

Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse **Vorschriften**

26.01.2023
Fassung für
2. Öffentliche
Auflage und
4. Vorprüfung

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am:

.....
Im Namen des Grossen Gemeinderates Wetzikon:
Die Präsidentin / der Präsident:

.....
Der Parlamentssekretär / die Parlamentssekretärin:

.....
Von der Baudirektion genehmigt am:

.....
Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

INHALT

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
Art. 1	Zweck und Ziele
Art. 2	Übergeordnetes und ergänzendes Recht
Art. 3	Perimeter und Bestandteile
B	BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN
Art. 4	Nutzweise
Art. 5	Bauliche Ausnützung
Art. 6	Bauweise
Art. 7	Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen
Art. 8	Wohnungen im Erdgeschoss
Art. 9	Besondere Gebäude
Art. 10	Unterirdische Gebäude
Art. 11	Einordnung und Gestaltung von Bauten
C	FREIRAUMGESTALTUNG
Art. 12	Freiraumkonzept
Art. 13	Vorgeschriebene Baumpflanzungen
Art. 14	Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten
Art. 15	Öffentlich zugängliche Flächen auf Privatgrund
Art. 16	Privat und halbprivat genutzte Flächen auf Privatgrund
D	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG
Art. 17	Erschliessung, Abstellplätze für Motorfahrzeuge
Art. 18	Veloabstellplätze
E	UMWELT
Art. 19	Klima, Wasser, Energie
Art. 20	Lichtemissionen
Art. 21	Lärmschutz
Art. 22	Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge
F	SCHLUSSBESTIMMUNG
Art. 23	Inkrafttreten

Die Stadt Wetzikon erlässt gestützt auf § 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den öffentlichen «Gestaltungsplan Pestalozzistrasse».

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der «öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse» schafft die Grundlage für die bauliche Entwicklung der Grundstücke in der Zentrumszone Unterwetzikon unmittelbar beim Bahnhof entsprechend den Zielsetzungen der BZO als qualitativ hochwertiges, gemischt genutztes Quartier mit hoher Dichte. Er fördert die Entstehung einer angemessenen Stadtfassade gegenüber dem Bahnhof und trägt dazu bei, die Rapperswilerstrasse als öffentlichen Raum mit publikumsorientierten Nutzungen zu entwickeln. Er sichert eine gute Fassung der Strassenräume von Rapperswilerstrasse und Pestalozzistrasse, betont die Sichtachse zum Primarschulhaus Büel und schafft einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den nordöstlichen Nachbarbauten.

² Der Gestaltungsplan legt die Basis dafür, dass jede Parzelle von der Pestalozzistrasse her erschlossen wird und unabhängig von den anderen in frei wählbaren Etappen bebaut werden kann. Er trägt dazu bei, die Qualität des Wohnumfeldes nicht nur im Endzustand, sondern auch in den Zwischenzuständen zu sichern.

Art. 2 Übergeordnetes und ergänzendes Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 14. September 2015 (in Kraft seit 1. März 2017) für Gemeinden, welche ihre BZO noch nicht harmonisiert haben (Übergangsbestimmungen), sowie die zugehörige ABV und weiteren ausführenden kantonalen Erlasse und die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon vom 15. und 18. Dezember 2014 mit der kommunalen Parkplatzverordnung.

² Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

Art. 3 Perimeter und Bestandteile

¹ Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die nachfolgenden Vorschriften und der zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

³ Wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans ist das städtebaulich-freiraumplanerische Richtprojekt vom 19. Januar 2023.

⁴ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen. Eine gute Nutzungsdurchmischung ist anzustreben. Nicht gestattet sind sexgewerbliche oder ähnliche Einrichtungen.

² In den Baubereichen A, B, C und D sind die in Art. 5 festgesetzten Anteile des Bauvolumens für Gewerbe oder publikumsorientierte Einrichtungen primär in den im Plan markierten Bereichen, sekundär in den übrigen Erdgeschossen und ersten Obergeschossen an der Rapperswiler- oder Pestalozzistrasse anzuordnen. Im EG der Baufelder A1, A2, A3, B, C und D ist Wohnen ausgeschlossen.

