

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. September 1993

2819. Privater Gestaltungsplan Wiesenstrasse (Schwerzenbach)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Schwerzenbach wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2140/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Wohnzone W4 zugeteilte Gebiet Wiesenstrasse ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 9. Juli 1993 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 18. August 1993 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. August 1993 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Schwerzenbach ersucht am 30. August 1993 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Wiesenstrasse eine anspruchsvolle Wohn- und Gewerbeüberbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Wiesenstrasse, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach mit Beschluss vom 9. Juli 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach, 8603 Schwerzenbach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 15. September 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Privater Gestaltungsplan

Wiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situation 1:500

Der Grundeigentümer:

Politische Gemeinde
Schwerzenbach:

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*
H. Bähringer K. Rütische

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Schwerzenbach:

Namens der Gemeindeversammlung, - 9. Juli 1993

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am 15. Sep. 1993 mit Beschluss Nr. 2819
genehmigt.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

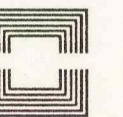


[Signature]

Planpartner AG

M. Steiger+L. Huber
dipl. Arch. ETH/SIA
Planner BSP

Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28



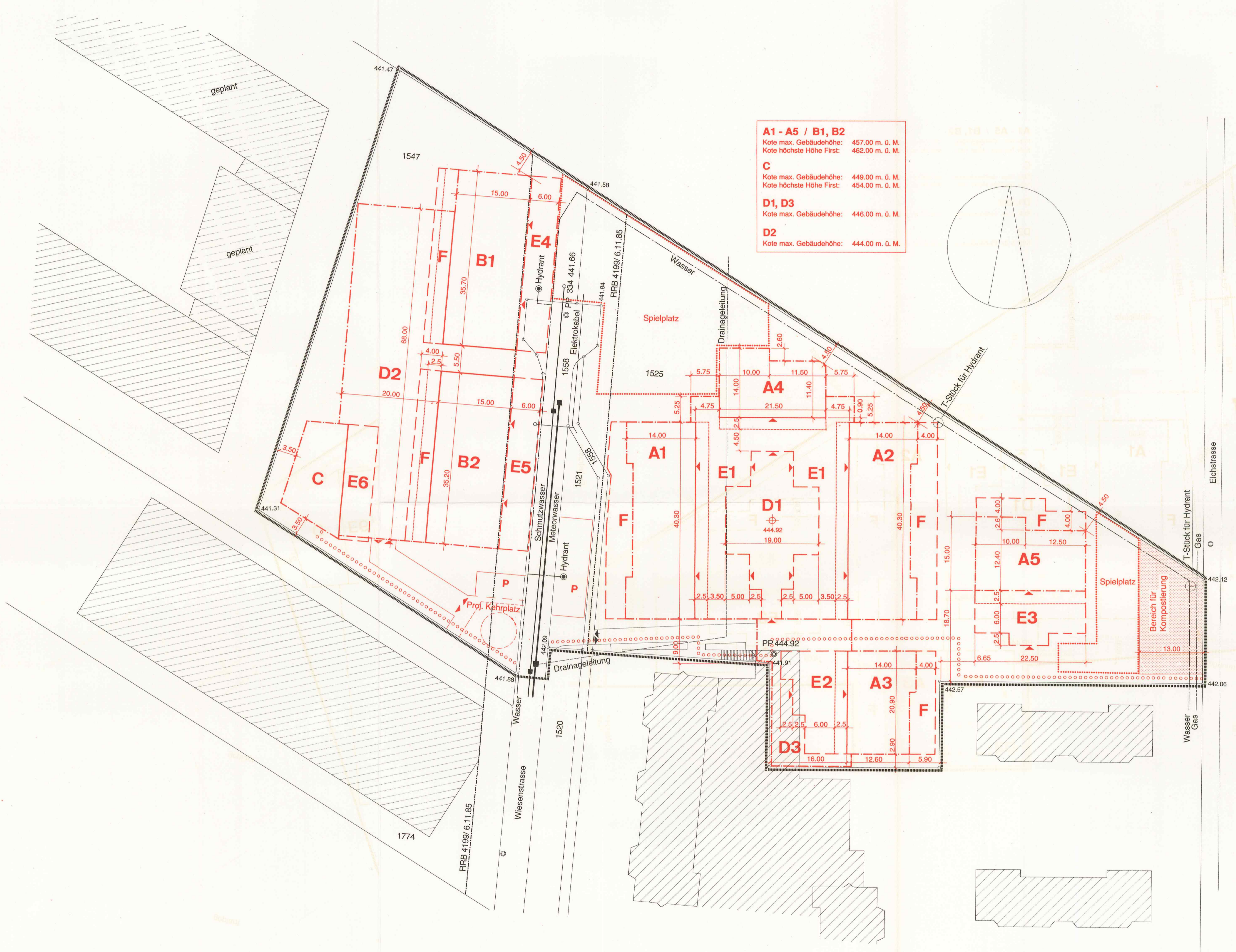
Archiv Nr.	Datum: 31.03.1993	Grösse: 60 x 84cm
Auftrag Nr. 4122		4122/05/30226/Plan

