



VERFÜGUNG

vom 19. März 1999

Wald. Öffentlicher Gestaltungsplan Chefstrasse / Nordeck

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 17. März 1998 setzte die Gemeindeversammlung Wald den öffentlichen Gestaltungsplan Chefstrasse / Nordeck fest. Auf den gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs wurde gemäss Entscheid der Baurekurskommission III vom 14. Oktober 1998 (BRKE III Nr. 0152/1998) nicht eingetreten. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Verwaltungsgerichtes vom 8. Dezember 1998 und des Bezirksrates Hinwil vom 8. Dezember 1998 ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 20. Januar 1999 ersucht die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen für das in der Wohnzone W2c und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sowie in der Freihaltezone gelegene Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute Einordnung einer künftigen Wohnüberbauung in das Landschaftsbild geschaffen werden. Ziel ist insbesondere die angemessene Freihaltung des landschaftlich prägnanten und erhaltenswerten Moränenhügels sowie die Erhaltung des geschützten Baumbestandes. Der Gestaltungsplan wurde zusammen mit dem die Erschliessung regelnden Quartierplan Nr. 4 Chefstrasse/Nordeck erarbeitet. Der sich an den für Arealüberbauungen geltenden Rahmen haltende Gestaltungsplan musste als öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt werden, da ihm die Grundeigentümer, denen mindestens zwei Drittel der eingezogenen Flächen gehören, nicht zustimmten. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt in Form des Erläuterungsberichts und des Berichts zu den Einwendungen vor. Der Überbauungsstudie kommt keine rechtsverbindliche Bedeutung zu.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Chefstrasse/Nordeck, den die Gemeindeversammlung Wald am 17. März 1998 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 19. März 1999
990122/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhals

Legende

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- ▭ Baubegrenzungslinie und Baubereiche A - D
- D_{erw.} Erweiterter Baubereich D
- 627.00 Höhenbeschränkung Baubereich C 2
- Private Zufahrt
- ▨ Freihaltebereich
- bestehende / zu pflanzende Bäume
- flexible Baumstandorte

Informationsinhalt

- Bestehende Baulinie
- ▨ Altlastenverdachtsfläche

Koordinatenverzeichnis:

Baubereich A		Baubereich B		Baubereich C	
Y	X	Y	X	Y	X
A 1	711650.813	236308.789	B 1	711637.194	236303.397
A 2	711699.414	236314.224	B 2	711624.609	236301.944
A 3	711726.598	236317.264	B 3	711626.807	236272.448
A 4	711724.803	236333.314	B 4	711595.558	236270.120
A 5	711697.619	236330.274	B 5	711587.902	236228.435
A 6	711640.584	236323.895	B 6	711645.600	236232.735
			B 7	711671.144	236250.396
			B 8	711666.060	236257.748
			B 9	711653.410	236265.718
			B 10	711650.813	236269.553
			B 11	711649.458	236285.286
			Baubereich D		
			D 1	711789.360	236323.163
			D 2	711738.784	236294.114
			D 3	711734.448	236291.624
			D 4	711769.859	236229.970
			D 5	711774.195	236232.460
			D 6	711787.847	236228.769
			D 7	711850.715	236264.877
			D 8	711833.009	236295.705



Kanton Zürich
Gemeinde Wald

Quartierplan Nr. 4
Chefstrasse / Nordeck

Gestaltungsplan

Situation 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 17. März 1998
Im Amtsblatt ausgeschrieben am : - 3. April 1998

Namens der Gemeinde

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 19. März 1999

BDV Nr. 338/99

Für die Baudirektion:

Plan Nr. 9108.2.16
Verfasser Marti Partner Architekten und Planer AG
Hofackerstrasse 13
8032 Zürich
Datum : Feb. 1997
Rev.: 15. Mai 1997
23. Okt. 1997
Archiv Nr. 12. Jan. 1998
Änderungen gemäss Gemeindeversammlung: 20. März 1998





Kanton Zürich

Gemeinde Wald

Quartierplan Nr. 4 Chefstrasse / Nordeck

Gestaltungsplan

Bauvorschriften gemäss §§ 83 ff PBG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 17. März 1998

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 19. März 1999

BDV Nr. 338/99

Für die Baudirektion:

Plan Nr.	Verfasser	Marti Partner Architekten und Planer AG Hofackerstrasse 13 8032 Zürich	Datum : Februar 1997 Rev.: 15. Mai 1997 29. Oktober 1997 12. Februar 1998
9108.2.17			
Archiv Nr.			

Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1**
- Geltungsbereich 1 Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1 : 500 umgrenzte Gebiet.
- Bestandteile 2 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:
- Die nachstehenden Bauvorschriften
 - Situationsplan 1 : 500
- Unverbindliche Grundlagen 3 • Das Modell 1 : 500,
• die Überbauungsstudie und
• die im Anhang festgehaltenen Erläuterungen
gelten als unverbindliche Grundlagen. Diese verdeutlichen die Planungs-, Überbauungs- und Gestaltungsabsichten.
- Art. 2**
- Ergänzendes Recht 1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung .
- 2 Die Erschliessung ist im Quartierplan Nr. 4 "Chefstrasse / Nordeck" geregelt.
- Art. 3**
- Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:
- die angemessene Freihaltung des landschaftlich prägnanten und erhaltenswerten Moränenhügels,
 - den Erhalt des bestehenden, geschützten Baumbestandes, beziehungsweise das Sichern von Ersatzstandorten,
 - die Überbauungen gut in die Landschaft einzuordnen,
 - die Gestaltung des Siedlungsrandes,
 - den Boden haushälterisch zu nutzen.

