

Privater Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9"

Bestimmungen

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. 2/16142 verabschiedet am *28. Juli 2015 /*
Rev. 16. Feb. 2016

Martin Schmidli:



Stefan Zollinger:

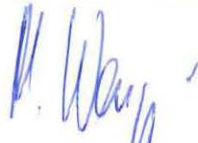


Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am *29. Februar 2016*

Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin: ~~Der Präsident~~ Der Ratsschreiber:



Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **30. Juni 2016**

Für die Baudirektion:



1. Allgemeine Bestimmungen

- | | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 1.1 | Zweck | Der private Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gegenüber der bewilligten Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423 um ein Vollgeschoss erhöhten genossenschaftlichen Ersatzneubau. |
| 1.2 | Bestandteile | Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500. |
| 1.3 | Geltungsbereich | Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt. |
| 1.4 | Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung | Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend. |

2. Bebauung

- | | | |
|-----|----------------------|---|
| 2.1 | Bestandesbauten | Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen. |
| 2.2 | Neubauten | <p>Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten Gebäudehöhe für Vollgeschosse zulässig. Es dürfen maximal 4 Vollgeschosse erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG die Mantellinien überragen. Die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>In den bezeichneten Bereichen sind nur Vorbauten, Balkone, Laubengänge und dergleichen zulässig.</p> <p>Allgemein zugängliche Dachterrassen als Erweiterung des Freiraums sind zulässig. Es sind Dachausstiege, Abstellräume zur Dachnutzung sowie technische Aufbauten zulässig, diese sind möglichst klein zu halten.</p> <p>Im bezeichneten Bereich ist ein Gebäudedurchgang von mindestens 7.0 Metern auszugestalten.</p> <p>Die maximale oberirdische Baumasse beträgt 15'000 m³.</p> |
| 2.3 | Unterirdische Bauten | Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. |

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| 2.4 | Besondere Gebäude | Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zu platzieren. |
| 2.5 | Gewachsener Boden | Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden. |

3. Nutzung

- | | | |
|-----|-------------|--|
| 3.1 | Nutzweise | Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. |
| 3.2 | Kostenmiete | Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich. |

4. Freiraum

- | | | |
|-----|-------------|--|
| 4.1 | Grundsatz | Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Es ist eine Zonierung in eine Grünfläche und einen Zugangs- und Spielbereich vorzunehmen. |
| 4.2 | Bepflanzung | Das Grundgerüst bilden die bezeichneten Einzelbäume. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. |

5. Gestaltung

- | | | |
|-----|--------------|--|
| 5.1 | Grundsatz | Bauten, Anlagen und Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Materialisierung. Insbesondere ist der Fassadengestaltung zur Frauenfelderstrasse hin in Bezug auf die repräsentative Lage am Stadteingang erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Es sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG (Arealüberbauung) zu erfüllen, was im bewilligten Projekt bereits bestätigt worden ist. |
| 5.2 | Richtprojekt | Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren bildet das auf dem bewilligten Projekt (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423) basierende Richtprojekt des Büros Bellwald Architekten AG vom 16.10.2014. |

Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

6. Verkehrserschliessung

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| 6.1 | Zu- und Wegfahrt | Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen. |
| 6.2 | Autoabstellplätze | Es sind 15 Abstellplätze für die Bewohner und 2 Besucherparkplätze im bezeichneten Bereich oberirdisch anzuordnen. |
| 6.3 | Veloabstellplätze | Es ist pro 40 m ² mBGF mindestens 1 Veloabstellplatz zu erstellen. |
| 6.4 | Mobilitätskonzept | Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Parkplatzbedarf nachgewiesen wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung innerhalb des Freiraumes oder im öffentlichen Strassenraum auftreten. Die minimal erforderlichen Parkplätze gemäss geltenden Parkplatzvorschriften sind innerhalb des Grundstückes oder in der Nachbarschaft real nachzuweisen, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. |
| 6.5 | Bushaltestelle | Für die geplante Bushaltestelle an der Frauenfelderstrasse ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs der erforderliche Grund entschädigungslos zur Verfügung zu stellen. |

7. Lärmschutz

7.1 Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

7.2 Massnahmen

Es sind folgende Massnahmen zu treffen:

- Bauten im Baubereich sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.
- Alle Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume sind vollständig lärmabgewandt Richtung Nordwest anzuordnen.
- Die bestehende Schallschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse darf nicht entfernt werden, ausser sie wird durch eine mindestens gleichwertige Schallschutzmassnahme ersetzt.

8. Energie

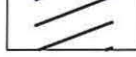
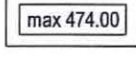
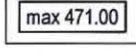
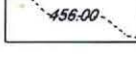
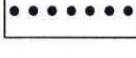
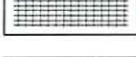
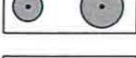
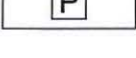
Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P[®]-Standard oder ein dem Minergie-P[®]-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten. Das kantonale Recht ist, unabhängig von den Gestaltungsplanvorschriften, in jedem Fall einzuhalten.

9. Inkrafttreten

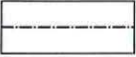
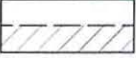
Der Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist zu publizieren.



Festsetzungsinhalte

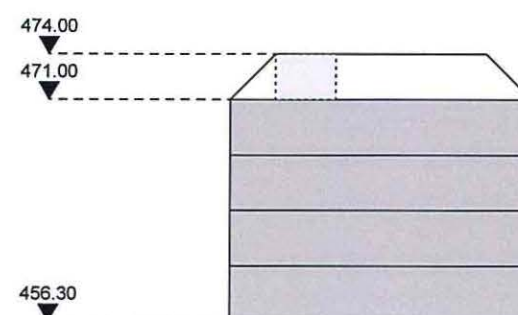
-  Geltungsbereich
-  Baubereich für Hochbauten (Mantellinien)
-  Baubereich Vorbauten, Laubengänge udgl.
-  Gebäudedurchgang (min. 7.0 m)
-  Bereich Besondere Bauten
-  max. Gesamthöhe (m ü. M.)
-  max. Gebäudehöhe Vollgeschosse (m ü. M.)
-  Gewachsener Boden (Höhenlinien) (m ü. M.)
-  Grünfläche
-  Zugangs- und Spielbereich
-  Bereich geplante Bushaltestelle
-  Bäume (schematisch)
-  Zu- und Wegfahrt
-  oberirdische Parkplätze

Informationsinhalte

-  Baulinie
-  Uferstreifen gemäss GschV
-  Richtprojekt
-  Rückbau
-  Bestandesbauten

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Schemaschnitt



Nr.	Y - Koordinate	X - Koordinate
1	699682.655	263372.289
2	699746.295	263465.380
3	699760.364	263455.771
4	699696.768	263362.651



Privater Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9"

Situation 1:500

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. 2/16142 verabschiedet am **28. Juli 2015**


Martin Schmidli:


Stefan Zollinger:

Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat am **29. Februar 2016**

Namens des Grossen Gemeinderats

Die Präsidentin: *Des Präsident:* Der Ratsschreiber:

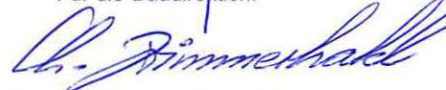




Genehmigung durch die Baudirektion am **30. Juni 2016**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0560/16**



Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt

Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