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Baulinien
- Bestehende / geplante Bauten
- Mantellinie für Bauten
- Abgrenzung Baubereich (A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2)
- Baubereich Gedeckte Parkierung (D1, D2, D3)
- Begrenzung Vorgarten- und Gartenbereich (F und E1 - E6)
- Balkonbereich
- Spielplatzbereich
- Bereich für Abfall- und Kompostierung
- Oberirdische Parkierung für Besucher
- Fussgängerverbindung
- Erschliessung und Zugänge

Technische Erschliessung

- Wasser
- Hydrant
- Schmutzwasser (SW)
- Meteorwasser (MW)
- Drainageleitung
- Elektrokabel
- Gas



A1 - A5 / B1, B2	Kote max. Gebäudehöhe: 457.00 m. ü. M.
	Kote höchste Höhe First: 462.00 m. ü. M.
C	Kote max. Gebäudehöhe: 449.00 m. ü. M.
	Kote höchste Höhe First: 454.00 m. ü. M.
D1, D3	Kote max. Gebäudehöhe: 446.00 m. ü. M.
D2	Kote max. Gebäudehöhe: 444.00 m. ü. M.



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

Privater Gestaltungsplan

Wiesenstrasse



mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Der Grundeigentümer:

Politische Gemeinde
Schwerzenbach:

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Schreiber:

 
H.: Böhlinger K.: Rüsche

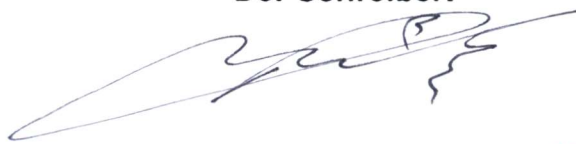
Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Schwerzenbach:

Namens der Gemeindeversammlung, - 9. JULI 1993

Der Präsident:

Der Schreiber:

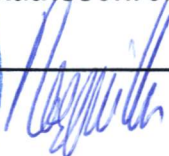




Vom Regierungsrat am: 15. Sep. 1993 mit Beschluss Nr.: 2819
genehmigt.



Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber :



Planpartner AG

M.Steiger+L.Huber
dipl.Arch. ETH/SIA
Planer BSP

Klausstrasse 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28



Archiv Nr.

Dat.: 31.03.1993

Auftrag Nr. 4122

4122/05/30225/Titelblatt

Die Gemeinde Schwerzenbach erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan im Massstab 1: 500 vom 31. März 1993 mit nachfolgenden Bestimmungen:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art.1 Zweck / Grundlage

Der Private Gestaltungsplan "Wiesenstrasse" bezweckt die Schaffung von preisgünstigem und verdichtetem Wohnraum durch genossenschaftliche Bauträger auf Baurechtsland der Gemeinde Schwerzenbach.

Ein öffentlicher Kindergarten im Baubereich C, dient solange der Bedarf für die Schulgemeinde besteht, der besseren Versorgung der neuen und der bereits bestehenden Wohnsiedlungen in der Umgebung.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan Nr. 1 im Massstab 1: 500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet (GBP Nrn. 1521, 1525 [zusammen 8'201 m²], GBP Nr. 1547 [4'669 m²] Teil von GBP Nr. 1558 [ca. 670 m²]).

² Die Arealfläche beträgt ca. 13'540 m².

Art. 4 Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

B. Bereiche

Art. 5 Einteilung in Bereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist in die folgenden Bereiche eingeteilt:

- Baubereiche A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, C, D1, D2, D3
- Vorgartenbereiche E1, E2, E3, E4, E5, E6
- Gartenbereiche F

Art. 6 Äussere Abmessungen, Bauweise

¹ Der Gebäudemantel für die oberirdischen und die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen

- Mantellinien und die in den Vorschriften aufgeführten Höhenkoten bestimmt.
- 2 Es dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile über die Mantellinien und Höhenkoten hinausragen, ausser:
 - Dachaufbauten gemäss PBG
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m in den dafür vorgesehenen Bereichen
 - Vordächer, Kamine, technisch bedingte Dachaufbauten, sowie Gebäudevorsprünge, Brüstungen und Geländer.
 - 3 Ausserhalb der Mantellinien für die Baubereiche dürfen erstellt werden:
 - In den Vorgartenbereichen E1, E2, E3, E4, E5, E6 besondere Gebäude (Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Gartengeräte) und offene gedeckte Hauszugänge oder Pergolen bis zu einer Höhe von 4.00 m, sowie Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von 1.80 m ab gestaltetem Terrain; in den Bereichen E4, E5 erst nach Aufhebung der Baulinie entlang der Wiesenstrasse (RRB 4199/ 6.11.85).
 - In den Gartenbereichen F Pergolen und Sichtschutzmauern bis zu einer Höhe von 3.50, sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.80 m, gemessen ab gestaltetem Terrain.
 - Offene und gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas im ganzen GP-Perimeter.
 - Wertstoffsammelstellen, Abfall- und Kompostiereinrichtungen im ganzen GP-Perimeter.
 - 4 Besondere Gebäude in den Vorgartenbereichen E 1 - 6 dürfen zusammengebaut werden, sie haben weder Grenz- noch Gebäudeabstände zu beachten.
 - 5 Innerhalb der Mantellinien ist geschlossene Bauweise zulässig.

