



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0816

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (EIE)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 79/14

vom 10. Juli 2014

Wald. Privater Gestaltungsplan Ulmenstrasse und Gewässerraumfestlegung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Wald stimmte dem privaten Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ am 3. Dezember 2013 zu. Gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Hinwil vom 10. Januar 2014 und des Baurekursgerichts vom 30. April 2014 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Mai 2014 ersuchte die Gemeinde Wald um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Ulmenstrasse“.

Das rund 2.2 ha grosse Planungsgebiet des privaten Gestaltungsplanes (GP) „Ulmenstrasse“ liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Wald, im Gebiet Hinternord / Brugglen. Im Norden wird das Planungsgebiet durch den Brugglenbach und im Süden durch einen etwa zehn Meter breiten Waldstreifen begrenzt. Das Gelände stösst im Westen an die Laupenstrasse und steigt Richtung Osten mässig stark an. Die zwei in den GP-Perimeter einbezogenen Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Wald in der Wohnzone 1.8 (W 1.8), der Wohnzone 2.4 (W 2.4) und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.6 (WG 2.6). Der Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ weicht durch die Unterschreitung der internen Grenzabstände, die Unterschreitung der internen Gebäudeabstände sowie die Erhöhung der maximalen Baumassenziffer von 1.95 auf 2.4 von der Regelbauweise ab. Mit Verfügung der Baudirektion vom 25. Februar 2014 (0406) wurde im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens der Gewässerraum festgelegt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV sowie dem Richtprojekt je vom 9. April 2014, sind vollständig. Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“, welchem die Gemeindeversammlung Wald am 3. Dezember 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 424.00 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung 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 die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinderat Wald (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Wetzikon (ZH) Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (ZH) (Nachführungsstelle)
 - Einfache Gesellschaft „Brugglen“ c/o Noser Bauleitungen + Architekten AG, Talstrasse 8, 8852 Altendorf (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Ulmenstrasse
Situationsplan

Mst. 1 : 500

Öffentliche Auflage vom 28. Juni 2013 bis 27. August 2013
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 3. Dezember 2013

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindevorsteherin
Ernst Köcher
Der Gemeindevorsteher
Martin Süß

Von der Baudirektion genehmigt am **10. Juli 2014**
BDV Nr. **79/14**

Für die Baudirektion
D. Zimmermann

2510-01
9. April 2014
Grösse: 117x45
Platfile: P:\p_2510_Wald_01_GP_Brugglen\wal_gp_brugglen_platfile.dwg
Gez.: DZ/CL/EB
Kontr.: MR

R+K Büro für Raumplanung AG
Remund + Kuster
Chaltenstrasse 47 Postfach 147
CH-8808 Pfäfers SZ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch info@remund-kuster.ch

Durch die Grundeigentümer festgesetzt am
Kat. Nr. 8212: Politische Gemeinde Wald
Kat. Nr. 8213: Anna Peter-Kunz, Erben

Vertreten gemäss Vollmachten durch:
D. Peter

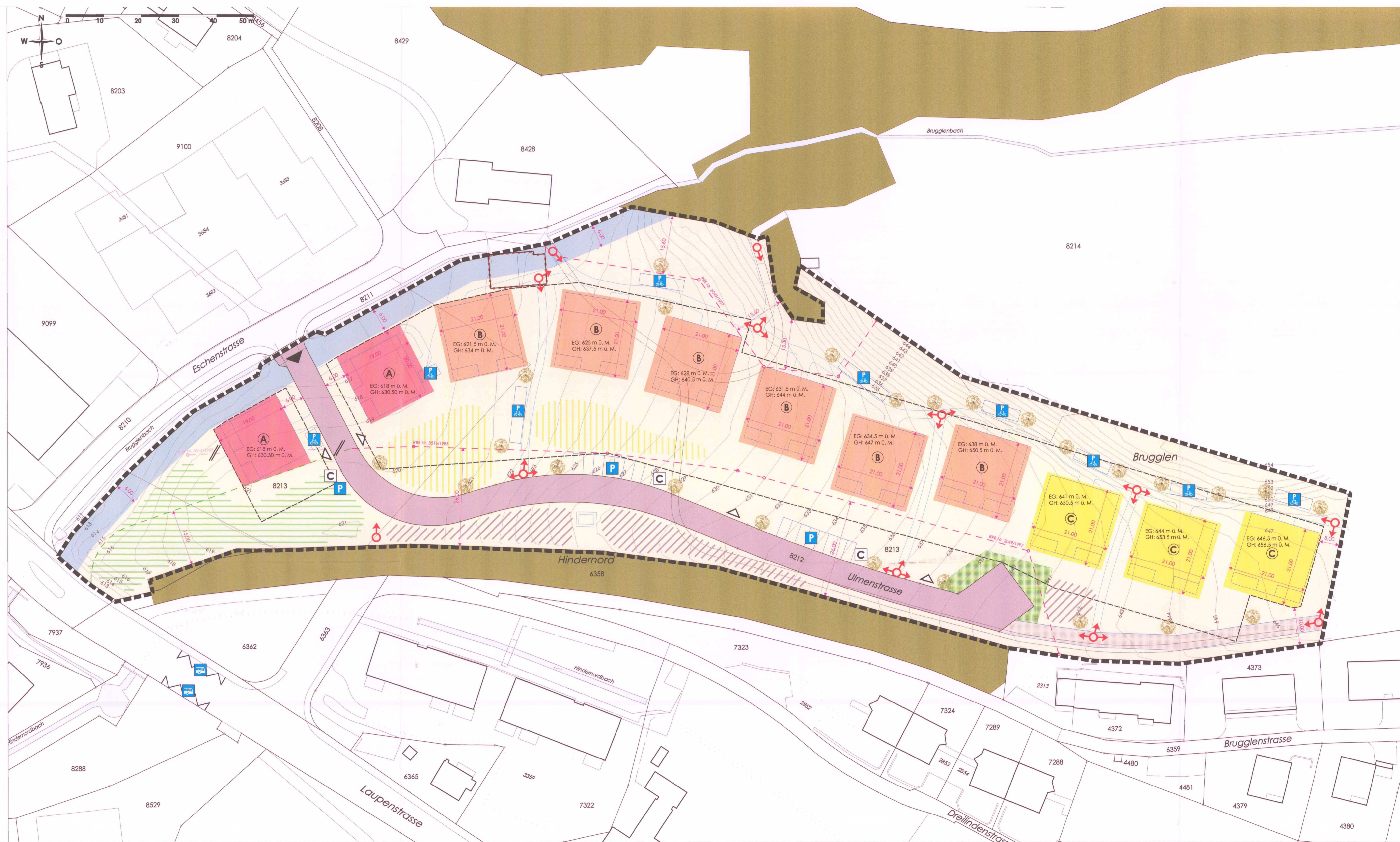
Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter privater Gestaltungsplan
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich Tiefgarage (TG) + unterirdische Gebäude (UG)
- Abzubrechendes Gebäude
- EG: 618 m ü. M. Erdgeschoss-Höhenkote
- GH: 633 m ü. M. Gesamthöhen-Kote
- Vermassung
- Umgebungsbereich
- Bereich für Spiel- und Ruheflächen
- Freifläche
- Baum
- Bereich für Strassenraum
- Bereich für Fuss- und Landwirtschaftsweg (Notzufahrt)
- Freihaltefläche Wendehammer
- Fusswegverbindung
- Arealzufahrt
- Zufahrt Tiefgarage (Lage richtungsweisend +/- 5m)
- Besucherparkplätze / Aussenparkplätze
- Containerplatz

Informationsinhalt

- Schneedepot (Lage Richtungsweisend)
- Wald
- Gewässer
- Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV
- Rechtskräftige Waldabstandslinie mit RRB
- Aufhebung rechtskräftige Waldabstandslinie
- Neue Waldabstandslinie
- Höhenlinien gewachsener Boden in m ü. M.
- Richtprojekt
- Fuss- / Radwegverbindungen
- Velounterstand
- Bushaltestelle
- Trafostation





Kanton Zürich
Gemeinde Wald

Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“
Vorschriften

Öffentliche Auflage vom 28. Juni 2013 bis 27. August 2013.

