

Privater Gestaltungsplan Florenstrasse

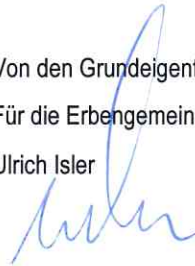
Bestimmungen

Kat. Nrn. SE8553 und SE10607

Von den Grundeigentümern aufgestellt am **29. JAN. 2018**

Für die Erbengemeinschaft Johann Müller

Ulrich Isler



Kat. Nr. SE10337

Martin Müller



Kat. Nr. SE10608

Ramona Müller



Desirée Müller



Jessica Müller



Vom Stadtrat zugestimmt am **28.02.2018**

Namens des Stadtrats

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **- 5. Juni 2018**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0381/18

1. Zweck

- 1.1 Zweck Der private Gestaltungsplan "Florenstrasse" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Areals nach den Anforderungen an eine Arealüberbauung in Etappen sowie eine hochwertige Entwicklung des Grundstücks.
- 1.2 Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan 1:1000.
- 1.3 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.
- 1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.
² Die baurechtlichen Begriffe beziehen sich auf das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28.2.2017.

2. Bebauung

- 2.1 Neubauten¹ Neubauten sind im Rahmen der Baubereiche und der folgenden Grundmasse zulässig:
- Vollgeschosszahl max. 3
 - Dachgeschoss max. 1
 - anrechenbares Untergeschoss max. 1
 - Gebäudelänge frei
- ² Die Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters inklusive allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge sind zu beachten. Nötigenfalls sind die erforderlichen Näherbaurechte einzuholen.
- ³ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 26'948 m³. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:
- | Baubereiche | maximal zulässige oberirdische Baumasse |
|-------------|---|
| • A1-A6 | 17'616 m ³ |
| • B1-B2 | 4'801 m ³ |
| • C1-C2 | 4'531 m ³ |
- ⁴ Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG respektive § 260 Abs. 3 PBG die Baubereiche überragen.

2.2 Unterirdische
Gebäude

¹ Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, ausgenommen im Baulinienbereich.

² Die Tiefgarage des Baubereichs B ist über die Zufahrt zur Tiefgarage des Baubereichs C zu erschliessen.

2.3 Gewachsener
Boden

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.

3. Gestaltung

3.1 Anforderungen

Bauten, Anlagen sowie Umschwung und Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

3.2 Richtprojekt

Wegleitend für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben (Interpretation) ist das Richtprojekt des Teams Dahinden Heim Architekten und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten vom 21. April 2017. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Wesentliche Abweichungen vom Richtprojekt werden der Fachgruppe Stadtgestaltung zur Begutachtung vorgelegt.

4. Freiraum

4.1 Grundsatz

¹ Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

² Der Aussenraum ist wie folgt zu gliedern:

- Randbereiche
- Mittelzone
- Übergang zur Kernzone Stocken
- Privat nutzbare Bereiche
- Dachbegrünung

³ Dem Umgang mit der Topografie gilt besonderes Augenmerk und das Gelände soll weiterhin als fließende Wiesenböschung erfahrbar bleiben. Auf Stützbauwerke in der Umgebung ist weitgehend zu verzichten.

⁴ Die Pflanzendecke ist vielfältig und zu jeder Jahreszeit attraktiv zu gestalten.

4.2 Randbereiche

Die Randbereiche begrenzen das Areal und die Mittelzone gestalterisch, insbesondere zum Strassenraum und zu den umgebenden Grundstücken sowie zur Kernzone hin. Die Raumbildung erfolgt mit Bäumen sowie Sträuchern.

4.3 Mittelzone

Die Mittelzone ist offen zu gestalten und die Durchblicke sind zu gewährleisten. Insbesondere ist die räumliche Durchlässigkeit, vom Baubereich A bis hin zum Waldrand im Süden der angrenzenden Erholungszone, zu wahren. Die Breite und Länge der Mittelzone hat sich bezüglich Dimension an das Richtprojekt anzulehnen.

