

Stadt Winterthur

Kanton Zürich

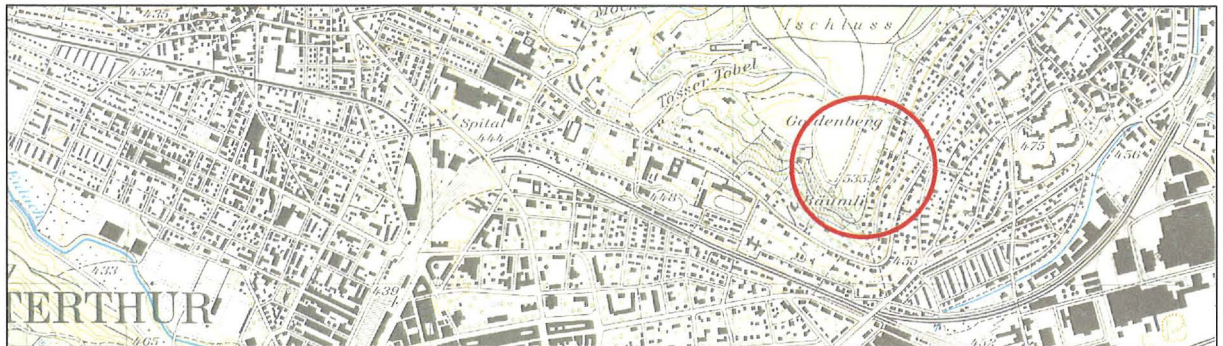
Privater Gestaltungsplan "Bäumliwiese"

gemäss § 83 – 87 PBG

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan 1:500 vom
- Vorschriften zum Gestaltungsplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 3. OKT. 2006

Öffentliche Auflage vom: 17. JULI 2006

bis: 14. SEP. 2006

Beschlossen vom Stadtrat am: 15. Nov. 2006

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 26. März 2007

BDV Nr. 43 107

Für die Baudirektion

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Auftraggeber:
Balthasar Reinhart, Winterthur
vertreten durch:
Lorenz Reinhart, Maur
Projektgrundlage:
Architekten Kollektiv
Kisdaroczi Jedele Schmid Wehrli
Winterthur

15. Juni 2006 RS

F:\DATEN\IM4\41-973B\3 BER\GESTALTUNGSPLAN\ABGABE\SNV_V4.DOC

11. 10. 06 Reinhart

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, Zweck und Bestandteile

- ⁽¹⁾ Für die „Bäumliwiese“ auf Kat.-Nr. 14487 in Oberwinterthur wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.
- ⁽²⁾ Der Gestaltungsplan bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Wohnüberbauung mit 6 terrassiert angeordneten Gebäudekörpern.
- ⁽³⁾ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 15.06.2006 zusammen.

Art. 2 Vorgehendes und ergänzendes Recht

- ⁽¹⁾ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur (W2 1,0 GP).
- ⁽²⁾ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Geschosszahl

- ⁽¹⁾ Es sind max. 3 terrassiert angeordnete Vollgeschosse zulässig.
- ⁽²⁾ Zusätzliche Dach- und Untergeschosse mit anrechenbaren Räumen sind nicht gestattet.

Art. 4 Gebäudemäntel

⁽¹⁾ Es dürfen keine Hauptgebäude oder Teile davon über die im Plan aufgeführten Gebäudemäntel hinausragen ausser:

- a) Vordächer und Balkone, deren Ausladung die Mantellinien um maximal 50 cm überragen darf.
- b) kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.

⁽²⁾ Gebäude dürfen innerhalb des Planungsgebietes ohne Rücksicht auf die Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden.

Art. 5 Unterirdische und Besondere Gebäude

⁽¹⁾ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen ausserhalb der für Hauptgebäude bestimmten Gebäudemäntel nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden.

⁽²⁾ Es sind oberirdisch keine Besonderen Gebäude im Sinne von Art. 73 BZO ausserhalb der Gebäudemäntel zulässig.

Art. 6 Dachform

⁽¹⁾ Es sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

⁽²⁾ Dachflächen dürfen mit Ausnahme derjenigen auf dem 3. Geschoss als begehbare Terrassen ausgestaltet werden.

Art. 7 Terraingestaltung

⁽¹⁾ Das Umgelände ist terrassiert auszugestalten mit Stützmauern von max. 1.8 m Höhe.

⁽²⁾ Entlang den nördlichen und südlichen Hausfassaden darf das Terrain zur Gewährleistung der terrassierten Anordnung um max. 2 m und im Bereich der talseitigen Gebäude-/Geländestufen um

max. 3 m abgegraben werden. Talseits des Hauses F darf eine Abgrabung von max. 1 m vorgenommen werden. Weitergehende Abgrabungen sind unzulässig.

