

VERFÜGUNG

vom 13. August 2012

Wettswil am Albis. Privater Gestaltungsplan «Grundächer»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Wettswil am Albis hat an der Sitzung vom 16. April 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Grundächer» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. Mai 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Mai 2012 ersucht die Gemeinde Wettswil am Albis um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wettswil am Albis wurde mit RRB Nr. 3473/1995 genehmigt und letztmalig mit Verfügung ARV/150/2009 vom 18. November 2009 geändert. Das Gestaltungsplangebiet ist der Wohnzone W2b mit Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen und umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 3658 und Kat.-Nr. 3659. Der private Gestaltungsplan bezweckt die Sicherung der Erschliessung, Bebauung und Gestaltung für ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität unter Rücksichtnahme auf die gewachsene Siedlungsstruktur, die topographischen Verhältnisse und den Siedlungsrand. Das Bauland soll haushälterisch genutzt werden, ohne dass auf eine angemessene Baudichte verzichtet werden muss. Dank sparsamer Verkehrserschliessung und unterirdischer Parkierung können attraktive Fusswegverbindungen und Quartierplätze für die Bewohner ermöglicht werden. Zudem wird durch den Gestaltungsplan der Lärmschutz sichergestellt. Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden eingehalten, so dass es nur einer Zustimmung durch den Gemeinderat bedarf.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:1'000, den Gestaltungsplanvorschriften sowie dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Grundächer», welchem der Gemeinderat von Wettswil am Albis am 16. April 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wettswil am Albis wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Wettswil am Albis (unter Beilage von 6 Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Rösch Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle), sowie an die Sommerhaus AG, Hinterbergstrasse 47, 6312 Steinhausen (Rechnungsadressatin), und Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen.

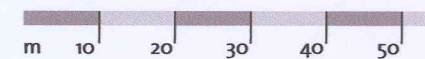
Zürich, den 13. August 2012
120989/MIL/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



M 1:1'000

8. Dezember 2011



Privater Gestaltungsplan Grunddächer

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG.

Auflage- und Anhörungsverfahren vom 26. August bis 25. Oktober 2011

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 19. Dezember 2011
Rafael Bliggendorfer, Wettswil, Parzelle 3659

Rafael Bliggendorfer

Ursula Menz Schöllhammer, Rorschacherberg, Parzelle 3658

U. Menz

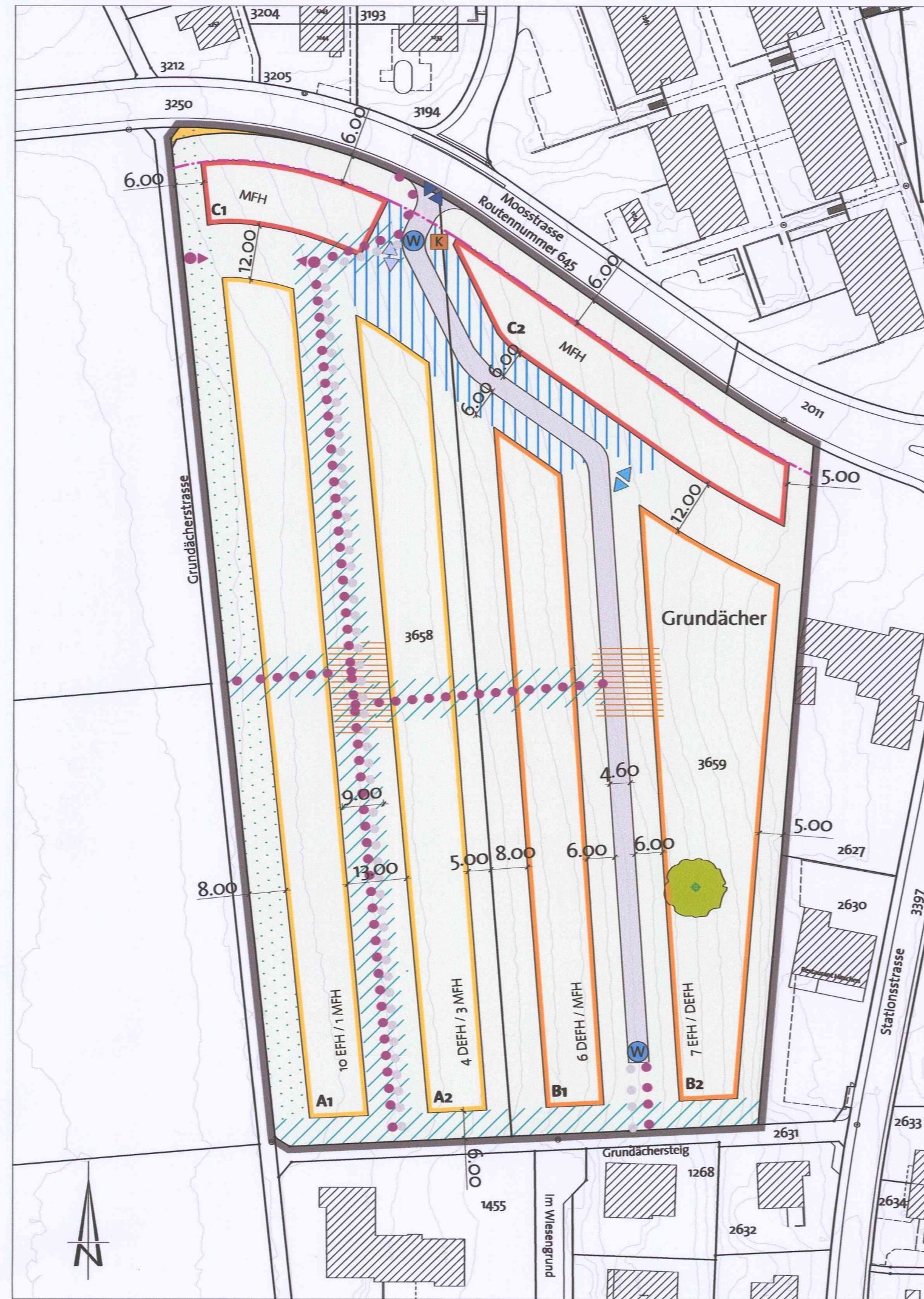
Vom Gemeinderat zugestimmt am 16. APR. 2012
Der Gemeinderatspräsident Der Gemeindevizepräsident

Von der Baudirektion genehmigt am 13. AUG. 2012 BDV Nr. 107/12
Für die Baudirektion

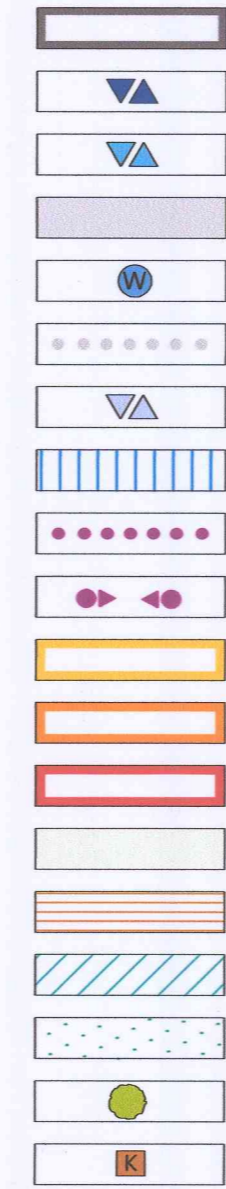
Ch. Zimmerwald

Stritmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

796\001\2\GP_Grunddächer_111216.dwg, Wo-8mu-stb

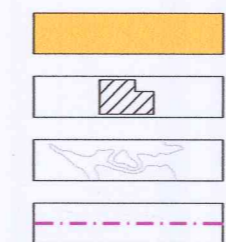


Festlegungen



Geltungsbereich	Art. 2
Zu- und Wegfahrt Moosstrasse	Art. 3
Zu- und Wegfahrt Parzelle 2627	Art. 3
Zufahrtsstrasse	Art. 3
Wendeplatz	Art. 4
Notzufahrt	Art. 5
Zu- und Wegfahrt unterirdische Sammelgarage	Art. 6
Abstellplätze Besucher	Art. 6
Fussweg	Art. 7
Fusswegverbindung	Art. 7
Baubereich A	Art. 9
Baubereich B	Art. 10
Baubereich C	Art. 11
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 16
Quartierplatz	Art. 17
Grünkorridor	Art. 18
Siedlungsrand	Art. 20
Nussbaum geschützt (NS-Objekt E17)	Art. 21
Kehrichtsammelstelle	Art. 22

Hinweise



Strassenprojekt "Moosstrasse"
Bestehende Baute
Höhenkurven (Äquidistanz 1 m)
Verkehrsbaulinie Moosstrasse

Gestaltungsplanvorschriften Privater Gestaltungsplan «Grunddächer»

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Rechtsgrundlage, Zweck**
- Gestützt auf §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzen die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 3647 und 3659 den privaten Gestaltungsplan Grunddächer fest.
 - Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherung der Erschliessung, Bebauung und Gestaltung für ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität. Dies umfasst namentlich:
 - Einpassung der Baukörper in die gewachsene Siedlungsstruktur und die topographischen Verhältnisse;
 - Haushälterische Nutzung des Baulandes mit einer angemessenen Baudichte;
 - Sparsame Verkehrserschliessung mit unterirdischen Sammelgaragen;
 - Attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr;
 - Sicherstellung des Schutzes durch Lärmbelastungen.

- Art. 2 Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den Gestaltungsplanvorschriften.
 - Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Gestaltungsplanvorschriften sind für den bezeichneten Geltungsbereich allgemein verbindlich. Die übrigen Planenelemente sind für die Projektierung und Beurteilung von Vorhaben weglegend.
 - Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die übergeordneten Vorschriften.

II. Erschliessung

- Art. 3 Verkehrserschliessung**
- Die Zu- und Wegfahrt in den Geltungsbereich erfolgt an der bezeichneten Stelle an der Moosstrasse.
 - Die Haupterschliessung erfolgt über die im Plan bezeichnete Zufahrtsstrasse. Gegenüber der Zufahrtsstrasse ist eine seitliche Hindernisfreiheit von 0,50 m einzuhalten. Projektbedingte Abweichungen von der Dimensionierung und Lage der Strasse sind im Rahmen des Strassenprojektes zulässig.
 - Bei einer baulichen Entwicklung muss eine nachträgliche Erschliessung der Parzelle Nr. 2627 über die Parzellen Nrn. 3647 und 3659 nachgewiesen werden. Das Wegrecht zur Erschliessung der Parzelle Nr. 2627 über die Parzellen Nrn. 3647 und 3659 ist grundbuchamtlich zu sichern.

- Art. 4 Wendeplatz**
- Im Bereich der Kehrichtsammelstelle ist eine Möglichkeit zum Wenden für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste vorzusehen. Für die Projektierung der Wendeanlage kann die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Sammelgarage miteinbezogen werden.
 - Am Kopf der Zufahrtsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen und Lieferwagen zu errichten oder auf einem privaten Vorplatz dauerhaft rechtlich zu sichern.

- Art. 5 Notzufahrt**
- Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die im Plan bezeichneten Bereiche. Die exakte Lage und Dimensionierung hat in Zusammenhang mit dem architektonischen Konzept in Absprache mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten zu erfolgen.
 - Die Zu- und Wegfahrt und ein befahrbarer Korridor für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste sind jederzeit zu gewährleisten.

- Art. 6 Autoabstellplätze - motorisierter Verkehr**
- Im Baubereich A sind Abstellplätze für Anwohner in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt hat an der bezeichneten Stelle ab der Zufahrtsstrasse zu erfolgen.
 - In den Baubereichen B und C sind Abstellplätze für Anwohner gebäudeintern in Garagen oder in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.
 - Die erforderlichen Autoabstellplätze für Besucher sind gut zugänglich den Baufluren zuzuordnen. Sie dürfen oberirdisch vorgesehen werden. Für die Baubereiche A und C sind diese Abstellplätze für Besucher im bezeichneten Bereich zu erstellen.

- Art. 7 Langsamverkehr**
- Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über die im Plan bezeichneten Fusswege. Sie sind mit einer durchgehenden Gesamtbreite von mindestens 2,00 m zu erstellen. Die Planeinträge sind hinsichtlich der Lage weglegend.
 - Zwischen den Richtungspunkten "Fusswegverbindung" ist eine Verbindung für den Langsamverkehr freizuhalten.
 - Die Fusswege sind in einem Hartbelag auszuführen.
 - Beim Bau von Geschosswohnungen sind für Anwohner pro Zimmer 0,6 Abstellplätze für den rollenden Langsamverkehr in treppenfrem zugänglichen Einstellräumen oder im Bereich der Hauszugänge als gedeckte Veloständer vorzusehen.