³ Bei Baueingaben, die sich auf das Baufeld A5, nicht aber auf A1 bis A4 beziehen, muss der Gewerbeanteil von 20% nur bezogen auf das Baufeld A5 nachgewiesen werden und darf abweichend von Absatz 2 abseits der Strasse auf dem Baufeld umgesetzt werden.

Art. 5 Bauliche Ausnützung

¹ Je Baubereich sind die folgenden Baumassenfestlegungen massgebend:

	max. Baumasse in m ³	davon min. Baumasse Gewerbe in Prozent	Empfindlichkeitsstufe
Baubereiche A	23331.7	20%	III
Baubereiche B	6173.2	20%	III
Baubereich C	4732.8	20%	III
Baubereiche D1	3930.6	20%	III
Baubereich D2	5887.2	20%	III
Baubereich E	2732.9	0	II
Baubereiche F	17924.6	0	II

² Die maximal zulässige Baumasse darf um das Mass überschritten werden, welches für notwendige Tiefgarageneinfahrten erforderlich ist.

³ Die maximal zulässige Baumasse darf im Baubereich B überschritten werden um das Mass, welches für den Durchgang der Fusswegverbindung W2 genutzt wird.

⁴ Der Transfer von Baumasse und Gewerbeanteilen aus einem Baubereich in einen anderen ist erlaubt jeweils innerhalb der Baubereiche A1-A4, B/C/D1, F1-F5.

Art. 6 Bauweise

¹ Die folgenden Funktionslinien umgrenzen im Plan die Baubereiche, innerhalb derer Gebäude erstellt werden dürfen:

- «Mantellinien» definieren Baubereiche für Hauptgebäude.
- «Zwingende Mantellinien» definieren Baubereiche für Hauptgebäude, wo oberirdische Bauten mit der betreffenden Fassade auf die Linie gesetzt werden müssen. Untergeordnete Rücksprünge für Loggien, Eingänge und dergleichen oder aus Gründen des Schallschutzes sind zulässig.
- «Mantellinien für Besondere Gebäude» definieren Baubereiche für Besondere Gebäude im Sinne des PBG.

² Entlang zwingender Mantellinien an der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse ist ohne Unterbrechung über die ganze Länge der Mantellinien zu bauen. Wo zwingende Mantellinien an Grundstücksgrenzen stossen, gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen in den Baubereichen A3 und A5 ist der Grenzbau gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplans zwingend.

³ In den im Plan bezeichneten Abschnitten der Baubereiche A1, B1 und C müssen bzw. dürfen die Obergeschosse zur Strasse hin über das Erdgeschoss auskragen. Das Mass der Auskragung wird im Plan durch entsprechende Mantellinien für Obergeschosse festgesetzt.

- ⁴ Für Hauptgebäude werden die minimalen Strassen- und Wegabstände durch die Mantellinien der Baubereiche abschliessend festgelegt.
- ⁵ Die erforderlichen Gebäudeabstände zwischen Hauptgebäuden werden durch die Mantellinien der Baubereiche abschliessend festgelegt.
- ⁶ Erker und Balkone sind vollständig (ohne Witterungsabzug gemäss § 258 Abs. 2 PBG) an die Baumasse anzurechnen.
- ⁷ Erker und Balkone dürfen die Grenzen des jeweiligen Baubereichs bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und bis zu folgender Tiefe überragen:
- An den Fassaden zur Rapperswilerstrasse um 0.2 m.
 - An den Fassaden zur Pestalozzistrasse um 1.5 m.
 - Entlang der Kantonsschulstrasse sowie seitlich um maximal 0.5 m.
 - Rückseitig um maximal 3.0 m. Dabei muss der Erker oder Balkon mindestens um das Mass der Baubereichsüberschreitung von der seitlichen Parzellengrenze zurückweichen. Abgestützte Erker und Balkone sind nur auf den rückwärtigen Fassaden, nicht an den Seiten- und Strassenfassaden zulässig.
- ⁸ Balkone dürfen ausserdem in den im Plan markierten Baubereichen «Verglaste Balkonschichten» im 3. bis 6. OG Balkone errichtet werden; sie dürfen hier auf den darunter befindlichen zweigeschossigen Baukörper abgestützt werden.
- ⁹ Fassaden auf Parzellengrenzen dürfen Öffnungen für Fenster oder Loggien aufweisen. Öffnungen an Stellen, die auch von der Nachbarseite her bebaut werden dürfen, müssen verzichtbar sein oder durch eine privatrechtliche Regelung geschützt werden.
- ¹⁰ Im Baubereich F1 dürfen Geschosse über der Tiefgarageneinfahrt nur mit schriftlichem Einverständnis der Eigentümerschaft des Baubereichs E erstellt werden.
- ¹¹ Tiefgaragen sind in Hauptbauten zu integrieren oder schalldicht zu überdecken. Die Überdeckung ist nach den Regeln für Flachdächer zu gestalten. Die Einfahrten sind durch Tore zu verschliessen.

