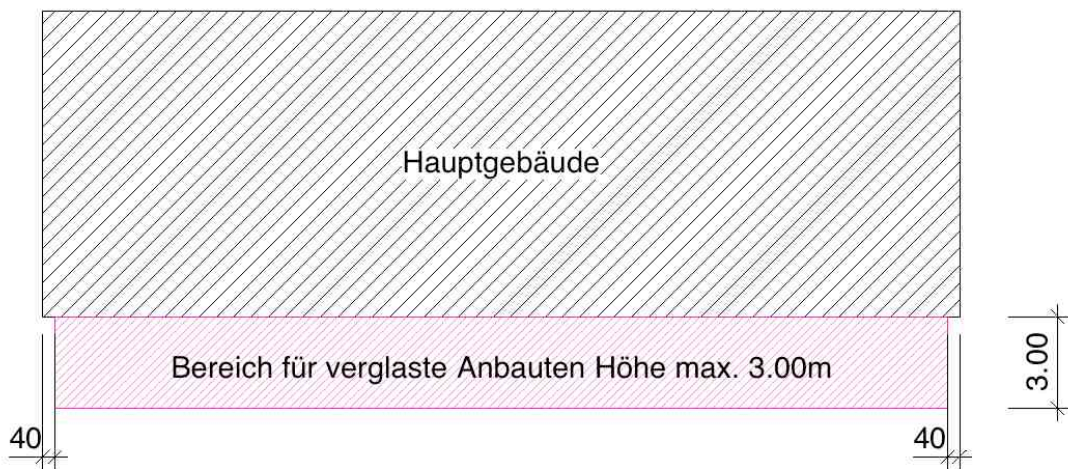
- 1 Der Gestaltungsplan „Ghöngg“ tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

F. Beilagen

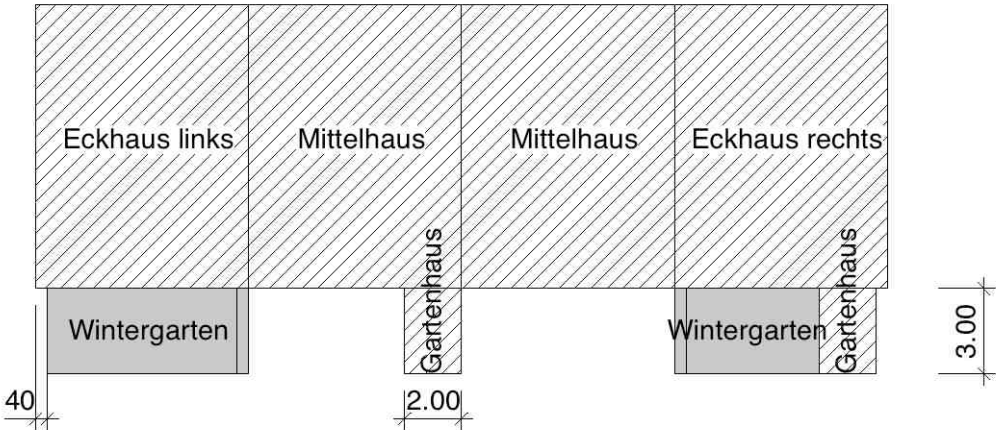
Beilage A



Beilage B1



Beilage B2

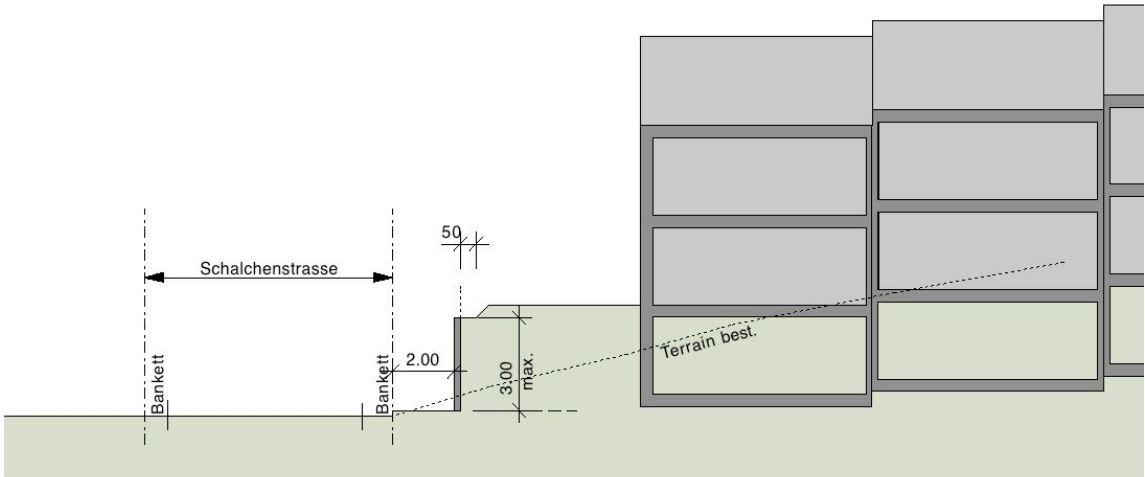


Beilage C

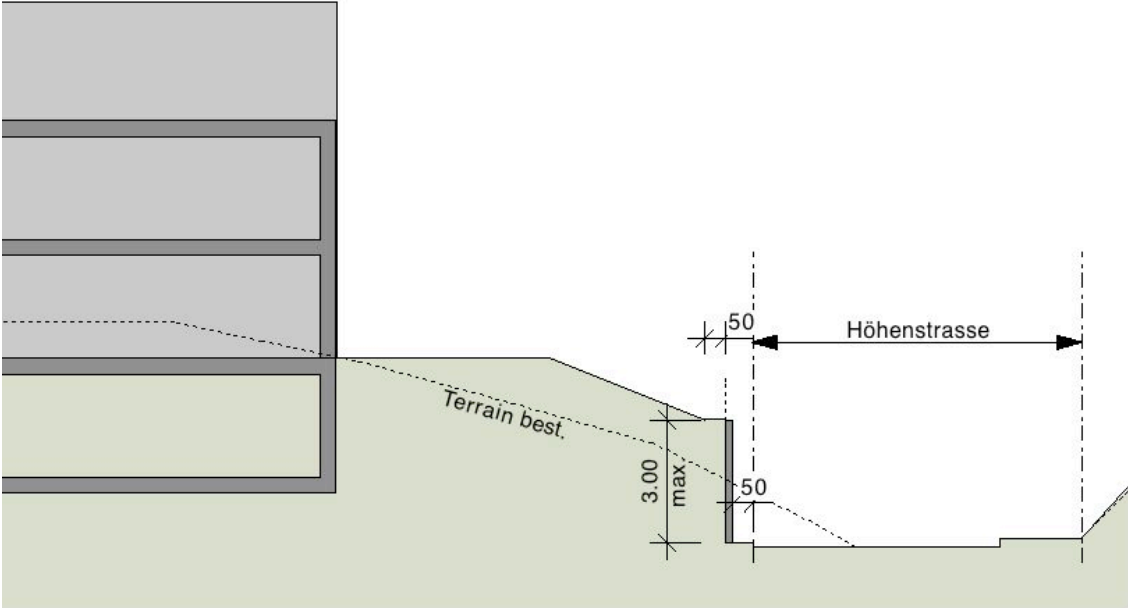


— Pflichtbaulinien, zwingend 2-Geschossig zu bebauen

Beilage D1



Beilage D2



Beilage D3