4.4 Übergang zur Kernzone

Unmittelbar angrenzend an die Kernzone sind keine hohen Hecken, grossflächigen Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Terraingestaltung hat sich an der bestehenden Topografie zu orientieren.

4.5 Privat nutzbare Bereiche

Die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen ist mit gestalterisch zurückhaltenden Massnahmen zu wahren.

5. Verkehrserschliessung

5.1 Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

² Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit zu erstellen.

5.2 Veloabstellplätze

¹ Für die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden.

² Die Abstellplätze müssen gut zugänglich sein.

5.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Die Abstellplätze sind in den Tiefgaragen anzuordnen, ausgenommen sind Besucherparkplätze.

² Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

5.4 Arealinterne Fusswege

¹ Es sind die im Situationsplan bezeichneten arealinternen Fusswegverbindungen zu erstellen.

² Die Hauptzugänge zu den Baubereichen A1 – A5 erfolgen von der Florenstrasse oder Stockenerstrasse her. Die Hauptzugänge zu den Baubereichen A6, B1 und B2 sowie C1 und C2 erfolgen über die arealinternen Fusswege.

6. Umwelt

6.1 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.

6.2 Lärm

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Grundsatz

Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz.

7.2 Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Trennsystem zu entwässern. Das von Dächern und Erschliessungsflächen abfliessende Niederschlagswasser ist je nach Untergrund auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in die Kanalisation abzuleiten. Im Aussenraum sind die entsprechenden Versickerungsflächen anzulegen.

8. Etappierung

¹ Die Bauten und Anlagen können in drei Etappen realisiert werden, wobei die Baubereiche A1-A6, B1-B2 respektive C1-C2 jeweils in einer Etappe realisiert werden müssen.

² Mit der Baueingabe ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung respektive das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

9. Dienstbarkeiten

Die Grundeigentümer räumen sich die für die Realisierung der Überbauung erforderlichen Rechte, wie Grenz- und Näherbaurechte, Näherpflanzrechte, Fuss- und Fahrwegrechte und Leitungsbaurechte, unentgeltlich ein. Die Erstellungs-, Erneuerungs- und Unterhaltungspflicht richtet sich nach Massgabe der Nutzung.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Florenstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan Florenstrasse