Art. 7 Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen

- ¹ Im Situationsplan ist für alle Baubereiche die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude festgelegt, für einige Baufelder auch eine zwingend vorgeschriebene Geschoszahl.
- ² Die Erdgeschosse müssen mindestens folgende lichte Höhen aufweisen:
- 3.00 m im Baubereich E
 - 3.50 m im Baubereich D
 - 4.00 m in den Baubereichen A, B und C bis zu einer Tiefe von 6 m ab der Erdgeschossfassade zur Rapperswilerstrasse.
- ³ Die Auskragungen gemäss Art. 6 Abs. 3 der Gebäude an der Rapperswilerstrasse in den Baubereichen A1, B1 und C müssen mindestens 3.80 m über dem Trottoirniveau liegen.

Art. 8 Wohnungen im Erdgeschoss

- ¹ Zimmer von Wohnungen im Erdgeschoss, die dem öffentlichen Strassenraum zugewandt sind und dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können, müssen durch Anhebung des Bodens um min. 0.50 m über das angrenzende Strassenniveau vor Einblicken geschützt werden.

- ² Hauseingänge müssen auf dem Niveau der angrenzenden Trottoir- oder Hofbereiche liegen.

Art. 9 Besondere Gebäude

- ¹ Die Baumasse von Besonderen Gebäude gem. PBG ist nicht an die Baumasse gemäss Art. 5 anzurechnen.

- ² Besondere Gebäude sind ausserhalb von Baubereichen nur zulässig:

- in den Vorzonen entlang der Kantonschulstrasse, wobei der erforderliche Strassen-/Wegabstand auf 3.5 m reduziert werden kann, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- in den Hofbereichen im Umfang von 4% der jeweiligen Grundstücksfläche.

Sie dürfen nur als Pergolen für Sitzplätze oder Gartenunterstände zur Abgrenzung privater von gemeinschaftlichen oder öffentlichen Räumen sowie als Regenschutzdächer von nicht mehr als je 12 m² Grundfläche für Velostellplätze ausgeführt werden. Dächer sind flach oder flachgeneigt auszuführen.

- ³ Sollen in den Baubereichen B, D und E besondere Gebäude errichtet werden, sind sie prioritär in den im Plan eingetragenen Baubereichen b, d1, d2 und e anzuordnen.

Art. 10 Unterirdische Gebäude

- ¹ Unterirdische Gebäude dürfen in den Höfen in möglichst geringem Ausmass auch ausserhalb der Mantellinie angeordnet werden. Unterniveaubauten ausserhalb von Häusern sind grundsätzlich mit ausreichend Oberboden oder Substrat zu überdecken und zu begrünen.

- ² Die Rampenbaukörper der Unterniveaugaragen dürfen hofseitig von A5, D1 und F1 soweit erforderlich aus dem Terrain ragen. Sie sind sinnvoll nutzbar zu terrassieren oder unauffällig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und zu begrünen.