III. Bebauung

- Art. 8 Allgemein**
- Die bezeichneten Baubereiche gelten für die Erstellung von Hauptgebäuden. Unterirdische Bauten sowie besondere Gebäude können im Rahmen der Regelbauweise ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.
 - Mit der ersten Baueingabe muss für die Baubereiche A und C1 sowie B und C2 muss in Bezug auf die Bebauung, Erschliessung und optische Erscheinung sowie die Grundsätze der Freiraumgestaltung jeweils ein in sich abgestimmtes Gesamtkonzept eingereicht werden.
 - Mit dem jeweiligen Konzept muss eine optisch wahrnehmbare Strukturierung der Bebauung im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

- Art. 9 Baubereich A**
- Im Baubereich A1 sind zehn Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus zulässig.
 - Im Baubereich A2 sind vier Doppelfamilienhäuser und drei Mehrfamilienhäuser zulässig.

- Art. 10 Baubereich B**
- Im Baubereich B1 sind Doppelfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig, in der Summe sechs Hauptgebäude.
 - Im Baubereich B2 sind vorwiegend Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser zulässig, in der Summe sieben Hauptgebäude.

- Art. 11 Baubereich C**
- Im Baubereich C1 sind mindestens eine Hauptbaute mit einer minimalen Gebäudelänge von 30,00 m oder zwei einbündige Geschosswohnungen mit einer minimalen Gebäudelänge von 15,00 m zu erstellen.
 - Im Baubereich C2 sind zwei Hauptbauten mit einer Gebäudelänge von 30,00 m oder drei einbündige Hauptbauten mit einer minimalen Gebäudelänge von 15,00 m zu erstellen.
 - Es sind mindestens zwei Vollgeschosse mit einer minimalen Gebäudehöhe von 5,50 m zu erstellen. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 9,00 m. Die Längsfassaden sind gegenüber der Moosstrasse auszurichten.
 - Der Baubereich C1 muss vollständig vor oder mit einer baulichen Entwicklung im Baubereich A und der Baubereich C2 sinngemäss mit dem Baubereich B überbaut werden.
 - Die Nordfassaden müssen gegenüber der Moosstrasse gut gestaltet werden und als Wohnbauten in Erscheinung treten.

- Art. 12 Lärmschutz**
- Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel der massgebenden Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen um mindestens 20 dB (A) geringer ist als der Emissionspegel der Moosstrasse.
 - Für Gewerbenutzungen (Betriebsräume) ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel der massgebenden Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen um mindestens 14 dB (A) geringer ist als der Emissionspegel der Moosstrasse. Diese Pegelreduktionen gelten unter der Voraussetzung, dass die lärmempfindlichen Räume nicht mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet werden.
 - In den Baubereichen C1 und C2 dürfen massgebenden Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen nicht direkt zur Moosstrasse hin orientiert sein.
 - In den Baubereichen C1 und C2 müssen die Gebäude mittels zurückhaltend in Erscheinung tretenden Nebenbauten oder gestalteten Lärmschutzwänden mit einer Höhe von mindestens 2,00 m ab gestaltetem Terrain miteinander verbunden werden.

- Art. 13 Sammelgaragen**
- Sammelgaragen sind weitgehend unter dem gewachsenen Terrain anzuordnen.
 - Die Dimensionierung und die oberirdische Erscheinung der Rampeanlagen sind auf ein Minimum zu beschränken.

- Art. 14 Arch. Gestaltung**
- Die architektonische Gestaltung hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Material- und Farbwahl zu genügen. In den jeweiligen Baubereichen müssen Bauten in ihrer äusseren Erscheinung hinsichtlich Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Materialität und Dachgestaltung eine einheitliche architektonische Gestaltung aufweisen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.
 - Die Bauten sind auf rechteckigen Grundrisselementen zu entwickeln.
 - In den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1 und C2 sind jeweils einheitliche Dachformen vorzusehen. Nicht als Terrassen ausgebildete Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

- Art. 15 Farbgebung**
- Flächige Farbgebungen der verschiedenen Fassadenteile sind im ganzen Baugebiet nuancenähnlich, mit Buntonanteilen von max. 40 % sowie Schwarzanteilen von mind. 20 % und max. 40 % (gemäss NCS-Farbsystem) auszuführen.
 - Ausnahmen sind dann möglich, wenn für einen Baubereich gesamthaft ein kohärentes Farbkonzept vorgelegt wird.

IV. Umgebung

- Art. 16 Allgemeine Umgebungsfläche**
- Für die Umgebungsgestaltung ist mit der Baueingabe ein Freiraumkonzept einzureichen. Darin müssen mindestens die Bauten und Anlagen, Höhenlinien, Stützmauern inklusive Höhenangaben und sonstige Terrainveränderungen sowie die Bepflanzung enthalten sein.
 - Die nicht bebaute Umgebungsfläche ist mit dem Ziel der minimalen Versiegelung zu gestalten. Die Vorplatzbereiche und oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit einem sickerfähigen Material zu gestalten.
 - Es sind öffentliche Spielplätze im Ausmass von 10 % der Wohngeschossfläche zu erstellen. Dabei können ausgewiesene Spielbereiche auf den Quartierplätzen und den Grünkorridoren vollständig und befahrbare Wege und Plätze abseits des motorisierten Verkehrs zu 50 % angerechnet werden.

- Art. 17 Quartierplätze**
- Die Quartierplätze sind zugleich als Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten. Die Befahrbarkeit für Motorfahrzeuge und Fahrzeuge der öffentlichen Dienste muss gewährleistet bleiben.
 - Die Quartierplätze sind jeweils mit Spielgeräten verschiedener Spielkategorien für Kinder verschiedener Altersgruppen und Sitzgelegenheiten auszustatten sowie mit mindestens einem hochstämmigen Laubbäum zu bepflanzen.

- Art. 18 Grünkorridor**
- Die Grünkorridore dienen zur Sicherung einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität sowie den Sichtbeziehungen entlang der Wegverbindungen. Sie sind naturnah zu gestalten. Die Planeinträge sind hinsichtlich der Lage variabel. Die Dimensionierung ist weglegend.
 - Die Erstellung von Bauten oder Anlagen, welche nicht der Allgemeinheit zugänglich oder dienend sind, ist nicht zulässig.
 - In den bezeichneten Bereichen sind naturnahe Böschungen und eine offene Bepflanzung mit einzelnen einheimischen Sträuchern und Bäumen gestattet. Steilere Böschungen und geschlossene Mauern / Wände sowie Zäune und Hecken sind nicht zulässig.

- Art. 19 Terrainanpassungen**
- Terrainveränderungen sind zurückhaltend vorzunehmen und möglichst harmonisch an das gewachsene Terrain anzugleichen. Bei der Terraingestaltung ist hinsichtlich des Geländeverlaufes ein Böschungsverhältnis von maximal 1:2 (ohne Bestockung) beziehungsweise von 2:3 (mit Bestockung) einzuhalten.
 - Stützmauern und steilere Böschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,20 m zulässig. Ausnahmen müssen mit dem Baugesuch begründet werden. Künstliche Hangelemente und Blockwürfe zur Hangsicherung sind nicht zulässig.

- Art. 20 Siedlungsrand**
- Im Bereich Siedlungsrand sind auf die Fusswege abgestimmte, einheitlich gestaltete Böschungen vorzusehen. Diese sind durch naturnahe, feingliedrige Mauern bis maximal 1,20 m Höhe in Stufen zu unterteilen.
 - Geschlossene Sichtmauern und Lebhäge sind gegenüber dem Grunddächerweg nicht zulässig.

- Art. 21 Nussbaum, geschützt**
- Der geschützte Nussbaum (NS-Objekt E17) im Geltungsbereich ist nach Möglichkeit zu erhalten. Falls diese Fläche nachweislich für die Umsetzung des architektonischen Konzeptes benötigt wird, darf der geschützte Nussbaum gefällt werden. Eine entsprechende Ersatzpflanzung ist Pflicht und im östlichen Teil des Geltungsbereichs an prominenter Lage vorzusehen.

V. Ver- und Entsorgung

- Art. 22 Kehrichtbereitstellung**
- An der bezeichneten Lage ist eine dauerhafte Kehricht- und Wertstoffsammelstelle einzurichten. In Absprache mit der Bauverwaltung kann von dem festgelegten Standort abgewichen werden. Die Sammelstelle ist von ihrer Gestaltung in das Umfeld einzupassen. Die Dimensionierung der Sammelstelle richtet sich nach einer Bebauung des Geltungsbereiches mit einem Ausbaugrad von 100 %.

- Art. 23 Werkleitungen**
- Die erforderlichen neuen Werkleitungen für die Meteor- / Schmutzwasserableitung und die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sind innerhalb der Erschliessungsstrasse und der öffentlichen Wege zu verlegen.

- Art. 24 Energie**
- Die Gebäude müssen so ausgeführt werden, dass der Minergie-Standard eingehalten wird. Dabei soll der Anteil erneuerbarer Energien des Standard-Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser bei Neubauten mindestens 40 % betragen.

Planungsbericht

8. Dezember 2011

Privater Gestaltungsplan Grundächer

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG



Inhaltsverzeichnis

Wettswil a.A. ZH - Sommerhaus AG

Privater Gestaltungsplan Grundächer

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Bearbeitung	4
2	Grundlagen	5
2.1	Bearbeitungsgebiet	5
2.2	Regelbauweise	5
2.3	Weitere Vorgaben	8
3	Architektonisches Konzept	10
3.1	Ausgangslage	10
3.2	Erschliessung	10
3.3	Bebauung	10
3.4	Weiterentwicklung	12
3.5	Landteilung	14
4	Erläuterungen Gestaltungsplan	16
4.1	Allgemeine Bestimmungen	16
4.2	Erschliessung	16
4.3	Überbauung	19
4.4	Umgebung	23
4.5	Ver- und Entsorgung	25
5	Nachweise	26
5.1	Regelbauweise	26
5.2	Bebauung	26
5.3	Verkehr	26
5.4	Ver- und Entsorgung	27
5.5	Umwelt	28
6	Lärmschutz	30
6.1	Ausgangslage	30
6.2	Beurteilungspegel	30
6.3	Beurteilung	33
7	Planungsverfahren	35
7.1	Entwicklung	35
7.2	Mitwirkung und Information	35
7.3	Vorprüfungsverfahren	35
7.4	Rechtsverfahren	36
	Anhang	37
	Impressum	39

1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Wohnbau-Entwicklung

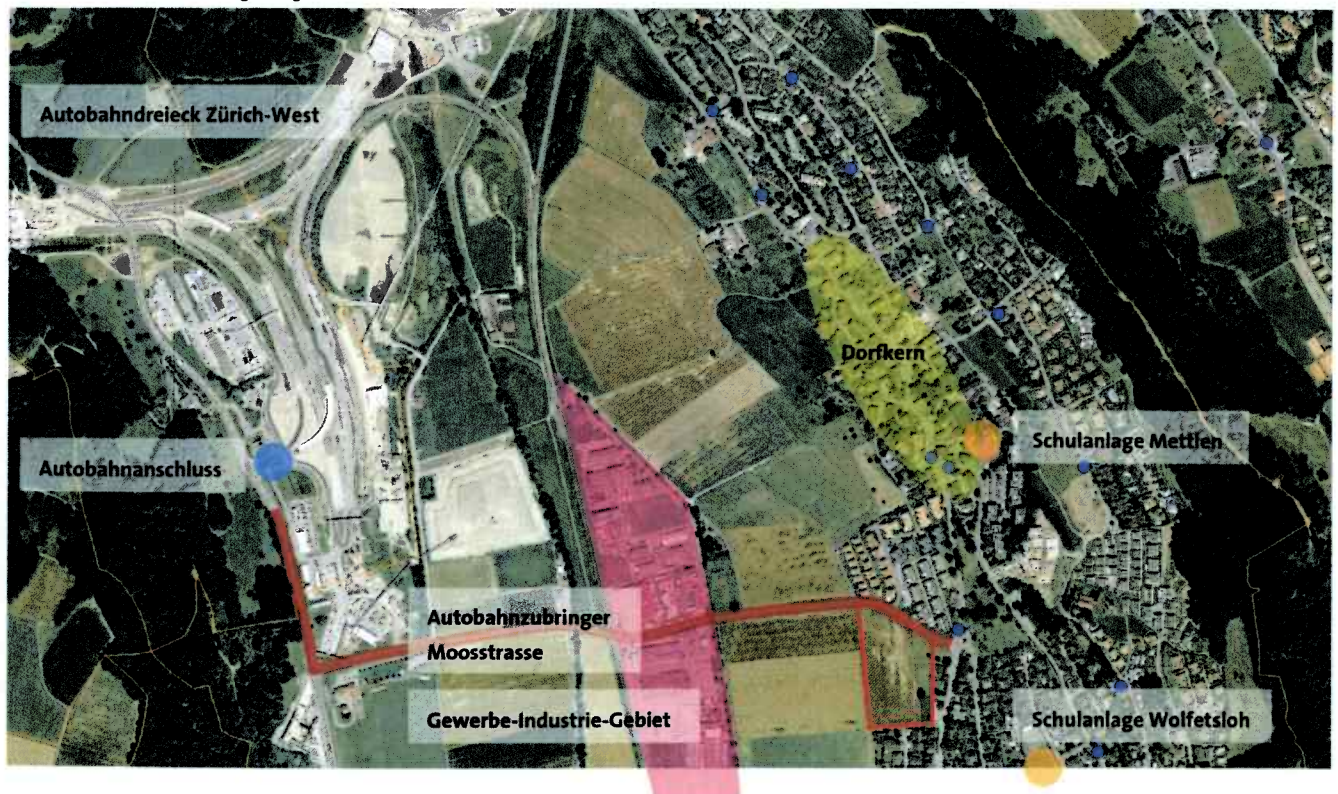
Die Auftraggeberin strebt auf den unüberbauten Parzellen Nrn. 3647 und 3659 in der Gemeinde Wettswil eine moderate Wohnbauentwicklung an. Das Gebiet ist auf drei Seiten in das Siedlungsgebiet eingebunden und auf der Westseite, in der Ebene, grenzt es an intaktes Landwirtschaftsgebiet.

