



KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„OBERER DEUTWEG SÜD-WEST“

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES WINTERTHUR

GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN FESTGESETZT AM: 14.01.1997

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN:

WINIMOD AG

Winimod AG

Oberer Deutweg 4
8411 Winterthur

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 23. FEB. 1998

DER PRÄSIDENT:

W. Baumann

DER SEKRETÄR:

C. C. -

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM:

Von der Baudirektion
genehmigt am 27. Aug. 1998

BDV Nr. 10151/98

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhake

VERFASSEN:

WALTER HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
BÜHLACKERWEG 38
8405 WINTERTHUR

14.1.1997

Privater Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates Winterthur

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg Süd-West" ist im zugehörigen Plan "Baubereiche" Mst. 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

Art. 2 Inhalt

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgende Plänen:

- | | | |
|--|-------|------------|
| a) Baubereichsplan | 1:500 | Plan Nr. 1 |
| b) Mantellinienplan | 1:500 | Plan Nr. 2 |
| c) Plan Erschliessung Parkierung Ausstattung | | |
| 1:500 | | Plan Nr. 3 |

alle datiert vom 14.1.1997.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich

die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Neubauten

Abs. 1 Oberirdische Neubauten sowie neubauähnliche Umgestaltungen der bisherigen gewerblichen Bauten und Anlagen dürfen nur innerhalb der im Baubereichsplan bezeichneten Baubereiche für Hauptgebäude bzw. für "Besondere Gebäude" sowie unter den im Mantellinienplan festgelegten Mantellinien realisiert werden.

Abs. 2 Neue Hauptgebäude dürfen entweder drei Vollgeschosse aufweisen (wobei das dritte Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist) oder zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Gebäudetiefe ist auf max. 11,5m beschränkt.

Abs. 3 Die Flächen von Besonderen Gebäuden werden pro Haus wie folgt beschränkt:

- Hauseingangsbereich: max. 10m² zuzüglich max. 7m² für allfällige Vordachkonstruktionen,
- Gartenbereich: max. 9m²

Abs. 4 Im übrigen haben sich Neubauten an die Vorschriften der BZO Winterthur für die Wohnzone W2/2.0 unter Mitbeanspruchung der Art. 48 und 49 der BZO für Arealüberbauungen zu halten.

Art. 5 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

In allen Baubereichen sind lediglich Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zugelassen. Es sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV einzuhalten.

Im Baubereich B sind alle erforderlichen Massnahmen zum Schutze vor Strassenlärm des oberen Deutweges vorzukehren. Um die Funktion als Lärmriegel für die zurückliegenden Baubereiche A1 bis A3 zu erfüllen, sind die Neubauten im Baubereich B längs des oberen Deutweges als geschlossene Front mindestens zweigeschossig auszubilden.

Art. 6 Verkehrsführung und Umgebungsgestaltung

Für die neue Wohnüberbauung ist eine gemeinsame Tiefgarage zu realisieren, welche ab oberem Deutweg zu erschliessen ist. Oberirdische Besucherparkplätze sind nur im Bereich längs der Grenze zum Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Nord-Ost" zulässig.

Die Zufahrt zur UT-Garage und zu den oberirdischen Besucherabstellplätzen ist mit jener für den angrenzenden Bereich des Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg Nord-Ost" zu kombinieren. Unterhalt, Betrieb und Erneuerung richten sich nach Massgabe der beidseitigen Nutzungen. Für die Anordnung von 15 bis 20 unterirdischen Parkplätzen in der UT-Garage steht den Grundeigentümern im Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" das erforderliche Ueberbaurecht gemäss Plan "Erschliessung, Parkierung, Ausstattung" unentgeltlich zu.

Art. 7 Ausstattungen

Entlang des oberen Deutweges ist gemäss Plan "Ausstattung" eine Alleebeepflanzung zu realisieren und dauernd beizubehalten.