- ³ Die Gemeinschaftsparzelle G darf zu maximal 65% unterbaut werden; die zu den Baubereichen F gehörenden Grundstücke dürfen zu maximal 65% bebaut oder unterbaut werden, die zu den Baubereichen A gehörenden zu 70%. Wo sie unterbaut sind, sind sie mit ausreichend Oberboden oder Substrat zu überdecken, um die Voraussetzungen für die Pflanzung grosser oder mittelgrosser Bäume zu schaffen, und zu begrünen.

- ⁴ Die im Plan dargestellten Bereiche für markante Baumpflanzungen dürfen nicht unterbaut werden bzw. müssen eine Boden- oder Substratüberdeckung von mindestens 1.5 m haben.

Art. 11 Einordnung und Gestaltung von Bauten

- ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von §71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

- ² Die Fassaden an der Rapperswilerstrasse müssen eine repräsentative Erscheinung haben und sind aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung muss im Baugesuch detailliert dargestellt werden. Besondere Sorgfalt ist der Untersicht der Auskrugung, den Fensterproportionen und den verglasten Balkonschichten zu widmen. Letztere sind vom 2. bis 6. OG mit einer grosszügig lichtdurchlässigen Fassade zu versehen, die auf die Fassaden der zugehörigen Hauptbaukörper abgestimmt ist und sich auf der Strassenseite über die ganze Länge des betreffenden

Baubereichs und bis zur Brüstung des 6. OG erstrecken darf. Böden und Brüstungen sind so zu gestalten, dass möglichst viel Licht in den Hof fällt.

³ Hauseingänge müssen zu den öffentlichen Strassenräumen hin orientiert sein und von diesen aus gut sichtbar sein. Ausgenommen davon sind die Bauten in den Baubereichen A.

⁴ Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Absturzsicherungen, Pflanztröge, Pergolen, Dachaustritte und ähnliche Infrastruktur für Dachgärten und technisch bedingte Aufbauten wie Oberlichter, Kamine, Liftüberfahrten und Solarenergieanlagen sind zulässig. Technische Aufbauten und Dachaustritte müssen um das Mass ihrer Höhe von der Dachkante zurückgesetzt und so niedrig wie möglich ausgeführt werden. Dachaufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, unauffällig zu gestalten und gut zu integrieren.

⁵ Soweit die Dächer nicht zum Aufenthalt genutzt sind, sind sie mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht intensiv zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zu kombinieren.

⁶ Die der Wegparzelle W1 zugewandten Fassaden der Gebäude D2 und E sowie Seitenfassaden innerhalb des Baubereichs F sind mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen.

⁷ Wo aus Etappierungsgründen zwischenzeitlich sichtbare Brandmauern entstehen, sind diese ansprechend zu gestalten oder zu begrünen.

⁸ Fassaden und Bodenbeläge sind im Grundsatz möglichst hell zu gestalten.

⁹ Fenster, Fassaden und Glasflächen sind in Transparenz und Spiegelwirkung so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse erkennbar sind.

C. FREIRAUMGESTALTUNG

Art. 12 Freiraumkonzept

¹ Das Freiraumkonzept gemäss Richtprojekt ist für die Aussenraumgestaltung wegleitend. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen und Fassaden sind zu begrünen. Dabei sollen naturnahe, standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden.

² Wird der Umsetzungsprozess in mehreren Etappen durchgeführt, ist in jedem Zwischenzustand eine gute und nutzbare Aussenraumgestaltung zu schaffen. Dabei sind die in Art. 12 - Art. 16 genannten Massnahmen umzusetzen. Sie können in Absprache mit der Stadt aufgeschoben werden, wo sie anderen Planungen vorgreifen würden.

Art. 13 Vorgeschriebene Baumpflanzungen

¹ Die im Situationsplan eingetragenen Bäume entlang der Rapperswilerstrasse und der Pestalozzistrasse sind zu pflanzen und zu unterhalten. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Sorte, Grösse und genaue Lage sind in Absprache mit der Stadt Wetzikon jeweils so zu bestimmen, dass die Baumreihe an der Rapperswilerstrasse mit ihren Fortsetzungen von der Einmündung Spitalstrasse bis zum Kreisel Grüningerstrasse und die Bäume in der Pestalozzistrasse mit der ihr gegenüberliegenden Baumreihe ein einheitliches, repräsentatives Gesamtbild ergeben und die Belange von Schutz und Rettung erfüllen.