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 3. Dezember 2013.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Ernst Kocher

.....
Martin Süß

Von der Baudirektion genehmigt am **10. Juli 2014**

BDV-Nr. **79 / 14**

Für die Baudirektion: *A. Zimmerhalk*

2510-01
9. April 2014



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Durch die Grundeigentümer festgesetzt am:

Kat. Nr. 8212: Politische Gemeinde Wald:



Kat. Nr. 8213: Anna Peter-Kunz, Erben



Vertreten gemäss Vollmachten durch:



Die Grundeigentümer setzen, gestützt auf §§ 83 ff. PBG, den privaten Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ mit folgenden Bestimmungen fest:

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

a) verbindlicher Teil

- Situationsplan Mst. 1:500 vom 19. Juni 2013
- Vorschriften vom 14. Juni 2013

b) erläuternder Teil

- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 19. Juni 2013

c) richtungsweisender Teil

- Richtprojekt vom 20. Juni 2013
- Informationsinhalt im Situationsplan Mst. 1:500 vom 19. Juni 2013

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wald sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 3 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine wohnhygienisch, architektonisch, städtebaulich sowie erschliessungsmässig qualitätsvolle Überbauung sicherstellen.

² Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage (Topografie, Wald, Gewässer) und Aussenräume
- Ökologische Vernetzung der verschiedenen Lebensräume (Schnittstelle Siedlung, Wald, Gewässer)
- Naturnahe und attraktive Freiraum- / Umgebungsgestaltung
- Förderung der verdichteten Bauweise (haushälterische Bodennutzung)
- Umsetzung nachhaltiger energetischer Massnahmen

Art. 4 Lage, Anzahl und Grösse der Gebäude

- Hauptgebäude ¹ Hauptgebäude sind nur in den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Baubereichen A, B und C zulässig. Vordächer dürfen diese Baubereiche bis max. 0,7 m überragen.

- Besondere Gebäude ² Besondere Gebäude bis zu maximal 10 m² Gebäudegrundfläche und einer Höhe von maximal 3 m sind (mit Ausnahme der Freifläche gemäss Art. 11 dieser Vorschriften) auch ausserhalb der Baubereiche A, B und C zulässig; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände sowie der Waldabstände und des Gewässerraums gemäss GSchV bleibt dabei vorbehalten.

- Velounterstände ³ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind für die Wohnüberbauung gedeckte und angemessen dimensionierte Veloabstellplätze bereitzustellen. Gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten wie beispielsweise allgemeine Geräte- oder Abstellräume sind mit den Velounterständen zu kombinieren bzw. zusammenzubauen.

- Anzahl, Lage und Grösse der Gebäude ⁴ In den Baubereichen A, B und C ist je ein Hauptgebäude zulässig nach Massgabe der Baubereiche. Im Baubereich Tiefgarage (TG) dürfen Gebäude erstellt werden, die nicht mehr als 1,5 m über das natürlich gewachsene Gelände hinausragen; diese müssen unter dem neu gestalteten Terrain liegen; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände sowie der Waldabstandslinien- und der Gewässerräume nach GSchV bleibt dabei vorbehalten.

- Abzubrechendes Gebäude ⁵ Das bestehende Ökonomiegebäude am Brugglenbach (Vers. Nr. 1410) ist im Zuge der Realisierung der Wohnüberbauung abzubrechen.

Art. 5 Bauvorschriften

¹ In den Baubereichen A, B, C und Tiefgarage TG gilt:

| | Baubereiche | | | TG |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|
| | A | B | C | |
| Baumassenziffer (BZ) (m ³ /m ²) | 2.4 (über gesamte Parzelle KTN 8213) | | | - |
| Bauweise | offen: Mehrfamilienhäuser | offen: Mehrfamilienhäuser | offen: Mehrfamilienhäuser | gemäss Art. 4 GP-Vorschriften |
| Nutzweise | Wohnen und nicht störendes Gewerbe | Wohnen und nicht störendes Gewerbe | Wohnen und nicht störendes Gewerbe | Autoabstellplätze, Keller-, Technik- und Disporäume |
| Anzahl anrechenbare Untergeschosse | - | 1 | 1 | - |
| Gesamthöhe (max.) | gemäss Art. 5 Abs. 3 GP-Vorschriften | | | - |

| | |
|----------------------------------|--|
| Untergeschoss | ² Unter dem untersten Vollgeschoss darf in den Baubereichen B und C tal-seits (gegen Westen) ein Untergeschoss sichtbar sein. |
| Gesamthöhe | ³ Die Gesamthöhe der Hauptgebäude in den Baubereichen A, B und C darf die Werte (m ü. M.) gemäss Situationsplan 1:500 nicht überschreiten. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsrohre, Liftüber-fahrten, Solaranlagen usw. dürfen die zulässige Gesamthöhe bis maximal 1,50 m überragen. |
| Erdgeschoss-Koten | ⁴ Für sämtliche Hauptgebäude in den Baubereichen A, B und C sind die Erdgeschoss-Höhenkoten (m ü. M.) im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegt. Sie dürfen um maximal 50 cm über- bzw. unterschritten werden. |
| Überdeckungen Tiefgaragen-Rampen | ⁵ Die Ein- und Ausfahrten bzw. Rampen zu den Tiefgaragen sind soweit möglich zu überdecken. Oberirdisch überdeckte Rampenbereiche dürfen höchstens 2,50 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Überdeckte Rampen einschliesslich Stützmauern sind im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten und zu begrünen. |

Art. 6 Ausnützung

BZ-Bonus ¹ Für den Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ wird eine Erhöhung der maximal zulässigen Baumassenziffer (BZ) im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BZO gewährt.

² Es ist eine BZ von 2.4 zulässig.

Art. 7 Abstände

¹ Die Gebäudeabstände werden durch die entsprechenden Baubereiche bestimmt. Gegenüber Dritten (Anstösser GP-Perimeter) gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wald.

Art. 8 Gestaltung

¹ Die Wohnüberbauung ist im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Die Hauptgebäude sind in einer einheitlichen Architektur auszugestalten. Für die Fassaden sind erdige, nicht leuchtende Farben zu wählen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Baubehörde ein Farbkonzept vorzulegen.

² Das Dach- bzw. Attikageschoss muss auf einer Fassadenseite mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückstehen. Auf den übrigen Fassadenseiten kann das Attikageschoss flächenbündig zur Fassadenflucht errichtet werden.

³ Im Gestaltungsplangebiet „Ulmenstrasse“ sind nur Flachdächer zulässig.

⁴ Die Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind oder durch Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen (Extensivbegrünung).

Art. 9 Umgebung

¹ Die Umgebung ist der Topografie entsprechend differenziert und im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Sie ist als vielfältiger, attraktiver Grünraum zu gliedern und zu bepflanzen.

² Für das neu gestaltete Terrain sind Abweichungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bis 3,00 m zulässig. Abweichungen über 1,20 m sind zu gliedern und zu bepflanzen; Stützmauern sind dabei bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

³ In dem gemäss Situationsplan 1:500 speziell festgelegten Bereich sind vielseitig gestaltete Spiel- und Ruheflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sie haben wenigstens 1 Kleinkinderspielplatz mit Kinderspielgeräten, eine Spielwiese und zwei Sitzbänke aufzuweisen.

⁴ Zusätzlich zur allgemeinen Bepflanzung sind zu pflanzen:

- eine Baumreihe (hochstämmige Laubbäume) entlang der neu geplanten Erschliessungsstrasse (Ulmenstrasse). Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baumstandorte sind richtungsweisend.
- Einzelne Bäume (hochstämmige Laubbäume) entlang der Fusswegverbindungen zu den Hauseingängen.

⁵ Für die Bepflanzung sind einheimische, möglichst lokaltypische Pflanzen zu verwenden.

⁶ Die Umgebungsflächen dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde eingezäunt werden.

⁷ Mit der Baueingabe ist der Baubehörde der Gemeinde Wald ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Art. 10 Gewässerraum

¹ Entlang des Brugglenbaches dürfen die Uferböschungen bzw. die Umgebungsflächen im Gewässerraum durch private Grundeigentümer weder verändert noch bepflanzt werden.

² Für die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums ist Art. 41c GSchV massgebend.

Art. 11 Freifläche

¹ Im Bereich der festgelegten Freifläche dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Ausstattung mit einer Feuerstelle und Sitzbänken ist zulässig und muss realisiert sowie dauernd unterhalten werden.

² Die Freifläche darf nicht mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden.

Art. 12 Retention

¹ Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind oder durch Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen.

