



## **VERFÜGUNG**

**vom 20. März 2012**

### **Wald. Privater Gestaltungsplan Chüeweid (2. Teilrevision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 20. September 2011 stimmte die Gemeindeversammlung Wald der 2. Teilrevision des mit Baudirektionsverfügung ARV/357/2005 und ARV/19/2008 (1. Teilrevision) genehmigten privaten Gestaltungsplanes Chüeweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 1. Dezember 2011 und des Bezirksrats Hinwil vom 10. November 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. November 2011 ersucht die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen einer weiteren Arealentwicklung sollen Teile der Industriehallen im Baubereich 6 zu Wohnzwecken umgenutzt werden können, wobei ein Gewerbeanteil von mindestens 20% einzuhalten ist. In diesem Zusammenhang soll die Industriebaute um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Gleichzeitig soll das Parkierungskonzept überarbeitet und ein neuer Platzbereich mit Baumpflanzung zwischen Baubereich 2 und 6 geschaffen werden.

Mit den vorgesehenen Anpassungen werden das ehemalige Industriegebiet als attraktives Wohn- und Gewerbegebiet gestärkt und das Wohnumfeld verbessert. Die Bau- und Nutzungsvorschriften gemäss den Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind zielgerichtet festgelegt.

Die 2. Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Chüeweid umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

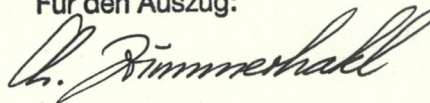
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Chüeweid (2. Teilrevision), dem die Gemeindeversammlung Wald am 20. September 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (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 Wald wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die kantonale Denkmalpflege sowie an die Keller Vermessungen AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), an die Gewerbe- und Wohnpark AG, Hüblistrasse 35, 8636 Wald (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 20. März 2012  
111939/CAP/STM

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





## **VERFÜGUNG**

**vom 4. Februar 2008**

### **Wald. Privater Gestaltungsplan Chüeweid (Teilrevision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 20. September 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Wald der Teilrevision des mit BDV Nr. 357/2005 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Chüeweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. November 2007 und des Bezirksrates Hinwil vom 8. November 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. November 2007 ersucht das Bauamt Wald um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die in der Industrie- und Gewerbezone IG 5.5 gelegenen, leer stehenden Fabrikbauten der ehemaligen Weberei Elmer AG auch zu Wohn- und Schulzwecken unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen genutzt werden können. Dieses Ziel entspricht den kantonalen Leitlinien für die wünschbare Entwicklung, wonach im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen die vorhandenen Potentiale besser zu nutzen sind.

Mit der Teilrevision wird der in unmittelbarer Nachbarschaft der Schutzobjekte Vers.-Nrn. 1279, 1280 und 1281 gelegene Baubereich 5 nach Osten verschoben und leicht abgedreht. Die Gebäudehöhe wird von max. 9.0 m auf max. 10.5 m angehoben und die Firsthöhe von max. 5.0 m auf max. 4.0 m reduziert. Zudem werden entlang der Süd- und Westfassade auf einer Länge von insgesamt 24 m Abgrabungen bis max. 3.6 m gestattet. Damit die bestehenden Schutzobjekte durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt werden, darf die Gebäudehöhe die Kote von 660 m.ü.M. an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten.

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Chüeweid umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der revidierte private Gestaltungsplan Chüeweid, dem die Gemeindeversammlung Wald am 20. September 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse:      Gewerbe- und Wohnpark AG**  
**Hüblistrasse 35**  
**8636 Wald**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

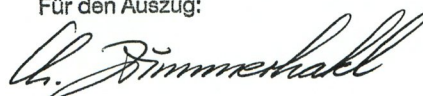
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV    Fr. 1'024.00    8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage von sieben Dossiers), an die kantonale Denkmalpflege (unter Beilage von einem Dossier) sowie an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. Februar 2008  
071159/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