² Die im Situationsplan eingetragenen Bäume entlang der Wegparzelle W1 sind als grosse Bäume unterschiedlicher standortgerechter, vorwiegend einheimischer Arten zu pflanzen und zu unterhalten. Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen in den Baufeldern A4, A5 und F sind die im jeweiligen Umfeld vorgesehenen Baumpflanzungen umzusetzen. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Sorte, Grösse und genaue Lage sind gemäss Richtprojekt zu bestimmen, so dass die Bepflanzung an der Wegparzelle W1 mit der Bepflanzung im Bereich des Gestaltungsplans Mattacker ein zusammenhängendes, locker parkartiges Gesamtbild ergibt.

³ Die im Situationsplan eingetragenen Bäume in den Freiflächen G und H sind als grosse Bäume unterschiedlicher standortgerechter, vorwiegend einheimischer Arten zu pflanzen und zu unterhalten. Ihre Standorte dürfen nicht unterkellert sein, mit Ausnahme des im Plan innerhalb der Freifläche G bezeichneten «Bereichs mit minimaler Überdeckung». Sorte und genaue Lage sind gemäss Richtprojekt zu bestimmen, zu pflanzen und zu unterhalten. Der Baum in der Freifläche H kann abweichend von der Darstellung im Plan auch im direkt angrenzenden Bereich des GP Mattacker angeordnet werden.

Art. 14 Öffentliche Wegparzelle W1 und Notzufahrten

¹ Die im Situationsplan eingetragene Wegparzelle W1 dient als übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung sowie als Zufahrt in Notfällen und für Bau- und Unterhaltsarbeiten.

² Sie ist als vielfach nutzbare Mischverkehrsfläche auch für Aufenthalt und Spiel zu gestalten, muss auf Höhe der Grünfläche G zum Verweilen einladen und darf keine deutlich ausgedehnten Fahrbahntrassen aufweisen.

³ Die für die Notzufahrten der Feuerwehr erforderlichen Flächen sind auf dieser Parzelle und, soweit notwendig, auf den anschliessenden privaten Parzellen so zu erstellen, dass sie in Abmessungen, Radien und Tragfähigkeit den Anforderungen der FKS-Richtlinien entsprechen. Sie sind von Hindernissen frei zu halten. Die Tragfähigkeit von Tiefgaragen unter Notzufahrten ist entsprechend zu dimensionieren. Von der im Plan schematisch dargestellten Lage der Zufahrten kann abgewichen werden.

Art. 15 Öffentlich zugängliche Flächen auf Privatgrund

¹ Die im Situationsplan mit Richtungspfeilen bezeichnete öffentliche Wegverbindung W2 ist in der dargestellten Lage mit einer bequem und sicher begehbaren, möglichst versickerungsfähigen Oberfläche und ausreichender Wegbeleuchtung gemäss Quartierplan sicherzustellen. Dies ist mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen in den Baufeldern A1, A2, A4 oder B2 umzusetzen.

² Entlang der **Rapperswilerstrasse** ist die Fläche zwischen Erdgeschossfassade und Strassenparzelle als jederzeit öffentlich zugängliches Trottoir zu nutzen, von Einfriedungen und Velounterständen oder ähnlichen Kleinbauten freizuhalten und in Absprache mit der Stadt einheitlich zu gestalten. Ausstattungen wie Bänke, Velohalterungen, Abfallkörbe und dgl. sowie die öffentliche Beleuchtung sind gemäss Konzept und Vorgaben der Stadt Wetzikon auszuführen. Die Beläge sind in Absprache mit der Stadt über die Parzellengrenze hinweg einheitlich von der Fassade bis zum Fahrbahnrand und in hoher Ausbauqualität zu gestalten. Das Baumscheibenkonzept aus dem Richtprojekt ist umzusetzen. Bis auf einen öffentlich nutzbaren Gehbereich von 3 Metern Breite dürfen die Flächen in Zusammenhang mit den Erdgeschossnutzungen während deren Öffnungszeiten kommerziell als Schank- oder Marktfläche genutzt werden. Der Gehbereich ist im Belag zu kennzeichnen. Mit den ersten

wesentlichen Baumassnahmen in den Baufeldern A1-A3, B1-B3 oder C sind die im Vorfeld des jeweiligen Baufelds A, B oder C vorgesehenen Massnahmen einschliesslich der Baumpflanzungen umzusetzen.

