



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan «Scheller- Areal»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Die Grundeigentümer:

A

Politische Gemeinde Wetzikon

B

Erben des Max Homberger

C

Katholische Pfarrkirchenstiftung

D

Pamaniro AG

E

Die Schweizerische Post

FINANZAMT WETZIKON

Ressort Liegenschaften

Der Vorstand: Der Sekretär:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Die Schweizerische Post

Immobilien

Region.Ost

Pfingstweidstrasse 60 b

8080 Zürich

[Handwritten signature]

Mit Beschluss des Gemeinderates vom: - 8. Dez. 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident i.V.

[Handwritten signature]

Der Gemeindeschreiber i.V.:

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: 21. April 2005

Für die Baudirektion:

[Handwritten signature]

BDV Nr. 399105

Verfasser Gestaltungsplan

Architekt

bryner architekten & co.

bryner architekten 

Zürichstrasse 180
8607 Aathal- Seegräben

Tel +41 (0)43 477 59 55
Fax +41 (0)43 477 59 56
http www.brynerarchitekten.ch
E Mail info@brynerarchitekten.ch

*Raumplanerische
Beratung*

 **PLANPARTNER AG**

Hofstrasse 1
Postfach
8030 Zürich

Tel +41 (0)1 250 58 80
Fax +41 (0)1 250 58 81
http www.planpartner.ch 

Inhaltsverzeichnis

Verfasser Gestaltungsplan	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht	4
Art. 4 Teilgebiete	4
B. Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 5 Empfindlichkeitsstufen	5
Art. 6 Mass der Nutzung	5
Art. 7 Attikageschoss.....	6
Art. 8 Mantellinien.....	6
Art. 9 Näherbaurecht.....	6
Art. 10 Gestaltung	6
C. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	7
Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
Art. 12 Motorisierter Individualverkehr.....	7
Art. 13 Werkleitungen	7
Art. 14 Meteorwasser	7
D. Schlussbestimmung	8
Art. 15 Inkrafttreten	8
Beilagen	9

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich, Bestandteil

Beteiligte Parzellen

Der Perimeter wird begrenzt durch die Bahnlinie, Teile der Schellerstrasse und des Morgentalweges, der süd-westlich angrenzenden Parzellen, des Fuss- und Radfahrweges in der Verlängerung der Schellerstrasse und der Bertschikerstrasse.

Der Perimeter umfasst folgende Parzellen:

8291
8292
8293
7330
7329
7325
7293

Bestandteile

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

2. Zweck

Grundlagen

Der vorliegende Gestaltungsplan ist die Grundlage für die Bebauung des Schellerareals (Ex- Chalberweidli). Dabei wird auf eine zukunftsorientierte Entwicklung mit Gewerbe- und Wohnbauten Wert gelegt.

3. Vorgehendes und ergänzendes Recht

BZO Wetzikon

Es gelten die Bestimmungen für die Gewerbezone G und die Sonderbauvorschriften für Gewerbezone und Industriezone gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon vom 23. März 1998. Vorbehalten bleibt übergeordnetes Recht.

4. Teilgebiete

Unterteilung

Der Perimeter wird in zwei Teilgebiete unterteilt (vgl. Situationsplan 1:500):

- Südwestlich der Schellerstrasse in das Planungsgebiet „Süd“
- Nordöstlich der Schellerstrasse in das Planungsgebiet "Nord"

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

5. Empfindlichkeitsstufe

Lärmschutz Als Empfindlichkeitsstufe gilt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon resp. gemäss deren Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone, ES III

6. Mass der Nutzung

Grundlage Das maximale Nutzungsmass innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter beträgt, unabhängig der Nutzungsaufteilung, 167'544 m³ oder 4m³/m² Baumasse.

Gewerbenutzung Die gesamthaft mögliche Gewerbenutzung innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter beträgt maximal 125'658 m³ oder 3m³/m² Baumasse.

Der Gewerbeanteil kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei angeordnet werden.

Wohnnutzung Die gesamthaft mögliche Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt maximal 41'886 m³ oder 1m³/m² Baumasse.

Es besteht keine Wohnanteilspflicht.

Der Wohnanteil kann unabhängig des Verhältnisses 1:3 innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei angeordnet werden.

Wird die Wohnnutzung- oder Teile davon nicht beansprucht, so kann diese auch als Gewerbenutzung konsumiert werden.