## **VERFÜGUNG**

**vom 13. April 2005**

### **Wald. Privater Gestaltungsplan Chüeweid**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. Dezember 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Wald dem privaten Gestaltungsplan Chüeweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Februar 2005 und des Bezirksrates Hinwil vom 27. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Februar 2005 ersucht das Bauamt Wald um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die in der Industrie- und Gewerbezone IG 5.5 gelegenen, leer stehenden Fabrikbauten der ehemaligen Weberei Elmer AG auch zu Wohn- und Schulzwecken unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen genutzt werden können. Dieses Ziel entspricht den kantonalen Leitlinien für die wünschbare Entwicklung, wonach im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen die vorhandenen Potentiale besser zu nutzen sind.

Für das Schutzobjekt Vers.-Nr. 1285 sieht der Gestaltungsplan in Abweichung der bestehenden Gebäudefluchten einen Baubereich in Form einer Ausbuchtung an der Nordfassade für die Erschliessung der geplanten Loftwohnungen vor. Im Interesse des Denkmalschutzes ist die Erschliessung der Loftwohnungen mit einem Lift innerhalb des Schutzobjektes zu lösen. Einem Liftanbau kann aus denkmalpflegerischen Gründen nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Erschliessung der Loftwohnungen baulich und betrieblich nicht innerhalb des Schutzobjektes möglich ist.

Der private Gestaltungsplan Chüeweid umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Chüeweid, dem die Gemeindeversammlung Wald am 7. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gewerbe- und Wohnpark AG, Hüblistrasse 35, 8636 Wald)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

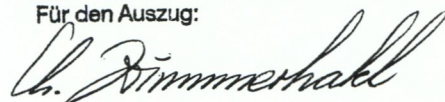
Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an die kantonale Denkmalpflege (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 13. April 2005  
050277/Oca/Zwe

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





2. Teilrevision  
Privater Gestaltungsplan Chüeweid

Situation

1: 500

Festsetzung durch die Grundeigentümer am 21.06.2011

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 20.09.2011

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

*K. Schneider*

Der Schreiber:

*ZZMig*

Genehmigung durch die Baudirektion am

20. März 2012

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 37/12

*H. Zimmerhald*

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sls

Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 34370 - 30.05.2011

a) Genehmigter Inhalt:

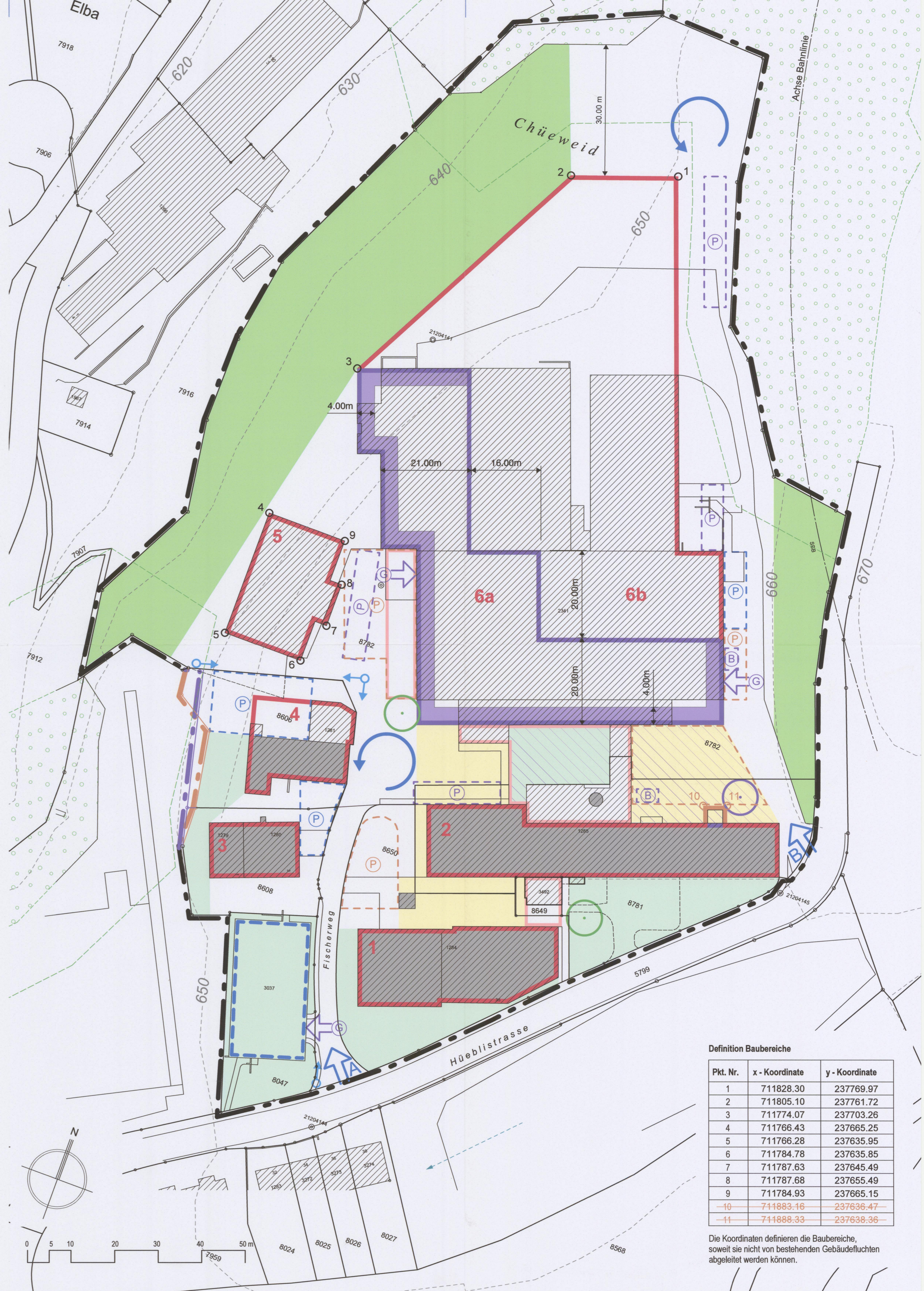
- Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
- Baubereich mit Bez. (Ziff. 4.1)
- Nebenbaubereich (Ziff. 4.6)
- Schutzobjekt (Ziff. 6.2)
- Bäume (Ziff. 6.3)
- Grünbereich (Ziff. 6.4)
- Platzbereich (Ziff. 6.6)
- Hangbereich (Ziff. 6.7)
- Zu- und Wegfahrt (Ziff. 7.1)
- Bereich für oberirdische Parkierung (Ziff. 7.2)
- Wendemöglichkeit (Ziff. 7.3)
- Öffentlicher Fussweg (Ziff. 7.4)
- Koordinatenpunkt
- Information:**
- Bestehende Gebäude
- Bestehende unterirdische Parkierung
- Wald
- Waldabstandslinie
- Höhenkurven mit Meereshöhe

b) Inhalt 2. Teilrevision:

- Geltungsbereich neu (Ziff. 2.2)
- Geltungsbereich aufheben (Ziff. 2.2)
- Neue Baubereichunterteilung (Ziff. 4.1)
- Baubereich aufheben (Ziff. 4.1)
- Terrassenbereich (Ziff. 4.5)
- Bäume (Ziff. 6.3)
- Grünbereich (Ziff. 6.4)
- Platzbereich (Ziff. 6.6)
- Parkierung neu (Ziff. 7.2)
- Parkierung aufheben (Ziff. 7.2)
- Behinderten-Parkierung neu (Ziff. 7.2)
- Information:**
- Garageneinfahrt