Für das Gestaltungsplangebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung zu erstellen.

Art. 8 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in den einzelnen Teilen gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

Die Dachformen der Baubereiche B bzw. A1 bis A3 sind unter sich und gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Art. 9 Etappierung

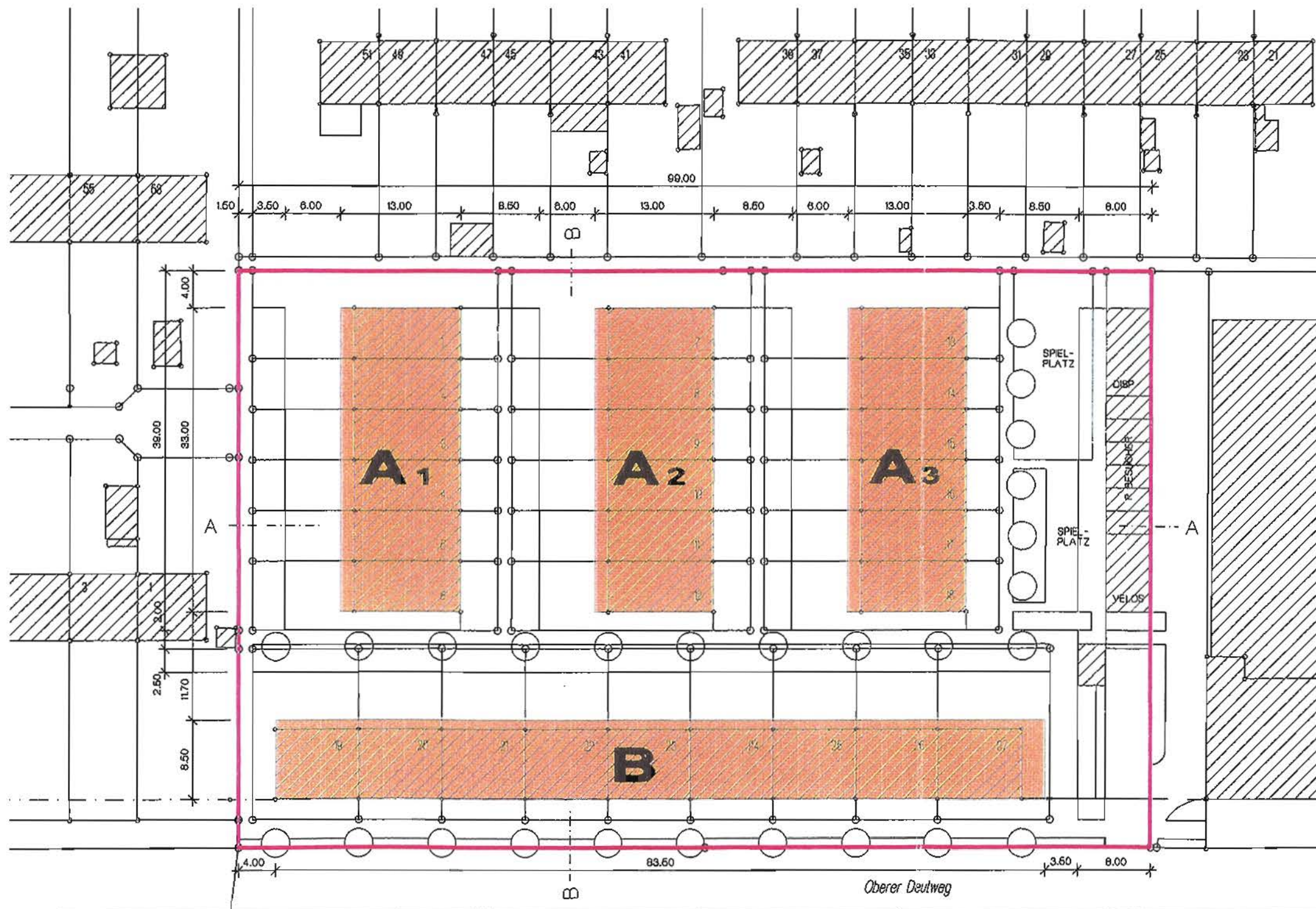
Bei etappenweiser Realisierung der künftigen Wohnüberbauung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen, dass ein Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich ist.