Art. 13 Erschliessung

| | |
|-------------------------|---|
| Erschliessung allgemein | ¹ Für die Arealerschliessung sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung ist der Situationsplan 1:500 massgebend. |
| Fusswege | <p>² Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindungen sind gemeinschaftlich nutzbare Fusswege mit sickerfähigem Belag zu erstellen. Die Fusswegverbindungen haben soweit möglich eine Breite von 2 m aufzuweisen.</p> <p>³ Vom Gestaltungsplangebiet „Ulmenstrasse“ ist ein Anschluss an die künftige Fusswegverbindung zur Bushaltestelle „Nordeck“ sicherzustellen, sobald die Gemeinde den Fussweg ausserhalb des GP-Perimeters erstellt hat.</p> <p>⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein Beleuchtungskonzept für die Fusswege einzureichen.</p> |
| Notzufahrt | ⁵ Der im Situationsplan definierte Bereich für Fuss- und Landwirtschaftsweg dient als Notzufahrt (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) und darf nicht versiegelt werden. Im Bauprojekt sind die Breite und die Tragfähigkeit des Weges entsprechend zu dimensionieren. Zudem ist für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der hinterliegenden Grundstücke die Zufahrt zu gewährleisten. |
| Wendehammer | ⁶ Am Ende der geplanten Erschliessungsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Umzugs- sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (10-m-Lastwagen gemäss VSS-Norm) sicherzustellen. Die im Situationsplan 1:500 festgelegte Freihaltefläche Wendehammer ist als Manövriertfläche dauerhaft offen zu halten und darf weder bebaut noch bepflanzt werden. |
| Autoabstellplätze | ⁷ Die Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher darf grundsätzlich den Normbedarf gemäss geltender BZO nicht überschreiten. Abweichungen sind entsprechend zu begründen. |
| a) Bedarf | |
| b) Bewohner | ⁸ Die Abstellplätze für die Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch in Gemeinschaftsanlagen anzulegen. |
| c) Besucher | ⁹ Besucherparkplätze sind oberirdisch und offen an den im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegten Stellen anzuordnen und mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. |

Veloabstellplätze ¹⁰ Die Anzahl erforderlicher Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 640 065. In dieser wird empfohlen, pro geplantem Zimmer 0.5 Veloabstellplätze zu realisieren.

¹¹ Jeweils ca. die Hälfte der erforderlichen Veloabstellplätze müssen unter- bzw. oberirdisch angeordnet werden.

Abfallentsorgung ¹² Für die Abfallentsorgung und Kompostierung ist die geltende BZO massgebend. Für die Abfallentsorgung sind an den bezeichneten Stellen Kehrichthäuschen zu platzieren.

Schneedepot ¹² Die Lage der Schneedepots sind im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die genauen Flächen mit dem zuständigen Gemeinderat abzusprechen. Durch das Schneedepot darf der südliche Waldbestand nicht gefährdet werden.

Art. 14 Energiekonzept

Gebäudehülle ¹ Bezüglich der Gebäudehülle sind die Anforderungen einzuhalten, die dem MINERGIE-P Standard im Zeitpunkt der Baubewilligung entsprechen.

² Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen. Basis für das Energiekonzept sind möglichst ökologische Heiz- und Warmwasseranlagen wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen.

Art. 15 Empfindlichkeitsstufe

Lärm ¹ Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Art. 16 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Wald

Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“
Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



2510-01
9. April 2014



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Impressum

Auftrag

Privater Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“, Wald ZH

Bauherr

Einfache Gesellschaft „Hinterdord / Ulmenstrasse Wald
c/o NOSER Bauleitungen + Architektur AG
Talstrasse 8
8852 Altendorf

Ansprechpartner:
Herr Lukas Lipowicz
Tel. 055 451 12 90
lukas.lipowicz@nosser-architekten.ch

Auftragnehmer

Remund + Kuster
Büro für Raumplanung AG
Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

055 415 00 15
info@remund-kuster.ch
www.remund-kuster.ch

Bearbeitung

Renzo Fachin

Qualitätsmanagement



zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

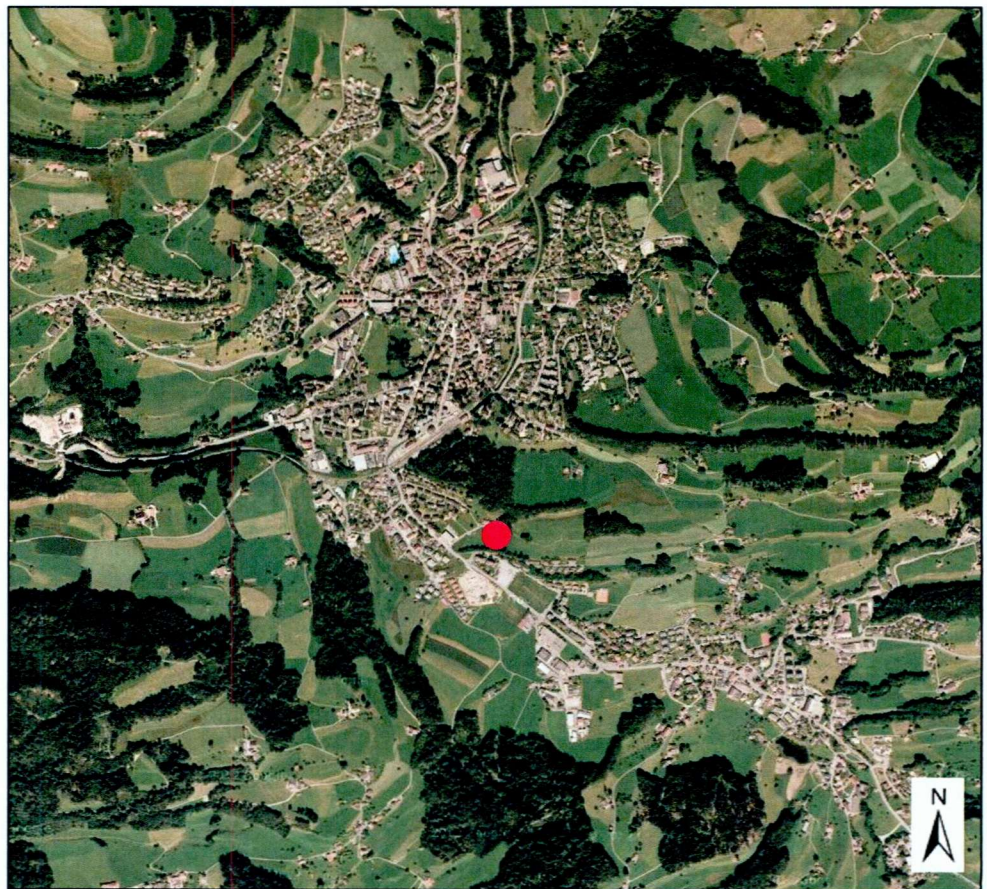
| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Ausgangslage | 4 |
| 1.1 | Situation | 4 |
| 1.2 | Planungsperimeter | 4 |
| 1.3 | Kommunale Nutzungsplanung..... | 5 |
| 1.4 | Waldabstand..... | 5 |
| 1.5 | Gewässerraum | 6 |
| 1.6 | Richtprojekt | 7 |
| 2. | Grundlagen des Gestaltungsplans | 9 |
| 2.1 | Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich | 9 |
| 3. | Der private Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ | 10 |
| 3.1 | Gestaltungskonzept | 10 |
| 3.2 | Baubereiche | 11 |
| 3.3 | Baumasse | 11 |
| 3.4 | Umgebungsgestaltung | 12 |
| 3.5 | Lärmschutz | 13 |
| 3.6 | Erschliessung und Parkierung..... | 14 |
| 3.7 | Schneeräumung | 16 |
| 3.8 | Meteorwasser | 16 |
| 3.9 | Energie | 16 |
| 3.10 | Gestaltung / Einordnung | 16 |
| 4. | Abweichungen und Vorteile gegenüber der Regelbauweise ... | 17 |
| | Anhang..... | 18 |
| | Anhang A: Situationsplan Richtprojekt..... | 19 |
| | Anhang B: Grundriss Untergeschoss Richtprojekt | 20 |
| | Anhang C: Grundriss Erdgeschoss Richtprojekt..... | 21 |
| | Anhang D: Schnitte / Fassaden Richtprojekt..... | 22 |
| | Anhang E: Schnitte / Fassaden Richtprojekt..... | 23 |
| | Anhang F: Gesprächsnotiz mit Herr S. Wegmann | 24 |

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet des privaten Gestaltungsplanes (GP) „Ulmenstrasse“ liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Wald, im Gebiet Hinter-nord / Brugglen. Im Norden wird das Planungsgebiet durch den Brugglenbach, im Süden durch einen etwa zehn Meter breiten Waldstreifen begrenzt. Das Gelände stösst im Westen an die Laupenstrasse und steigt Richtung Osten mässig stark an.

Luftbild mit Lage des Planungsgebietes



1.2 Planungsperimeter

Einbezogene Fläche

Der GP „Ulmenstrasse“ umfasst folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 2,2 ha:

- Parzelle KTN 8212 [1'675 m²]
- Parzelle KTN 8213 [19'981 m²]

Bei Grundstück KTN 8212 handelt es sich um eine Strassenparzelle, welche im Eigentum der politischen Gemeinde Wald steht.

