

Öffentlicher Gestaltungsplan Oberwetzikon

BESTIMMUNGEN

Entwurf zur öffentlichen Auflage

Vom Parlament festgesetzt am

Namens des Parlaments

Die Präsidentin/der Präsident:

Die Parlamentsschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1 ZWECK

Ziel und Zweck

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon schafft zusammen mit dem Quartierplan die Grundlage für die Erneuerung und Nachverdichtung des weitgehend überbauten und zentral gelegenen Quartiers. Mit dem Gestaltungsplan wird entsprechend den Zielsetzungen der BZO eine qualitativ hochwertige bauliche Entwicklung mit hoher, differenzierter baulicher Dichte unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die historische Bebauung entlang der Usterstrasse, der Schutzobjekte und der reformierten Kirche sichergestellt. Der Gestaltungsplan bezweckt zusammen mit dem Quartierplan darüber hinaus eine zweckmässige Erschliessung und attraktive Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. Zudem sichert er die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Begegnungsraums mit guter Aufenthaltsqualität und an den dafür geeigneten Lagen einen angemessenen Gewerbeanteil.

² Richtungsweisend für die Arealentwicklung ist die auf dem Situationsplan abgebildete Grundkonzeption Teilräume «Gartenwelt», «Wohnpark», «Kulisse», «Platz» und «Gasse».

³ Der Gestaltungsplan legt die Basis für die schrittweise Nachverdichtung in Etappen.

2 ALLGEMEINES

Bestandteile

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information. Das Richtkonzept von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH vom 7.3.2023 ist orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Es gelten das PBG sowie die Begriffe und Messweisen in der Fassung nach dem 1. März 2017.

3 GESTALTUNG

Anforderungen

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 eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG unter

Beachtung der Vorgaben gemäss Ziffer 1 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtkonzept

² Das Richtkonzept von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH vom 7.3.2023 ist für die Anordnung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung (kubische Gliederung, Freiräume und Platzgestaltung) richtungsweisend.

Abweichungen vom Richtkonzept

³ Vom Richtkonzept darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

4 BEBAUUNG

Baubereiche für Neubauten

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Neubauten ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen und den nachfolgenden Vorgaben für die maximal zulässige Fassaden- und Gesamthöhe sowie die maximal zulässige Geschoszahl, wobei Attikageschosse nicht zulässig sind. Für den Baubereich H ist zusätzlich Abs. 2 massgebend. Einzelne Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind mit Ausnahme der «Gartenfläche» nach Ziffer 6 Abs. 4 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Baubereich für Neubauten	Fassadenhöhe Schrägdach traufseitig max.	Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig max.	Gesamthöhe max.	Vollgeschosse max.	anrechenbares Untergeschoss max.	anrechenbare Dachgeschosse max.
A–E, G	10.5 m	16.5 m	-	3	0	1
F	10.5 m	14.5 m	-	3	0	1
H	-	-	16.0 m	5	0	0
I	8.1 m	13.9 m	-	2	0	1
J	14.0 m	20.0 m	-	4	0	1
K	13.5 m	19.5 m	-	4	0	1
L	-	-	17.5 m	5	0	0
M	-	-	14.5 m	4	0	0
N	-	-	23.5 m	7	0	0
O	-	-	14.5 m	4	0	0
P, Q	-	-	4.8 m	1	0	0
R	-	-	17.5 m	5	0	0

- Oberstes Geschoss Baubereich H** ² Werden im Baubereich H fünf oberirdische Geschosse realisiert, darf das oberste Geschoss eine Grundfläche von maximal 350 m² aufweisen. Zudem muss dieses mit Ausnahme der bahndammseitigen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 2.0 m zurückversetzt sein.
- Baubereiche F und Eb** ³ Neubauten innerhalb der Baubereiche F und Eb sind nur zulässig, wenn der im Situationsplan bezeichnete Gebäudeteil des Gebäudes Nr. 662 rückgebaut wird. Solange die Baubereiche F und Eb nicht überbaut sind, kann der bezeichnete Gebäudeteil bestehen bleiben oder durch einen Ersatzneubau in den gleichen Abmessungen ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen sind gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird.
- Baubereiche D, G1 und G2** ⁴ In den Baubereichen D, G1 und G2 ist der Grenzbau zulässig, sofern die entsprechende baubereichsübergreifende Überbauung zeitgleich erfolgt. Innerhalb der Baubereiche muss ein Freiraum gemäss den Anforderungen an Gartenflächen nach Ziffer 6 Abs. 4 von mindestens 7.0 m Breite realisiert werden. Dieser ist entweder zwischen den Baubereichen D und G1 oder den Baubereichen G1 und G2 und spätestens mit der Überbauung beider angrenzender Neubauten zu erstellen.
- Baubereiche für speziell bezeichnete Gebäude** ⁵ Gebäude innerhalb der Baubereiche für speziell bezeichnete Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Dabei sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen Abweichungen vom heutigen Zustand nur nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zulässig. Allfällige Unterschützstellungen bleiben vorbehalten.
- Baubereiche für eingeschossige Gebäudeteile** ⁶ Innerhalb der im Situationsplan entsprechend bezeichneten Baubereiche sind eingeschossige Gebäudeteile zur Erweiterung des Wohn- respektive Arbeitsraums und darüber liegende Terrassen zulässig. Es gilt eine maximal zulässige Gesamthöhe von 4.8 m, wobei für Geländer eine Mehrhöhe von maximal 1.0 m zulässig ist.
- Eingeschossige Gebäudeteile Gartenwelt** ⁷ Bei den Baubereichen B, C1, C2, D, E und G2 sind eingeschossige Gebäudeteile gemäss Abs. 6 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie höchstens 4.0 m über die Fassadenflucht der Hauptfassade hinausragen, eine Grundfläche von maximal 25 m² aufweisen und zu der im Situationsplan bezeichneten Gartenfläche hin angeordnet sind. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 4.8 m, wobei für Geländer eine Mehrhöhe von maximal 1.0 m zulässig ist. Es gilt unabhängig der Gebäudeabstände ein Grenzabstand von mindestens 2.5 m.
- Mantellinien** ⁸ Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Mantellinien gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Mantellinien dürfen durch vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Erker nicht überschritten werden.

