

## Privater Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Namens der Grundeigentümer der Kat. Nrn. 9201 und 9202  
Der Generalbevollmächtigte:

Reto Krismer Kat. Nr. 8079:

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Lärmschutz und Konzept  
als Motive

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse bezweckt:

- die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung
- die Festlegung der Grundkonzeption für eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität

Plan und Bestimmungen

## 2. Allgemeines

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation, Schnitte) und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon für Arealüberbauungen sowie des übergeordneten Rechts.

Richtprojekt

<sup>4</sup> Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt der Architekten Dietrich | Untertrifaller | Stäheli, St. Gallen, vom 30.6.2009 gilt für die Realisierung als wegleitend. Im Baubereich F sind die Grundzüge des Konzeptes hinsichtlich seiner kubischen Abwicklung und seines architektonischen Ausdrucks fortzuführen.

## 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A-F zulässig. In den Baubereichen A-E ist je ein Gebäude zulässig. Im Baubereich F ist, unter Vorbehalt von Ziff. 2 Abs. 4, letzter Satz, die Anzahl Gebäude nicht beschränkt.

Längen und Abstände

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die äusseren Abmessungen nicht beschränkt. Die grundstücksinternen Gebäudeabstände ergeben sich durch die Lage der Baubereiche.

Grundmasse	<sup>3</sup> Im Übrigen gelten folgende Grundmasse: - Baumassenziffer max. 3.19 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> - Gebäudehöhe max. 14.40 m - Gesamthöhe max. 18.00 m - Grosser Grundabstand min. 8.00 m (nur Baubereich F)
Balkone	<sup>4</sup> In den Baubereichen A-E dürfen Balkone nicht über die Fasadenebenen hinausragen.
Erdgeschoss Baubereich E	<sup>5</sup> Im Erdgeschoss des Baubereiches E sind mit einer überhöhten Raumhöhe und einer geeigneten Raumeinteilung die baulichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen. Im Erdgeschoss des Baubereiches E ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
Besondere Gebäude	<sup>6</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind unter Beachtung der Baulinien sowie der Strassen- und Grenzabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### 4. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt	<sup>1</sup> Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Baubereiche A-E muss gemäss den Angaben im Plan von der Hedi-Lang-Strasse her erfolgen. Der Baubereich F kann auch über den Bogenweg erschlossen werden.
Oberirdische Parkierung	<sup>2</sup> Für die Baubereiche A-E dürfen max. 16 und im Baubereich F max. 3 oberirdische Abstellplätze für Besucher erstellt werden. Diese sind ausserhalb der bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzuordnen.
Öffentlich zugängliche Fusswege	<sup>3</sup> Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen in einer Breite von min. 2 m sicherzustellen.

#### 5. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung	<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung 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. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung sowie für die Materialien und Farben.
------------------------------	---

- Dachform <sup>2</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht werden.
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche <sup>3</sup> In den bezeichneten Bereichen sind vielfältig nutzbare und ansprechend gestaltete allgemein zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner zu erstellen.

## 6. Lärmschutz

- Mässig störende Nutzung <sup>1</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Lüftungsfenster <sup>2</sup> Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen müssen min. 5% der Bodenfläche umfassen.
- Pegelreduktionen <sup>3</sup> Mit dem Baugesuch sind folgende Nachweise zur Einhaltung der Planungswerte zu erbringen:
  - Bei Wohnnutzungen muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume um min. 20 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Weststrasse.
  - Bei Gewerbenutzungen muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Betriebsräume um min. 12 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Weststrasse, sofern diese Räume nicht mit kontrollierter Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet sind.
- Kein Dispens <sup>4</sup> Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.
- Lärmschutzwände <sup>5</sup> Lärmschutzwände sind nur im Rahmen des Privaten Gestaltungsplanes Widum vom 12.2.2002 zulässig, soweit sie für den gesetzlichen Lärmschutz der bereits bebauten Nachbarparzellen am Bogenweg erforderlich sind.

## 7. Energie

- Minergie-Standard Alle Neubauten in den Baubereichen A-E haben den Minergie-Standard zu erfüllen.

Inkrafttreten

## 8. Rechtswirkungen

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.