Allgemeine Überbauungsvorschriften

- Art. 4**
- Baubereiche 1 Die Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan mit Baubegrenzungslinien begrenzten Baubereiche zu erstellen.
- 2 Der Gestaltungsplan ist in folgende Baubereiche unterteilt :
A₁₊₂, B, C₁₊₂, D.
- 3 Kleinere Garten- und Gewächshäuser bis 10 m² Grundfläche, Unterniveaugaragen sowie Ausstattungen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Bauliche Dichte	<p>Art. 5</p> <p>1 Für die bauliche Dichte gilt der Wert der jeweils gültigen Bauordnung, ohne Arealüberbauungsbonus.</p>
Übertragung Baumasse	<p>2 Die Baumasse von baulich nicht genutzten Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B.. Freihaltegebiet) kann auf Baugrundstücke übertragen werden, wenn die Anforderungen gemäss Art. 7 eingehalten werden.</p>
Gebäudestellung	<p>Art. 6</p> <p>Die Hauptausrichtung der Gebäudekörper hat entweder längs oder quer zum Hang zu erfolgen.</p>
Anforderungen an Bauten	<p>Art. 7</p> <p>Für alle Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind die Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen gemäss §§ 69, 71 PBG massgebend.</p>

Überbauungsvorschriften Baubereich A

Baubereich A ₁	<p>Art. 8</p> <p>1 Die Zufahrt erfolgt ab der Chefstrasse.</p>
Baubereich A ₂	<p>2 Die Zufahrt erfolgt ab der Laupenstrasse oder der Chefstrasse.</p> <p>Im Baubereich A₂ beträgt die maximale Baumasse 2'900 m³.</p>

Überbauungsvorschriften Baubereich B

Baubereiche B	<p>Art. 9</p> <p>Der Baubereich B ist für die Überbauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.</p> <p>Die maximale Gebäudelänge für Hauptbauten ist auf 20 m beschränkt.</p>
---------------	--

Überbauungsvorschriften Baubereich C

Baubereich C ₁	<p>Art. 10</p> <p>1 Der Baubereich C₁ ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.</p>
---------------------------	---

- Baubereich C₂ 2 Der Baubereich C₂ ist für den Bau von Einfamilienhäusern bestimmt. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.
- Die maximale Baumasse beträgt 4'500 m³.
- Die Gebäude dürfen die Kote von 627.00 m ü M nicht überragen (Höhenbeschränkung).

Überbauungsvorschriften Baubereich D

- Baubereich D Art. 11
- 1 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Die Dächer sind einheitlich zu gestalten.
- 2 Die Zufahrt erfolgt ab der Laupenstrasse.
- Baubereich D_{Erw.} 3 Im erweiterten Baubereich D_{Erw.} sind gegenüber der südwestlichen Grundstücksgrenze die bauordnungsgemässen Abstände einzuhalten.

Verkehr und Parkieren

- Strassenraum Art. 12
- Im Situationsplan sind die Anschlusspunkte der privaten Zufahrtswege und Zufahrten festgelegt.

- Parkierung Art. 13
- 1 Die Parkierung für die Baubereiche A₂ C₁ und D hat im Sinne von §§ 222 ff / 245 PBG in unterirdischen Sammelgaragen zu erfolgen.

Quartierausstattung

- Ausstattungen / Ausrüstungen Art. 14
- Die Ausstattungen / Ausrüstungen (Schutzräume, Kehrachtsammelstellen, Heizzentralen etc.) sind möglichst gemeinsam zu erstellen. Die genaue Lage und Grösse ergibt sich aus der baulichen Etappierung.

Grünraum

- Umgebungsgestaltung
- Art. 15
- 1 Die Umgebungsflächen sind naturnah zu gestalten. Es sind mehrheitlich einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Flachdächer sind zu begrünen.
- Bäume
- 2 Die im Situationsplan eingezeichneten Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten oder zu pflanzen.
- Flexible Baumstandorte, Siedlungsrand
- 3 Die im Plan als "flexible Baumstandorte" bezeichneten Bäume können als Baumreihen, Obstgärten oder zusammengefasst als Feldgehölze gepflanzt werden.
- In den Baubereichen B und C₂ ist der Siedlungsrand mit Obstbäumen zu gestalten.
- Freihaltebereich Moränenhügel
- Art. 16
- Im Freihaltebereich gilt ein Bauverbot für unter- und oberirdische Gebäude.

Umweltschutz

- Lärmschutz
- Art. 17
- 1 Im Gestaltungsplangebiet sind gemäss Lärmschutzverordnung die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.
- 2 Für Bauten im Baubereich D ist mit der Baueingabe ein Lärmschutznachweis zu erbringen.

Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten
- Art. 18
- Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.