



Kanton Zürich
Stadt Wetzikon

Privater Gestaltungsplan Aawisen

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

7. Februar 2011

Die Grundeigentümerin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

/



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Zweck Dieser Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und die Sicherung der Rahmenbedingungen für die Schaffung eines attraktiven, zukunftsorientierten und nachhaltigen Dienstleistungs- und Gewerbezentrums mit vielfältigen Nutzungen und Wohnungen.

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1 : 500 mit Situation, Umgebungsbereichen und drei Schnitten.

Geltungsbereich ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat. Nr. 5620, 5624, 5626, 5647 und 6740. Die Fläche des gesamten Perimeters beträgt rund 15'640 m².

Art. 3 Geltendes Recht

Geltendes Recht Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der jeweiligen Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung der Gemeinde Wetzikon. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

B. Nutzungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Nutzweise

Nutzweise ¹ In den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Baufeldern sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, Dienstleistungen, Ausbildungsstätten sowie Wohnnutzungen zulässig. Die Ausstellung und der Verkauf von Fahrzeugen ausschliesslich im Freien sind nicht gestattet.



- Wohnanteil ² Der maximale Wohnanteil darf höchstens einen Fünftel der realisierten Baumasse betragen.
- ³ Der zulässige Wohnanteil ist auf möglichst viele Baufelder zu verteilen. Eine Konzentration auf einem Baufeld ist nicht zulässig. Im Baufeld 4 darf der Wohnanteil maximal 50% der dort realisierten Baumasse betragen.
- Stark verkehrserzeugende Nutzungen ⁴ So lange kein ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion des Kantons Zürich, Oktober 1997) gewährleistet ist, sind Einkaufszentren gemäss § 5 und Begegnungsstätten gemäss § 6 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zulässig.

Art. 5 Lärmschutz

- Lärmschutz Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

Art. 6 Baulinie

- Baulinie Die bestehende Baulinie entlang der Buchgrindelstrasse ist verbindlich.

Art. 7 Gebäudemantel / Geschosszahl

- Gebäudemantel ¹ Der oberirdische Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1 : 500 eingetragenen Baufelder und die Schnitte 1 : 500 bestimmt.
- ² Die zulässige Gesamthöhe ist in den Schnitten 1 : 500 bezeichnet. Es ist der gewachsene Boden, wie er im Situationsplan und den Schnitten 1 : 500 definiert ist, massgebend.
- ³ Hauptgebäude sind nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig.
- Geschosszahl ⁴ Die Anordnung von Vollgeschossen sowie anrechenbaren Dach- und Untergeschossen ist innerhalb des Gebäudemantels frei wählbar.

Art. 8 Abweichungen vom Gebäudemantel

Bauten und Anlagen
ausserhalb des
Gebäudemantels

¹ Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 7 dürfen folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Umfang von maximal 5% der Arealfläche;
- Gedeckte Fussgängerverbindungen;
- Balkone und Erker bis max. 2.0 m;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer, Anlageteile für die Nutzung von Alternativenergien und dergleichen;
- Rampen, Hebebühnen und dergleichen für die Anlieferung;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.

² Bei den bestehenden Bauten in den Baufeldern 1 und 2 sind ausserhalb des Gebäudemantels vereinzelt Anbauten für die Erschliessung, wie Treppen und Lifte, zulässig.

Art. 9 Baumassenziffer

Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer beträgt höchstens 7.0 m³/m².

² Im Baufeld 3 darf die Baumasse maximal 23'000 m³ betragen.

³ Gedeckte Fussgängerverbindungen sind bei der Berechnung der Baumasse nicht zu berücksichtigen.

Art. 10 Freifläche

Freifläche

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Fläche von mindestens 2'600 m² von Bauten, Verkehrsflächen und Fahrzeugabstellplätzen frei zu halten und darf nicht versiegelt werden.

² Die 2'600 m² Freifläche ist ab dem ersten Bauvorhaben nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes für jeden Etappierungsstand nachzuweisen.



Art. 11 Gestaltung

- Gestaltung
- ¹ Bauten, Anlagen und Freiflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- ² In den im Situationsplan 1 : 500 schematisch bezeichneten Baumkorridoren sind hochstämmige Bäume in lockerer Anordnung vorzusehen.
- ³ Für die Umgebung ist ein einheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept vorzusehen. Dazu ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen.
- ⁴ Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 12 Öffentlicher Fussweg

- Öffentlicher Fussweg
- An den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Stellen müssen die Teilstücke für einen öffentlichen, jederzeit zugänglichen Fussweg von der Buchgrindelstrasse bis zum Aabach realisiert werden.

Art. 13 Zu- und Wegfahrten motorisierter Verkehr

- Erschliessung motorisierte Fahrzeuge
- ¹ Die Erschliessung für motorisierte Fahrzeuge erfolgt über die im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Zu- und Ausfahrten.
- ² Die im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichneten Einfahrten (*) sind nur zulässig, wenn vorgängig der Nachweis erbracht wird, dass der Verkehr auf der Buchgrindelstrasse nicht beeinträchtigt wird.

Art. 14 Parkierung

- Parkierung
- ¹ Oberirdisch ungedeckte Parkplätze sind nur in den im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichneten Bereichen zulässig.
- ² Oberirdisch gedeckte Parkplätze sind nur im Baufeld 3 zulässig.
- ³ Alle anderen Parkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden.



⁴ Bis zur Bebauung des Baufeldes 3 dürfen die darin und die direkt angrenzend bestehenden oberirdischen und ungedeckten Parkplätze erhalten werden. Sie sind in das Umgebungskonzept gemäss Art. 11, Absatz 3 zu integrieren.

⁵ Auf der Parzelle Kat.-Nr. 5620 sind vorübergehend oberirdische, ungedeckte Parkplätze zulässig bzw. sie dürfen neu erstellt werden. Sie müssen spätestens bei Baubeginn der Gebäude auf dem Baufeld 4 aufgehoben werden. Bei einer etappierten Bebauung des Baufeldes 4 können die Parkplätze etappenweise aufgehoben werden.

Art. 15 Abfallbewirtschaftung

Abfall-
bewirtschaftung

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

D. Energie

Art. 16 Minergie

Minergie für
Neubauten

Neubauten im Gestaltungsplanperimeter müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Diese Anforderung ist durch die kantonale Minergie-Zertifizierungsstelle zu überprüfen.

E. Etappierung

Art. 17 Etappierung

Etappierung

¹ Die Etappierung ist frei.

² Zusammen mit dem ersten Bauvorhaben nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes muss

- die einheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich A vollständig, das heisst mit der vorgeschriebenen Freifläche, mit dem Baumkorridor sowie dem öffentlichen Fusswegeteilstück, realisiert werden.
- das im Situationsplan 1 : 500 speziell bezeichnete Gebäude (rückzubauendes Gebäude) entfernt werden.



³ Zusammen mit Bauvorhaben im Baufeld 3 muss

- die einheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich B vollständig, das heisst mit der vorgeschriebenen Freifläche, mit dem Baumkorridor sowie dem öffentlichen Fusswegeteilstück, realisiert werden.

⁴ Zusammen mit Bauvorhaben im Baufeld 4 muss die einheitliche Aussenraumgestaltung im Umgebungsbereich C vollständig realisiert werden.

F. Schlussbestimmung

Art. 18 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.