



Privater Gestaltungsplan "Schenkelwiese Süd"

gemäss § 85 ff PBG
mit Zustimmung des Stadtrates Winterthur

Bauvorschriften

19. Dezember 2005

Festgesetzt durch die Grundeigentümer, die
Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft, am:

19.12.2005

Zustimmung des Stadtrates vom:

25. JAN. 2006

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: **16. Mai 2006**

BDV Nr. 72/06

Für die Baudirektion:

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Schenkelwiese Süd“ ist im Plan Nr. 01 Baubereichsplan Mst. 1:500 vom 19.12.2005 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Art. 2 Inhalt

Der private Gestaltungsplan „Schenkelwiese Süd“ besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:

- a) Plan Nr. 01 Baubereichsplan, Mst. 1:500, dat. 19.12.2005
- b) Plan Nr. 02 Mantellinienplan, Mst. 1:500, dat. 19.12.2005

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes enthalten, gelten auch im Gestaltungsplanbereich die Vorschriften der BZO der Stadt Winterthur (Wohnzone W2/2.0).

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, in der mit Gestaltungsplanpflicht versehenen Wohnzone W2/2.0 Schenkelwiese Süd eine Ueberbauung mit Wohneigentum im gehobenen Segment, an ruhiger Lage nahe dem Dorfkern Wülflingen zu realisieren.-

Art. 5 Zahl, Lage und Abmessung der Neubauten

- 5.1. Neubauten sind innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereiche anzuordnen. Sie haben die Höhenbegrenzungslinien gemäss Mantellinienplan einzuhalten und sind mit Flachdächern zu versehen. Die Höhenbegrenzungslinien dürfen nur mit untergeordneten technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden.
- 5.2. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (insbesondere eine UT-Garage) sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet. Für die Ueberdachung der Einfahrt zur UT-Garage ist ein besonderer Baubereich ausgeschieden. Im übrigen dürfen Besondere Gebäude (Velounterstände etc.) auch ausserhalb der Bauberei-

che erstellt werden, sofern sie die Anforderungen von Art. 57 BZO erfüllen.

- 5.3. Auf alle Neubauten sind die Bauvorschriften der BZO Winterthur für die Wohnzone W2/2.0 sowie die Arealüberbauungsvorschriften (Art. 63 und Art. 64 BZO Winterthur) anwendbar.

Für die in den Baubereichen A und B vorgesehenen Gebäude werden mit der Stadt Winterthur Grenz- bzw. Näherbaurechte vereinbart.

Der Baubereich A liegt mit seiner westlichen Fassade direkt auf der Grenze der Bauzone zur Freihaltezone. Bauten und Bauteile, welche in die Freihaltezone ragen, sind nicht zulässig.

Art. 6 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6.1. In allen Baubereichen sind lediglich Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen.
- 6.2. Im gesamten Gestaltungsplanareal sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV einzuhalten.

Art. 7 Gestaltung und Umgebung

- 7.1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhange mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen in Zusammenarbeit mit den Ämtern gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
- 7.2. Das Gestaltungsplanareal ist mit Hochstammbäumen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. An geeigneter Lage sind gestaltete Aussenräume auszuscheiden, welche gemeinsam benützt werden und entsprechend möbliert werden dürfen (Pergolen etc.). Die genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 8 Parkierung und Erschliessung

- 8.1. Für die gesamte Ueberbauung wird eine gemeinsame UT-Garage mit Erschliessung ab der Lettenstrasse realisiert.

Im separat ausgewiesenen Bereich für „Parkierung Besucher“ sind die notwendigen Besucherparkplätze, Containerabstellplätze und dgl. anzuordnen.

- 8.2. Der Erschliessungsbereich (mit Besucherparkplätzen etc.) ist gegenüber den benachbarten Liegenschaften ausreichend gegen Sicht- und Lärmimmissionen abzuschirmen.
- 8.3. Die genaue Lage der arealinternen Erschliessungswege wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt.

Art. 9 Versorgung

Die Ueberbauung im Gestaltungsplanbereich hat dem Minergiestandard zu entsprechen. Es werden erneuerbare Energien eingesetzt. Die Flachdächer werden mit Sonnenkollektoren versehen. Das Abwasser ist im Rahmen des GEP und der Bauvorschriften zu behandeln.