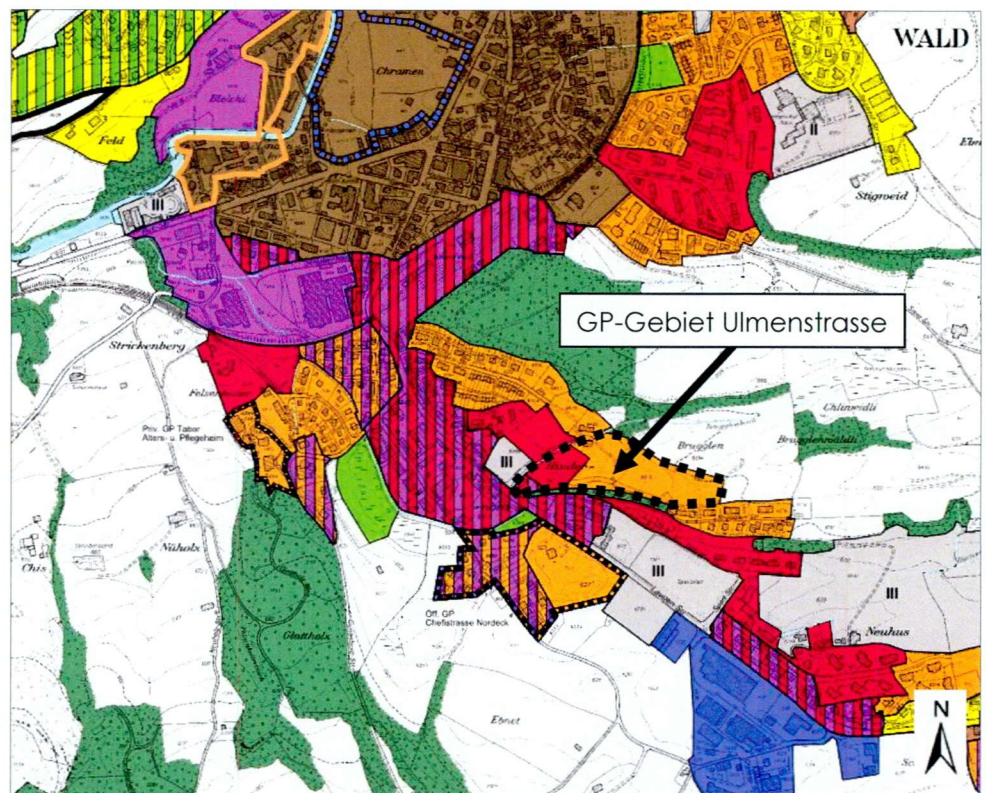
1.3 Kommunale Nutzungsplanung

Drei Bauzonenarten

Die zwei in den GP-Perimeter einbezogenen Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Wald in drei verschiedenen Bauzonen:

- Wohnzone, Bz 1.8 (W 1.8)
- Wohnzone, Bz 2.4 (W 2.4)
- Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, Bz 2.6 (WG 2.6)

| Kommunale Nutzungszonen | |
|-------------------------|---|
| | K I Kernzone I |
| | K II Kernzone II |
| | W 1.1 Wohnzone, Bz 1.1 |
| | W 1.4 Wohnzone, Bz 1.4 |
| | W 1.8 Wohnzone, Bz 1.8 |
| | W 2.4 Wohnzone, Bz 2.4 |
| | WG 2.0 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, Bz 2.0 |
| | WG 2.6 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, Bz 2.6 |
| | IG 5.5 Industrie- und Gewerbezone, Bz 5.5, Gebäudehöhe 10.5 m |
| | IG 7.0 Industrie- und Gewerbezone, Bz 7.0, Gebäudehöhe 13.5 m |
| | 0B Zone für öffentliche Bauten |
| | F Freizeitzone |
| | R Reservezone |
| | Gestaltungsplanpflicht |
| | Gebiet mit besonderem Eingliederungsbedürfnis |
| | Aussichtsschutz |
| | Geltungsbereich Sonderbauvorschriften |
| | Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Pläneintrag |
| Informelle Angaben | |
| | Wald |
| | Gewässer |
| | bestehender Gestaltungsplan |



1.4 Waldabstand

Im Norden wie auch im Süden des Planungsgebietes sind rechtskräftige Waldabstandslinien festgesetzt, welche die Bebaubarkeit des Areal erheblich einschränken.

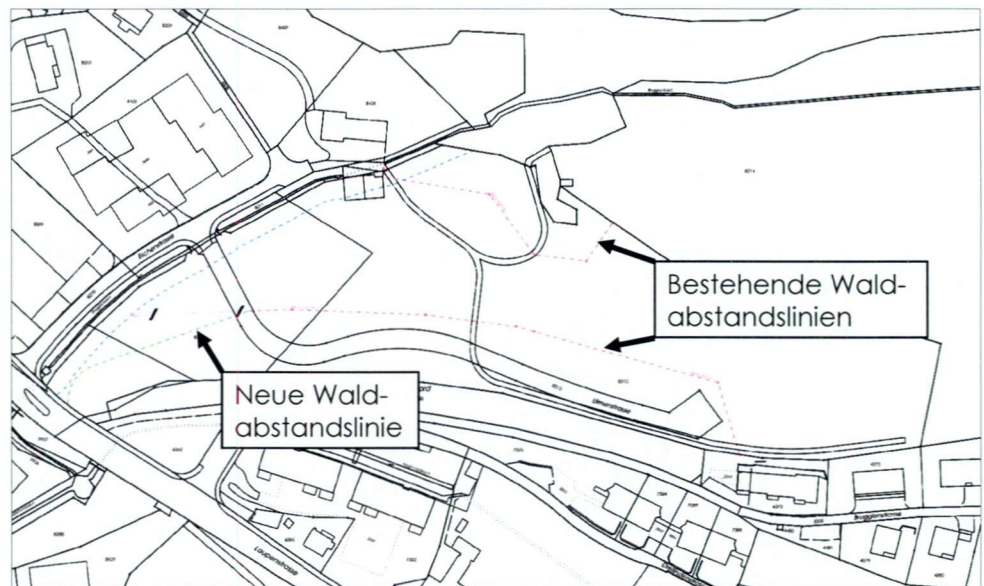
Damit die Bauzonenfläche ganz im Westen des Planungsgebietes baulich sinnvoll genutzt werden kann, sind eine partielle Aufhebung der rechtskräftigen Waldabstandslinie in diesem Bereich und die Festsetzung einer neuen Waldabstandslinie mit einem reduzierten Abstand (von 15 m) vorgesehen.

Die vorgesehene neue Waldabstandslinie wurde von der Abteilung Wald der Baudirektion des Kantons Zürich materiell beurteilt. Dabei wurde fest-

gestellt, dass die vorgesehene Waldabstandslinie weder die Walderhaltung noch die Waldbewirtschaftung und -pflege beeinträchtigt. Somit könne der Teilrevision zugestimmt werden.

Nach der kantonalen Vorprüfung des Gestaltungsplans wurde im Gespräch mit Herr Wegmann von der Abteilung Wald des Kanton Zürich abgesprochen, dass die Tiefgarage im Südwesten des Areals, bis auf 8.00 m an den Wald heranreichen darf. Siehe dazu auch die Gesprächsnotiz im Anhang des Berichts.