Mantellinien bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

Zwingende Mantellinien

⁹ In den Abschnitten mit zwingenden Mantellinien sind die oberirdischen Gebäude auf einer Linie anzuordnen. Diese Linie darf bis zu 0.5 m zurückversetzt werden. Hofdurchgänge und Loggien sind erlaubt, vor- und rückspringende Gebäudeteile nicht. Die Gebäude und im Speziellen die Fassadengestaltung müssen mit dem Platzraum und den weiteren daran angrenzenden Gebäudefassaden im Dialog stehen, sodass der Platzraum gestärkt wird. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren mittels Fassadenabwicklung oder Visualisierung.

Bauliche Dichte

¹⁰ In den einzelnen Baubereichen für Neubauten ist maximal folgende Baumasse zulässig:

Baubereich für Neubauten	max. Baumasse in m ³
A	3'990 m ³
B	2'550 m ³
C (C1 und C2)	4'810 m ³
D	1'920 m ³
E (Ea und Eb)	1'820 m ³
F	1'120 m ³
G (G1 und G2)	3'760 m ³
H	9'690 m ³
I	1'930 m ³
J	4'770 m ³
K	3'330 m ³
L	6'600 m ³
M	3'890 m ³
N	9'900 m ³
O	7'130 m ³
P	4'560 m ³
Q	1'330 m ³
R	5'760 m ³

Erdgeschosshöhe

¹¹ In den Baubereichen J und L muss das Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 4.0 m aufweisen.

Dachform und Dachgestaltung Baubereiche A bis G

¹² In den Baubereichen A bis G sind nur Schrägdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 45° zulässig. Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat sich an der im Situationsplan bezeichneten

**Dachform und Dachgestaltung
Baubereiche I, J und K**

Firstrichtung zu orientieren. Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

¹³ In den Baubereichen I, J und K sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30 und 45° zulässig. Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat sich an der im Situationsplan bezeichneten Firstrichtung zu orientieren. Auf Vordächer kann nur verzichtet werden, wenn Gebäude und Dach mit dem im Situationsplan bezeichneten Schutzobjekt respektive mit den benachbarten Bestandesbauten entlang der Usterstrasse harmonieren. Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgestaltung Flachdächer

¹⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen. Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind mit der Begrünung der Dachflächen zu kombinieren. Für die Dachgestaltung der Baubereiche P und Q ist zudem Ziffer 6 Abs. 5 zu beachten.

Technische Aufbauten

¹⁵ Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Fassadenreinigungsanlagen, Geländer, Lüftungsrohre, Technikräume oder -schränke und Rückkühler sind mit bescheidenen Dimensionen und einer Höhe von maximal 1.0 m zulässig. Sie sind möglichst unauffällig und zusammengefasst als Einheit zu gestalten.

5 NUTZUNG

Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und höchstens mässig störende Betriebe. In den Baubereichen B, D, E, G1, G2, H, I, M, N, O und R sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

Wohnanteil

² In den Baubereichen A, C1, C2, F, J, K, L und 1 gilt für Neubauten und neubauähnliche Umbauten ein maximaler Wohnanteil von 80 % des anrechenbaren Bauvolumens.