Art. 16 Privat und halbprivat genutzte Flächen auf Privatgrund

¹ Entlang der **Pestalozzistrasse** und der **Kantonsschulstrasse** dürfen die Flächen zwischen Erdgeschossfassade und Strassenparzelle als begrünter Vorgarten oder versickerungsfähige Kies- oder Pflasterfläche genutzt werden. Unterflurcontainer zu Müllentsorgung sind nur in den im Situationsplan dargestellten Bereichen zulässig. An der Pestalozzistrasse sind die Flächen von Velounterständen oder ähnlichen besonderen Bauten freizuhalten. Mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen in den Baufeldern C, D1 oder D2 sind die im Vorfeld des jeweiligen Baufelds vorgesehenen Massnahmen einschliesslich der Baumpflanzungen umzusetzen.

² Die im Situationsplan bezeichnete Fläche G beschreibt eine von den Besitzern und Mietern der Baubereiche A-F gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche. Sie muss eine hohe Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Besonnung und Schatten durch Bäume bieten und mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten ausgestattet sein. Die Wegverbindung W2 für die Öffentlichkeit kann durch diese Fläche hindurchführen. Die Freifläche G und die zugehörigen Baumpflanzungen sind zusammen mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld B, C, D1 oder D2 zu erstellen.

³ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche H beschreibt eine von den Besitzern und Mietern der Baubereiche A genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche. Sie muss eine hohe Aufenthaltsqualität durch Besonnung und Schatten durch Bäume bieten, zumindest teilweise begrünt und mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten ausgestattet sein. Die Freifläche H und die zugehörigen Baumpflanzungen sind zusammen mit den ersten wesentlichen Baumassnahmen im Baufeld A1, A3 oder A4 zu erstellen.

⁴ Einfriedungen im Hofbereich sind als Hecken auszuführen oder zu begrünen.

⁵ Abgrabungen oder Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie im Sinne des Richtprojekts die Nutzbarkeit und die Entstehung eines ruhigen Gesamtbildes fördern. Zwischen der Kantonsschulstrasse und der begleitenden Bebauung ist das Terrain etwa auf Strassenhöhe aufzuschütten.

⁶ Alle Flächen sind möglichst unversiegelt und versickerungsfähig zu erstellen.

D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 17 Erschliessung, Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die Parkplatzzahl ist nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu bestimmen, jedoch sind höchstens zwei Drittel des dort vorgesehenen Maximalwertes und mindestens zwei Drittel des dort vorgesehenen Minimalwertes an Parkplätzen zu erstellen. Alle erforderlichen Parkplätze sind innerhalb des Perimeters zu realisieren und unterirdisch anzuordnen.

² Eine weitergehende Unterschreitung des massgeblichen Bedarfs von Abstellplätzen für Bewohner darf nur nach den Regeln der geltenden Parkplatzverordnung gewährt werden.

³ Im Situationsplan sind Bereiche bezeichnet, in denen Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen zulässig sind. Die Fahrgassenbreite ist gemäss gültiger Norm so zu bemessen, dass keine Rückstaugefahr entsteht. Wo eine Gefährdung durch an der Oberfläche abfliessende Flüssigkeiten bestehen kann, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

⁴ Die Tiefgaragen der Baubereiche A,B,C und D werden über eine Einfahrt an der Pestalozzistrasse im Baubereich D, diejenigen der Baubereiche E und F über eine Einfahrt an der Pestalozzistrasse im Baubereich F erschlossen.