In der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde befinden sich die beiden Parzellen in der Bauzone, überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht. Demzufolge soll auf der Grundlage eines architektonischen Konzeptes ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.

Situation

Die Gemeinde Wettswil a. A. ist mit einer Entfernung von rund 6.5 km bis zur Innenstadt eine Agglomerationsgemeinde der Stadt Zürich. Sie befindet sich hinter dem Uetliberg an einem Südwesthang am Abhang eines kurzen Höhenzuges. Die Gemeinde selbst wirbt mit der ruhigen, aber trotzdem stadtnahen Wohnlage am Rande von ausgeprägten Naherholungsgebieten.

Orthofoto Wettswil und Umgebung



Der historische Dorfkern entstand entlang der Post-, der Ettenbergstrasse und entlang des nördlichen Teils der Stationsstrasse. Er ist bis heute in der Struktur und Erscheinung erkennbar. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und grundlegenden Dienstleistungen werden im Dorfkern angeboten.

Die beiden Schulanlagen Mettlen (Primarschule und Kindergarten) und Wolfetsloh (Primarschule) sind zu Fuss innert 650 bzw. 750 Meter erreichbar. Die Sekundarschule befindet sich hingegen in der Nachbargemeinde Bonstetten.

Mit der Grünfläche Rain und den Freiflächen entlang der Kirch-Gasse, verfügt die Gemeinde über hochwertige Erholungsräume im Siedlungsgebiet.

1.2 Bearbeitung

Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Um eine ortsbaulich gute Lösung zu erreichen wurde vorab ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet.

Zur Auslotung der Überbauungs- und Erschliessungsmöglichkeiten soll vorhergehend ein Variantenstudium angefertigt werden. Dabei sind die Themen Erschliessung, Bebauung, Parzellierung und Etappierung von zentraler Bedeutung. Das Spektrum und die Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten sollen aufgezeigt werden.

Variantenstudium:

Das Planungsbüro erarbeitet in einer ersten Phase ein ortsspezifisches Variantenstudium. Hierzu sind die rechtlichen Rahmenbedingungen und die ortsbauliche Struktur zu analysieren.

Auswahlverfahren:

Im Zuge von Besprechungen soll aus den Varianten eine Vorzugsvariante entwickelt werden. So soll aus dem Zusammenschluss einzelner Bestandteile (Erschliessung, Parzellierung, Bebauung und Etappierung) eine sogenannte Best-Variante gewählt werden.

Architektonisches Konzept

Auf der Basis des Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes wurde in Zusammenarbeit mit dem Projektentwicklungsbüro Sommerhaus AG, Steinhausen und dem Architekturbüro ateliereins GmbH, Dübendorf, das architektonische Konzept ausgearbeitet.

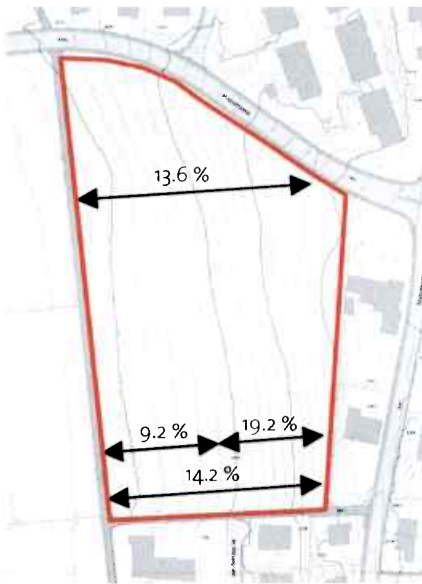
Gestaltungsplan

Das Büro Strittmatter Partner AG, St. Gallen und Stettfurt, wurde mit der Erarbeitung eines Privaten Gestaltungsplanes für das besagte Planungsgebiet in der Gemeinde Wettswil ZH beauftragt.

2 Grundlagen

2.1 Bearbeitungsgebiet

Bearbeitungsgebiet + Topografie (ohne Massstab)



Bearbeitungsgebiet

Beim Bearbeitungsgebiet handelt es sich grundsätzlich um die Parzellen Nrn. 3647 und 3659 in der Gemeinde Wettswil. Die beiden Grundstücke sind zusammen rund 2.41 ha gross und vollständig unbebaut. Das Gebiet befindet sich angrenzend zur Moosstrasse (Kantonsstrasse, Routennummer 645) in einer Siedlungslücke zwischen den beiden Wohnquartieren Wiesengrund und Hofächer und unterhalb eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Das Bearbeitungsgebiet ist umgeben von Wohngebäuden in den unterschiedlichsten Formen, Alter und Dichten. Sowohl zwei Wohnblöcke und einige Mehrfamilienhäuser, als auch Ein- und Zweifamilienhäuser, befinden sich rund um die Parzelle.

Das Landwirtschaftsgebiet im Westen bildet einen willkommenen Puffer gegenüber dem Gewerbe-Industrie-Gebiet.

Topografie

Das Gelände ist nach Westen orientiert. Im Bereich der Moosstrasse beträgt das Gefälle ca. 13,6 %. Auf der Südseite entlang des Grundächersteigs werden 14,2 % gemessen, wobei die Neigung in der unteren Hälfte der Parzelle abnimmt und noch ca. 9,2 % ausmacht.

Von Norden nach Süden betrachtet, verhält sich das Terrain sehr ruhig und ist weitgehend eben.

2.2 Regelbauweise

Bau- und Zonenordnung

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Wettswil liegt das Untersuchungsgebiet in der Wohnzone Wb2. Zudem wird mittels überlagernder Schraffur eine Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben und mässig störende Betriebe erlaubt.

Die Bau- und Zonenordnung, mit Stand vom 19. Juni 1995, bestimmt hierfür folgende Höchst- und Mindestmasse:

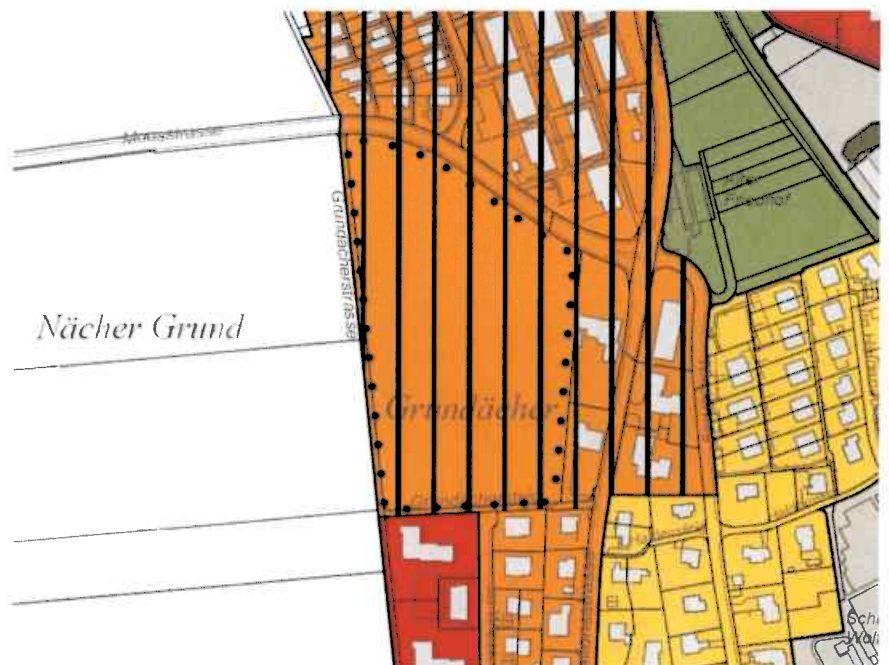
Zone	VG	AZ	Grundabstand		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	ES
			klein	gross				
W2b	2	0.45	4 m	8 m	7.5 m	5 m	30 m	II

In Art. 16 der Bau- und Zonenordnung werden in den bezeichneten Gebieten mässig störende Betriebe erlaubt resp. die Lärmbeurteilung richtet sich nach der Empfindlichkeitsstufe III. Der Art. 17 formuliert die Möglichkeit der geschlossenen Bauweise. Dabei darf die zulässige Gebäudelänge maximal 5 m mehr betragen.

Ausschnitt Zonenplan (ohne Massstab)

Legende Nachgeführt bis 1.3.2009

	Kernzone K
	Wohnzone W1
	Wohnzone W2a
	Wohnzone W2b
	Wohnzone W3
	Gewerbzone G
	Zone für öffentliche Bauten Oe
	Freihaltezone F
	Erholungszone Ättenberg E Ae
	Erholungszone Moos E Mo
	Reservezone
	Gestaltungsplan
	Gestaltungsplanpflicht
	mässig störendes Gewerbe zulässig
	Aussichtspunkt
	Landwirtschaftszone
	Gewässer
	Wald



Schutzverordnung

Gemäss der Schutzverordnung der Gemeinde Wettswil befindet sich im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 3659 ein geschützter Nussbaum (NS-Objekt E17) als schutzwürdiges Naturobjekt.

Geschosse

Nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung können in der Wohnzone W2 bis zu zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern (Attikageschoss) sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

Gebäudelängen

Gemäss der Bau- und Zonenordnung (siehe oben) beträgt die maximale Gebäudelänge, ausgenommen bei einer geschlossenen Bauweise, 30 Meter. Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches

die senkrecht auf den Erdboden projizierte Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks.

Besondere Gebäude (z. B. Garagenbauten) im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG₂, mit einer Höhe unter 4 Meter (bei Schrägdächer 5 Meter), die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, fallen bei dieser Betrachtung ausser Ansatz.

Grenzabstände

Die Gemeinde Wettswil legt in ihrer Bau- und Zonenordnung die Grenzabstände folgendermassen fest:

- Grundabstand klein = 4 m
- Grundabstand gross = 8 m

Dabei gilt der grosse Grundabstand für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite. Gegenüber von Strassen gelten für Gebäude, da die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, die kantonalen Strassenabstände.

Kleinbauten (im PBG § 273 „besondere Gebäude“ genannt) müssen einen Grenzabstand von 3,5 Meter einhalten.

Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände richten sich, da die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil nichts anderes bestimmt, nach dem kantonalen Baugesetz (PBG). Insofern kein Grenzbau vorgesehen oder vorgeschrieben ist, ergeben sich die Gebäudeabstände aus der Summe der jeweiligen Grenzabstände (2 x Grundabstand klein = 8 m oder Grundabstand gross + Grundabstand klein = 12 m Gebäudeabstand).

Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen damit nach § 273 Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

Strassenabstand

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde enthält Strassenabstände gegenüber Bauten und Anlagen, abgesehen von Gartenhäusern und Schöpfen. Dementsprechend richten sich die massgebenden Strassenabstände nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich. Dieses setzt in § 265 bei fehlenden Baulinien die Abstände von oberirdischen Gebäuden gegenüber Strassen auf 6 Meter und gegenüber Wegen auf 3,5 Meter fest.

Gartenhäuser und Schöpfe müssen gegenüber von Strassen einen Abstand von 3,5 Metern einhalten.

2.3 Weitere Vorgaben

Verkehrsbaulinien Moosstrasse

Gemäss dem Amt für Verkehr, Abteilung Baupolizei und Beitragswesen besteht von der Moosstrasse in einem Abstand von 6.00 m eine Verkehrsbaulinie. Dies entspricht exakt dem Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen nach kantonalem Recht.

Grenzbau

Die geschlossene Bauweise ist gemäss Bau- und Zonenordnung erlaubt. Dabei darf die Gesamtlänge eines Gebäudes in der Wohnzone W2b höchstens 35 Meter betragen. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBC werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

Dachform

Die Bau- und Zonenordnung sieht in den Wohnzonen keine Einschränkung der Dachformen vor. Demzufolge sind alle gängigen Dachformen zulässig.

Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster - Bearbeitungsstand Juli 2010 - sind im Geltungsbereich keine Altlasten zu erwarten. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend befindet sich kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.

Naturgefahren

Nach der festgesetzten Naturgefahrenkartierung der Gemeinde Wettswil ist das Gebiet nicht von Naturgefahren (Hochwasser, Murgänge oder Lawinen) betroffen.

Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäss der Gewässerschutzkarte - Bearbeitungsstand Mai 2009 - im übrigen Bereich üB. Gemäss der Grundwasserschutzkarte - Bearbeitungsstand November 2010 - sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen. Das Gebiet auf der Westseite der Parzelle Nr. 3647, ausserhalb des Geltungsbereichs, befindet sich gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung im Gewässerschutzbereich A₀. Dieser dient zum Schutz von oberirdischen Gewässern mit

besonderer Nutzung (z. B. Seen mit Trinkwasserfassungen). Ansonsten sind keine eingedolten oder offenen Bachläufe vom Geltungsbereich tangiert.

Lärmschutzverordnung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Bauzone und ist nur geringfügig erschlossen. Folglich gelten für die unüberbauten und nicht erschlossenen Parzellen die Planungswerte. Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde ist das Gebiet basierend auf den Werten der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu untersuchen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die jeweiligen Planungswerte nicht überschritten bzw. mittels entsprechender gestalterischer und konstruktiver Massnahmen eingehalten werden.

	Tag [dB (A)]	Nacht [dB (A)]
Planungswert	60	50
Immissionsgrenzwert	65	55
Alarmwert	70	65

Da die betroffenen Parzellen zwar eingezont, aber noch nicht erschlossen ist, dürfen grundsätzlich in den lärmempfindlichen Wohnräumen, wie Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmern die Planungswerte nicht überschritten werden.

3 Architektonisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Geplant ist eine geordnete Bebauung der unbebauten Fläche in zwei Etappen. Die beiden Etappen richten sich nach den Eigentumsverhältnissen (vgl. Kapitel 3.5). Dabei soll die Bebauung der Parzelle Nr. 3647 vor der Parzelle Nr. 3659 erfolgen. Durch die weitgehend gleichmässige Parzellentiefe entstehen in Ost-West-Richtung vier Bautiefen. Das gesamte Gebiet soll mehrheitlich mit Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser bebaut werden. Entlang der Moosstrasse und vereinzelt in den vier Baureihen sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

3.2 Erschliessung

Sowohl die Stationsstrasse (Routennummer 644) als auch die Moosstrasse (Routennummer 645) sind Kantonsstrassen. Aus diesem Grund muss die Erschliessung der Parzellen Nrn. 3647 und 3659 zusammengefasst ab einer Zu- und Wegfahrt in die Moosstrasse erfolgen. Zudem kann bei einer baulichen Entwicklung auf der Parzelle Nr. 2627 das Grundstück nicht weiter ab der Stationsstrasse direkt erschlossen werden und muss von Westen über das Planungsgebiet sichergestellt werden.

Die Anordnung der internen Verkehrserschliessung ist stark abhängig von der geplanten Bebauung. Auf der Parzelle Nr. 3647 sollen alle Autoabstellplätze für Anwohner in einer unterirdischen Sammelgarage angeordnet werden - allgemein sollen die Abstellplätze für Anwohner nicht oberirdisch geplant werden. Bei der baulichen Entwicklung auf der Parzelle Nr. 3659 im östlichen Teil des Planungsgebietes wird die Zufahrtsstrasse verlängert und die jeweiligen Parzellen der geplanten Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser einzeln erschlossen. Bei einer Verlängerung der Zufahrtsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen und Lieferwagen vorzusehen.

3.3 Bebauung

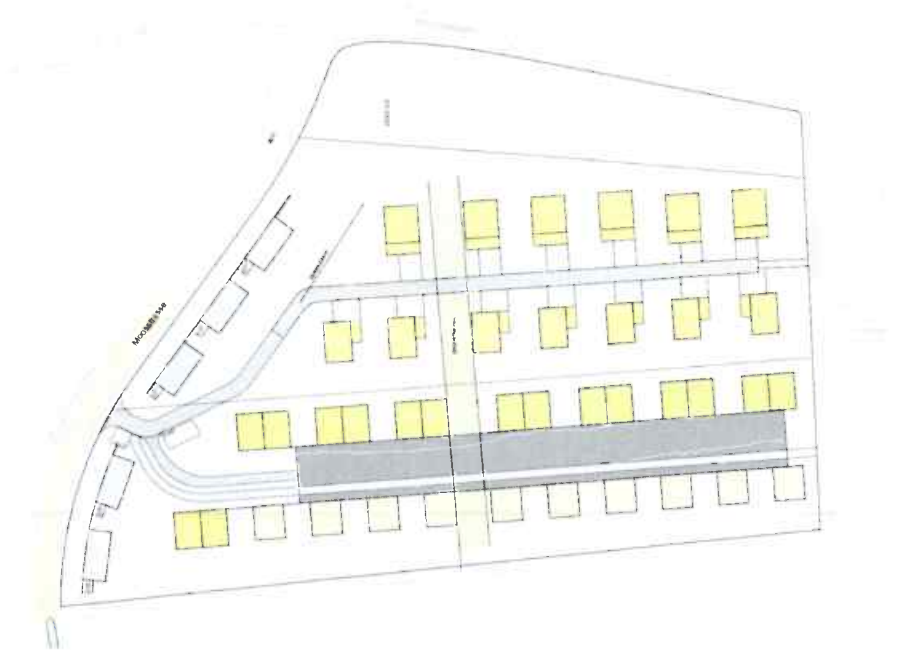
Die geplante Bebauung richtet sich stark nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil und dem Planungs- und Baugesetz. Mit der Bebauung soll die Regelbauweise eingehalten werden. Im Sinne der häuslicher Boden-nutzung soll die zulässige Ausnutzung ausgeschöpft werden.

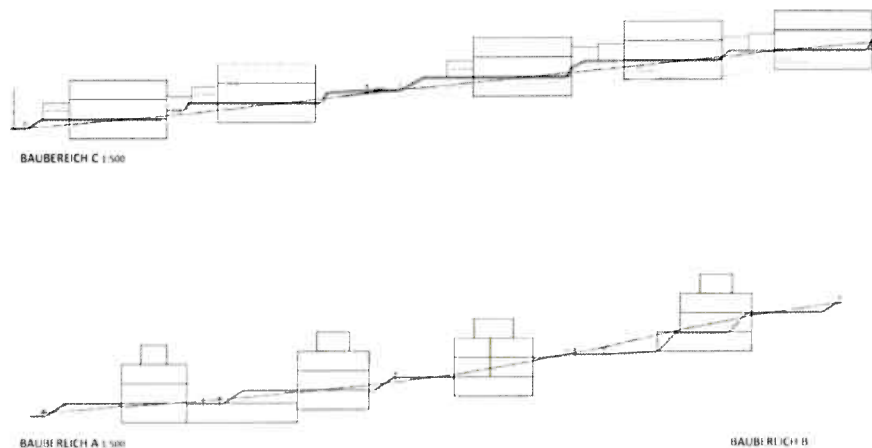
Auf der Parzelle Nr. 3647 ist eine Überbauung mit Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser geplant. Dabei werden gegenüber dem Siedlungsrand Punktbauten mit einer niederen baulichen Dichte und mehr Grünflächen vorgesehen. Die Doppel-einfamilienhäuser sind in der zweiten und dritten Baureihe angeordnet. Durch die Anordnung der Autoabstellplätze in einer unterirdischen Sammelgarage entsteht ein grosser Spielraum für ein naturnahe und durchlässige Umgebungsgestaltung sowie attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr.

Auf Grund der offenen Absichten des Grundeigentümers sollen im östlichen Bereich (Parzelle Nr. 3659) die zulässige Bebauung möglichst frei gehalten werden. Dementsprechend sind an der Hanglage Mehrfamilien-, Einfamilien- und / oder Doppel-einfamilienhäuser denkbar.

Entlang der Moosstrasse soll mit einer möglichst geschlossenen Bauweise auf die hohe Lärmbelastung reagiert werden. Zudem fassen die Gebäude durch ihre Ausrichtung den Strassenraum und definieren zusätzlich im Westen den Ortseingang.

Architektonisches Konzept, März 2011



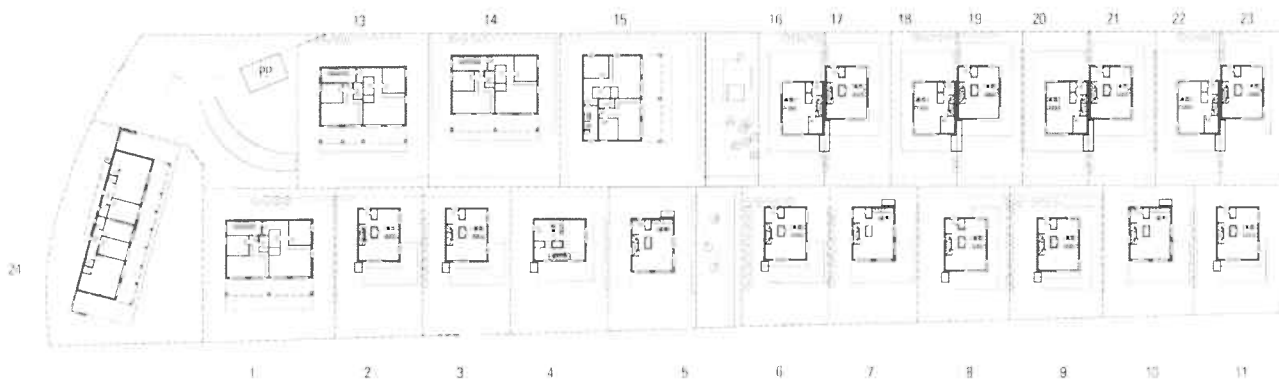


3.4 Weiterentwicklung

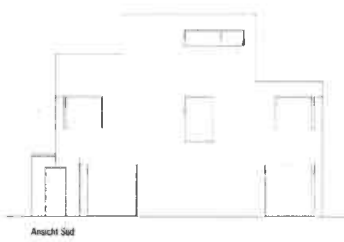
Konzept

Bei der Konkretisierung des architektonischen Konzeptes wurden für die Bebauung der 1. Etappe (Parzelle Nr. 3647) mehrere Haustypen ausgearbeitet. Die Typen unterscheiden sich vorwiegend in der Wohnform. Das Gebiet soll insgesamt mit vier verschiedenen Haustypen überbaut werden. Eine Strukturierung der Bebauung wird durch die Anordnung der Gebäude bzw. Einteilung der privaten und halböffentlichen Aussenräume sowie die Form und Farbgebung der Bauten sichergestellt.

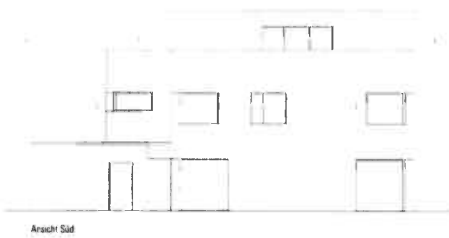
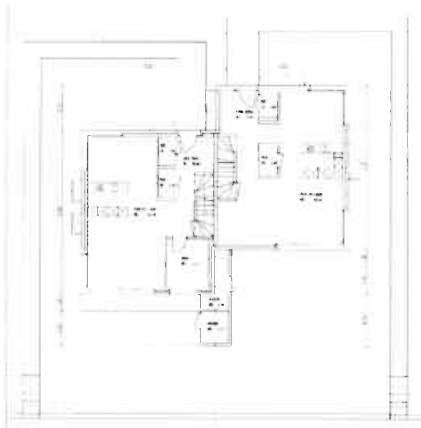
Architektonisches Konzept, ateliereins GmbH,
Dübendorf, Juli 2011



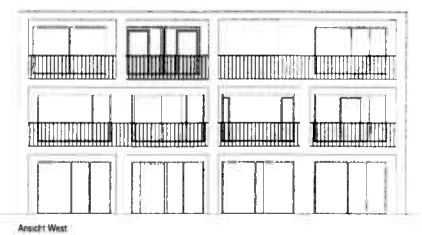
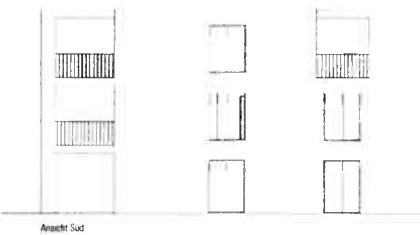
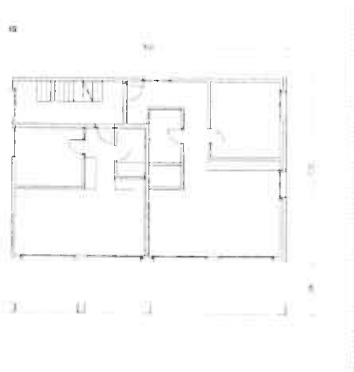
Haustypen Einfamilienhaus