Grundeigentümer

- Gewerbe- und Wohnpark AG: *K. Suter*
- Christoph Kühne: *Christoph Kühne*
- EW Wald AG: *EW Wald AG*
- Roman und Golda Bernhard-Eppstein: *Roman Bernhard-Eppstein*
- Thomas Kieser: \_\_\_\_\_
- Mauro- und Ebru Ribul-Saglam: *Mauro- und Ebru Ribul-Saglam*
- Regula Rüegg Arn: *Regula Rüegg Arn*
- Amanda Ruh: *Amanda Ruh*
- Lisbeth Henson Schnorf: *Lisbeth Henson Schnorf*
- Bruno und Claudia Manighetti-Bieri: *Bruno und Claudia Manighetti-Bieri*
- Christoph Egger und Barbara Kubli-Egger: \_\_\_\_\_
- Thomas und Susan Jäggi-Kieser: *Thomas und Susan Jäggi-Kieser*
- Michael und Heidi Suler: *Michael und Heidi Suler*
- Gebrüder Bösel: *Gebrüder Bösel*
- Daniel und Monica Güttinger-Sidler: *Daniel und Monica Güttinger-Sidler*
- Lars Wallner: *Lars Wallner*
- André und Barbara Lee-Lätt: *André und Barbara Lee-Lätt*
- Epting und Moor Architekten AG: *Epting und Moor Architekten AG*
- Rolf und Marlise Wasserfallen: *Rolf und Marlise Wasserfallen*
- Oldrich und Jirina Dostála: *Oldrich und Jirina Dostála*
- Markus und Cornelia Keller: *Markus und Cornelia Keller*
- Özlem und Günay Celikci: *Özlem und Günay Celikci*



Definition Baubereiche

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	711828.30	237769.97
2	711805.10	237761.72
3	711774.07	237703.26
4	711766.43	237665.25
5	711766.28	237635.95
6	711784.78	237635.85
7	711787.63	237645.49
8	711787.68	237655.49
9	711784.93	237665.15
-10	711883.16	237636.47
-11	711888.33	237638.36

Die Koordinaten definieren die Baubereiche, soweit sie nicht von bestehenden Gebäudefluchten abgeleitet werden können.



## 2. Teilrevision Privater Gestaltungsplan Chüeweid

# Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am 21.06.2011

- Gewerbe-und Wohnpark AG:

*K. Saig y Wald*

- Christoph Kühne:

*C. Kühne*

*Roland Preisig  
Urenico*

- EW Wald AG:

*Stefan Wagner*

- Roman und Golda Bernhard-Eppstein:

*R. & G. Bernhard-Eppstein*

- Thomas Kieser:

.....


- Mauro-und Ebru Ribul-Saglam:

*M. & E. Ribul-Saglam*


- Regula Rüegg Arn:

*R. Rüegg Arn*

- Amanda Ruh:

  
.....

- Lisbeth Henson Schnorf:

  
.....

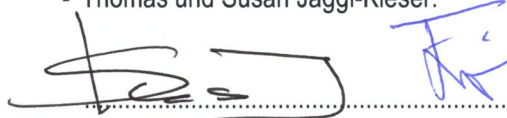
- Bruno und Claudia Manighetti-Bieri:

  
.....

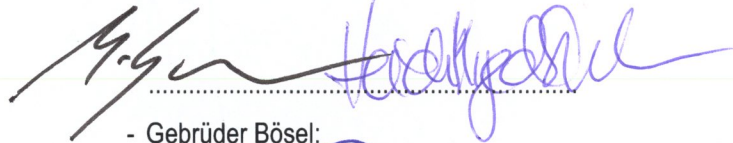
- Christoph Egger und Barbara Kubli-Egger:

.....

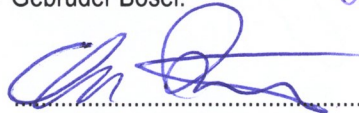
- Thomas und Susan Jäggi-Kieser:

  
.....