Situation 1:1000

Kat. Nrn. SE8553 und SE 10607

Von den Grundeigentümern aufgestellt am **29. JAN. 2018**

Für die Erbengemeinschaft Johann Müller

Ulrich Isler

Kat. Nr. SE10337

Martin Müller

Kat. Nr. SE10608

Ramona Müller

Desirée Müller

Jessica Müller

Vom Stadtrat zugestimmt am **28.02.2018**

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

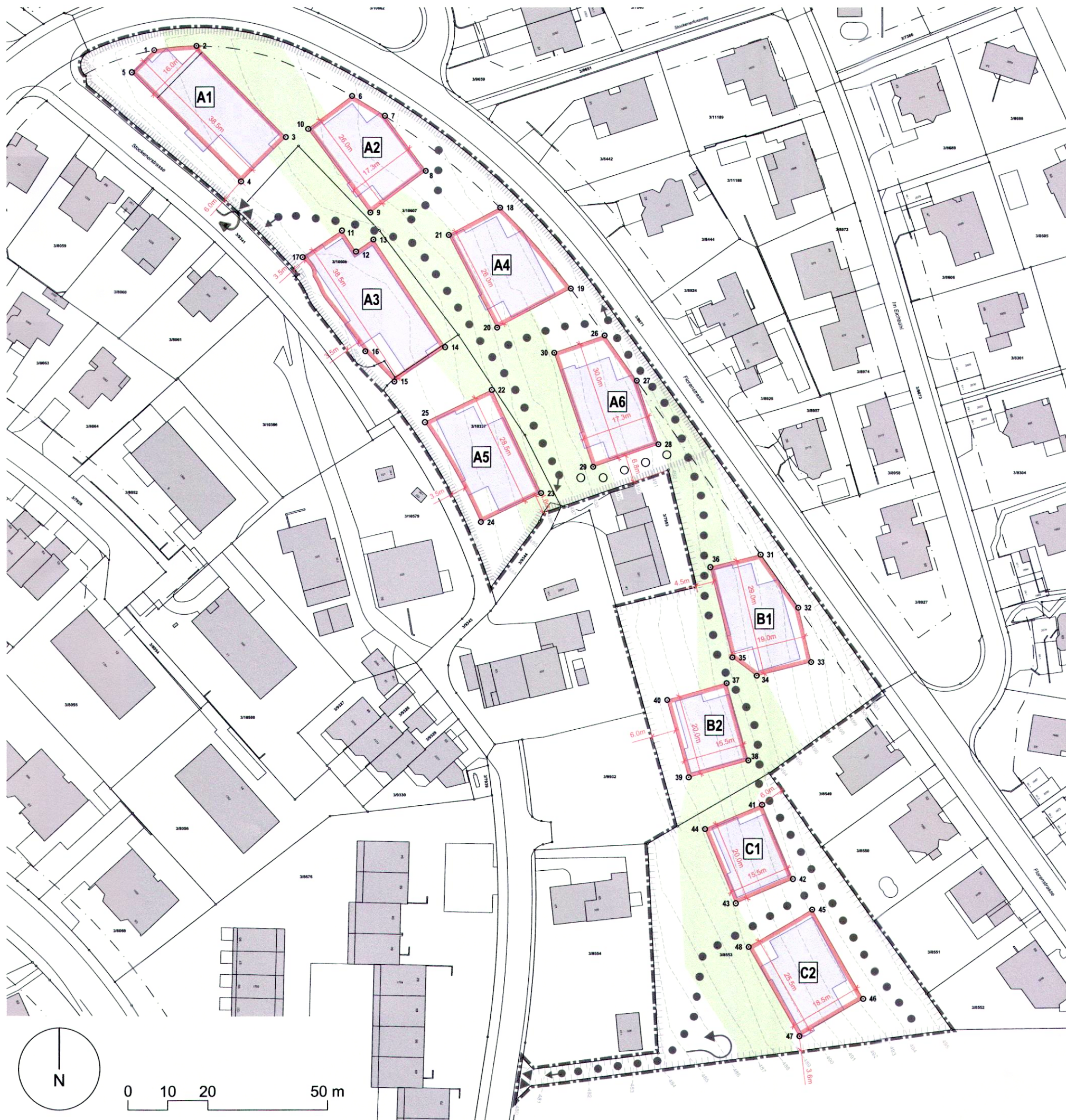
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **5. Juni 2018**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

0381/18



Festsetzungsinhalte

	Geltungsbereich	Ziff. 1.3
	Baubereiche	Ziff. 2.1
	Gewachsener Boden	Ziff. 2.3
	Randbereiche / Übergang zur Kernzone	Ziff. 4.2 / 4.4
	Mittelzone (schematisch)	Ziff. 4.3
	Zu- und Wegfahrt	Ziff. 5.1 / Abs. 1
	Wendemöglichkeit	Ziff. 5.1 / Abs. 2
	Arealinterne Fusswege	Ziff. 5.4
	Alternative Fusswegverbindung	Ziff. 5.4

Informationsinhalte

	Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
	Verkehrsbaulinie
	Wohnzone W2/2.0
	Wohnzone W2/1.2
	Richtprojekt Dahinden Heim Architekten AG
	Koordinatenpunkte Baubereich (gemäss separater Koordinatenliste)

Grundlagedaten
Richtprojekt: Dahinden Heim Architekten AG vom 21.4.2017
Ämtliche Vermessung: Vermessungsamt Stadt Winterthur vom 9.11.2016

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der ämtlichen 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.