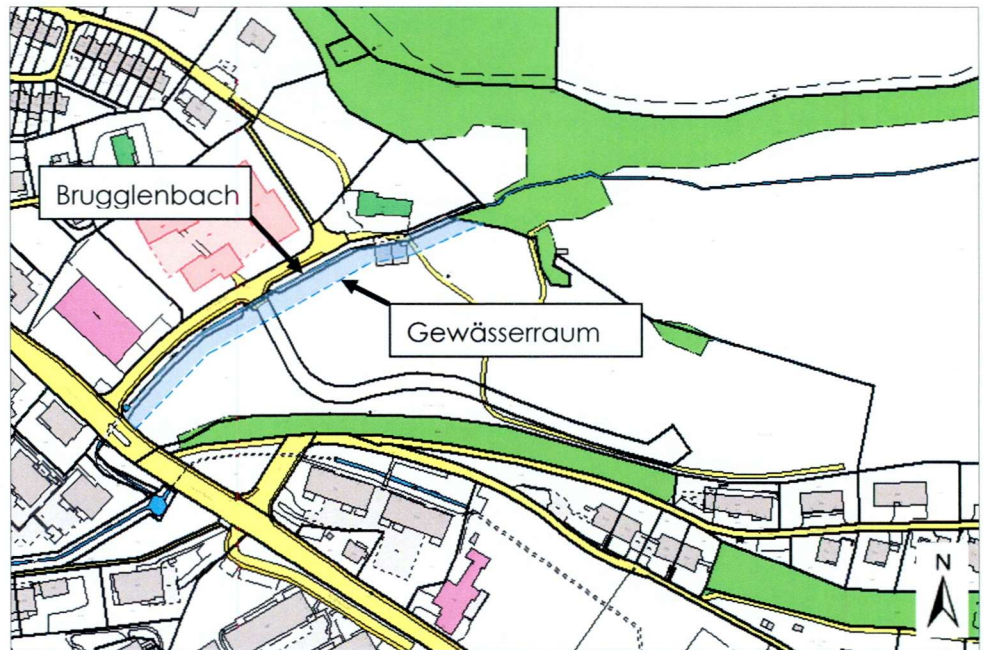
Waldabstandslinien



1.5 Gewässerraum

An der nordwestlichen Gestaltungsplangrenze gegenüber dem Brugglenbach ist der Gewässerraum nach GSchV einzuhalten. Dieser wird in einem parallelen Verfahren festgelegt. Der eingezeichnete Gewässerraum entspricht demjenigen der Festlegung des Gewässerraums der Firma SKW (Stand 12. Juni 2013) und dient nur zur Orientierung.

Gewässerraum
Brugglenbach



1.6 Richtprojekt

Bebauungskonzept

Die NOSER Bauleitungen + Architektur AG hat ein Konzept zur Bebauung des Planungsgebietes entwickelt. Dieses sieht vor, das Areal mit elf Mehrfamilienhäusern zu überbauen. Die Erschliessung erfolgt ab der Eschenstrasse über die bestehende Strassenparzelle KTN 8212 (Ulmenstrasse).

Richtprojekt, Ansicht
von Westen (Foto des
Arbeitsmodelles, Stand
Dezember 2012)



Das Richtprojekt zeigt richtungsweisend die Bebauung des GP-Gebietes auf. Es ist im Anhang dokumentiert.

2. Grundlagen des Gestaltungsplans

2.1 Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich

| | |
|--|---|
| PBG § 83 A. Inhalt | <p><i>Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.</i></p> <p><i>Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.</i></p> <p><i>Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.</i></p> <p><i>Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anforderungen beschränken.</i></p> |
| PBG § 85 II. Privater Gestaltungsplan 1. Aufstellung | <p><i>Gestaltungspläne können mit öffentlichrechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.</i></p> <p><i>Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.</i></p> |
| PBG § 86 2. Zustimmung | <p><i>Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.</i></p> |
| PBG § 87 C. Aufhebung | <p><i>Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen.</i></p> |

3. Der private Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“



3.1 Gestaltungskonzept

Entwicklungskonzept

Der Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ bestimmt für die Hochbauten (Hauptgebäude) drei differenzierte Baubereiche (A, B und C), welche zwischen den Wald- und dem Gewässerraum eine verdichtete, offene Bauweise (Mehrfamilienhäuser) definieren.

Für die Bewohner sind gemeinsame unterirdische Sammelgaragen vorgesehen, welche ab der Erschliessungsstrasse (Ulmenstrasse) über vier separate Zufahrten erschlossen werden. Die Besucherparkplätze werden oberirdisch (offen und gruppiert) an der Ulmenstrasse angeordnet.

Der südwestliche Bereich des Gestaltungsplangebietes wird für Spiel- und Ruheflächen sowie als Freifläche offen gehalten. Entlang der Ulmenstrasse und entlang der Fusswege zu den Hauptgebäuden wird eine Baumbepflanzung festgelegt.

3.2 Baubereiche

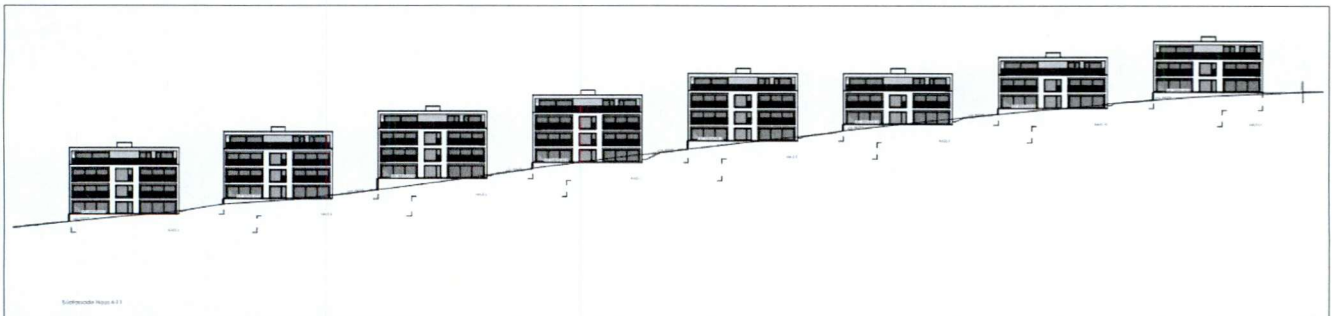
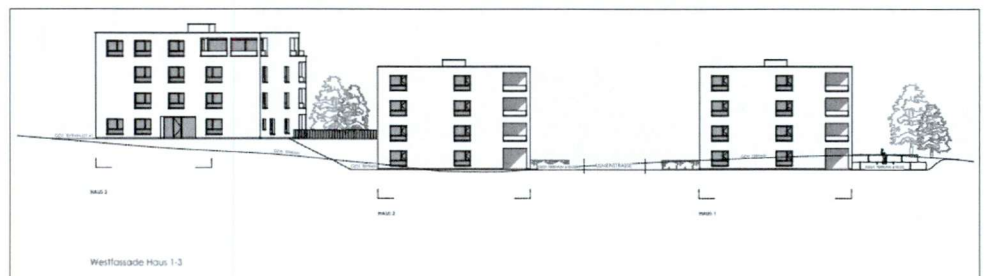
Gesamthöhe

In den Baubereichen A und B sind gemäss Art. 5 der GP-Vorschriften vier Vollgeschosse möglich und im Baubereich C drei Vollgeschosse.

In den Baubereichen B und C ist gemäss Art. 5 der GP-Vorschriften jeweils ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, im Baubereich A keines.

Damit werden die spezifischen topografischen Verhältnisse sowie die Lage des Planungsgebietes am Siedlungsrand berücksichtigt.

Süd- + Westfassaden



3.3 Baumasse

Mischrechnung der Baumasse von

Die zwei in den GP-Perimeter einbezogenen Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Wald in drei verschiedenen Bauzonen:

- Wohnzone, Bz 1.8 (W 1.8)
- Wohnzone, Bz 2.4 (W 2.4)
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, Bz 2.6 (WG 2.6)

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksflächen und der dazugehörigen Baumasse, wäre insgesamt eine Baumasse von 1.95m³ zulässig.

Erhöhung der Baumasse um rund 20%

Mit der Realisierung eines Gesamtkonzeptes und unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde (Entwicklung nach innen, Energiestadt), wird eine moderate Erhöhung der Baumasse von rund 20% angestrebt. Verteilt über den gesamten Perimeter wird eine Baumasse von 2.4 m³ festgelegt.

3.5 Lärmschutz

Einleitung Für diesen Standort wird für die Abschätzung der Lärmbelastung lediglich die Laupenstrasse berücksichtigt. Die restlichen Strassen sind im Vergleich dazu sehr wenig befahren und können vernachlässigt werden.

Die Topografie wurde bei diesem Berechnungsmodell nicht berücksichtigt.

Software Die Berechnung erfolgt mit der Software CadnaA, Version 4.2 mit dem Strassenlärmmodell StL86+.

Hausbeurteilung Um eine Abschätzung der Lärmbelastung zu erhalten, wurden hier Hausbeurteilungen durchgeführt. Unter Hausbeurteilung wird ein Berechnungstool im Programm CadnaA bezeichnet, welches die Lärmimmissionen pro Stockwerk in regelmässigen Abständen entlang von Gebäudefassaden berechnet.

Empfindlichkeitsstufe Gemäss Zonenplan würde im vorderen Bereich des Gestaltungsplanes die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung gelten. Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen wird jedoch der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II angestrebt.

| Immissionsgrenzwerte für lärmempf. Räume | Tag | Nacht |
|---|------------|--------------|
| Wohnen ES II | 60 dB(A) | 50 dB(A) |

Quellenangabe Die verwendeten Daten für die Laupenstrasse stammen aus dem Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich (www.gis.zh.ch).