Art. 7 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen A bis D gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	m.ü.M.		zulässige anrechenbare Bruttonutzfläche (BNF) m ²
	maximale Gebäudehöhe	Höchste Höhe First	
A 1 - 5	457.00	462.00	7'350
B1, B2	457.00	462.00	(B1, B2 + C) = 4'550
C	449.00	454.00	
D1, D3	446.00		
D2	444.00		
Total			11'900

- 2 Die zulässige anrechenbare Bruttonutzfläche (BNF) ohne Aussenmauern und Brandmauern in den oberirdischen Geschossen beträgt insgesamt 11'900 m². Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitär-räume samt inneren Trennwänden.

- 3 BNF-Verschiebungen zwischen den Baubereichen sind zulässig.
- 4 Die Zahl der Voll- und Dachgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.
- 5 Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 8 Nutzweise

- 1 In den einzelnen Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Baubereiche A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2: Wohnungen mit zugehörigen Bastel- und Nebenräumen, nicht störende Betriebe sind auf 1/10 der zulässigen Bruttonutzfläche zulässig.
 - Baubereich C: Kindergarten, Wohnen oder nicht störende Betriebe
 - Baubereiche D1 und D2: Überdeckte Parkierung, Bastel- und Abstellräume
 - Baubereich D3: Überdeckte Parkierung sowie Ausfahrt der Parkgarage 'Chimligasse - Brunnenhofsiedlung'
- 2 In einzelnen Baubereichen sind folgende Nutzungen erforderlich:
 - Baubereich A4: Im Erdgeschoss Gemeinschaftsraum mit mindestens 100 m²
 - Auf dem Deck des Baubereichs D1 Kleinkinderspielplatz mit zugehörigen Einrichtungen

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird.

C Aussenraum

Art. 10 Umgebung

Vor Baubeginn ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über folgende Punkte enthält:

- Individuelle Vorgartenbereiche
- Spielplätze, Familiengärten, Sitzplätze
- Bepflanzung und übrige Aussenraumgestaltung
- Anlage für Abfallentsorgung und Kompostierung
- Besucherparkierung

Art. 11 Spielplätze

- 1 Auf den Spielplatzflächen sind Spielgeräte und Spieleinrichtungen zulässig, sowie Bauten im Zusammenhang mit der Nutzung der Gemeinschaftsanlagen im Ausmass von besonderen Gebäuden und auf 10 % aller Spielplatzflächen.

- 2 Sofern die Gesamtfläche der Spielplatzflächen nicht vermindert wird, darf deren Lage und Ausdehnung verändert werden.
- 3 In den Spielplatzbereichen sind provisorische Selbstbauhäuschen zulässig.

D. Verkehr

Art. 12 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt in dem im Plan bezeichneten Bereich über die Wiesenstrasse, GBP Nr. 1558. (Die Verkehrserschliessung richtet sich nach dem Quartierplan Bahnhofgebiet.)
- 2 Die Parkierung ist im Bereich der überdeckten Parkierung in den Bau-bereichen D1, D2 und D3 zulässig. Die oberirdische Besucherparkierung an der Wiesenstrasse wird im Detail im Umgebungsplan festgelegt.
- 3 Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität etc.) erfolgt über die Wiesenstrasse und die Chimligasse.
- 4 Für Umzugsfahrzeuge sind geeignete befestigte Zufahrten zu schaffen.

Art. 13 Fussgänger, Velos, Mopeds

- 1 Zwischen der Wiesenstrasse und der Eichstrasse sowie zum Kinder-garten ist ein Fussweg mit einer Minimalbreite von 1,5 m zu erstellen. Die im Plan eingetragene Linienführung kann verschoben werden, die Verbindungen sind aber sicherzustellen.
- 2 An geeigneten Stellen sind Abstellplätze für Velos und Mopeds vorzu-sehen.

E. Lärmschutz

Art. 14 Empfindlichkeitsstufe

Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV vom 15. Dezember 1986.

F. Ver- und Entsorgung

Art. 15 Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Planeinträgen.

Art. 16 Energie

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches Aussagen zur sparsamen Energienutzung und zur Minimierung der Schadstoffemissionen macht.

G. Schlussbestimmungen**Art. 17 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Art. 18 Änderungen

- ¹ Der Gemeinderat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.
- ² Solche Beschlüsse sind im kantonalen und lokalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.