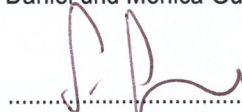
- Michael und Heidi Suler:

  
.....

- Gebrüder Bösel:

  
.....

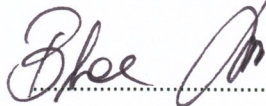
- Daniel und Monica Güttinger-Sidler:

  
.....

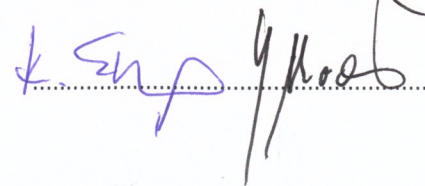
- Lars Wallner:

  
.....

- André und Barbara Lee-Lätt:

  
.....

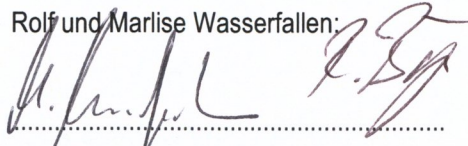
- Epting und Moor Architekten AG

  
.....

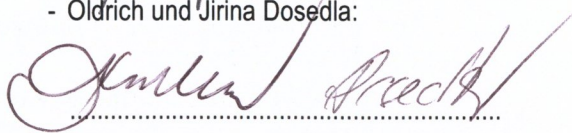
Privater Gestaltungsplan Chüeweid  
Bestimmungen

---


- Rolf und Marlise Wasserfallen:

  
.....

- Oldrich und Jirina Dosedla:

  
.....

- Markus und Cornelia Keller:

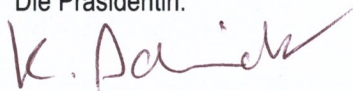
  
.....

- Özlem und Günay Celikci:

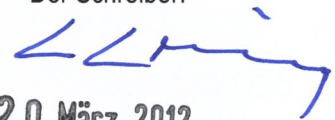
  
.....

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 20.09.2011

Namens der Gemeindeversammlung  
Die Präsidentin:



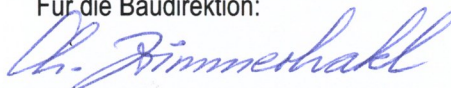
Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am

**20. März 2012**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **37/12**

### Inhalt Teilrevision:

Die Änderungen gegenüber dem von der Baudirektion am 13.4.2005 genehmigten Gestaltungsplan sowie den Anpassungen aus der ersten Teilrevision sind durchgestrichen (Aufhebungen) oder in violetter Schrift gehalten (Ergänzungen).

Überbauung

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Chüeweid bezweckt:

- die Zulassung von Umnutzungen zur Vermeidung leerstehender Bauten;
- eine qualitätsorientierte Arealentwicklung;
- die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen;
- die Schonung der empfindlichen Hangbereiche.

Plan und Bestimmungen

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

BZO und PBG

## 3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald sowie des Planungs- und Baugesetzes.

Hauptgebäude

## 4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche 1-6 zulässig.

Anzahl

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche ist die zulässige Anzahl Hauptgebäude frei.

## Äussere Abmessungen

<sup>3</sup> Die zulässigen äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den festgelegten Baubereichen. Dabei sind folgende Höhen einzuhalten:

Baubereiche	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
1, 2, 3, 4	Bestehende Gebäudehöhen (Schutzobjekte)	Bestehende Firsthöhen (Schutzobjekte)
5	10.50 m; wobei die Gebäudehöhe die Kote von 660.00 m.ü.M an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden darf	4.00 m
6	10.50 m	4.00 m
6a	Die Kote 671.00 m.ü.M darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden	Nicht zulässig
6b	Die Kote 668.00 m.ü.M darf nur von einzelnen technischen Aufbauten überschritten werden	Nicht zulässig

## Dachform

<sup>4</sup> Für den Baubereich 6 (6a und 6b) besteht eine Flachdachpflicht.