Art. 8 Allgemeine Gestaltung

⁽¹⁾ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁽²⁾ Die durchlaufenden Geländeterrassen zwischen den Häusern dürfen den freien Durchblick nicht behindern und sollen einen harmonischen Bezug zu den benachbarten Gebäuden ermöglichen.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 9 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Verkehr, Velo und Fussgänger über die Landenbergstrasse.

Art. 10 Ausweich- und Wendestellen

Ausweich- und Wendestellen sind im Bereich der privaten Vorplätze anzuordnen.

Art. 11 Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten von der Landenbergstrasse zu den einzelnen Gebäuden sind im Gestaltungsplan mit Pfeilen gekennzeichnet.

Art. 12 Parkierung von Personenwagen

- ⁽¹⁾ Die Parkierung für Personenwagen und Motorräder der Bewohner erfolgt unterirdisch.
- ⁽²⁾ Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

D. Schlussbestimmung

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

gemäss § 83 - 87 PBG
Situationsplan 1 : 500

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 26. März 2007

Für die Baudirektion

11.10.06 Unk hart

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

Auftraggeber:
Balthasar Reinhart, Winterthur

vertreten durch:
Lorenz Reinhart, Maur

Projektgrundlage:
Architekten Kollektiv:
Kisderoczki-Jedele Schmid Wehrli
Winterthur

metron

Planung	Metron Raumentwicklung AG	Stahlrain 2 / 5200 Brugg	T: 056 460 91 11	F: 056 460 91 00	info@metron.ch
---------	----------------------------------	--------------------------	------------------	------------------	----------------

 Gestaltungsplanperimeter

Bebauung

☐ Mantellinie Hauptbauten / Baubereich

 Mantellinie unterirdische Bauten

 Höhenbegrenzungslinie / Baubereich

Erschliessung / Parkierung / Entsorgung

private Vorplätze

 Ausweich- und Wendestellen

► Lage für Ein- und Ausfahrten unterirdischer Einstellhallen

 Wendeplatz:

