



Revision Öffentlicher Gestaltungsplan Hardau

Vorschriften

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt

Datum: 17. Dezember 2014

Präsidentin

R. V. Howard Title

Ratsschreiber

Dr. Zerk

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 24. Feb. 2015

Unterschrift

Unterschrift
A. Zimmerhals

BDV Nr.

BDV Nr. 0296/15

Öffentlicher Gestaltungsplan Hardau

Vorschriften

Art. 1 Ziele

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- den Erhalt der prägenden Siedlungsstruktur aus Doppelhäusern und seitlichen Nebengebäuden (Typen I – V);
- den schonenden Umgang mit Dachflächen und Vorgärten;
- die Regelung der Autoabstellplätze;
- die Festlegung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Art. 2 Geltungsbereich

Für das zwischen der Hardgutstrasse und der Töss in Winterthur-Wülflingen im Übersichtsplan 1:1000 vom 19. März 2014 bezeichnete Gebiet besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan mit den Rechtswirkungen im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

Art. 3 Inhalt

Der Gestaltungsplan Hardau besteht aus den nachstehenden Vorschriften vom 17. Dezember 2014 und dem Situationsplan 1:1000 vom 19. März 2014.

Art. 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, sind im Geltungsbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz und die kommunale Bau- und Zonenordnung massgebend.

Art. 5 Nutzweise

- 1 Die Hauptgebäude mitsamt Erweiterungen dürfen ausschliesslich zu Wohnzwecken im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG genutzt werden.
- 2 Die seitlichen Nebengebäude können Wohnzwecken in obigem Sinne, zur Einstellung von Motorfahrzeugen, als Vorrats- und Geräteraum oder für Kleintierhaltung u.ä. dienen, dürfen jedoch nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Art. 6 Gestaltung

- 1 Bei der Materialwahl, der Detailgestaltung und der Farbgebung der Hauptgebäude und seitlichen Nebengebäude sowie bei der Umgebungsgestaltung ist auf die bestehenden typischen Elemente und Erscheinungsweisen der Siedlung Hardau besondere Rücksicht zu nehmen.
- 2 Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster am Hauptgebäude und seitlichen Nebengebäude sind beidseitig zulässig. Die maximale Fensterfläche beträgt 0.8 m² (Flügelmass).

Art. 7 Hauptgebäude, Bestand

- 1 Innerhalb der im Übersichtsplan bezeichneten Baubereiche für Hauptgebäude sind der Umbau und Wiederaufbau der bestehenden Hauptgebäude im gleichen, bzw. ursprünglichen Profil zulässig.
- 2 Die Fassaden der bestehenden Hauptgebäude sind in ihrem charakteristischen Erscheinungsbild mit dunkel verkleideten Giebelfeldern und einer hell verputzten Lochfassade zu erhalten. Strassenseitig sind mit Ausnahme des Typs II Jalousieläden zu verwenden.
- 3 Das Anbringen einer Aussenisolation an der Gebäudehülle des bestehenden Hauptgebäudes ist zulässig.

Art. 8 Hauptgebäude, Erweiterungen

- 1 Innerhalb der Baubereiche sind an der Gartenfassade der bestehenden Hauptgebäude maximal zweigeschossige Erweiterungen zulässig.
- 2 Beim Typ IV sind zweigeschossige Erweiterungen nur mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft des unmittelbar angrenzenden Hauptgebäudes zulässig. Ohne diese Zustimmung kann eine maximal eingeschossige Erweiterung realisiert werden.
- 3 Die Gebäudehöhe des Erweiterungsbaus darf folgende Höhenkote nicht überschreiten: Unterkante Decke Obergeschoss Hauptgebäude plus die Dachkonstruktionshöhe des Erweiterungsbaus.
- 4 Bei eingeschossigen Anbauten dürfen die Flachdächer als Terrassen ausgestaltet werden. Die maximal zulässige Höhe der Schutzgeländer beträgt 1.10 m. Das Aufstellen von Sichtschutzwänden ist nicht gestattet.

Art. 9 Seitliche Nebengebäude, Bestand

- 1 Die bestehenden seitlichen Nebengebäude dürfen innerhalb ihres bisherigen Profils umgebaut und wiederaufgebaut werden. Die Beseitigung der seitlich an die Hauptgebäude angebauten Nebengebäude ohne nachfolgenden Ersatzbau ist nicht gestattet.
- 2 Die Fassaden der seitlichen Nebengebäude sind in ihrem charakteristischen Erscheinungsbild einer dunklen Fassadenverkleidung zu erhalten. Die Fassaden haben sich in Farbe und Materialisierung vom Hauptgebäude zu unterscheiden.
- 3 Zur Strassenseite sind einzelne Fensteröffnungen zulässig, sofern das Prinzip einer Lochfassade ablesbar bleibt.
- 4 Das Anbringen einer Aussenisolation an der Gebäudehülle des bestehenden Nebengebäudes ist zulässig.