Art. 10 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BAUBEREICHSPLAN

M. 1:500



Legende:

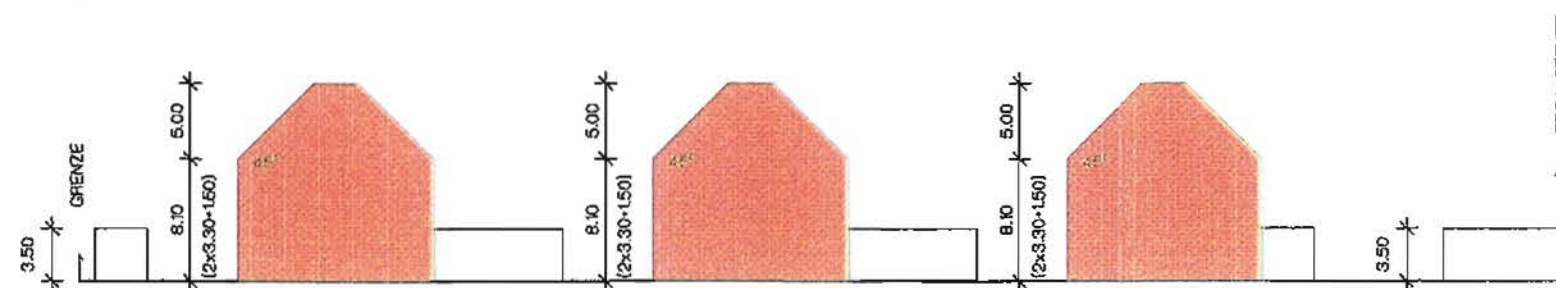
- Geltungsbereich
- Baubereiche für besondere Bauten
gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur
- Baubereiche A und B

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG SÜD-WEST"

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"OBERER DEUTWEG NORD-OST"

MANTELLINIENPLAN

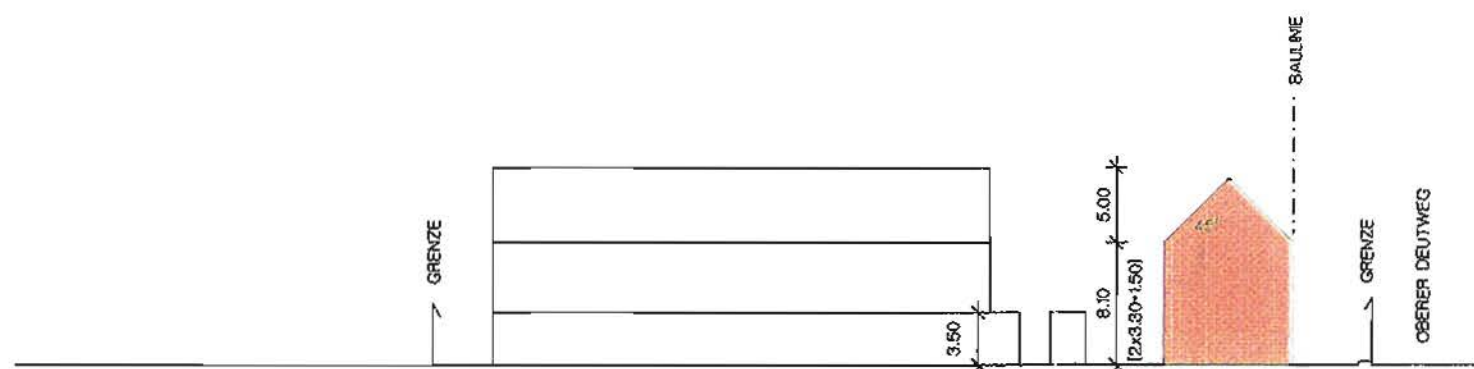
M. 1:500



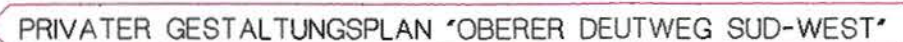
MANTELLINIE A



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
 "OBERER DEUTWEG NORD-OST"