Aussenraum

 Gärten / Gartenterrassen

 Bereich für niedrige Hecken mit Einzelbäumen

 Zonengrenze

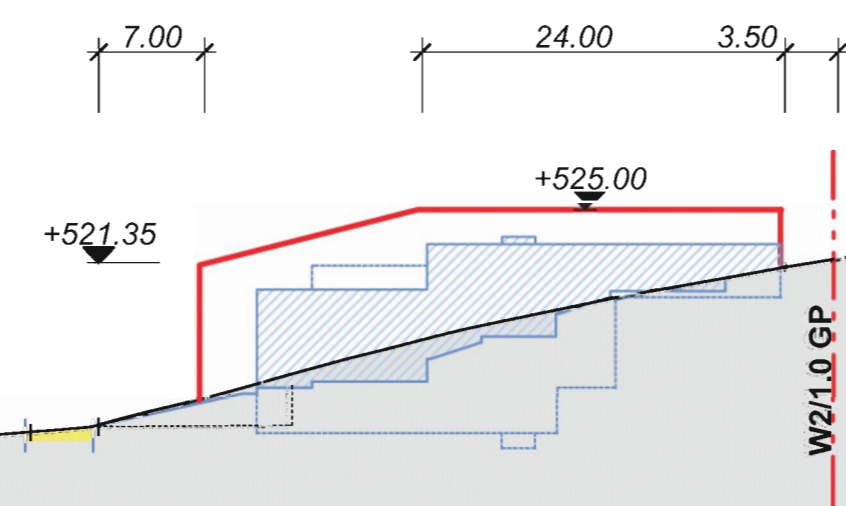
Erschliessungsbereiche Mischverkehr



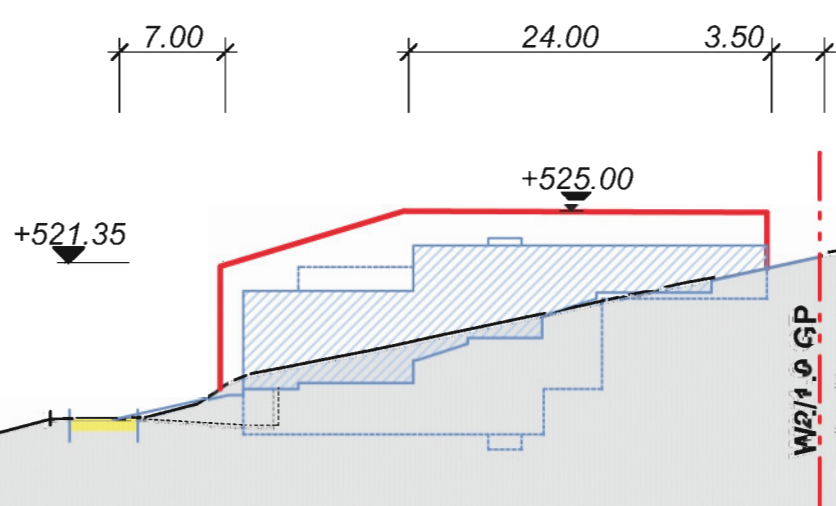
Projekt



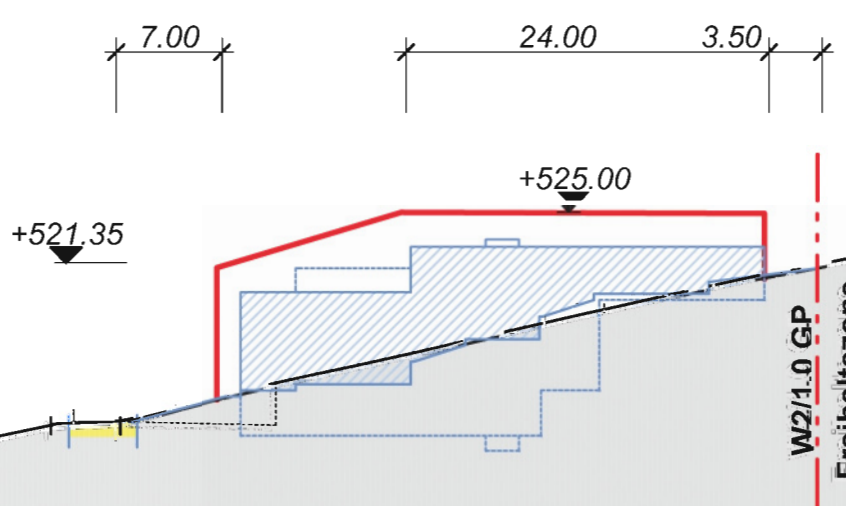
6 Geländeprofile mit Höhenbegrenzungslinie
ANSICHT NORD HAUS A
SCHNITT 1-1



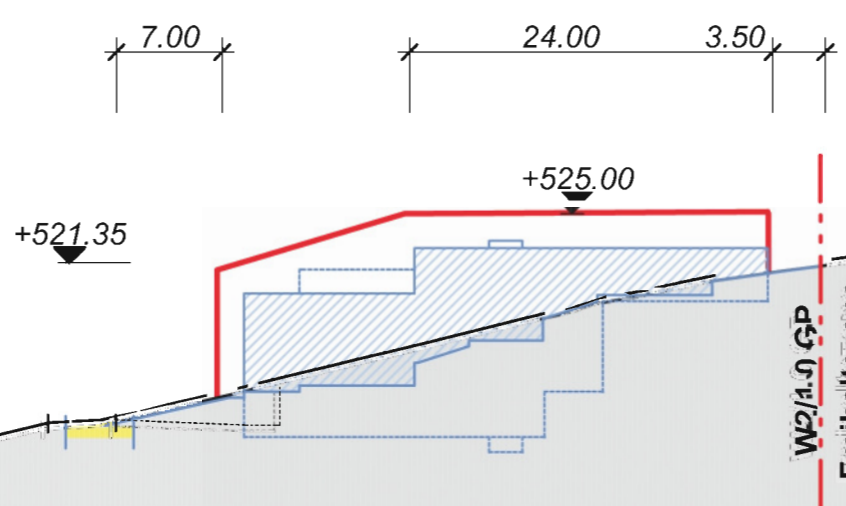
ANSICHT NORD HAUS E
SCHNITT 2-2



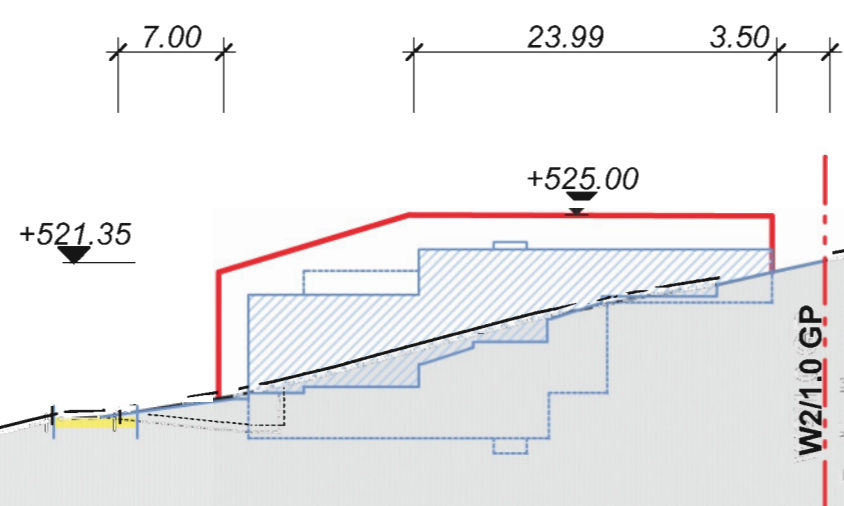
ANSICHT NORD HAUS C
SCHNITT 3-3



ANSICHT NORD HAUS D
SCHNITT 4-4



ANSICHT NORD HAUS E
SCHNITT 5-5



ANSICHT NORD HAUS F
SCHNITT 6-6