Art. 10 Aenderungen des Gestaltungsplanes

Aenderungen des Gestaltungsplanes sowie dieser Bauvorschriften unterstehen der abschliessenden Genehmigung durch den Stadtrat Winterthur, soweit sie nicht von der BZO Winterthur abweichen (vgl. Art. 5.3. der Bauvorschriften).

Art. 11 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Schenkelwiese Süd tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich

Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan "Schenkelwiese Süd"

gemäss § 85 ff PBG
mit Zustimmung des Stadtrates Winterthur

Plan Nr. 01

Baubereichsplan 1:500

19. Dezember 2005

Festgesetzt durch die Grundeigentümer, die
Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft am: 19.12.2005

Zustimmung des Stadtrates vom: 25. JAN. 2006

Der Stadtpräsident:

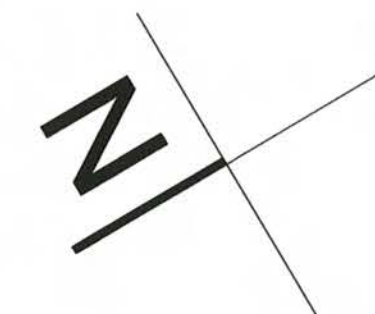
Der Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Mai 2006

BDV Nr. 72/06

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmermann



Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Überdachung Einfahrt UT-Garage
- Bereich für Parkierung Besucher
- Zufahrtsweg UT Garage
- Grünfläche

Orientierungsinhalt

- Bäume
- Gestaltete Aussenräume (aktiviert)
- Erschliessungsweg
- Gehweg
- Projektidee
- Best. Fuss- und Fahrwegrecht
- Best. Baulinie RRB Nr. 3205/1968
- Schlittelhang

**gemäss § 85 ff PBG
mit Zustimmung des Statdrates Winterthur**

Mantellinienplan

19. Dezember 2005

Festgesetzt durch die Grundeigentümer, die
Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft am: 19.12.2005

Zustimmung des Stadtrates vom:

25. JAN. 2006

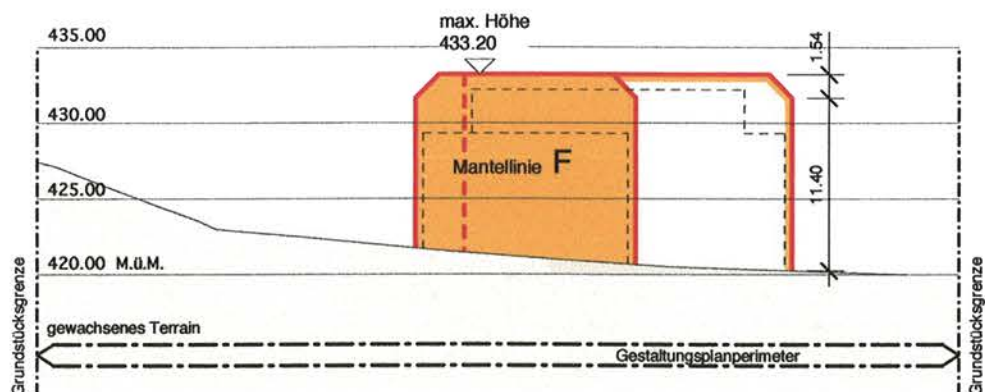
Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber

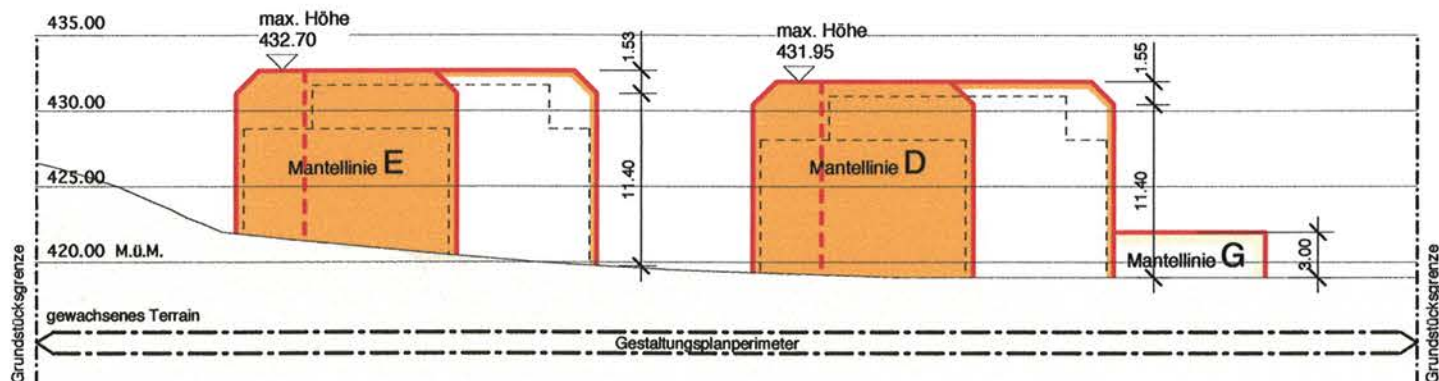
Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Mai 2006