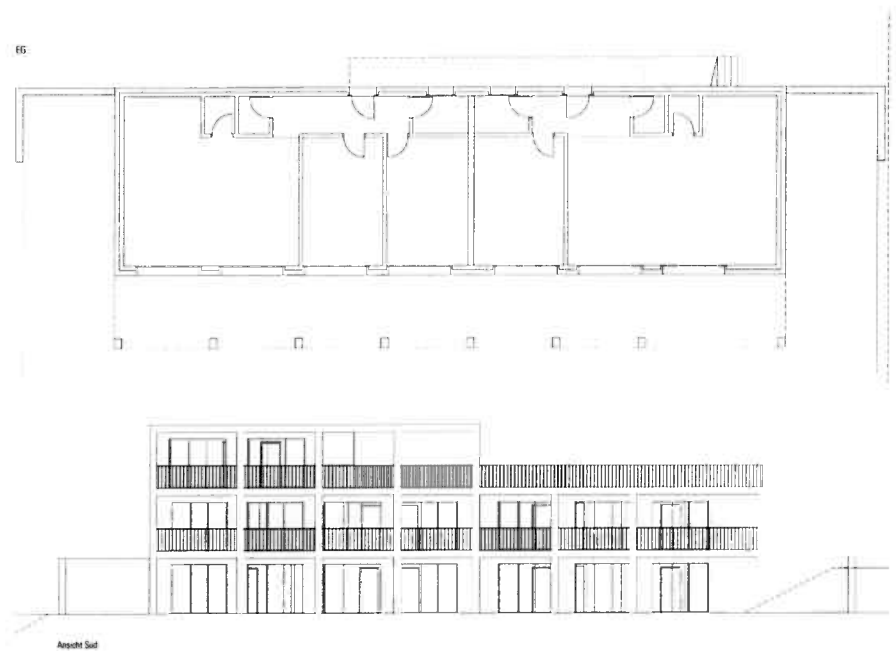
Doppeleinfamilienhaus



Mehrfamilienhaus



Mehrfamilienhaus Moosstrasse (Lärmschutz)



3.5 Landteilung

Ausgangslage

Zu Beginn der Planung im Dezember 2009 waren die beiden Parzellen Nrn. 3647 und 3659 in einem Grundstück zusammengefasst (Parzelle Nr. 2283). Am 15. Februar 2010 wurde das Bebauungs- und Erschliessungskonzept den Grundeigentümern (Roland Bliggensdorfer und Maria Di Maria) vorgestellt und anschliessend beraten. Auf Grund dieser Besprechung wurden folgende Punkte betreffend der Aufteilung des Bearbeitungsgebietes festgelegt:

- die Parzelle Nr. 2283 soll auf die beiden Eigentümer aufgeteilt werden;
- die Landteilung soll längseitig (von Norden nach Süden) erfolgen;
- Maria Di Maria erhält den westlichen Teil und Roland Bliggensdorfer den östlichen Teil;
- der geschützte Nussbaum (NS-Objekt E17) schränkt die Bebaubarkeit des östlichen Teils ein. Aus diesem Grund wird die Fläche des Baumes zur Hälfte vom Anteil der Maria Di Maria abgezogen, damit beide Parteien schlussendlich gleich viel bebaubares Land erhalten;
- das für die Errichtung einer Schutzinsel für Fussgänger auf der Moosstrasse benötigte Bauland (26.6 m²) wird ebenfalls von der Flächenberechnung ausgeschlossen.

Flächenanalyse

Grundlagen

	[m ²]
Parzelle 2283	24'134.7
Strassenprojekt	26.6
Bauland Total	24'108.1

Aufteilung Nussbaum

	[m ²]
Bauland Total	24'108.1
Fläche Nussbaum	200
Nutzbares Bauland Total	23'908.1

Landteilung

	[m ²]
Nutzbares Bauland Total	23'908.1
Anteil Maria Di Maria	12004.05
Anteil Roland Bliggensdorfer	12104.05

Mutation 874

Im August 2011 wurde die Grundstücksteilung der Parzelle Nr. 2283 in die beiden Parzellen Nrn. 3647 und 3659 vollzogen. Die Parzellierung erfolgte in den im Konzept vorgesehen Ost- und Westteil. Roland Bliggensdorfer ist Grundeigentümer der östlichen Parzelle (Parzelle Nr. 3659) und die Maria Di Maria jene der westlichen Parzelle (Parzelle Nr. 3647).

4 Erläuterungen Gestaltungsplan

Die nachfolgenden Ausführungen zu den materiellen Planinhalten folgen der Terminologie der »Gestaltungsplanvorschriften«.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Rechtsgrundlage

Die unbebauten Parzellen Nrn. 3647 und 3659 werden in der Bau- und Zonenordnung von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Um für die besagte Fläche Baureife zu erlangen muss dementsprechend ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Dies erfolgt auf private Initiative und in Absprache aller Grundeigentümer.

Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, die dem Eigentümer eine zeitgemässe und zweckmässige Nutzung des Areals ermöglichen. Neben der Sicherung einer rationellen Erschliessung und geordneten Bebauung werden in den Vorschriften Ziele und Grundsätze zur Sicherung einer guten ortsbaulichen und architektonischen Qualität festgelegt. Diese werden den vielfältigen Bedingungen und übergeordneten Anforderungen gerecht. Es kann auf die detaillierten Ausführungen unter den entsprechenden Artikeln verwiesen werden.

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Planungsgebietes umfasst die Parzellen Nrn. 3647 und 3659. Dabei werden die Flächen für das Ausbauprojekt (Fussgängerquerstelle) der Moosstrasse (rund 27 m²) vollständig berücksichtigt.

4.2 Erschliessung

Verkehrerschliessung

Zu- und Wegfahrt Moosstrasse

Die Volkswirtschaftsdirektion des Kanton Zürichs, Amt für Verkehr, lässt gemäss Schreiben vom 16. März 2010 an der Moosstrasse nur einen Anschluss für eine Zu- und Wegfahrt resp. für eine Zufahrtsstrasse zu. Diese soll möglichst gegenüber der Hofächerstrasse angeordnet werden. Dementsprechend wird das Planungsgebiet mit einer Zu- und Wegfahrt ab der Moosstrasse erschlossen. Aus verkehrstechnischen und ortsbaulichen Gründen erfolgt diese Zu- und Wegfahrt senkrecht zur Moosstrasse und im Kreuzungsbereich der Hofächerstrasse. Dabei wird ein Aufstellbereich und Kreuzungsbereich von 10.00 m für zwei wartende Fahrzeuge ab der Parzellengrenze berücksichtigt. Damit können Stausituationen auf der Moosstrasse vermieden werden. Die Sichtbereiche der Einmündungen in das übergeordnete Strassennetz sind normgerecht (VSS SN 640 273a) freizuhalten.

Das Amt für Verkehr (AFV) ist Grundsätzlich mit der Erschliessung des Areals ab der Moosstrasse einverstanden. Sollte sich jedoch zeigen, dass auf der Moosstrasse infolge der linksabbiegenden Verkehrsteilnehmer in die projektierte Zufahrtsstrasse starke Verkehrsbehinderungen entstehen oder aus Sicherheitsgründen nachträglich eine Linksabbiegespur eingebaut werden muss, gehen diese Kosten zu Lasten des Gesuchstellers oder Verursachers.

Zufahrtsstrasse

Die minimale Dimensionierung der Zufahrtsstrasse wird durch das übergeordnete Recht definiert. Die Gemeinde Wettswil besteht auf keine bestimmte Breite oder einen bestimmten Ausbaustandard. Im Gestaltungsplan wurde eine Zufahrtsstrasse mit einer Gesamtbreite von 4.60 m vorgesehen - 4.00 m Fahrbahn und beidseits 0.30 m Bankett

Erschliessung Parz. Nrn. 2627

Gemäss dem Amt für Verkehr (AFV) darf die benachbarte Parzelle Nr. 2627 bei einer baulichen Entwicklung nicht weiter direkt ab der Stationsstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen werden. Aus diesem Grund muss deren Erschliessung anderweitig geregelt werden. Demnach hat die konzeptionelle Erschliessung der Parzelle Nr. 2627 zwingend über die eingetragene Zufahrtsstrasse im Geltungsbereich zu erfolgen. Diese Erschliessung muss bei jeder baulichen Entwicklung in den Baubereichen C2, B2 und B1 gewährleistet werden. Das Wegrecht zur Erschliessung der Parzelle Nr. 2627 über die Parzellen Nrn. 3647 und 3659 soll grundbuchamtlich gesichert werden.

Strassenprojekt „Moosstrasse“

Entlang der Moosstrasse ist beidseitig ein Rad- / Gehweg geplant. Für dieses Vorhaben besteht ein Strassenprojekt, welches bereits in diese Planung integriert wurde.

Wendeplatz

Der Konzeption des Wendeplatzes soll mit Einbezug der Tiefgarageneinfahrt erfolgen. Die Anordnung und Geometrie richtet sich nach einem ortsüblichen Kehrrichtwagen.

Gemäss den Zugangsnormalien ist bei Zufahrtsstrassen eine Kehrmöglichkeit für Personen- und Lieferwagen notwendig. Technisch gesehen können alle Personenwagen und Lieferwagen auf den privaten Vorplätzen einer möglichen Bebauung wenden. Bei einem Verzicht auf eine Wendeanlage muss diese Kehrmöglichkeit privatrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Notzufahrt

Eine Notzufahrt wird in den "Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien)" § 3 und § 4 gefordert. Demzufolge sind Zugänge zu

Grundstücken bzw. Bauten und Anlagen so nahe heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, ...) möglich ist. Jeder Zugang ist mindestens als Notzufahrt auszugestalten, die den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste jederzeit gewährleistet.

Die Notzufahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgen über die Zufahrtsstrasse und die im Plan bezeichneten Bereiche. Dabei muss ein Korridor in einer fixen Breite dauerhaft freigehalten werden. Die effektive Lage und Dimensionierung der Notzufahrt werden vor der Eingabe zur Baubewilligung auf der Basis der massgebenden VSS-Normen mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr festgelegt. Die Korridore sind so zu konstruieren, dass sie mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen gut befahren werden können. Damit wird eine angemessene Zu- und Wegfahrt des Geltungsbereiches für die öffentlichen Dienste gewährleistet.

Abstellplätze motorisierter Verkehr

Die Autoabstellplätze für die Anwohner sollen im gesamten Geltungsbereich vorwiegend in unterirdischen Sammelgaragen oder gebäudeinternen Garagen angeordnet werden. Dabei wird die Lage der Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Sammelgarage des Baubereichs A definiert. Mit der Anordnung der Abstellplätze für Anwohner in Sammelgaragen und der geringen Anzahl an oberirdischen Besucherparkplätzen, wird die Freiraum- und Wohnumfeldqualität deutlich gesteigert.

Für die Baubereiche A und C sollen die Autoabstellplätze für Besucher im bezeichneten Bereich entlang der Zufahrtsstrasse angeordnet werden. Ansonsten sollen die Abstellplätze gut zugänglich in Bezug zu den Wohneinheiten vorgesehen werden.

Langsamverkehr

Eine gute Durchwegung ist Teil eines attraktiven Wohnumfeldes. Die Mindestbreite der Fusswege sichert eine komfortable Begehbarkeit, auch für Familien mit Kindern und für fahrzeugähnliche Geräte sowie für Velos mit niedriger Geschwindigkeit. Die internen Fusswege sollen in einem Hartbelag ausgeführt werden, damit diese auch als eine Art Spielflächen genutzt werden können.

Die Vorschrift betreffend den Fahrradabstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern basiert auf der Norm SN 640 065 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) "Leichter Zweiradverkehr" mit dem Thema Abstellanlagen, Bedarfsermittlung.

4.3 Überbauung

Allgemein

Baubereiche

Die Baubereiche Regeln die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptgebäude. Für besondere Gebäude (Nebenbauten), Sitzplätze, Anlagen für die Erschliessung (z.B. Fahrradabstellanlagen) und Ähnliches gilt die Regelbauweise. Sie dürfen ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.

Unterirdische Bauten können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Erstellungspflicht innerhalb der Baubereiche wird in den Gestaltungsplanvorschriften im Sinne von §99 Abs. 2 PBG ausgeschlossen. Damit gilt die Regelbauweise.

Der Strassenabstand gemäss §265 PBG gilt nur für oberirdische Bauteile, allerdings dürfen unterirdische Bauten den gewachsenen Boden überhaupt nicht überragen. Gemäss §269 unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

Grobkonzept

Die Bebauung, Erschliessung und architektonische Gestaltung sowie die grobe Umgebungsgestaltung in den Baubereichen A, B und C muss jeweils basierend auf einem Gesamtkonzept vorab geklärt werden. Soweit nachfolgend nichts anderes erwähnt wird, gelten die zulässigen Abstände, Gebäudelänge, -breite und -höhe sowie die Firsthöhe nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil.

Ausnutzung

Die zulässige Ausnutzungsziffer gemäss der Bau- und Zonenordnung wird als zweckmässige bauliche Dichte gesehen. Diese soll nicht unterschritten werden. Es wird jedoch keine Mehrausnutzung beansprucht.