Eingabe CadnaA

| Strasse | Lr, e Tag | Lr, e Nacht |
|----------------|------------------|--------------------|
| Laupenstrasse | 76.4 dB(A) | 65.6 dB(A) |

Darstellung CadnaA



Hausbeurteilungen:
 Oberer Halbkreis:
 Stockwerke mit
 Überschreitungen
 Unten links:
 Höchster Wert Tag
 Unten rechts:
 Höchster Wert Nacht



- Ergebnis** Bei den Hausbeurteilungen werden keine Überschreitungen angezeigt. Die massgebenden Belastungsgrenzwerte (IGW, ES II) werden bei der gesamten Überbauung sowohl am Tag als auch in der Nacht überall eingehalten. Bezüglich Lärmschutz sind somit keine Massnahmen notwendig.
- Hinweise** Würden die topographischen Verhältnisse mitberücksichtigt, würde der Lärmpegel weiter abnehmen, da die Bauten durch die Böschung zusätzlich abgeschirmt werden.

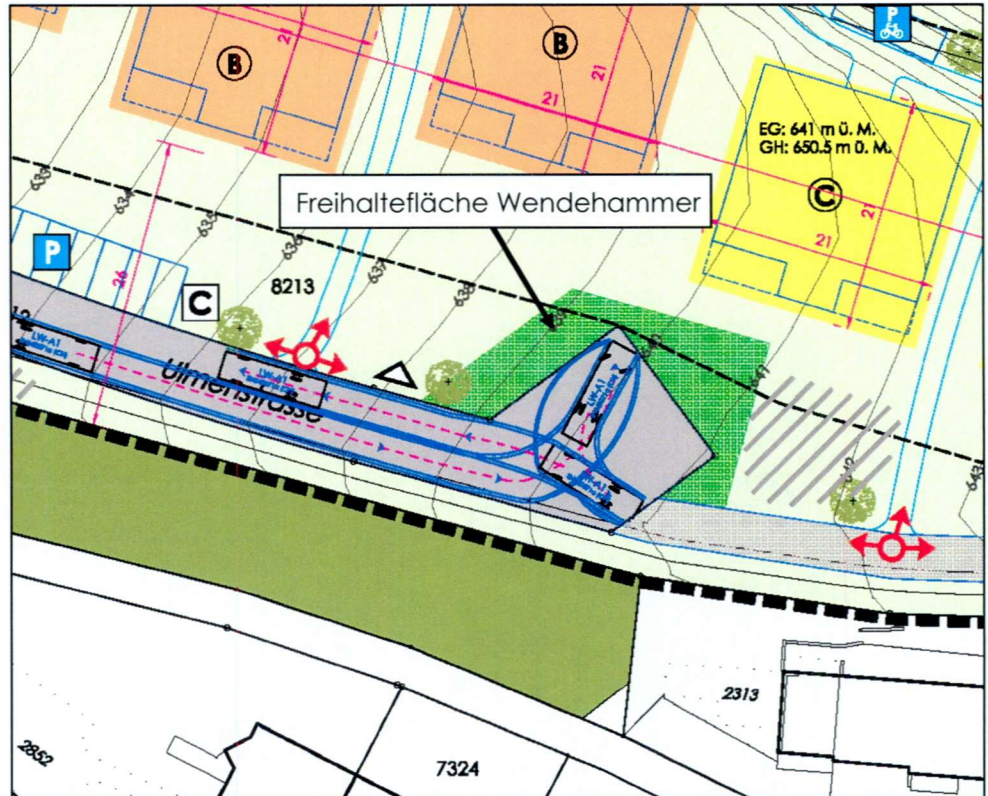
3.6 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung Verkehr Für die verkehrstechnische Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Die Arealzufahrt erfolgt ab der Eschenstrasse im Nordwesten des GP-Gebietes. Die Strasse wird innerhalb des Strassengrundstücks, welches im Rahmen eines Quartierplanes ausgeschieden wurde, realisiert. Massgebend für den Strassenausbau ist die Dimensionierung auf Basis der Zugangsnormalien des Kantons Zürich. Das Detailprojekt ist im Rahmen des Bauprojekts zusammen mit der Gemeinde festzulegen. Angestrebt wird ein attraktiver, auf die Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer ausgeschiedener Strassenraum.

Wendehammer Am Ende der Erschliessungsstrasse wird eine Wendemöglichkeit für Servicefahrzeuge (Feuerwehr, Sanität, Umzug u. ä.) sichergestellt. Diese ist im konkreten Strassenbauprojekt auf eine minimale Grösse, d. h. für einen 10-m-Lastwagen, auszulegen. Durch die im Situationsplan 1:500 festgelegte Frei-

haltefläche Wendehammer wird der über die ausparzellierte Fläche hinausgehende Flächenbedarf offen gehalten.



- Notzufahrt** Der Bereich für Fuss- und Landwirtschaftsverkehr im Südosten des GP-Gebietes dient auch als Notzufahrt für die östlichsten Mehrfamilienhäuser.
- Fusswege** Die Fusswegverbindungen richten sich nach den im Situationsplan festgelegten Richtungspunkten. Es ist ein Anschluss an die künftige Verbindung zur Bushaltestelle „Nordeck“ (an der Laupenstrasse) sicherzustellen.
- Der angemessenen Beleuchtung der Fusswege ist bei der Realisierung der Wohnüberbauung besondere Beachtung zu schenken (Sicherheit).
- Unterirdische Parkplätze für Bewohner** Für die Bewohner der elf Mehrfamilienhäuser sind vier gemeinsame Tiefgaragen vorgesehen. Die im Situationsplan festgelegten Zufahrten sind richtungsweisend. Die Anzahl der zu realisierenden Parkplätze richtet sich nach den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wald. Derzeit sind 104 Parkplätze für die Bewohner vorgesehen. Dies entspricht grundsätzlich dem Normbedarf gemäss geltender BZO. Abweichungen davon sind entsprechend zu begründen.
- Besucherparkplätze** Die Besucherparkplätze werden oberirdisch gemäss Situationsplan angeordnet. Die Anzahl der zu realisierenden Parkplätze richtet sich nach der Vorgaben der BZO der Gemeinde Wald. Derzeit sind 16 Besucher-Parkplätze vorgesehen. Dies entspricht grundsätzlich dem Normbedarf gemäss

Velo- und Kinderwagen-Abstellplätze

geltender BZO. Abweichungen davon sind entsprechend zu begründen.

Für Velos werden im Bereich der Hauseingänge gedeckte Abstellplätze bereitgestellt (Lage gemäss Situationsplan richtungsweisend). Die erforderliche Anzahl (Velo- und Kinderwagen-Abstellplätze) richtet sich nach der geltenden BZO.

3.7 Schneeräumung

Schneedepots

Damit die Schneeräumung funktioniert, werden Flächen ausgewiesen welche bei Schneefall als Schneedepot gebraucht werden dürfen. Die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen sind jedoch nur Richtungsweisend. Die genaue Lage und Abmessung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Zuständigen Gemeinderat abgesprochen werden.

3.8 Meteorwasser

Extensive Begrünung

Die GP-Vorschriften legen fest, dass das anfallende Meteorwasser retentiert werden muss. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

3.9 Energie

Der GP „Ulmenstrasse“ strebt eine engagierte Energiebilanz an:

- Bezüglich der Gebäudehülle sind für die Hauptgebäude die Anforderungen einzuhalten, die dem MINERGIE-P Standard im Zeitpunkt der Baubewilligung entsprechen.
- Abdeckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser vorzugsweise mit Wärmepumpen und Solaranlagen

3.10 Gestaltung / Einordnung

Wohnungsausrichtung

Im Interesse der Wohnhygiene soll die Hauptausrichtung der Wohnungen, insbesondere der Wohnräume, an keiner Stelle vorwiegend nach Norden erfolgen.

Farbkonzept

Die geplante Wohnüberbauung soll sich gut in die Umgebung einfügen. Die Fassaden- und Dachgestaltung, insbesondere die Farbgebung, soll möglichst zurückhaltend und der Umgebung entsprechend angepasst sein. Um dies sicherzustellen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Farbkonzept einzureichen.