BDV Nr. 72/06

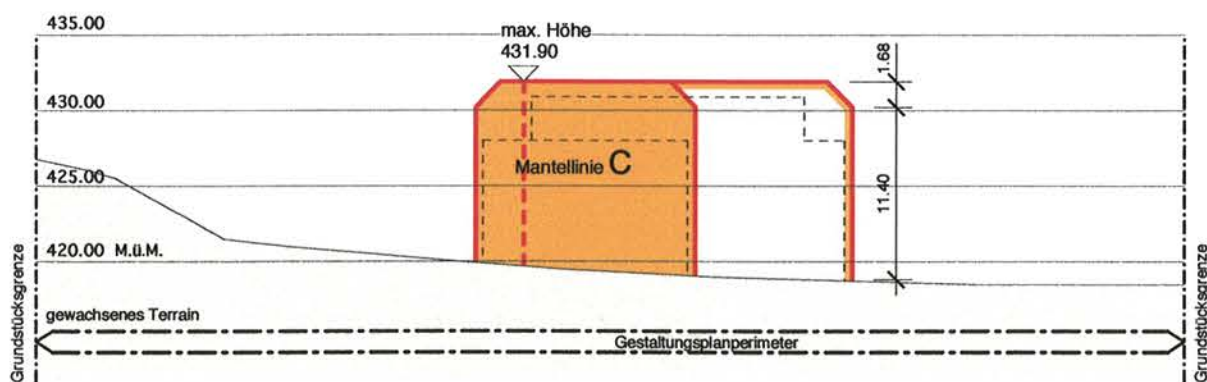
Für die Baudirektion:



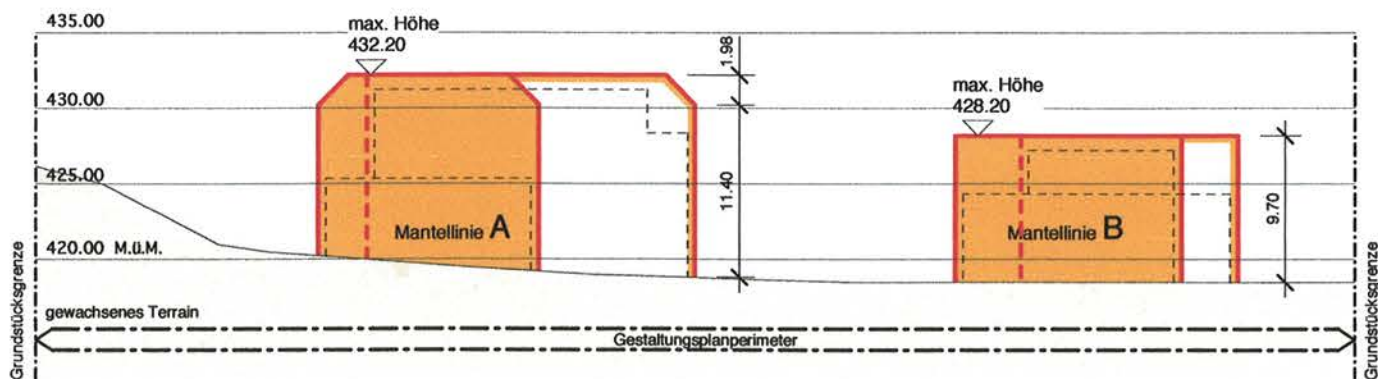
Schnitt 4 - 4



Schnitt 3 - 3



Schnitt 2 - 2



Schnitt 1 - 1

Legende

Genehmigungsinhalt



Gestaltungsplanperimeter



Mantellinie Baubereich Hauptgebäude



Mantellinie Baubereich Überdachung Einfahrt UT-Garage

Orientierungsinhalt



Projektidee