⁵ Tiefgaragen im Baubereich A können alternativ ganz oder teilweise über Tiefgaragen des benachbarten Gestaltungsplans Mattacker erschlossen werden. Ebenso können auch die dem Baubereich II des Gestaltungsplans Mattacker zugeordneten Tiefgaragenstellplätze – nicht jedoch weitere Stellplätze – über die Tiefgaragen im Baubereich A, B und D des vorliegenden Gestaltungsplans erschlossen werden. Jedoch darf in keinem Fall eine Durchfahrtsmöglichkeit von einer Grundstücks-Ein- oder Ausfahrt im Perimeter des GP Pestalozzistrasse zu einer Aus- oder Einfahrt im Perimeter Mattacker entstehen.

⁶ Falls der Baubereich A sein Ein- und Ausfahrtsrecht von und zu der Rapperswilerstrasse verliert, bevor die Tiefgaragen in den Baubereichen B oder D erstellt sind oder eine Zufahrt gemäss Absatz 4 geschaffen ist, darf bis dahin übergangsweise die Zufahrt zum Baubereich A über die Wegparzelle W1 erfolgen.

Art. 18 Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Velos, Veloanhänger und Kinderwagen ist nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung zu bestimmen.

² Veloabstellplätze sind einerseits in den Hauptgebäuden in gut zugänglichen, abschliessbaren Räumen und andererseits in angemessener Anzahl und möglichst witterungsgeschützt vor den Haupt- oder Nebenzugängen anzuordnen. In Baubereichen mit Baumassen von 5000 m³ oder mehr sind leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Kinderanhänger bereit zu stellen.

E. UMWELT

Art.19 Klima, Wasser, Energie

¹ Bauten und Anlagen müssen einen optimalen Beitrag zum globalen Klimaschutz und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas leisten.

² Dächer und Freiräume müssen so gestaltet sein, dass sie das anfallende Regenwasser optimal speichern, zurückhalten und entweder nutzbar machen oder zur Verdunstung oder Versickerung bringen können.

³ Die Aussenhaut der Gebäude ist klimaangepasst zu konstruieren und zu gestalten, Fassaden und Dächer auf Möglichkeiten zu Beschattung und Begrünung zu entwickeln. Wärmespeicherung und Kühlung sind zu optimieren, Gebäudewärme ist nach Möglichkeit zu nutzen.

⁴ Bauten und Anlagen sind entsprechend den Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes und den Anforderungen des kommunalen Energieplans auf dem Stand der Technik zu optimieren. Der Verbrauch an grauer Energie sowie an Heiz- und Kühlenergie ist ebenso wie der Ausstoss an CO₂ zu optimieren.

⁵ Heizenergie ist aus dem Fernwärmenetz zu beziehen.

⁶ Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90% des gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften jeweils maximal zulässigen Grenzwertes betragen.

⁷ Strengere, übergeordnete Anforderungen gehen diesen Bestimmungen vor.

Art.20 Lichtemissionen

¹ Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbelichtung so weit als möglich zu minimieren. Einzelheiten werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt.

Art. 21 Lärmschutz

¹ Die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) gelten für die Baubereiche A bis D2 gemäss Empfindlichkeitsstufe III, für die Baubereiche E und F gemäss Empfindlichkeitsstufe II (vgl. Art. 5). Die Einhaltung der Anforderungen für lärmempfindliche Wohnnutzungen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 22 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

¹ Die Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens von der Fachstelle für Störfallvorsorge der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen zu lassen. Zudem muss die Bauherrschaft jeweils anlässlich eines Baugesuches der Fachstelle für Störfallvorsorge einen Bericht zur Störfallvorsorge zur Prüfung vorlegen. Bei der Nutzung durch schwer evakuierbare Personen wie z.B. in Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen oder Alterswohnungen sind im Einflussbereich der Rapperswilerstrasse erhöhte Anforderungen einzuhalten und die Projektierung ist spezifisch auf diese Nutzungen auszurichten.

² Das Eindringen von unfallbedingt freigesetztem Brennstoff in die Tiefgaragen muss durch geeignete bauliche Massnahmen verhindert werden.

F. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 23 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

