

Privater Gestaltungsplan Zil

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am **15. Dez. 2004**

Baugenossenschaft im Zil:

Politische Gemeinde Wetzikon:

Vom Gemeinderat zugestimmt am **12. Jan. 2005**

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber: *V.*

Von der Baudirektion genehmigt am **21. April 2005**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

400/05

Landschaftlich gute
Überbauung

1. Zweck

Der Gestaltungsplan Zil bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung am Rande der Moorlandschaft Pfäffikersee.

Plan und Bestimmungen

2. Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Zil ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Bau- und Zonenordnung

3. Ergänzendes Recht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon massgebend.

PBG und Verordnungen

² Das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen ist zu beachten, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes vom 27.5.1999 einschliesslich der Festsetzung der hydrologischen Pufferzonen für das Gebiet Heidaacher/Zil/Hell vom 14.9.2004.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Hauptgebäude

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A - L erstellt werden. Die gestrichelt dargestellten südseitigen Erweiterungen der Baubereiche A und B dürfen beansprucht werden, wenn die Pflichtparkplätze für die Bewohner dieser Baubereiche in einer gemeinsamen Tiefgarage organisiert sind.

Anzahl

² Die innerhalb der Baubereiche zulässige Anzahl Hauptgebäude ist im Plan festgelegt.

Untergeschosse

³ Untergeschosse sind zulässig, soweit sie mit der Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes im Einklang stehen. Mit der Einreichung des Baugesuches ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

Bauweise

⁴ Die geschlossene Bauweise ist in allen Baubereichen erlaubt. Im Baubereich G ist eine Gesamtlänge von maximal 25 m zulässig. In den übrigen Baubereichen ist die Gesamtlänge nicht beschränkt.

Durchblicke zur Moorlandschaft

⁵ Im Baubereich G sind mehrere Durchblicke von der Strasse zur Moorlandschaft offenzulassen, deren Gesamtbreite mindestens 60 m betragen muss. Drei dieser Durchblicke sind überwiegend innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereiches vorzusehen und dürfen durch Besondere Gebäude und Mauern nicht wesentlich geschmälert werden.

Besondere Gebäude

⁶ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der Strassen- und Wegabstand von Besonderen Gebäuden kann im Interesse einer guten Strassenraumgestaltung bis auf 3.50 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorplätze von Garagen müssen jedoch min. 5.50 m lang sein.

5. Nutzungsmass

Zulässige Baumasse

¹ Den Baubereichen sind folgende maximale Nutzungsmasse zugeordnet:

Baubereich	Zulässige oberirdische Baumasse	
	Hauptgebäude	Besondere Gebäude
A	3'700 m ³	600 m ³
B	3'700 m ³	600 m ³
C	4'920 m ³	800 m ³
D	3'500 m ³	650 m ³
E	3'120 m ³	530 m ³
F	2'800 m ³	530 m ³
G	7'700 m ³	225 m ³
H	790 m ³	270 m ³
I	790 m ³	270 m ³
K	790 m ³	270 m ³
L	790 m ³	270 m ³
Total	32'600 m ³	5'015 m ³

Baumassenverlagerungen

² Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Baumassen für Hauptgebäude und Besondere Gebäude dürfen in andere Baubereiche verlagert werden, sofern die Reduktion oder Erhöhung 10% nicht übersteigt und die Summen von 32'600 m³ bzw. 5'015 m³ nicht überschritten werden.

6. Erschliessung und Parkierung

- Strassenbereiche¹ Der Zugang zu den Wohneinheiten hat ausschliesslich ab Seegräbnerstrasse via die Strasse „Im Zil“ und die neue Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Diese Strassenbereiche sind als verkehrsberuhigte Mischflächen ohne Trottoir zu gestalten.
- Platzbereiche² Die bezeichneten Platzbereiche sind gestalterisch von den Strassenbereichen abzusetzen und mit Bäumen aufzuwerten.
- Stichzugänge³ In den bezeichneten Bereichen sind drei Stichzugänge anzulegen, deren genaue Lage im Baueingabeprojekt festgelegt werden kann.
- Öffentlich zugängliche Fusswege⁴ Der Heidweg ist gemäss den im Plan dargestellten Richtungspfeilen zu verlegen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Im freigeführten Bereich muss seine Breite min. 1.50 m betragen.
- Kombinierter Fuss- und Radweg⁵ Zwischen der Strasse „Im Heidacher“ und der neuen Zufahrtsstrasse ist eine kombinierte Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.
- Zufahrten⁶ Zufahrten zu Garagen und Autounterständen sind nur im Bereich des im Plan blau gekennzeichneten Fahrbahnrandes und in Pfeilrichtung zulässig. Die Anzahl der Zufahrten ist innerhalb dieser Bereiche frei wählbar.
- Abstellplätze⁷ Mit Ausnahme der Besucherparkfelder sind in den Baubereichen C – L alle Abstellplätze zu überdecken. In den Baubereichen A und B sind min. zwei Drittel der Abstellplätze zu überdecken, sofern diese nicht in Tiefgaragen organisiert werden.
- Strassenbeleuchtung⁸ Störende Auswirkungen der Strassen- und Wegbeleuchtung sind zu vermeiden. Die Lichtquellen müssen nach unten abstrahlen und sollen möglichst wenig Streulicht werfen.
- Abfallsammelstellen⁹ Für eine rationelle Abfallbewirtschaftung sind an den drei im Plan bezeichneten Bereichen entlang der Zufahrtsstrasse gut zugängliche Abfallsammelstellen einzurichten.
- Entwässerung¹⁰ Die Entwässerung hat gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wetzikon zu erfolgen.

7. Gestaltung

Gute Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Dachform

² Für Hauptgebäude sind, ausser im Baubereich G, nur Schrägdächer zulässig. Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten, wobei in den Baubereichen H und L Abdringungen in die Ausrichtung Nordwest-Südost erlaubt sind. Untergeordnete eingeschossige Bauteile dürfen auch Flachdächer aufweisen. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

Flachdächer im
Baubereich G

³ Im Baubereich G sind für Hauptgebäude und besondere Gebäude nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

Besondere Gebäude

⁴ Innerhalb der Baubereiche A-F sind Besondere Gebäude nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erstellen.

Terrainveränderungen

⁵ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 0.70 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind allfällige Garagenrampen und Kellerzugänge.

Bäume

⁶ Es ist eine naturnahe Bepflanzung in gruppenweiser Anordnung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Auf den Baugrundstücken sind nur kleinkronige Baumarten zulässig. In den Platzbereichen können auch einzelne grosskronige Bäume gepflanzt werden. Mit der Bauprojekteingabe ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

8. Empfindlichkeitsstufe

Nicht störende Nutzungen

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

9. Inkrafttreten

Genehmigung Baudirektion

Der Private Gestaltungsplan Zil tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.