

Privater Gestaltungsplan Widum

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Arthur Schneebeili

A. Schneebeili

Benno Krähenmann

Benno Krähenmann

City Auto AG

City Auto AG

Ruth Zentner

Ruth Zentner

Berta Zentner

Barbara Soldati-Weilenmann

Barbara Soldati-Weilenmann

Christine Trösch-Weilenmann

Christine Trösch-Weilenmann

Peter Weilenmann

Peter Weilenmann

Werner Vetterli

Werner Vetterli

Esther Kienast

Esther Kienast

Alfred Karrer

Susanne Honegger-Karrer

Susanne Fessler-Hofmann

Heidi Karrer

mit Vollmacht

Politische Gemeinde Wetzikon

FINANZAMT WETZIKON
Ressort Liegenschaften
Der Vorstand: Der Sekretär:

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Ziele	<h2>1. Zweck</h2> <p>Der Private Gestaltungsplan Widum bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Weststrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen. Damit eine künftige Bebauung nicht negativ präjudiziert wird, erfolgt die Festlegung der notwendigen Massnahmen in einem zweistufigen Verfahren.</p>
Situationsplan und Bestimmungen	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2> <p>2.1 Der Private Gestaltungsplan Widum setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Situation 1:1000• Bestimmungen
Gebietsabgrenzung	<p>2.2 Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.</p>
Ergänzendes Recht	<h2>3. Verhältnis zum kommunalen und kantonalen Recht</h2> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wetzikon sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich massgebend.</p>

4. Anordnungen für die Baufelder

Baufeld A1

4.1 Innerhalb des Baufeldes A1 sind die nach § 302 PBG vorgeschriebenen Fensterflächen für die Belüftung von lärmempfindlichen Räumen auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch Bauteile des Hauptgebäudes vollständig vom Lärm abzuschirmen, sodass eine Pegelreduktion bis mindestens auf den Planungswert resultiert.

Entlang der Weststrasse gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.

Nach Entfernung des Erdwalles im Baufeld A1 (vgl. Ziff. 6.1/6.2) ist sicherzustellen, dass ein mindestens gleichwertiger Lärmschutz durch Bauten für die Wohnzone W 1.6 "Müliacker" resultiert. Der Nachweis für die Einhaltung der Planungswerte ist mit einem Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Baufelder A2 bis A6 und B1

4.2 Innerhalb der bezeichneten Baufelder A2 bis A6 und B1 sind Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur aufgrund eines ergänzenden Gestaltungsplanes im Sinne von Ziffer 5 zulässig.

Baufelder B2 bis B6

4.3 Innerhalb der bezeichneten Baufelder B2 bis B6 gelten die zonengemässen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und des Planungs- und Baugesetzes.

5. Bestimmungen für die ergänzenden Gestaltungspläne

Inhalte

5.1 Als Voraussetzung für Neubauten in den Baufeldern A2 bis A6 und B1 sind folgende Inhalte in einem ergänzenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG verbindlich festzulegen:

- Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise von Neubauten
- Bauliche und gestalterische Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten

Etappierung 5.2 Für die Baufelder A3 bis A6 ist der Erlass von einem oder mehreren Gestaltungsplänen zulässig. Für die Baufelder A2 und B1 ist der Inhalt in einem zusammenhängenden Gestaltungsplan zu regeln.

Massgebende Verkehrsmengen 5.3 Den Lärmberechnungen ist der lärmtechnisch ungünstigste Fall zugrunde zu legen. Deshalb sind die für den Planungshorizont einer durchgehenden Westtangente prognostizierten Verkehrsbelastungen massgebend.

6. Weitere Lärmschutzmassnahmen

Vorläufige Lärmschutzmassnahmen 6.1 Sofern im Zeitpunkt der Fertigstellung der Weststrasse im Baufeld A1 keine Neubauten erstellt sind, die den Lärm soweit abschirmen, dass in der Wohnzone W 1.6 "Müliacker" die Planungswerte eingehalten sind, dann ist gemäss Angaben im Plan ein 2.00 m hoher Erdwall, gemessen ab Fahrbahnoberfläche, vor der Inbetriebnahme der Weststrasse zu errichten.

6.2 Der Erdwall gemäss Ziffer 6.1 ist zu entfernen, sobald ein gleichwertiger Lärmschutz durch Bauten und Anlagen im Baufeld A1 realisiert ist.

Definitive Lärmschutzmassnahmen 6.3 Die Gebäude Vers. Nrn. 1788/1541 und 1983 sind mit Lärmschutzwänden vom Strassenlärm abzuschirmen. Diese sind strassenseitig mit einem lärmabsorbierenden Material zu versehen. Diese Wände dürfen im Interesse des Ortsbildes nicht höher als 2.50 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche, sein.

6.4 Bei den Gebäuden Vers. Nrn. 1788/1541 und 1983 sind bei lärmempfindlichen Räumen in den Ober- und Dachgeschossen, die durch Lärmschutzwände nicht genügend vom Lärm abgeschirmt werden können, im Sinne von Art. 10 Abs. 1 LSV Schallschutzfenster einzubauen.

Bei lärmempfindlichen Räumen, die gegen die Weststrasse hin ausgerichtet sind, sind auch in den Erdgeschossen Schallschutzfenster einzubauen.

Lage der Lärmschutzwände 6.5 Die Lärmschutzwände sind an die Strassengrenze zu stellen. Auf der Rückseite können sie mit besonderen Gebäuden kombiniert werden. Die Lagen der Lärmschutzwände ergeben sich aus den Angaben im Plan.

Einschränkungen

6.6 Weitere Erdwälle oder Lärmschutzwände, die mehr als 1.50 m Höhe aufweisen, sind nur vereinzelt bis zu einer Länge von 20.00 m zulässig.

Regelung mit Quartierplan

7. Erschliessung

Die Erschliessung ist im Quartierplan Widum festgelegt.

Bauten, Anlagen und Umschwung

8. Gestaltung

8.1 Alle baulichen Lärmschutzmassnahmen wie Erdwälle, Wände und Gebäude sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der ortsbaulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass einschliesslich der Materialien und Farben eine gute und einheitliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Baumreihe

8.2 Entlang der Weststrasse ist im Strassenabstandsbereich der Baufelder A1 und A2 eine durchgehende Reihe mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu pflanzen.

Kostenübernahme durch die Gemeinde

9. Kosten

Im Sinne des Verursacherprinzipes (Neubau Weststrasse) gehen folgende Kosten zu Lasten der Gemeinde Wetzikon:

- die Aufstellung des vorliegenden Gestaltungsplanes;
- die im Plan eingetragenen Lärmschutzwände;
- die notwendigen Lärmschutzfenster im Sinne von Art. 10 Abs.1 LSV bei den Gebäuden Vers. Nrn. 1788/1541 und 1983;
- die im Plan eingetragenen Erdwälle und deren spätere Abtragung sowie deren Unterhalt; die Entschädigung für die vorübergehende Inanspruchnahme des Baufeldes A1 durch die Erdwälle.
- die Baumreihe entlang der Weststrasse gemäss Ziffer 8.3.

10. Empfindlichkeitsstufen

ES III

Das ganze Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Zonenplan in der Zone WG2.9. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

11. Abweichungen

Zweck muss gewahrt
bleiben

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes gewahrt bleibt und eine städtebaulich bessere Lösung erzielt werden kann.

12. Inkrafttreten

Genehmigung

Der Private Gestaltungsplan Widum tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.