Strukturierung

Die Strukturierung der Bebauung (optische Erscheinung) wird in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt. Mit dieser Regelung soll eine Aufreihung von Gebäuden in einer Flucht vermieden werden. Diese Gliederung der Bebauung beinhaltet die Anordnung der Gebäude bzw. Einteilung der privaten und halb-öffentlichen Aussenräume sowie die Form und Farbgebung der Bauten. Sie soll sowohl von ausserhalb als auch von innerhalb des Geltungsbereiches erkennbar sein. Dem Siedlungsrand gegenüber der Grundächerstrasse sollte dabei besondere Beachtung zukommen. Der Siedlungsrand bildet den Übergang zwischen dem bebauten Gebiet und der offenen Landschaft. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist für die optische Erscheinung der Gemeinde von zentraler Bedeutung.

Baubereiche A

Die Baubereiche werden durch die zulässige Art der Wohnformen unterschieden. So wird die Zahl der Bauten, vor allem hinsichtlich des Verhältnisses zwischen den unterschiedlichen Haustypen, festgelegt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs (Baubereich A1 und A2) mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Gegenüber dem Siedlungsrand bzw. der Grundächerstrasse wird eine lockere Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern vorgeschrieben. Damit soll ein verhältnismässig harmonischer Übergang zum Landschaftsraum geschaffen werden.

Baubereiche B

Im östlichen Teil (Baubereich B1 und B2) kann das Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Haustypen auf Grund des Projektstandes nicht konkret festgelegt werden. In diesem Bereich sollen neben Einfamilienhäusern und Doppel- und Mehrfamilienhäusern auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

Das ursprüngliche architektonische Konzept sieht im östlichen Bereich optional Terrassenhäuser vor. Dieses Vorhaben würde gemäss der Gemeinde Wettswil eine Revision der Bau- und Zonenordnung erfordern und wird aus diesem Grund nicht weiter verfolgt.

Baubereich C

Entlang der Moosstrasse wird eine enge Bauweise vorgeschrieben. Die spezifischen Anforderungen an die Bebauung in diesem Bereich dienen dem Schutz vor Lärmimmissionen für den gesamten Geltungsbereich. Es wird sinngemäss eine Lärmschutzwand aus Gebäuden erstellt (vgl. Kapitel 6). Dementsprechend orientieren sich die Wohnbauten nach Süden und Süd-Westen, wogegen die der Moosstrasse zugewandte Fassade nicht abweisend als architektonischer Lärmschutz gestaltet werden darf. Eine Belichtung der Räume nach Norden ist erwünscht.

Lärmschutz

Die Festlegung zu diesem Bereich ist die Schlussfolgerung aus der Grobuntersuchung zu den Lärmimmissionen entlang der Moosstrasse (vgl. Kapitel 6). Sie dienen dem gesamten Geltungsbereich zum Schutz vor Lärmimmissionen.

Gemäss den Berechnungen dürfen keine lärmempfindlichen Wohnräume zur Strasse hin orientiert resp. belüftet werden. Die seitlich von der Strasse abgewandten Wohnräume müssen mit baulichen Hindernissen abgeschirmt werden, da bei einer Grenzwertüberschreitung von mehr als 5 dB gestalterische Massnahmen am Gebäude nicht mehr genügen.

Die Lärmemissionen der Moosstrasse liegen am Tag und in der Nacht ca. 20 dB über den Planungswerten gemäss LSV für die Lärmimmissionen. Um die

Planungswerte einhalten zu können ist damit eine Lärmreduktion (vgl. Massnahmen Kapitel 6.3) von 20 dB erforderlich.

Die geforderten Nebenbauten oder Lärmschutzwände sollen nicht primär als Lärmschutzmassnahme in Erscheinung treten. Nebenbauten sollen sich optisch von den Hauptbauten abgrenzen und werden nicht der Gebäudelänge angerechnet. Die Lärmschutzwände sind zurückhaltend zu formulieren, wie zum Beispiel mit einer Höhen- oder Längsgliederung und einer naturnahen Ausgestaltung mit Holzlatten und/oder einer grosszügigen Bepflanzung (vgl. Arbeitshilfe "Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände").

Mit diesen Vorschriften bleiben Lärmschutzwände entlang der Moosstrasse nach Regelbauweise zulässig. Die Erstellung durchgehender Lärmschutzwände oder -wälle machen jedoch bei einer vollständigen Bebauung der Baubereiche C1 und C2 nur noch wenig Sinn.

Sammelgaragen

Die Sammelgaragen sollen gemäss der Definition für Untergeschosse vorwiegend unter dem gewachsenen Terrain geplant werden.

Für die geplante Rampeanlage im Baubereich A ab der Zufahrtsstrasse muss eine Höhendifferenz von 8.00 m überwunden werden, bis die Anlage sich vollständig unter dem gewachsenen Terrain befindet. Damit wird eine Rampeanlage mit einer Länge von ca. 46.00 m notwendig.

Aus Gründen der Ästhetik, der Wohnhygiene, der technischen Anforderungen (Längsneigung, Schneeräumung,...) und zum Schutz der Anwohner vor unnötigen Lärmemissionen, sollen die Rampeanlagen für die unterirdischen Sammelgaragen möglichst frühzeitig überdacht und von ihrer oberirdischen Erscheinung her auf ein Minimum beschränkt werden.

Architektonische Gestaltung

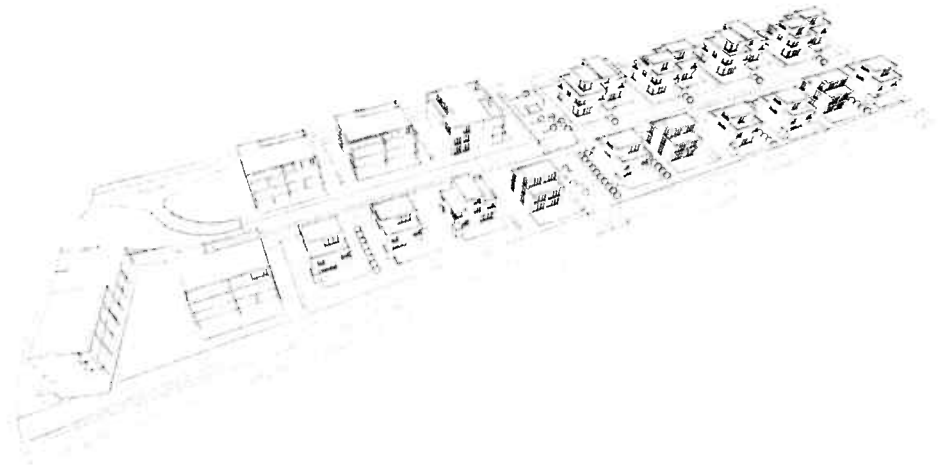
Die Gestaltung und Anordnung von Gebäuden und Gebäudeteilen hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Material- und Farbwahl zu genügen.

Mit den Regelungen zur Grundrissgestaltung und der einheitlichen Dachform pro Baubereich soll vor allem eine harmonische Erscheinung der Bauten innerhalb des Quartiers sichergestellt werden. Ansonsten bleibt die zulässige Dachform offen.

Mit der extensiven Begrünung von Flachdächern wird eine Retention des Regenwassers im Geltungsbereich sichergestellt. Damit wird Regenwasser auf den Dachflächen natürlich zurückgehalten, um die öffentliche Entwässerung (Kanalisation oder Fliessgewässer) bei starken Regenfällen vor grossen Wassermengen zu schützen, sprich den Abfluss des Regenwassers von den Dachflächen zu verstetigen.

¹ Arbeitshilfe, Siedlungserträgliche Lärmschutzwände, Kanton Zürich, Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz

Ansicht einer durchmischten Gebäudeanordnung
von Westen



Farbgebung

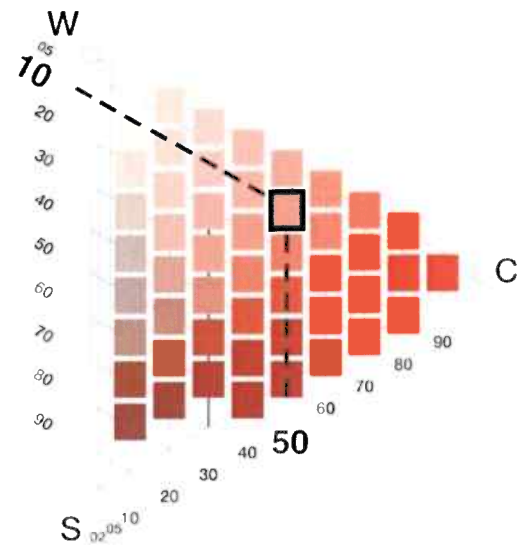
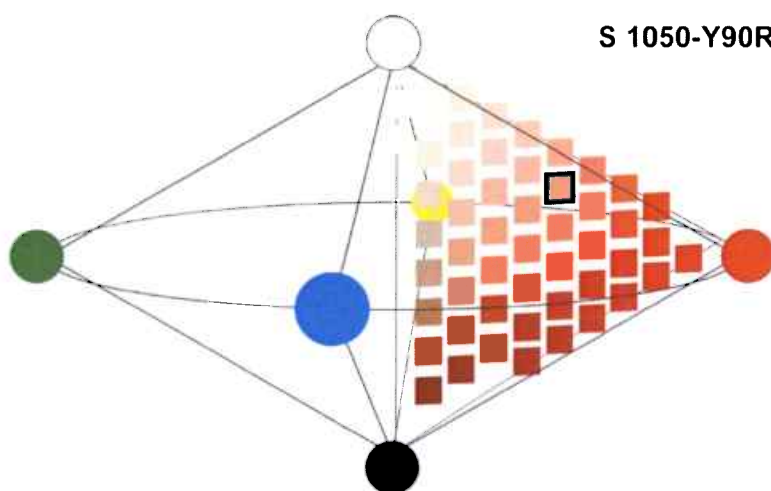
Entsprechend dem architektonischen Konzept soll die Farbgebung der Gebäude im Geltungsbereich geregelt werden. Dadurch soll vor allem eine harmonische Erscheinung der Bauten innerhalb der Parklandschaft sichergestellt und grelle und leuchtende Farben und Materialien vermieden werden. Dabei wurde das gängige NCS Farb-System angewandt.

Das NCS-System zeigt sechs Elementarfarben, die von Menschen als „rein“ wahrgenommen werden. Die Elementarfarbe Rot ist zum Beispiel ausschließlich rot, nicht rot mit etwas Gelb oder rötlich-blau. Diese sechs Elementarfarben entsprechen der Wahrnehmung von Farben in unserem Gehirn.

Die vier bunten Elementarfarben sind Gelb (Y), Rot (R), Blau (B) und Grün (G), die beiden nicht-bunten Elementarfarben sind Weiß (W) und Schwarz (S). Alle anderen Farben können durch den Grad einer visuellen Ähnlichkeit mit den Elementarfarben beschrieben werden. Diese Ähnlichkeiten sind die Elementareigenschaften (Gelbheit, Rotheit, Blauheit, Grünheit, Weißheit und Schwarzheit).

NCS-Farbezeichnungen basieren darauf, wie stark eine beliebige Farbe zwei oder mehr dieser sechs Elementarfarben zu ähneln scheint.

NCS-Farbsystem



4.4 Umgebung

Allgemein

Gemäss Art. 27 der Bau- und Zonenordnung sind am gewachsenen Boden möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen und die Errichtung von Stützmauern auf ein Minimum zu beschränken. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das gewachsene Terrain um höchstens 2 m verändert werden. Zur Kontrolle dieser Vorgaben muss mit dem Baugesuch ein umfassender Plan der vorgesehenen Umgebungsgestaltung eingereicht werden.

Mit der Regelung von sickerfähigen Belägen soll das Mass der versiegelten Böden im Geltungsbereich auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Gemeinde Wettswil fordert für eine derartige Überbauung ein Minimum an halböffentlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder. Diese sollen entlang der Grünkorridore und auf den Quartierplätzen erstellt werden.

Quartierplätze

Entlang den Fusswegen und der Zufahrtsstrasse soll je ein kleiner Quartierplatz für die Bewohner des Geltungsbereichs eingerichtet werden. Die verschiedenen Fusswege führen an diesen Stellen zusammen. Damit die Plätze ihren multifunktionalen Ansprüchen als Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielfläche gerecht werden, sollen sie mit entsprechenden Belägen, Möblierung sowie einer ansprechenden Bepflanzung ausgestaltet werden. Bauten und Anlagen dürfen die Wirkung dieser Grünkorridore als Zäsur in der ortsbaulichen Struktur nicht verhindern. Diese Plätze stellen für alle Siedlungsbewohner nutzbare Freiräume dar.

Grünkorridore

Die Grünkorridore bilden das Rückgrat in der Erschliessung der geplanten Siedlung. Sie gliedern die Räume und schaffen Sichtbezüge innerhalb des Geltungsbereichs und in die offene Landschaft. Die angrenzenden Flächen sollen mit einer offenen Bepflanzung (Wiese, Einzelbäume und Sträucher) gestaltet werden, damit ein gewisser Korridor bzw. die Sichtbezüge dauerhaft gewährleistet werden. Hierfür wird die Errichtung von geschlossenen Mauern / Wänden sowie Hecken und Zäunen (Einfriedungen) ausgeschlossen. Die Bereiche können abparzelliert werden und in den Privatbesitz übergehen.

