

# BESTIMMUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

## GENEHMIGUNGSVERMERK

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN:

KELLER AG ZIEGELEIEN, 8422 PFUNGEN

17. Okt. 2001

ZUSTIMMUNG DES STADTRATES VOM:  
DER PRÄSIDENT :

15. DEZ. 2004

DER SEKRETÄR:

VON DER BAUDIREKTION

BDV NR. 1264 / 105

GENEHMIGT AM : - 6. Sep. 2005

FÜR DIE BAUDIREKTION

STADT WINTERTHUR / KANTON ZUERICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

MIT OEFFENTLICH-RECHTLICHER WIRKUNG GEMÄSS §85 PBG

DAETTNAU - WINTERTHUR

21. AUGUST 1995 / REV. 23-7-96 / REV. 11-2-99 / REV. 9-10-01

JAKOB STEIB  
DIPLOM. ARCHITEKT ETH / BSA

WETTINGERWIES 2a  
TEL.  
FAX.

8001 ZUERICH  
01/262 66 22  
01/262 66 24

# Bestimmungen zum Gestaltungsplan

9. Oktober 2001

## **Art.1 Zielsetzung**

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer beispielhaften Wohnbebauung mit kostengünstigen Wohnungen im Gebiet Dätttau, welche auf die Identität des Weilers Dätttau Rücksicht nimmt.

## **Art.2 Geltungsbereich**

Die Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet.

## **Art.3 Inhalt**

Der Gestaltungsplan Dätttau besteht aus diesen Bauvorschriften und dem dazugehörigen Plan 1:500 vom 9.10.2001.

## **Art.4 Ergänzendes Recht**

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplangebiet das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 sowie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000.

## **Art.5 Empfindlichkeitsstufe**

Für das Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung massgebend.

## **Art.6 Baubereiche**

Die zulässigen Baubereiche sind im Plan festgelegt.  
Nebenbauten (besondere Gebäude) sind auf höchstens 10% der Freiflächen zulässig.  
Terrassenpodeste im Erdgeschoss der Wohngebäude dürfen die Mantellinie um höchstens 3.50m überschreiten.

## **Art.7 Gebäudeabmessungen, Geschosszahl**

Die Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe) werden durch die im Plan bezeichneten Gebäudemantellinien bestimmt.  
Es sind drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Um das Auffüllgebiet von Abtragungen zu entlasten, sind örtlich mehrere Untergeschosse gestattet.  
Unterirdische Parkieranlagen dürfen das gewachsene Terrain um mehr als 0.50m überragen, dürfen aber nach Abschluss der Umgebungsarbeiten nicht als oberirdische Bauten in Erscheinung treten.

## **Art.8 Nutzweise**

Die Nutzweise richtet sich nach den gemäss Empfindlichkeitsstufe II zulässigen Nutzungen.

## **Art.9 Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.  
Dächer sind als Sheddächer, Flachdächer oder einseitig geneigte Pultdächer (Neigung 17° - 25°) auszubilden.

## **Art.10 Etappierung**

Die etappenweise Ausführung der Ueberbauung ist zulässig.  
Baubewilligungen dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn der Nachweis einer guten Gesamtgestaltung aller Etappen erbracht ist. Die Baubehörde kann zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichernde Bestimmungen bezüglich der Fertigstellung der Gesamtüberbauung erlassen.

## **Art.11 Erschliessung**

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes wird im Rahmen des Quartierplanes gewährleistet.  
Verkehrerschliessungen und Fusswege (Wanderwegnetz) sind öffentlich.

## **Art.12 Parkierung**

Im Gestaltungsplangebiet dürfen maximal 50 Parkplätze oberirdisch angelegt werden.

## **Art.13 Energie**

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Holzschnitzelfeuerung, soweit dies wirtschaftlich tragbar ist.

## **Art.14 Genehmigung und Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung durch eine kantonale Behörde (§ 89 i.V.m. § 2 Bst. a bzw. Bzw. b PBG).  
Der Gestaltungsplan tritt mit der amtlichen Publikation der Genehmigung in Kraft.

# LEGENDE:

|                                                                                   |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER                           |
|  | ZONENGRENZE                                         |
|  | GEBÄUDEMANTELLINIE                                  |
|  | ABSTELLPLATZ FUER MOTORFAHRZEUGE (LAGE SCHEMATISCH) |
|  | ABSTELLPLATZ FUER VELO / MOFAS (LAGE SCHEMATISCH)   |
|  | CONTAINERSTANDORTE (LAGE SCHEMATISCH)               |
|  | SPIELPLAETZE UND FREIZEITANLAGEN (LAGE SCHEMATISCH) |
|  | HOCHSTAEMMIGE BAEUME (LAGE SCHEMATISCH)             |
|  | OEFFENTLICHE FUSSWEGE                               |
|  | ZU- UND WEGFAHRTEN MOTORFAHRZEUGE                   |
|  | MAXIMALE DACHKOTE                                   |