MANTELLINIE B

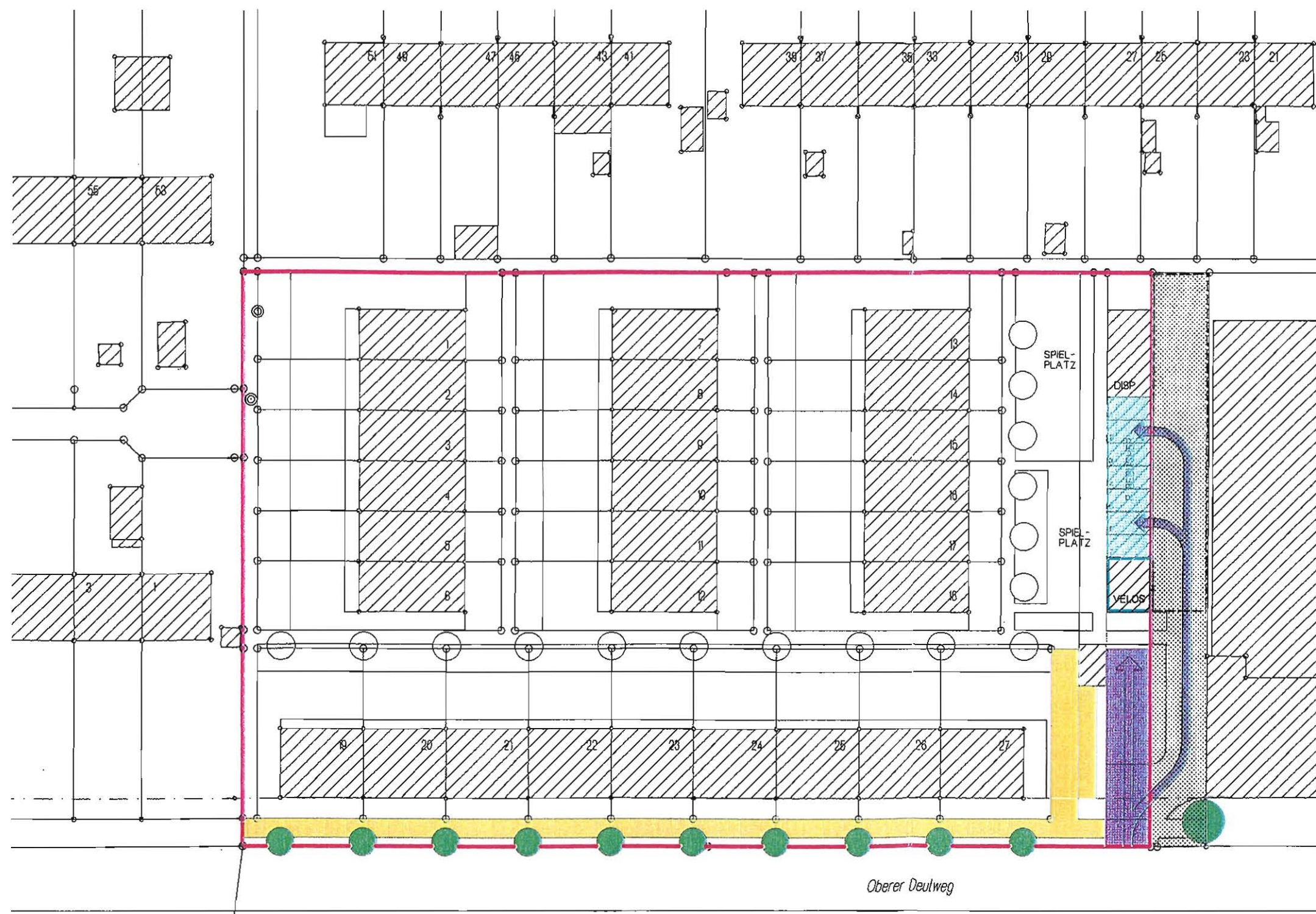


Legende:

-  Baubereiche für besondere Bauten
gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur
-  Baubereiche A und B

**PLAN ERSCHLIESSUNG PARKIERUNG
 AUSSTATTUNG**

M. 1:500



Legende:

- Geltungsbereich
- Erschliessung für Fussgänger
- Erschliessung für Motorfahrzeuge
- Besucherplätze Motorfahrzeuge
- Besucherplätze Velos
- Alleebeepflanzung entlang Oberer Deutweg
- Gemeinsamer Erschliessungsbereich für Gestaltungspläne „Oberer Deutweg Süd-West“ und „Oberer Deutweg Nord-Ost“
- Ueberbaurecht für 15-20 unterirdische Parkplätze

Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

Oberer Deutweg Süd-West

Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Datum: 23. Februar 2009

Unterschriften der MEG oberer Deutweg auf Seite 2

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 16. 11. 2009

Präsidentin



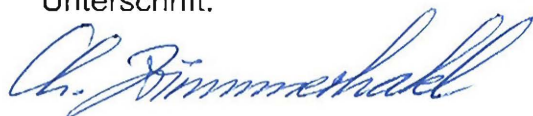
Ratssekretär



Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 18. Juni 2010

Unterschrift:



BDV Nr. 63/10

Änderung der Bauvorschriften vom 23. Februar 2009

Art. 2 Inhalt (geändert)

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden verbindlichen Plänen:

- | | |
|--|---------------------------------|
| a) Baubereichsplan 1:500 | Plan Nr. 1 vom <u>23.2.2009</u> |
| b) Mantellinienplan 1:500 | Plan Nr. 2 vom <u>23.2.2009</u> |
| c) Plan Erschliessung Parkierung Ausstattung 1:500 | Plan Nr. 3 vom 14.1.1997. |
| alle datiert vom 14.1.1997. | |

Art. 4 Neubauten

Abs. 3 (geändert)

Die Flächen von Besonderen Gebäuden werden pro Haus wie folgt beschränkt:

- Hauseingangsbereich für Baubereiche A1 bis A3: max. 10m² zuzüglich max. 7m² für allfällige Vordachkonstruktionen,
- Gartenbereich: für alle Baubereiche max. 30 m²

Art. 8 Gestaltung (geändert)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in den einzelnen Teilen gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

Die Dachformen der Baubereiche B bzw. A1 bis A3 sind unter sich und gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Allfällige besondere Bauten sind in der Farb- und Materialgestaltung an die Siedlung anzupassen. Ebenso ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu achten.