Terrainanpassungen

Die Umgebungsgestaltung ist in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde in Art. 27 grundsätzlich geregelt. Das Planungsgebiet befindet sich an einer Hanglage, wodurch bei der Bebauung Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sowie Hangsicherungen und Böschungen zur Nutzung der Parzellen notwendig werden.

Siedlungsrand

Das Areal ist von der Hauptzufahrt nach Wettswil gut einsichtig und wird auf sehr lange Zeit den Siedlungsabschluss nach Westen bilden. Zudem bildet die Grundächerstrasse ein wichtiger Fuss- und Schulweg der Gemeinde. Deshalb ist der Ausgestaltung des Siedlungsrandes besonderes Augenmerk zu schenken.

Zwischen dem Fussweg und der Bebauung (Baubereich A1) besteht eine Höhendifferenz von bis ca. 2 m. Zudem ist die Ausrichtung zum Weg für die meisten Gebäude die Hauptwohnseite. Damit die unterschiedlichen Interessen der Bewohner (Sicherheit und Schutz der Intimsphäre) und der Fussgänger (Attraktivität des Weges, keine Wandwirkung) berücksichtigt werden können, wird eine gestufte, einheitliche Böschungsgestaltung vorgeschrieben. Diese mittels feingliedrigen und in der Höhe beschränkten Mauern, terrassierte Ausgestaltung führt zu einer massstäblichen Situation. Zudem werden damit unmasstäbliche Blockwürfe (System Autobahnböschungen) als Gestaltungselemente ausgeschlossen.

Im Rahmen des verlangten Freiraumkonzepts ist die Gestaltung des Siedlungsrandes jeweils mindestens für die Abschnitte zwischen den vorgeschriebenen Fusswegen aufzuzeigen.

Nussbaum, geschützt

Im südlichen Teil der Parzelle Nr. 3659 steht ein geschützter Nussbaum (NS-Objekt E17). Dieser muss möglicherweise für eine optimale Ausnutzung einer Bebauung weichen. In diesem Fall muss im Baubereich B eine Ersatzpflanzung vorgesehen werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Kehrichtbeseitigung

Bei Neubauten sind ausserhalb des Strassengebietes (Strasse, Trottoir inkl. Schutzstreifen) in geeigneter Grösse und Lage Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen.

Der Gestaltungsplan legt eine Sammelstelle für Kehricht und Wertstoffe verbindlich fest. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren oder in direkter Absprache mit der Bauverwaltung der Gemeinde Wettswil besteht die Möglichkeit, von dem festgelegten Standort abzuweichen. Für die konzeptionelle Dimensionierung der Sammelstelle muss mit einer hundertprozentigen Ausnutzung des Geltungsbereichs gerechnet werden. Das heisst, der nötige Raumanpruch muss, bis der Geltungsbereich vollständig überbaut ist, freigehalten werden. Die Zu- und Wegfahrt für Sammelfahrzeuge erfolgt über die Zufahrtsstrasse.

Werkleitungen

Die Versorgung mit Frischwasser und Energie (Elektrizität, Telefon, Kabel, ...) wird ab der Moosstrasse und die Strasse „Im Wiesengrund“ sichergestellt. Das Abwasser wird über die Grundächer- oder die Moosstrasse entsorgt (vgl. Kapitel 5.4 "Ver- und Entsorgung").

Energie

Gemäss § 83 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich können in Sondernutzungsplänen für Neubauten weitergehende energetische Anforderungen verbindlich erklärt werden. Als Mindestanforderung wird auf das Label Minerergie® und die SIA Norm 380/1:2009 verwiesen. Zweck der Norm SIA 380/1 "Thermische Energie im Hochbau" ist ein massvoller und wirtschaftlicher Einsatz von Energie für Raumheizung und Warmwasser im Hochbau. Zudem wird der Anteil erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser verbindlich festgelegt. Damit soll der Bedarf und die Abhängigkeit fossiler Brennstoffe reduziert werden.

5 Nachweise

5.1 Regelbauweise

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird nicht von der Regelbauweise abgewichen.

5.2 Bebauung

Ausnutzung

Es wird mit dem Gestaltungsplan keine Mehrausnutzung notwendig. Es gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. Damit steht eine Ausnützungsziffer von 0.45 zur Verfügung.

Für die Baubereiche A und C1 können mit der im Gestaltungsplan festgelegten Anzahl Bauten inkl. Einbezug der privaten Verkehrsfläche die folgenden Ausnützungen erzielt werden:

- 0.40 Bei einer Überbauung mit dem Gebäudemix der Einfamilienhäuser gemäss der Darstellung in Kapitel 4.3 (Seite 22)
- 0.42 Bei einer Überbauung mit einem höheren Anteil grösserer Einfamilienhäuser und vollständige Ausschöpfung der Wintergärten bei den Mehrfamilienhäuser

Damit kann dem Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen werden. Weil die Bebauung von einem Investor erstellt werden soll, ist auch die Gewähr dass diese Nutzung voll konsumiert wird.

Nachbarschutz

Wesentliche Voraussetzung zur Erstellung eines Gestaltungsplanes ist es, dass die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dieser Nachbarschutz ist im vorliegenden Fall sichergestellt. Von den im Gestaltungsplan getroffenen Regelungen zur Erschliessung sind keine Anrainer betroffen. Die Regelung einer zweckmässigen Bebauung lässt keine Abweichungen von der Regelbauweise zu und sie beeinträchtigen die bestehenden Nutzungen nicht.

5.3 Verkehr

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Der Geltungsbereich liegt in rund 220 m Fussdistanz von der Bushaltestelle "Moosstrasse" und rund 1'200 m von der Bahnstation "Bonstetten-Wettswil" entfernt. Von der Bushaltestelle sind Busanschlüsse in die nähere Umgebung (Bahnhof Bonstetten-Wettswil, Affoltern a. A.) und die Stadt Zürich gewährleistet.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Gemäss § 40 PBG Abs. 3 hat die Verkehrserschliessung im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Auf der Basis dieses Paragraphen darf aus

dem Planungsgebiet lediglich eine Ein- und Ausfahrt in die Moosstrasse erstellt werden.

Garagen und Abstellplätze

Pro 100 m² und Wohneinheit muss mindestens ein Abstellplatz vorgesehen werden. Bei Wohnbauten mit mehr als einer Wohnung ist ein Viertel der Pflichtplätze als Besucherparkplätze zu erstellen. Falls mehr als 2 Pflichtparkplätze nötig sind, müssen 60 % der Abstellplätze unter dem Terrain oder in Gebäuden angeordnet werden. Ansonsten darf ein Abstellplatz im Freien vorgesehen werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Werkleitungen

Die Versorgung mit Frischwasser und Energie (Elektrizität, Telefon, Kabel, ...) wird ab der Moosstrasse und die neue Zufahrtsstrasse sichergestellt.

Siedlungsentwässerung

Die Gemeinde Wettswil am Albis verfügt seit dem 08. Dezember 1999 (Nachtrag 2004) über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Im Weiteren ist die Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm "Liegenschaftsentwässerung" (SN 592000, 2002) massgebend.

Die Abstimmung auf die generelle Entwässerungsplanung (GEP) erfolgt im Rahmen der Baubewilligung. Der Geltungsbereich ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird über die Grundächer- oder die Moosstrasse entsorgt. Das Regenwasser ist nach Retention in die Leitungen in der Grundächer- oder Moosstrasse zu leiten.

Wasserversorgung

Gemäss dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ist entlang der Grundächerstrasse eine Ringleitung (DN 200) vorgesehen. Das GWP der Gemeinde Wettswil ist 16 Jahre alt und entspricht damit nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Gemäss der Gemeinde Wettswil wurde die Überarbeitung des GWP 2010 in Auftrag gegeben. Das GWP wird unabhängig vom Gestaltungsplan angepasst und dem AWEL zur Genehmigung eingereicht. Die wesentlichen Inhalte des GWP sollen mit dem Gestaltungsplan koordiniert werden. So sind die Parzellen Nrn. 3647 und 3659 von der Strasse "Im Wiesengrund" und der Moosstrasse zu erschliessen, damit die Wasserversorgung im Störfall von beiden Seiten sichergestellt werden kann.

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) weist zudem darauf hin, dass die Löschwassersituation für das Gebiet ungenügend ist. Für jedes Gebäude müssen mindestens zwei Überflurhydranten zur Verfügung stehen, wobei die Schlauchlänge bis zum Gebäude in der Regel nicht mehr als 100 m betragen darf.

Energie

Gemäss dem Wärmenutzungsatlas des AWEL befindet sich das Gebiet in der Zone F. Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die zulässigen Formen der Energienutzung aus der Umgebung. Weitere Bewilligungskriterien in der Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser" vom Juni 2010 des AWEL:

Zulässigkeiten Zone F	
Erdwärmesonden	Grundsätzlich zulässig; Spezielle Auflagen für EWS beachten
Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten, usw.)	Grundsätzlich zulässig
Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Grundsätzlich zulässig
Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundsätzlich zulässig
Grundwasser-Wärmenutzung	Grundsätzlich zulässig; Kleinanlagen zulässig; Grundwasser-Wärmenutzung i. d. R. aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich

5.5 Umwelt

Gewässerschutz

Nach dem Gewässerschutzgesetz muss Regenwasser versickert oder zurückgehalten werden. Mit den folgenden Massnahmen wird dieser Vorschrift Rechnung getragen:

- Die Flachdächer werden als Retentionsflächen ausgebildet und begrünt;
- Die Abstellplätze werden mit sickerfähigen Belägen versehen;
- Die befestigten Flächen sollen neben der öffentlichen Erschliessung und den Verbindungen für den Langsamverkehr auf ein Minimum beschränkt werden.

Nichtionisierende Strahlung

Es besteht keine Kenntnis über Leitungen, bei denen im Planungsgebiet der Anlagegrenzwert überschritten wird.

Störfallverordnung

Es besteht keine Kenntnis über planungsrelevante Störfallrisiken.

Luftverschmutzung und Gerüche

Es sind für das Planungsgebiet keine Immissionen bekannt und es werden intern keine Belastungen hervorgerufen, die benachbarte Nutzungen einschränken könnten.

6 Lärmschutz

6.1 Ausgangslage

Baurechtliche Vorgaben

Nach dem rechtsgültigen Zonenplan liegt das Areal in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Gemäss der Ausnahmeregelung in der Bau- und Zonenordnung Art. 16 Abs. 2 ist trotz der reinen Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Das Gebiet ist noch nicht erschlossen, wodurch die Planungswerte massgebend sind. Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

	ES III Tag	ES III Nacht
Planungswert	60 dB (A)	50 dB (A)
Immissionsgrenzwert	65 dB (A)	55 dB (A)
Alarmwert	70 dB (A)	65 dB (A)

Grundlage

Die Berechnungsmethode, gestützt auf die Lärmschutzverordnung, basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Berechnungen Strassenlärm: Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 15 des Bundesamtes für Umweltschutz
- Quantitative Wirkung von Lärmschutzwänden nach der Formel von Mae-kawa

6.2 Beurteilungspegel

Lärmquellen

Als massgebende Lärmquellen gelten die Moosstrasse und die Stationsstrasse. Für die Berechnung der Beurteilungspegel wird von folgenden Emissionswerten für Raumplanungsverfahren ausgegangen:

Lärmquelle	LrT	LrN	Nr.
Moosstrasse	79.4 dB (A)	70.4 dB (A)	53645
Stationsstrasse	77.5 dB (A)	65.2 dB (A)	41069

- LrT Emissionswert für Lärmsanierung am Tag
LrN Emissionswert für Lärmsanierung in der Nacht
Nr. Abschnittsnummer

Die Emissionswerte stammen von der Fachstelle für Lärmschutz der Baudirektion Kanton Zürich.

- Moosstrasse - manuelle Emissionsauskunft
- Stationstrasse - GIS-Browser

Immissionspunkte

Die Immissionspunkte (IP) wurden so gewählt, dass die am stärksten mit Lärm belasteten Punkte abgebildet werden können. Somit ist davon auszugehen, dass die übrigen, relevanten Immissionspunkte die vorliegend berechneten Werte nicht überschreiten.

Übersicht Immissionspunkte



Berechnung

Die Berechnung der Lärmimmissionen berücksichtigt eine minimale Bebauung gemäss den Vorgaben in den Gestaltungsplanvorschriften:

- IP4-9 berücksichtigt nur die Bebauung auf dem Baubereich C1
- IP10-12 berücksichtigt nur die Bebauung auf dem Baubereich C2

Mit der vorgeschriebenen Gebäudehöhe der Baubereiche C liegt die Hindernisdämpfung im 2. Obergeschoss (Attika) der dahinter liegenden Bebauung bei ca. 15 dB. Somit werden die Aspektwinkel der Immissionspunkte in den Baubereichen A und B um den Einfluss des Baubereiches C reduziert.