## Terrassenbereich

<sup>5</sup> Im Baubereich 6a darf der Terrassenbereich im Attikageschoss zu max. 50% von Wohn- und Arbeitsnutzungen beansprucht werden, wobei an die Fassadenflucht zu bauen ist. In den übrigen Terrassenbereichen sind Terrassen abweichend von Art. 22 Abs. 4 BZO in Form von gebäudeintegrierten, offenen Loggien vorzusehen. Im Übrigen gilt Art. 22 Abs. 5-8 BZO.

## Nebenbaubereiche

<sup>6</sup> In den bezeichneten Nebenbaubereichen sind im Rahmen der bestehenden Höhen An- und Verbindungsbauten für die Erschliessung und die Energieversorgung sowie Überdachungen zulässig. Die Flachdächer zwischen den Baubereichen 2 und 6 dürfen begrünt und als Dachgarten oder Terrassen genutzt werden.

## Balkone und Vordächer

<sup>7</sup> Auskragende sowie abgestützte offene Balkone und Vordächer dürfen bis zu einer Tiefe von 2.50 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen, sofern gegenüber Grundstücken und Strassen ausserhalb des Geltungsbereiches ein Abstand von min. 3.50 m eingehalten wird. Vorbehalten bleiben Auflagen im Interesse der Schutzobjekte.

## Besondere Gebäude

<sup>8</sup> Besondere Gebäude dürfen vorbehältlich der einzuhaltenden Strassen-, Wald- und Grenzabstände auch ausserhalb der

## Technische Anlagen

Baubereiche erstellt werden. In den Platzbereichen und in den Bereichen für oberirdische Parkierung, die nicht mit Nebengebäuden überlagert sind, dürfen Besondere Gebäude jedoch nur in Form von einzelnen Velounterständen erstellt werden.

<sup>9</sup> Im Baubereich 6a sind technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungen, etc. nur zulässig, wenn sie nicht im Baubereich 6b realisiert werden können. Es ist auf eine zurückhaltende Erscheinung zu achten.

## 5. Art und Mass der Nutzung

### Nutzungsart

<sup>1</sup> Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie in ~~den~~ allen Baubereichen 4-5 auch Wohnnutzungen zulässig. Umnutzungen dürfen die schützenswerte Bausubstanz nicht zerstören und die Wirkung des Schutzobjektes nicht beeinträchtigen.

### ~~Wohnungen für Betriebsangehörige~~

~~Im Baubereich 6 sind maximal drei Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig, jedoch höchstens eine pro Betrieb.~~

### Gewerbeanteil

<sup>2</sup> Über die Gesamtfläche aller Baubereiche ist ein Gewerbeanteil von mind. 20% vorgeschrieben. Dieser Anteil darf wahlweise in einem oder mehreren Baubereichen realisiert werden.

### Grossläden

<sup>3</sup> Grossläden gemäss § 4 BBV II sind nicht zulässig.

### Nutzungsmass Baubereiche 1-4

<sup>4</sup> In den Baubereichen 1-4 ergibt sich das zulässige Nutzungsmass aus den zulässigen äusseren Abmessungen. Vorbehalten bleiben Schutzverfügungen.

### Nutzungsmass Baubereiche 5-6

<sup>5</sup> In den Baubereichen 5 und 6 (6a und 6b) dürfen höchstens 90% der jeweiligen Baubereichsflächen von oberirdischen Bauten beansprucht werden.

### Verlagerungen

<sup>6</sup> Nutzungsverlagerungen zwischen einzelnen Baubereichen sind nicht zulässig.