Art. 10 Seitliche Nebengebäude, Erweiterungen

- 1 Erweiterungen bestehender und neuer Nebengebäude haben sich innerhalb des Baubereichs für Nebengebäude zu halten.
- 2 Bei der Erweiterung bestehender Nebengebäude wie auch bei deren Ersatz ist die bisherige Firsthöhe und die strassenseitige Traufhöhe zu übernehmen. Auf der strassenabgewandten Seite hat die im Baubereich befindliche Erweiterung die lichte Höhe des Nebengebäudes (gemessen bis Unterkante Balkenlage) zu übernehmen

Art. 11 Vorgärten und rückwärtige Gärten

- 1 Die Vorgärten und rückwärtigen Gärten sind prägende Merkmale der Siedlung.
- 2 Die Vorgärten sind als Grünflächen oder Steingärten zu gestalten und mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Flächen für Parkierung und Hauszugänge sind minimal zu halten.
- 3 Bei den Vorgärten und den rückwärtigen Gärten hat sich der Geländeverlauf am gewachsenen Terrain zu orientieren.

Art. 12 Hauszugang und Parkierung

- 1 Für jedes Grundstück sind maximal zwei Parkplätze zulässig. Diese sind in dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich 'Hauszugang und Parkierung' anzuordnen. Die Baubewilligungsbehörde kann davon abweichen, wenn dadurch gestalterisch eine bessere Lösung erreicht werden kann oder wichtige Gründe vorliegen. Die Erstellung von Unterterraingaragen ist nicht zulässig.
- 2 Im Bereich des Hauszugangs ist eine offene Überdachung in der Verlängerung des seitlichen Nebengebäudes bis maximal zur Strassenfassade des Hauptgebäudes möglich.
- 3 Auf den im Übersichtsplan schwarz schraffierten Flächen dürfen auch Einstellgaragen erstellt werden. Bauten in diesem Bereich sind den verschärften Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nicht unterstellt.

Art. 13 Anordnung zusätzlicher Abstellbereich

- 1 Kann der Bedarf an maximal zwei Parkplätzen im Bereich 'Hauszugang und Parkierung' bzw. im seitlichen Nebengebäude nicht untergebracht werden, so besteht Anspruch auf die Nutzung des Bereichs 'Anordnung zusätzlicher Abstellbereich'.
- 2 Innerhalb des Bereichs kann maximal ein Parkplatz erstellt werden. Der Parkplatz hat eine maximale Abmessung von 2.80 x 5.00 m und ist quer zur Quartierstrasse anzuordnen.

Art. 14 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig, auch ganzflächig, unter den Voraussetzungen einer guten Gestaltung und sorgfältigen Einordnung in Dach- und allenfalls Fassadenflächen, sowie in die Umgebung.

Art. 15 Gartenhäuser und Schöpfe

Gartenhäuser und Schöpfe sowie überdeckte, seitlich teilweise offene Gartensitzplätze dürfen als besondere Gebäude bis zu einer Höhe von 4 m im Sinne von § 273 PBG ausschliesslich in den im Übersichtsplan bezeichneten Bereichen und mit einer Fläche von höchstens 25 m² erstellt werden. Im Übrigen gilt § 18 der Besonderen Bauverordnung II vom 26. August 1981.

Art. 16 Abweichungen

Ist das benachbarte (angebaute) Haupt- oder Nebengebäude bereits diesen Vorschriften widersprechend erweitert oder sonst verändert worden, kann die Baubehörde Abweichungen zulassen, sofern dadurch eine Verbesserung des Siedlungsbildes oder der wohnhygienischen Verhältnisse erreicht wird.

Art. 17 Gewässerraum Niederfeldbach

Innerhalb des Gewässerraum Niederfeldbach sind Erweiterungen von Bauten und Anlagen erst möglich, wenn ein gesichertes Projekt zur Bachverlegung vorliegt.

Art. 18 Schlussbestimmungen

Die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Hardau tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.



Verbindlicher Inhalt

- | | |
|---|---|
|  | Perimeter Gestaltungsplan |
|  | Hauptgebäude, Bestand Typ I - V Erweiterung |
|  | Seitliche Nebengebäude, Bestand Erweiterung |
|  | Vorgärten |
|  | Rückwärtige Gärten Gartenhäuser und Schöpfe |
|  | Hauszugang und Parkierung |
|  | Einstellgaragen |
|  | Anordnung zusätzlicher Abstellbereich |

Orientierender Inhalt

- Gewässerraum Niederfeldbach (eingedolt)

Exemplar der Gemeinde

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt

Datum: 17. Dezember 2014

Präsidentin

B. J. Ward Fife

Ratsschreiber

Dr. Bentley

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 24. Feb. 2015

Unterschrift

L. Zimmerhake

BDV Nr. 0296/15

Stadt Winterthur 

Öffentlicher Gestaltungsplan Hardau

Situationsplan 1 : 500

19. März 2014 | Format 105 x 60