Festsetzungsverfahren Das definitive Festsetzen der Wohnnutzung (Lage innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, Bezugsfläche, Nutzungsvolumen) erfolgt mit der ordentlichen Baueingabe.

Berechnung In Ergänzung resp. Präzisierung zu den gesetzlichen Grundlagen und der Bewilligungspraxis der Gemeinde, im Sinne des dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Vorprojektes, werden durch den Gestaltungsplan folgende Berechnungen für diese Wohnbauten ergänzt:

- Die geschlossenen Laubengänge und Scharniere sind jeweils auf einer Breite von 1.20 Meter, auf ihre volle Höhe anrechenbar (siehe Beilage 1).
- Die Fassadenbalkone sind bis auf 2.40 Meter Tiefe, unabhängig, ob diese seitlich mit Glasscheiben verblendet sind, nicht anzurechnen. Das 2.40 Meter übersteigende Mass ist der Baumasse anzurechnen (siehe Beilage 2)

7. Attikageschosse

- Attikageschoss* Für Gewerbebauten mit Flachdach im Teilgebiet „Nord“ sind Attikageschosse zulässig.
Für Wohnbauten im Teilgebiet „Süd“ sind keine Attikageschosse zulässig.

8. Mantellinien

- Hauptgebäude* Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Mantel- und Baulinien begrenzten Fläche erstellt werden.
- Besondere Gebäude* Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der durch Mantel- und Baulinien begrenzten Fläche möglich.
- Mantellinienbau* Hauptgebäude und besondere Gebäude dürfen auf die Mantel- und Baulinien gestellt werden.
- Gebäudevorsprünge* Oberirdische Gebäudevorsprünge können gemäss PBG § 260 Abs. 3 die Mantellinie überstellen und auf den Boden abgestellt werden.

9. Näherbaurecht

- Teilgebiet Nord, gegen-
über Grundstück SBB* Der Abstand der Mantellinie von 5 Metern zur Grundstücksgrenze gemäss Situationsplan 1:500, kann mit einem zwischen den Parteien vereinbarten Näher- oder Grenzbaurecht (Dienstbarkeitsvertrag) überstellt werden.
- Teilgebiet Nord, alle
Grundstück zueinander* Der Abstand der Mantellinie von 5 Metern zu den gemeinsamen Grundstücksgrenzen gemäss Situationsplan 1:500, kann mit einem zwischen den Parteien vereinbarten Näher- oder Grenzbaurecht (Dienstbarkeitsvertrag) überstellt werden.

10. Gestaltung

- Besonders gute
Gesamtwirkung* Gemäss PBG § 71 muss durch die Gestaltung der Bauten, Anlagen und deren Umschwung für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werden.
Diese Anforderungen an die Gestaltung sind im Rahmen des Bau-
bewilligungsverfahrens sicherzustellen.

C. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

11. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Baufeld „Süd“* Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge, exkl. Besucherplätze, sind unterirdisch anzulegen.
- Baufeld „Nord“* Die Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge hat auf den jeweiligen Grundstücken nach den gültigen Vorschriften zu erfolgen.

12. Motorisierter Individualverkehr

- Motorisierter Verkehr* Im Rahmen der Projektierung auf dem Grundstück Kat. Nr. 8291 ist sicher zu stellen, dass die Erschliessung nicht zu einer indirekten Verbindung Schellerstrasse/Bertschikerstrasse führt.

13. Werkleitungen

- Erschliessung* Die Erschliessung mit allen Werkleitungen ist durch die im Quartierplan „Chalberweidli“ definierten Planungen sichergestellt (vgl. Beilage 3).

14. Meteorwasser

- Versickerung „Süd“* Auf die Versickerung des Sauberwassers ist zu verzichten. Das Sauberwasser kann in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Versickerung „Nord“* Die Versickerung des Sauberwassers ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens und aufgrund der heterogenen geologischen Situation und der aufgehobenen Meliorationsleitungen zu untersuchen.
Ist eine Versickerung nicht möglich, darf das Sauberwasser in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Retention* Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine angemessene Retention in Form von extensiv begrünten Flachdächern oder mit anderen Massnahmen zu erreichen.

D. Schlussbestimmungen

15. Inkrafttreten

Inkraftsetzung

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.