Erdgeschossnutzungen

³ In den Baubereichen J und L sind in den Erdgeschossen Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Die entsprechenden Grundrisse sind so zu gestalten, dass in den Baubereichen J und L die Nutzungen mindestens teilweise auf den im Situationsplan bezeichneten Platzraum ausgerichtet sind. In den Baubereichen M, N und O sind Wohnungen im Erdgeschoss nur zulässig, wenn auf der Hauptwohnseite und entlang der Strandbadstrasse eine begrünte Vorzone von mindestens 3 m Tiefe realisiert wird.

Baubereiche P und Q

⁴ In den Baubereichen P und Q dürfen nur Nebennutzflächen im Sinne der SIA Norm 416 realisiert werden.

6 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist innerhalb der Teilgebiete westlich und östlich der Strandbadstrasse nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine gute Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle und klimaangepasste Nahumgebung geschaffen wird.

Umgebungsplan

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie detaillierte Aussagen zur Bepflanzung inklusive Liste der Baum- und Straucharten und zur Versiegelung respektive Sickerfähigkeit der Beläge macht. Baugesuche in den Baubereichen B bis E und G bis I haben die Gartenfläche nach Abs. 4 auf den benachbarten Parzellen konzeptionell zu berücksichtigen mit dem Ziel, dass eine gute parzellenübergreifende Gesamtwirkung entsteht.

Freifläche

³ Die im Situationsplan bezeichnete Freifläche ist, sofern sie nicht für Erschliessungsanlagen, Parkplätze oder Feuerwehrezufahrten beansprucht wird, situationsgerecht zu begrünen und ökologisch wertvoll zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Gartenfläche

⁴ Die im Situationsplan bezeichnete Gartenfläche ist als ökologisch wertvoller, durchgehender Grünraum mit Gartencharakter und mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern zu gestalten, sodass eine gute parzellenübergreifende Gesamtwirkung entsteht. Für allfällige Einfriedungen sind bevorzugt locker bepflanzte Mischhecken zu verwenden. Eine Unterbauung ist nur in den Randbereichen zulässig.

Hofbereich

⁵ Der im Situationsplan bezeichnete Hofbereich ist als halbprivate, gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Grünfläche zu gestalten. Er muss eine gute Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Besonnung und Schatten durch Bäume bieten und mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten ausgestattet sein. Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen. Wird der Hofbereich unterbaut, muss für mindestens die Hälfte des bepflanzten Bereichs eine Boden- oder Substratüberdeckung von mindestens 1.5 m Höhe vorgesehen werden, damit eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen gewährleistet ist. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Entlang der östlichen Parzellengrenze ist in einem Bereich von 8 m Breite ein baumbestanderer Grünraum als räumlicher Filter zu den benachbarten Gebäuden zu gestalten, welcher nicht unterbaut werden darf. Die in diesem Bereich vorhandenen erhaltenswerten Bäume sind nach Möglichkeit in diesen Grünraum zu integrieren.

Platzraum

⁶ Der im Situationsplan bezeichnete Platzraum ist als attraktiver öffentlicher Platz mit wenigen Materialien und in der Wirkung grosszügig zu gestalten, sodass eine gute Aufenthaltsqualität erreicht wird. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen

sind insgesamt mindestens 5 grosskronige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang adäquat zu ersetzen.

Begegnungsbereich

⁷ Der im Situationsplan bezeichnete Begegnungsbereich ist unter Beachtung der Anforderungen bezüglich Erschliessungsfunktion auf die spezifischen Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten und unter Einschluss der privaten Vorzonen gesamtheitlich zu gestalten.

Vorgärten und Vorzonen entlang der Usterstrasse

⁸ Entlang der Usterstrasse sind mindestens zwei Drittel der Fläche zwischen Fassadenflucht und Strassenrand zu begrünen und zur Strasse hin mit einer Sockelmauer zu fassen oder – im Falle von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss – als Vorzonen mit adressbildenden Qualitäten zu gestalten.

Bepflanzung

⁹ Für die gesamte Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Bäume entlang Usterstrasse

¹⁰ Entlang der Usterstrasse sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang adäquat zu ersetzen. Sorte, Grösse und genaue Lage sind in Absprache mit der Stadt Wetzikon zu bestimmen.

Bahnareal

¹¹ Gehölzbepflanzungen an der Grenze zum Bahnareal sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Schweizer Norm SN 671 560 «Unterhalt der Grünflächen an Bahnanlagen» und die SBB-Weisung I-20025 «Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume» eingehalten wird. Für Neupflanzungen sind aus Sicherheitsgründen Strauch- und Baumarten zu wählen, die bei einem allfälligen Umstürzen mit maximaler Wuchshöhe das Schotterbett der Bahn nicht erreichen.