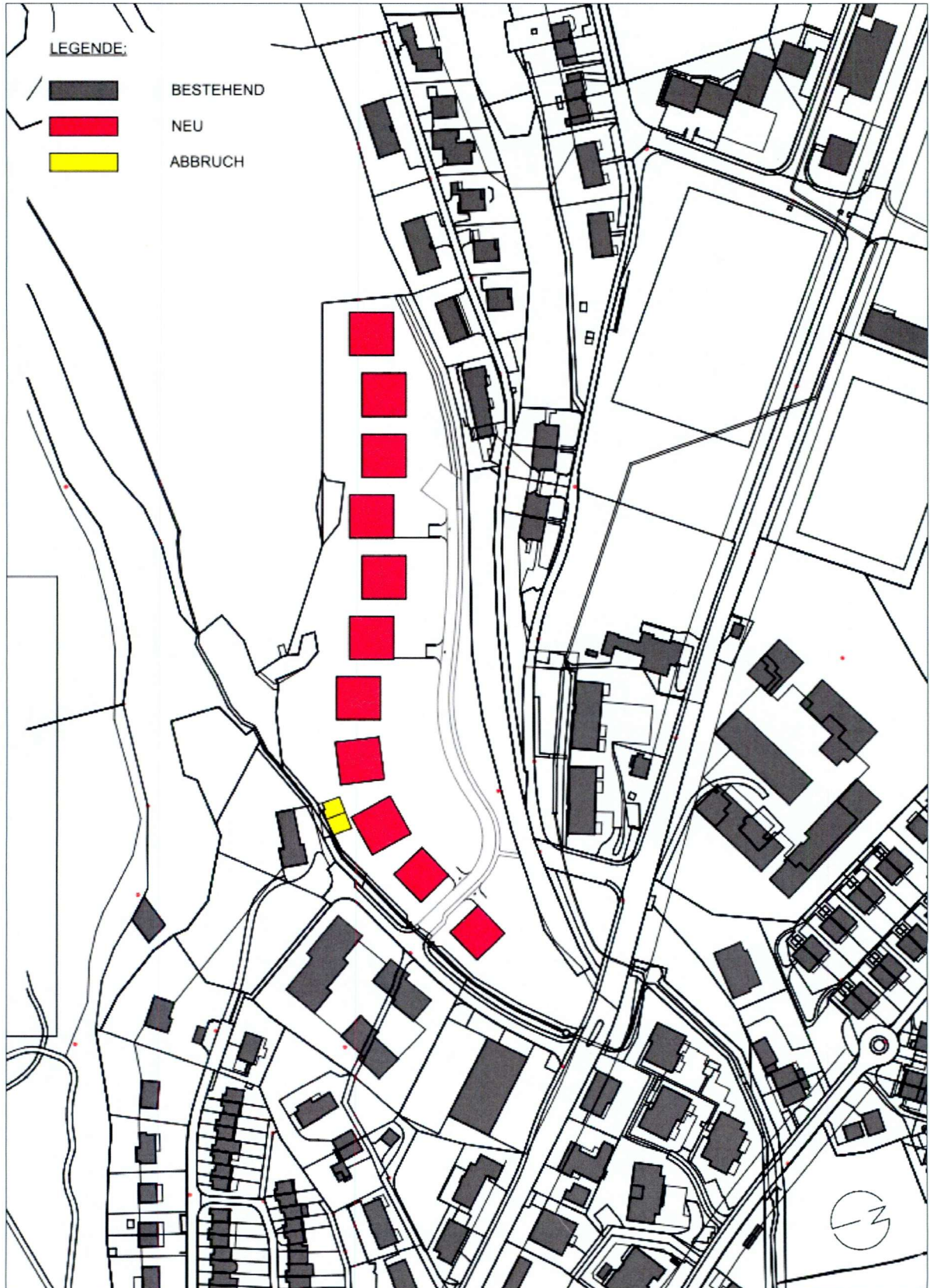
4. Abweichungen und Vorteile gegenüber der Regelbauweise

| | |
|-------------------|---|
| Abweichungen | <p>Der Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ weicht in den folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:</p> <ul style="list-style-type: none">• Unterschreitung der internen Grenzabstände• Unterschreitung der internen Gebäudeabstände• Erhöhung der maximalen Baumassenziffer von 1.95 auf 2.4 |
| Vorteile | <p>Der GP weist folgende Vorteile gegenüber der Regelbauweise auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einheitliche, gut gestaltete Wohnüberbauung• Überwiegend unterirdische Parkierung (ausg. Besucherparkplätze)• Zweckmässige Erschliessung, Trennung MIV und LV beim Siedlungseingang• Sicherung des gemeinschaftlichen Aussenraumes• Verdichtete Bauweise, haushälterische Nutzung des Bodens• Sicherung einer differenzierten Begrünung mit Hochstammbäumen• Umweltfreundliches Energiekonzept |
| Gegenüberstellung | <p>Die Gegenüberstellung der Abweichungen und Vorteile zeigt, dass der Gestaltungsplan „Ulmenstrasse“ insgesamt mehr Vorteile aufweist als Abweichungen von der Regelbauweise.</p> |

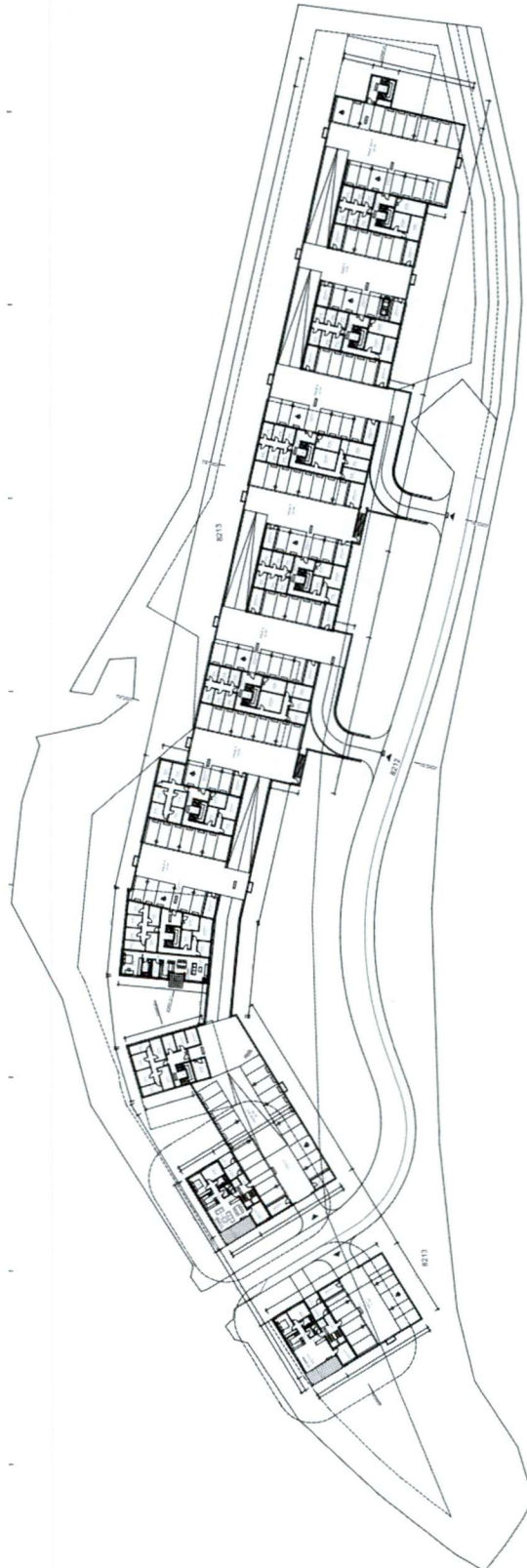
Anhang

- A) Situationsplan Richtprojekt
- B) Grundriss Untergeschoss Richtprojekt
- C) Grundriss Erdgeschoss Richtprojekt
- D) Schnitte / Fassaden Richtprojekt
- E) Schnitte / Fassaden Richtprojekt
- F) Gesprächsnotiz mit Herr S. Wegmann