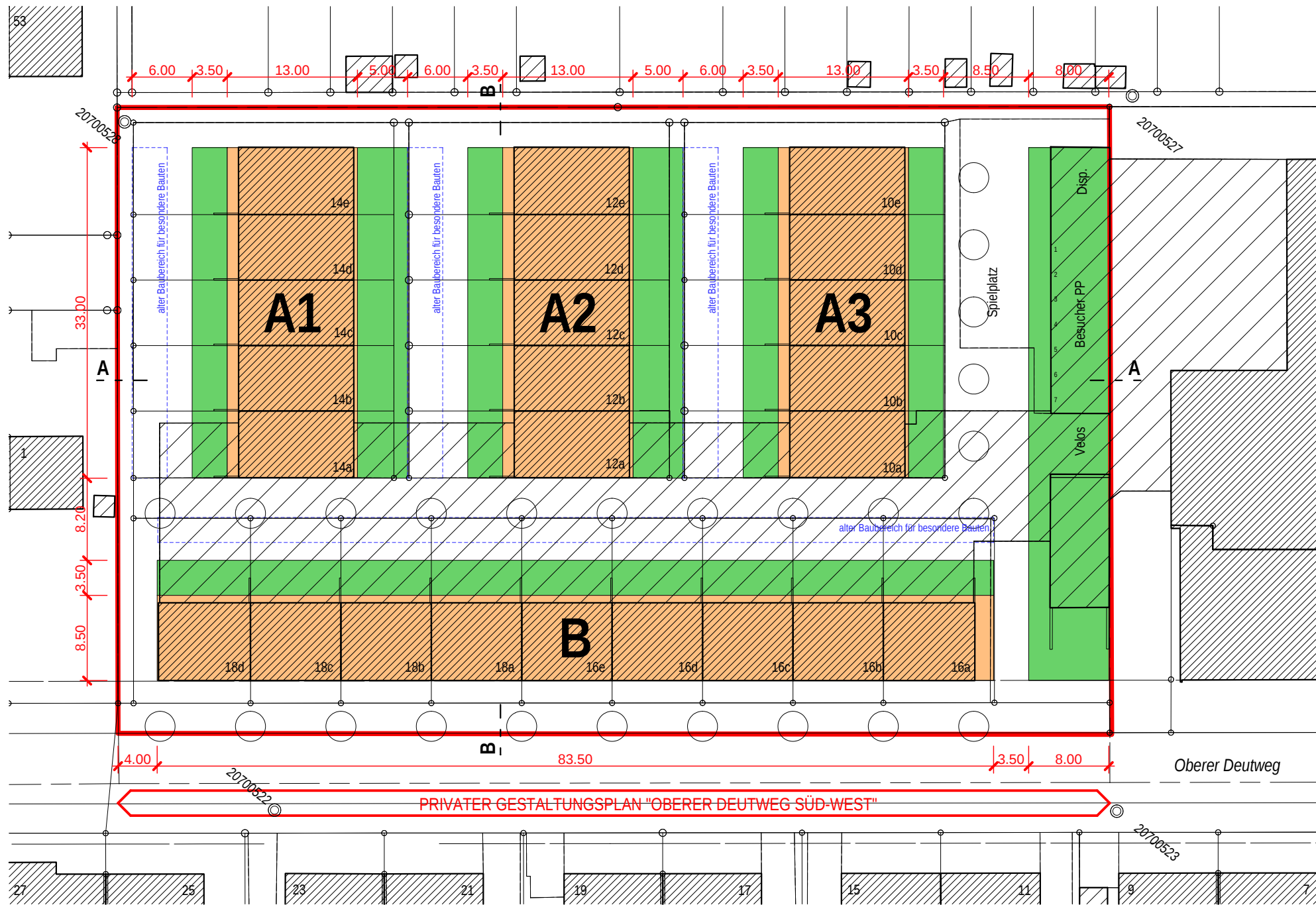
Erläuterungen:

Der Baubereichsplan 1:500 vom 14.1.1997 wird durch den Baubereichsplan vom 23.2.2009 ersetzt.

Der Mantellinienplan 1:500 vom 14.1.1997 wird durch den Mantellinienplan vom 23.2.2009 ersetzt.