7 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrten

¹ Die oberirdische Zu- und Wegfahrt der Baubereiche C1, C2, D1, D2, E, F und 1 sowie der zwei westlichen Wohnungen im Baubereich 2 kann ab der Usterstrasse über die im Situationsplan schematisch eingezeichnete Zu- und Wegfahrt erfolgen, wobei eine Linksausfahrt nicht zulässig ist. Für die Baubereiche J bis Q und 4 bis 5 hat die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Einstellhalle ab der Usterstrasse innerhalb des im Situationsplan schematisch eingezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Lage und Gestaltung der Parkplätze

² Bei Neubauten sind sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch anzuordnen, sofern die Verhältnisse dies gestatten und die Kosten zumutbar sind. Oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze sind unter Vorbehalt der besonders guten Gestaltung zulässig.

Anzahl Abstellplätze

³ Die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen, Velos, Veloanhänger und Kinderwagen richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt Wetzikon.

Anzahl Autoabstellplätze

Hinweis: Entspricht den Werten gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs. Daher praktisch keine inhaltliche Änderung gegenüber ursprünglichem Entwurf (Ausnahme: Beschränkung auf Bewohner- und Besucher-PPs, Beschäftigte- und Kunden-PPs gemäss städtischer PPV)

⁴ Es gelten die Bedarfswerte der ÖV-Gütekategorie B. Die Anzahl der Autoabstellplätze für Bewohner darf höchstens 70% des Grenzbedarfs betragen. Der Grenzbedarf und der Mindestbedarf gemäss der städtischen Parkplatzverordnung dürfen bei Mehrfamilienhäusern für Bewohner- und Besucherparkplätze bis zu folgenden Minimalwerten unterschritten werden:

	Grenzbedarf für Parkplätze (PP)	
	Bewohner	Besucher
Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohnungen)	1 PP pro 80 m ² GF, min. 1 PP pro Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP

Min. massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs	
Bewohner	Besucher
55 %	40 %

Weitergehende Unterschreitung des Mindestbedarfs

⁵ Eine weitergehende Unterschreitung des massgeblichen Bedarfs von Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte darf nur auf der Basis eines Mobilitätskonzepts bewilligt werden. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Gemeinsame unterirdische Einstellhallen

⁶ Es sind wo möglich gemeinsame unterirdische Einstellhallen zu erstellen. Die Baubewilligungsbehörde kann, wo dies technisch möglich und mit geringem Aufwand realisierbar ist, verlangen, dass unterirdische Einstellhallen so konzipiert und erstellt werden, dass eine spätere Erweiterung zur Erschliessung benachbarter Liegenschaften realisiert werden kann. Für die Neubauten östlich der Strandbadstrasse ist zwingend eine gemeinsame Einstellhalle zu erstellen. Die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind gestalterisch ansprechend in die Umgebung einzufügen oder in die Gebäude zu integrieren.

8 UMWELT

Immissionsgrenzwerte

¹ Für die Baubereiche A, C1, C2, F, J, K und 1 bis 5 inkl. dazugehörige eingeschossige Gebäudeteile gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Für die Baubereiche B, D, E, G1, G2, H und I gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Planungswerte

² Für den Baubereich L gelten die Immissionspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für die Baubereiche M, N und O

gelten die Immissionspegel von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Massnahmen

³ In den Baubereichen A, C1, C2, F, J, K und 1 bis 5 inkl. dazugehörige eingeschossige Gebäudeteile muss jeder lärmempfindliche Raum ein Lüftungsfenster aufweisen, bei dem der Immissionsgrenzwert eingehalten ist.

Lärmgutachten

⁴ Die Einhaltung der Anforderungen für lärmempfindliche Räume ist im Baubewilligungsverfahren in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Heizwärmebedarf von Neubauten

⁵ Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.

Lichtemissionen

⁶ Durch geeignete Massnahmen sind die ökologischen Beeinträchtigungen durch Aussenraumbelichtung so weit als möglich zu minimieren. Einzelheiten werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt.

Hochwasserschutz

⁷ Zum Schutz des Planungsgebiets vor einem 300-jährlichen Hochwasserereignis sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich gegenüber der Usterstrasse geeignete Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen. Die Bauherrschaft ist im Übrigen verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Objektschutzmassnahmen zu treffen.

9 ETAPPIERUNG

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Platzraum

² Die Realisierung des im Situationsplan bezeichneten Platzraumes muss spätestens mit der Überbauung des Baubereichs J und L erfolgen. Werden die Baubereiche J und L nacheinander überbaut, so ist der Platzraum zusammen mit dem zuerst überbauten Baubereich zu erstellen.

Verkehrsflächen und Fussgängerbereiche

³ Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Verkehrsflächen und Fussgängerbereiche zu erstellen oder, wenn eine Erstellung noch nicht möglich ist, in geeigneter Form sicherzustellen.

Gestaltungsanforderungen bei Etappierung

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann zur Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung für die einzelnen Etappen und Zwischenlösungen Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen im Sinne von Ziffer 3 Abs. 1 einfordern.

10 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Oberwetzikon wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt Wetzikon publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.