Die Lärmberechnung einer möglichen Bebauung hat für die Immissionspunkte (IP) folgende Werte ergeben:

Immissionspunkte	Beurteilungspegel Tag	Beurteilungspegel Nacht
IP1	68.4 dB (A)	59.4 dB (A)
IP2	65.7 dB (A)	56.7 dB (A)
IP3	51.1 dB (A)	42.1 dB (A)
IP4	62.0 dB (A)	53.0 dB (A)
IP5	59.0 dB (A)	50.0 dB (A)
IP6	58.2 dB (A)	49.2 dB (A)
IP7	60.8 dB (A)	51.8 dB (A)
IP8	60.8 dB (A)	51.8 dB (A)
IP9	54.7 dB (A)	45.7 dB (A)
IP10	61.4 dB (A)	52.0 dB (A)
IP11	61.0 dB (A)	50.6 dB (A)
IP12	59.2 dB (A)	46.9 dB (A)

Abweichungen

Es werden folgende Abweichungen von den Planungswerten festgestellt:

Immissionspunkte	Beurteilungspegel Tag	Beurteilungspegel Nacht
IP1	+ 8.4 dB (A)	+ 9.4 dB (A)
IP2	+ 5.7 dB (A)	+ 6.7 dB (A)
IP3	- 8.9 dB (A)	- 7.9 dB (A)
IP4	+ 2.0 dB (A)	+ 3.0 dB (A)
IP5	- 1.0 dB (A)	0.0 dB (A)
IP6	- 1.8 dB (A)	- 0.8 dB (A)
IP7	+ 0.8 dB (A)	+ 1.8 dB (A)
IP8	+ 0.8 dB (A)	+ 1.8 dB (A)
IP9	- 5.3 dB (A)	- 4.3 dB (A)
IP10	+ 1.4 dB (A)	+ 2.0 dB (A)
IP11	+ 1.0 dB (A)	+ 0.6 dB (A)
IP12	- 0.8 dB (A)	- 3.1 dB (A)

6.3 Beurteilung

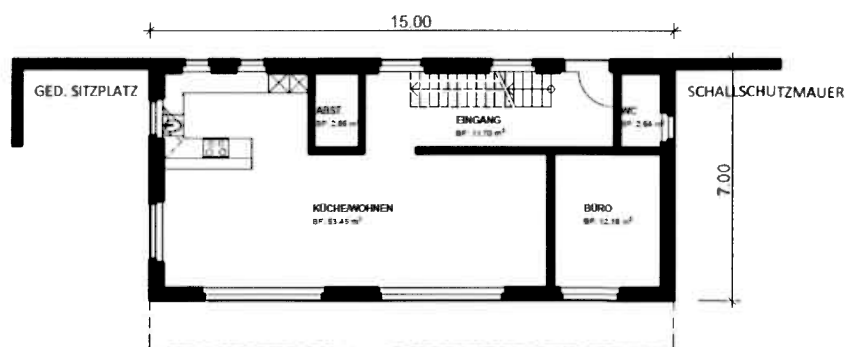
Die Lärmbelastung wird durch unterschiedliche Faktoren massgebend beeinflusst, welche nach dem heutigen Planungsstand nicht ermesssen werden können und einen entscheidenden Einfluss auf die Lärmimmissionen haben. Noch ungeklärt ist die Frage der Etappierung und der genauen Lage und Ausdehnung der Gebäude.

Aufgrund dieser Faktoren wird nachfolgend nur die Bebaubarkeit der Baubereiche auf der Grundlage des Gestaltungsplanes nachgewiesen. Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte (Planungswert) wird von der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligung im Detail überprüft.

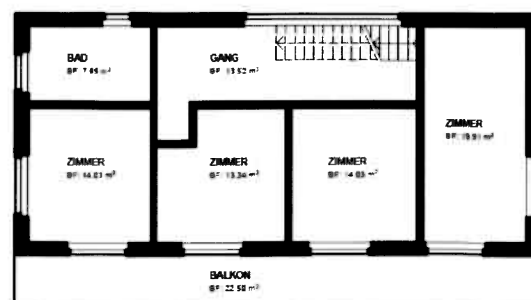
Baubereiche C1 und C2 (IP1-3)

Die lärmempfindlichen Räume in den Baubereichen C1 und C2 dürfen nicht Richtung Moosstrasse belüftet werden. Die seitliche Belüftung ist nur mit zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen möglich. Diese werden in den besonderen Vorschriften ausdrücklich erlaubt. Unproblematisch ist die Belüftung von der Strassenabgewandten Seite.

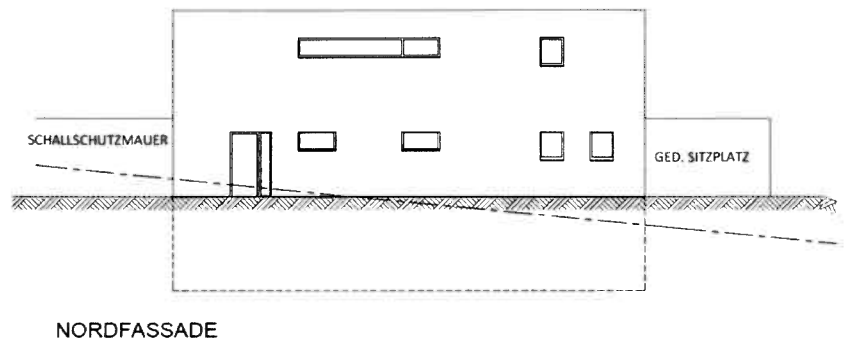
mögliche Bebauung



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Baubereich A und B (IP4-12)

Mit einem Abstand von ca. 70 m zur Moosstrasse werden die Belastungsgrenzwerte, ohne vorgelagerte Bebauungen in den Baubereichen A und B, auf alle vier Gebäudesseiten eingehalten. Innerhalb der 70 m ist die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass nur die am nächsten an der Moosstrasse liegenden Gebäude die Planungswerte auf der Nord- und der Ostseite nicht einhalten können. Die Belüftung der lärmempfindlichen Räume gegen Süden und Westen ist für alle Bauten innerhalb der Baubereiche A und B möglich.

Zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte in den Baubereichen A und B sind u.a. auch die folgenden Lärmschutzmassnahmen möglich:

- Erstellung einer provisorischen Lärmschutzwand entlang der Moosstrasse, wenn die Baubereiche C1 und C2 nicht parallel erstellt werden. Eine Lärmschutzwand auf der Parzelle des Baubereichs C2 hätte aufgrund der Topographie eine grosse Lärmreduzierende Wirkung auf die Baubereiche A1 und A2;
- Mit Massnahmen am Gebäude können die Lärmimmissionen um ein entscheidendes Mass reduziert werden. z.B.
 - Feste Balkonbrüstung mit schallabsorbierender Innenauskleidung (nicht in allen Obergeschossen lärmwirksam);
 - Belüftung über Erker und somit Reduktion des Aspektwinkels (in allen Geschossen möglich)

7 Planungsverfahren

7.1 Entwicklung

Ausarbeitung

Die Entwürfe des vorliegenden Gestaltungsplans mit den Gestaltungsplanvorschriften wurden im Dezember 2010 entwickelt und auf Grund der Besprechungen.

Vorabklärung

Der Regelungsbedarf für den privaten Gestaltungsplan wurde im September 2010 mit dem zuständigen Kreisplaner des Amtes für Raumentwicklung (ARE) diskutiert. Darauf basierend wurde der erste Entwurf ausgearbeitet und wiederum mit dem Gebietsbetreuer in Bezug auf Ortsbild und Städtebau der Bau- und Raumdirektion des Kantons Zürich besprochen.

Die Gemeinde Wettswil wurde frühzeitig über die Planungsabsichten in Kenntnis gesetzt. Am 15. Februar 2011 wurde der Gestaltungsplan mit dem Bauverwalter, den betroffenen Gemeinderäten, dem Gemeindeingenieur und dem Kreisplaner des ARV besprochen.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden in allen Planungsphasen in den Prozess miteinbezogen, schliesslich handelt es sich bei dem Planungsinstrument um einen privaten und nicht um einen öffentlichen Gestaltungsplan.

7.2 Mitwirkung und Information

Orientierung Anstösser

Die direkten Anstösser wurden persönlich durch die Grundeigentümer über die Planungsabsichten orientiert. Im Rahmen des Auflage- und Anhörungsverfahrens erhielten sie die Gelegenheit sich zum Gestaltungsplan zu äussern.

7.3 Vorprüfungsverfahren

Eingabe

Der Gestaltungsplan Grundächer ist dem kantonalen Amt für Raumordnung und Vermessung in Absprache mit der Gemeinde Wettswil am 21. März 2011 zur Vorprüfung eingereicht worden.

Ergebnis

Am 28. Juni 2011 hat das Amt für Raumordnung und Vermessung das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Hinweise und zwingenden Anpassungen wurden im Rahmen einer Bereinigung umgesetzt.

Eine detaillierte Auswertung der Vorprüfung sowie der Vernehmlassung durch Gemeinde Wettswil ist diesem Bericht beigelegt.

7.4 Rechtsverfahren

Auflage- und Anhörungsverfahren

Der Gemeinderat Wettswil hat mit Beschluss vom 22. August 2011 den Privaten Gestaltungsplans Grundächer zuhanden des öffentlichen Auflage- und Anhörungsverfahrens nach § 7 PBG verabschiedet. Die Auflage erfolgte vom 26. August 2011 bis 25. Oktober 2011 während 60 Tagen und wurde im kantonalen Amtsblatt Nr 34 vom 26. August 2011 und dem ortsüblichen Publikationsorgan der Gemeinde veröffentlicht.

Während dieser Frist gingen vier Einwendungen ein.

Festsetzung Grundeigentümer

Der private Gestaltungsplan ist am 19. Dezember 2011 mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, von den Grundeigentümern festgesetzt worden.

Parzelle Nr. 3659

Roland Bliggendorfer, Wettswil a. A.



Parzelle Nr. 3658

Ursula Menzi Schöllhammer, Rorschacherberg



Zustimmung Gemeinderat

Der Gemeinderat Wettswil hat an der Sitzung vom2012 dem privaten Gestaltungsplan Grundächer zugestimmt.

Genehmigung Baudirektion

Das Planungsinstrument ist der Baudirektion des Kantons Zürich am 2012 zur Genehmigung eingereicht worden und wurde am 2012 genehmigt.

Anhang

Wettswil a.A. ZH - Sommerhaus AG

Privater Gestaltungsplan Grundächer

Planungsbericht

A1 Auswertung Anhörung und kantonale Vorprüfung

Ergebnis Anhörung nach § 7 Abs. 1 PBG

Während der 60-tägigen Auflagefrist sind der Gemeinde Wettswil am Albis folgende Stellungnahmen eingereicht worden:

- Gemeinde Birmensdorf
- Gemeinde Bonstetten
- Gemeinde Stallikon
- Zürcher Regionalplanungsgruppe Knonaueramt

Umsetzung der Stellungnahmen

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Der Nachweis, dass mit der Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser sowie einem kleinen Mehrfamilienhaus in den Baubereichen A und C1 die zulässige Nutzung konsumiert wird, ist im Planungsbericht in Kapitel 5.2 „Ausnützung“ ergänzt.

Für die Bereiche B und C2 wird die Überbauung in einer zweiten Etappe in einer ähnlichen Dichte erfolgen.

Lösung Siedlungsrand nach Westen

Die Gestaltungsplanvorschriften wurden um einen zusätzlichen Artikel zur Ausgestaltung des Siedlungsrandes ergänzt. Dabei wird eine gestufte Freiraumgestaltung mit naturnaher Ausbildung vorgeschrieben, so dass die Intimsphäre der Bewohner gewahrt bleibt und die gestalterische Begleitung der Grundächerstrasse ansprechend wird.

Damit soll eine geordnete und harmonische Ausgestaltung der Freiräume zwischen den westlichen, zum Siedlungsrand ausgerichteten Baubereichen A1 und C1 und der offenen Landschaft erreicht werden.

Die vorgesehene Ausgestaltung der Bauten ist zusätzlich mit einer Visualisierung der architektonischen Gestaltung im Planungsbericht Kapitel 4.3 „Überbauung“ dokumentiert.

Ergebnis zweite kantonale Vorprüfung

Qualität Siedlungsrand

In Bezug auf die Ausgestaltung des westlichen Siedlungsrandes wurden die Gestaltungsplanvorschriften wieder mit einer qualitativen Vorschrift ergänzt. Dabei wird insbesondere die Ausgestaltung der Terrassierung und Bepflanzung der Böschung zwischen Überbauung und Grundächerstrasse (Schul- und Fussweg) geregelt.

Damit kann der entsprechende Mangel der Freiraumgestaltung behoben werden.

Impressum

Wettswil a.A. ZH - Sommerhaus AG

Privater Gestaltungsplan Grundächer

Planungsbericht

Hanspeter Woodtli

Dipl. Ing. FH/SIA - Raumplaner FSU

Sachbearbeitung:

Benjamin Müller

Bachelor of Science FHO in
Raumplanung - Raumplaner FSU

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

796:001:11:Gestaltungsplan:Bericht:GP_11208.doc