## 6. Gestaltung und Schutzobjekte

### Gute Gesamtwirkung

<sup>1</sup> 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 erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Schutzobjekte	<sup>2</sup> Auf das Industrieensemble ist besondere Rücksicht zu nehmen. Die bezeichneten Schutzobjekte sind in ihrer Substanz durch Vertrag dauernd zu sichern. Bauliche Eingriffe dürfen nur nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.
Bäume	<sup>3</sup> Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten oder in einheimischen Arten neu zu pflanzen.
Grünbereiche	<sup>4</sup> In den bezeichneten Grünbereichen sind aufenthaltsfreundliche, verkehrsfreie Aussenräume zu gestalten. Die Anordnung von Spiel-, Garten- und Ruheflächen ist zulässig.
Spiel-, Garten- und Ruheflächen	<sup>5</sup> Für <del>den</del> die Baubereiche 5 und 6 sind an topografisch geeigneten Lagen zusätzliche Spiel-, Garten- und Ruheflächen im Ausmass von 20% der Geschossflächen für Wohnnutzungen zu schaffen.
Platzbereiche	<sup>6</sup> In den bezeichneten Bereichen sind Platzflächen vorzusehen. Die Anordnung von Spiel-, Garten- und Ruheflächen ist zulässig, sofern diese nicht durch Parkierung beansprucht wird.
Hangbereiche	<sup>7</sup> Die bezeichneten Hangbereiche mit Wiesen, Bäumen und Gebüsch sind zu schonen und in ihrer landschaftlichen Eigenart zu erhalten. Bäume, die natürlich abgehen oder gefällt werden, sind im Nahbereich ihrer bisherigen Standorte durch gleichwertige neue Bäume zu ersetzen.
Terraingestaltung	<sup>8</sup> Beim Baubereich 5 sind entlang der Süd- und Westfassaden auf einer Länge von insgesamt 24 m Abgrabungen bis maximal 3.60 m gestattet. Im Übrigen gelten für die Terraingestaltung die Vorschriften von Art. 37 BZO.

## 7. Erschliessung

Zu- und Wegfahrten	<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten sind wie folgt zu organisieren: <ul style="list-style-type: none"><li>- Baubereiche 1, 3, 4 und 5 ausschliesslich über Anschluss A (Fischerweg)</li><li>- Baubereich 6a vorwiegend über Anschluss A</li><li>- Baubereiche 2 und 6b überwiegend über Anschluss B</li></ul>
Offene und gedeckte Abstellplätze	<sup>2</sup> Oberirdische Parkplätze sind nur innerhalb der dafür bezeichneten Bereiche zulässig. Überdeckungen sind nur innerhalb der Baubereiche und Nebenbaubereiche gestattet <del>und in den Baubereichen zwingend</del> . Die Parkierungsbereiche dürfen auch als Spiel-, Garten- und Ruhefläche verwendet werden, wenn sie zur Sicherstellung der gemäss BZO erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze nicht benötigt werden oder wenn die Abstellplätze in anderer zweckmässiger Weise sichergestellt sind.

Wendemöglichkeit	<sup>3</sup> In den bezeichneten Bereichen sind Wendemöglichkeiten für Lastwagen sicherzustellen. Die Wendemöglichkeit in der Nordecke des Areals ist topografisch sorgfältig zu gestalten. Sie ist erforderlich, wenn der Baubereich 6 (6a und 6b) für zusätzliche Neubauten beansprucht wird und der bisherige Wendeplatz nördlich der Blechhalle nicht mehr zur Verfügung steht.
Öffentliche Fusswege	<sup>4</sup> Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen sind öffentlich zugängliche Fusswege mit einer Breite von min. 1.50 m anzulegen.
Nebenanlagen	<sup>5</sup> Nebenanlagen wie Container, Veloabstellplätze etc. sind in die Baubereiche zu integrieren.

## 8. Energie

Erneuerbare Energien	Die Beheizung der Räumlichkeiten des Baubereichs 6 (6a + 6b) hat mit erneuerbaren Energien zu erfolgen.
----------------------	---

## 9. Empfindlichkeitsstufe

Immissionsgrad	In allen Baubereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
----------------	---

## 10. Inkrafttreten

Genehmigung	Der Private Gestaltungsplan Chüeweid tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.
-------------	---