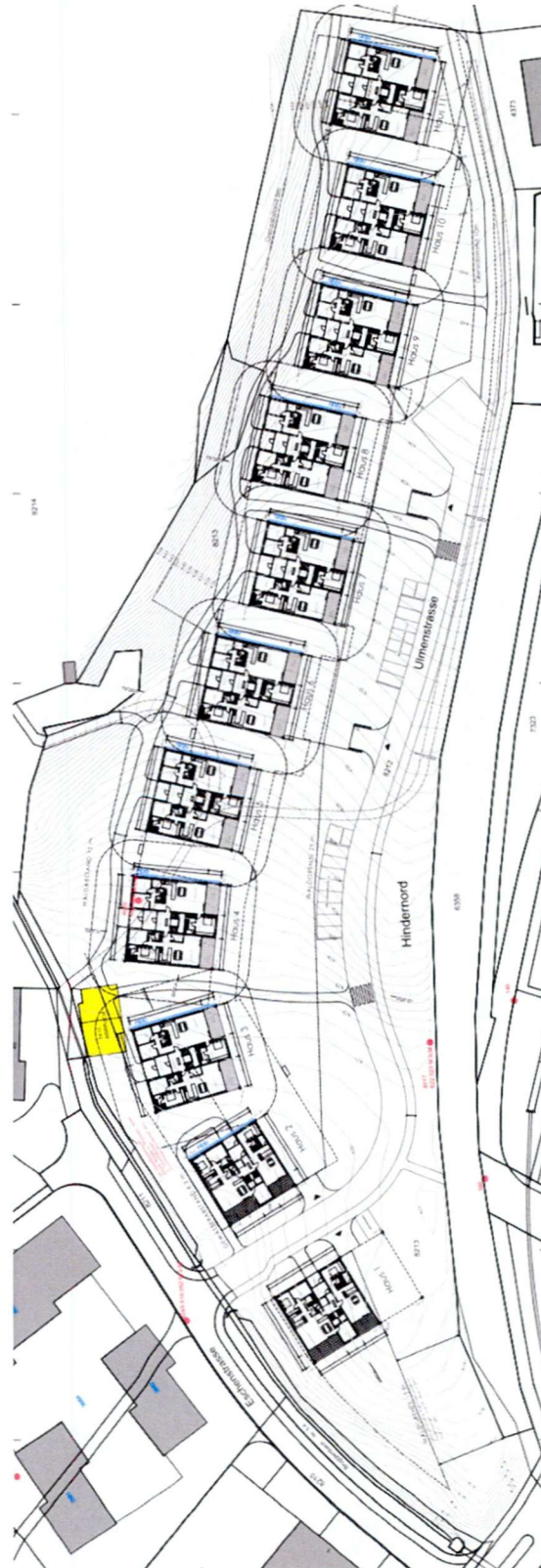
Anhang A: Situationsplan Richtprojekt



Anhang B: Grundriss Untergeschoss Richtprojekt



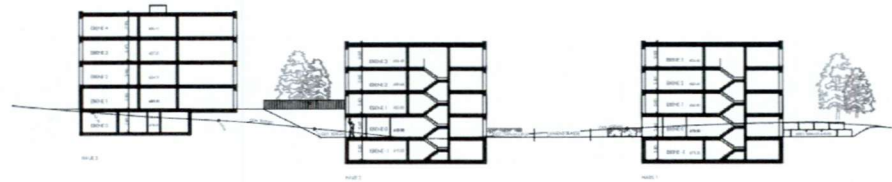
Anhang C: Grundriss Erdgeschoss Richtprojekt



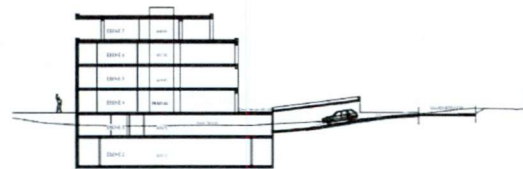
Anhang D: Schnitte / Fassaden Richtprojekt



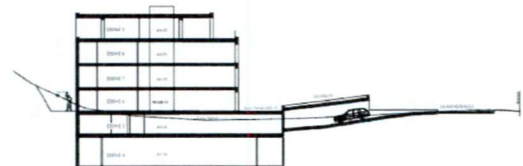
Weissfassade Haus 1-3



Schnitt 02 | Haus 1-3

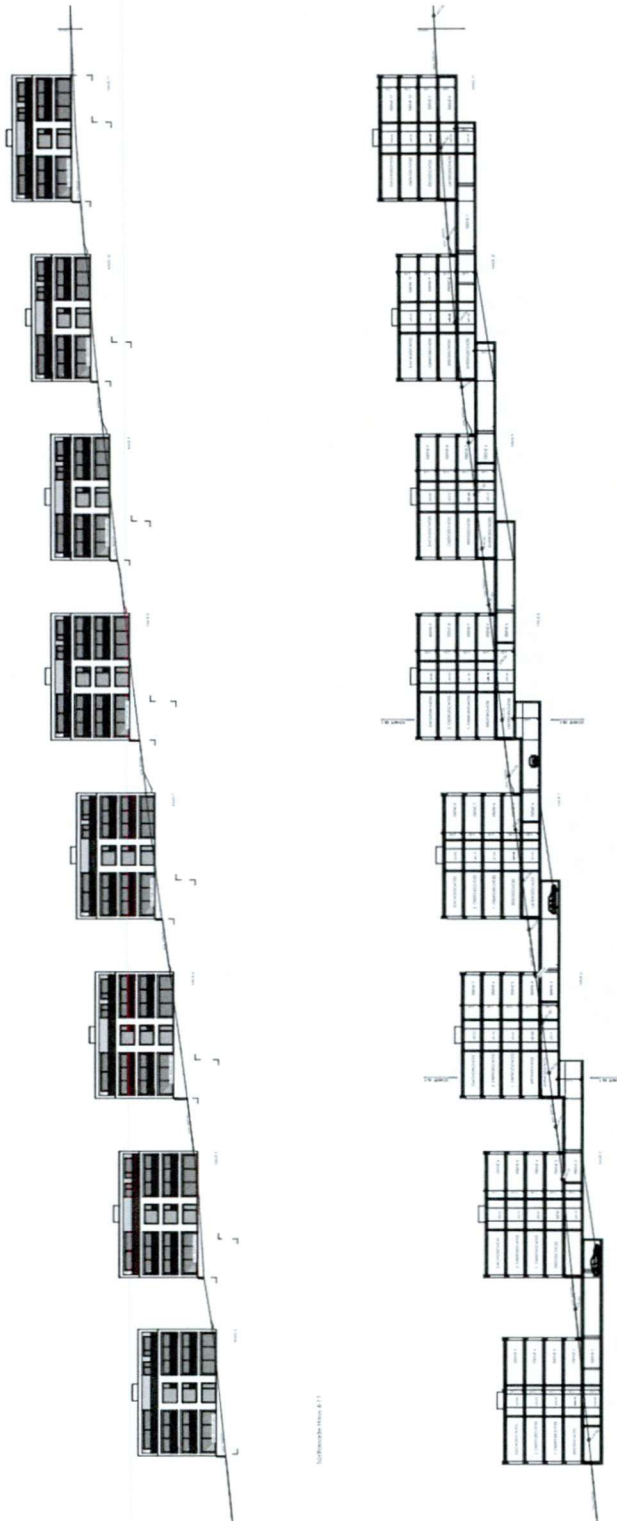


Schnitt 0a.1 Rampe



Schnitt 0b.1 Rampe

Anhang E: Schnitte / Fassaden Richtprojekt



Anhang F: Gesprächsnotiz mit Herr S. Wegmann



Architektur
 Projektleitung
 Bauleitung
 Bauberatung

1107
 Baugrundstück Wald

persönlich

telefonisch

Gesprächsnotiz

| | | | |
|---------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| Datum | : 14.06.2013 / 10.00 Uhr | | |
| Firma | : Abteilung Wald Kt. ZH | Kontaktperson | : Herr Samuel Wegmann |
| Strasse / Nr. | : Zürcherstrasse 9 | PLZ / Ort | : 8620 Wetzikon |
| Telefon | : 043 259 55 33 | Fax | : |

Besprechung/Bereinigung Vorprüfung Gestaltungsplan Brugglen

Waldabstand UG Perimeter Haus 1 (Baubereich A)

Wie angenommen wurde die Topografie bei der Beurteilung der Einstellhalle Haus 1 ausser Acht gelassen. Herr Samuel Wegmann wird seine Stellungnahme zur Vorprüfung bis Montag 17.06.2013 mit Herrn Thomas Eiermann besprechen und revidieren. Der Grenzabstand zwischen Garagen-Ecke und Waldgrenze wird auf 8,0 m festgelegt.

Schneedeponie

Kann wie mit Herrn S. Wegmann vereinbart südlich der Ulmenstrasse sowie im Bereich des Wendehammers (südlich Haus 9) erstellt werden. Sollten die ausgewiesenen Flächen nicht genügen, dürfen die Spiel- und Erholungsflächen für weitere Schneedeponien verwendet werden.

Veloabstellplätze

Die Abstellplätze für Haus 6 – 11 werden von 6 auf 3 Abstellplätze reduziert (1 Veloabstellplatz pro 2 Häuser). Die Abstellplätze werden jeweils zwischen den Häusern erstellt.

| | | | |
|------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| Aufgenommen von: LL | Erledigt Durch: | Weitergeleitet an: MR/FP/R+K | Erledigt durch: |
|------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|

MWST-Nr. 633 779

Talstrasse 8
 8852 Allendorf

Tel. +41 55 451 12 90
 Fax. +41 55 451 12 99

info@nosar-architekten.ch
 www.nosar-architekten.ch