BAUBEREICHSPLAN

M. 1:500



Legende

Geltungsbereich

Baubereich für besondere Bauten
gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur

Baubereiche A und B

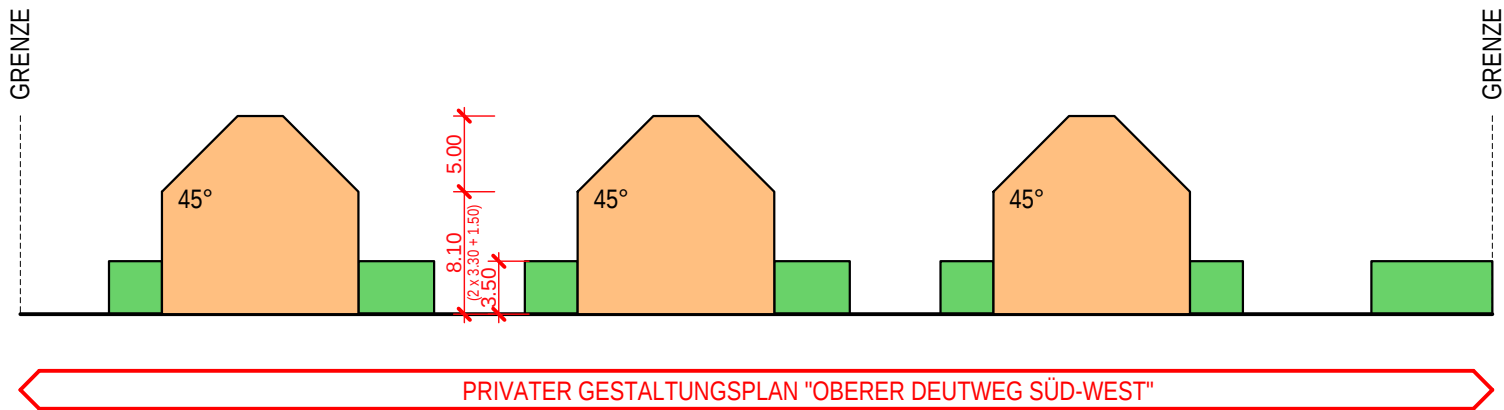
ehemalige Baubereiche für besondere Bauten
im GSP vom 14.01.1997

8400 Winterthur / 23.02.2009

Manuel Rohrbach
dipl. Arch. FH
oberer Deutweg 16a
8400 Winterthur

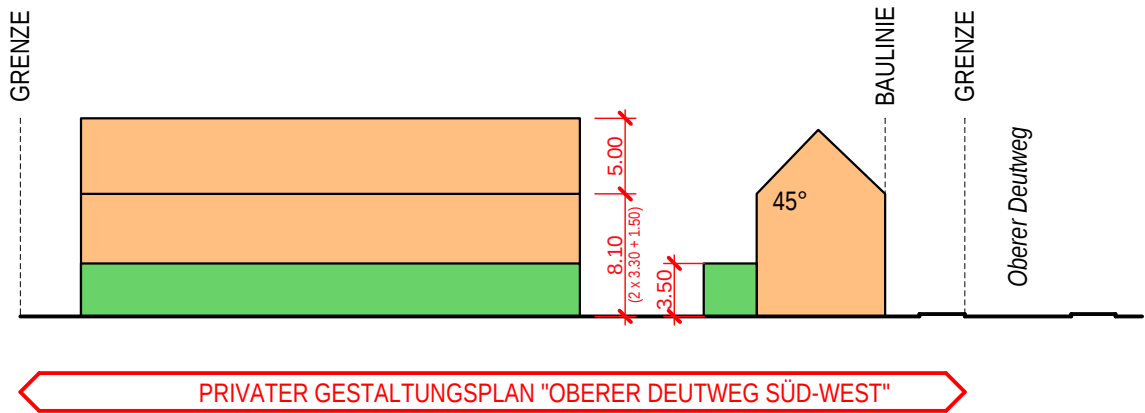
MANTELLINIENPLAN

M. 1:500



MANTELLINE A

- Legende
- Baubereich für besondere Bauten
gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur
 - Baubereiche A und B



MANTELLINE B

8400 Winterthur / 23.02.2009

Manuel Rohrbach
dipl. Arch. FH
oberer Deutweg 16a
8400 Winterthur