



VERFÜGUNG

vom 30. Oktober 2012

Wald. Privater Gestaltungsplan "Bleichiwies" und "Lindenhof"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. März 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Wald dem privaten Gestaltungsplan "Bleichiwies" und "Lindenhof" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 27. September 2012 und des Bezirksrats Hinwil vom 11. Mai 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von insgesamt 31'753 m² Land und setzt sich aus den Gebieten "Bleichiwies" mit einer Landfläche von 20'621 m² Land und "Lindenhof" mit einer Landfläche von 11'132 m² Land zusammen.

Das Gebiet "Bleichiwies" befindet sich gemäss dem aktuellen Zonenplan der Gemeinde Wald in der Industrie- und Gewerbezone IG 5.5. Das Gebiet "Lindenhof" befindet sich in der Kernzone I sowie im Geltungsbereich Sonderbauvorschriften, welcher in der Bau- und Zonenordnung (BZO) in Art. 30 geregelt ist (Abs. 1 bis 7). Im Detailplan Ortskern der Gemeinde Wald sind darüber hinaus für das Gebiet "Lindenhof" weitere Festlegungen aus der BZO dargestellt (Art 4. Abs. 2 und 3, Art. 5 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1).

Beide Gebiete befinden sich innerhalb des Perimeters des überkommunal inventarisierten Ortsbildes von Wald, welches kantonale Bedeutung hat. Im Gebiet "Bleichiwies" sind die bestehenden Industriebauten als prägend und strukturbildend festgelegt, entlang der Jona befindet sich ein wichtiger Freiraum und im Gebiet "Lindenhof" sind zahlreiche bestehende Gebäude als prägend und strukturbildend festgelegt.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Wald als von nationaler Bedeutung festgelegt. Das Gebiet "Bleichiwies" ist darin Teil des Umgebungsge-

bietes III (Hang im Westen). Für das betroffene Areal sind keine speziellen Erhaltungshinweise aufgeführt. Das Gebiet "Lindenhof" ist Teil des Gebietes 6 (Alte Industriezone). Als spezieller Erhaltungshinweis ist die sorgfältige Rücksichtnahme auf die Altbausubstanz bei An- oder Umbauten aufgeführt.

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung der Gebiete "Bleichiwies" und "Lindenhof" im Hinblick auf eine angestrebte gemischte Nutzung. Er bildet die Voraussetzung für eine erwünschte bauliche Verdichtung nach innen, für die Gewährleistung von grosszügigen Freiräumen sowie für die städtebaulich passende Einordnung der möglichen Neubauten in das bestehende Ortsbild von Wald. Er stützt sich dabei auf die Erkenntnisse des Masterplans „Vision Bleiche“ sowie auf das Leitbild "Bleichiwies" und "Lindenhof".

Aus der Sicht der Raumplanung und des Ortsbildschutzes sind die Entwicklungsvorstellungen gemäss Masterplan und Bebauungskonzept nachvollziehbar und werden ausdrücklich begrüsst. Das sorgfältige Vorgehen in diesem für die Gemeinde Wald zentralen Gebiet wird gewürdigt.

Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Die zwei separaten Teilgebiete des Gestaltungsplans "Bleichiwies" und "Lindenhof" werden durch die Jona, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, voneinander getrennt bzw. durch sie begrenzt. Nach Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20; Änderung vom 11. Dezember 2009; in Kraft seit 1. Januar 2011) ist der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer auszuscheiden, der erforderlich ist für die Gewährleistung folgender Funktionen (Gewässerraum):

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. den Schutz vor Hochwasser;
- c. die Gewässernutzung.

Es ist dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 2 GSchG).

Die Einzelheiten zum Gewässerraum regelt die Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201; Änderung vom 4. Mai 2011; in Kraft seit 1. Juni 2011). Art. 41a und 41b GSchV regeln die Mindestbreite des Gewässerraums und die Umstände unter denen davon abgewichen werden muss oder kann. Art. 41c GSchV bestimmt, welche Nutzungen im Gewässerraum zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt in einem besonderen Verfahren, in dem die betroffenen Kreise anzuhören sind. Das Verfahren zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen von Nutzungsplanungen wurde mit der Änderung vom 13. Dezember 2011 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV; LS 724.112) geschaffen. Die entsprechenden Bestimmungen (§§ 15 ff. HWSchV) sind wegen der Anfechtung vor Verwaltungsgericht erst auf den 1. November 2012 anwendbar.

Der Gewässerraum der Jona im Bereich des vorliegenden Gestaltungsplans im Sinne der GSchV wurde nicht festgelegt. Die Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 sieht für diesen Fall vor, dass die Nutzungseinschränkungen nach Art. 41c GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle (bei einer Gerinnesohle bis 12 m Breite) gelten. Die bestehende Gerinnesohle der Jona ist an dieser Stelle rund 8 m breit; die Breite der Uferstreifen beträgt gemäss der Übergangsbestimmungen somit beidseits 16 m. Eine Abschätzung des Gewässerraums nach den Regeln für die definitive Gewässerraumfestlegung (Art. 41a Abs. 2 GSchV; sog. Schlüsselkurve) ergibt einen gegenüber der Jona frei zu haltenden Bereich von ca. 14,5 m Breite (bei symmetrischer Anordnung des Gewässerraums, was nicht zwingend ist).

Der Gestaltungsplanentwurf bezeichnet rechtsufrig der Jona im Gebiet "Bleichiwies" ein Baufeld A («Jonadampfer», vgl. Art. 5 der Vorschriften), dessen Mantellinie in einem Abstand von rund 7 m zum Bachrand verläuft. Das Baufeld liegt damit bereits teilweise innerhalb des Gewässerraums.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV). Da die Überbauung im Baufeld A weder standortgebunden ist noch im öffentlichen Interesse liegt, ist die vorgesehene Baufeldanordnung grundsätzlich nicht zulässig. Allerdings kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV). Es ist somit zu prüfen, ob eine Ausnahme gewährt werden kann.

Die Überbauung im Baufeld A ist ohne weiteres zonenkonform, denn die Zonenkonformität wird gerade mit dem Gestaltungsplan hergestellt. Das Gebiet kann auch als dicht überbaut angesehen werden, denn das Gestaltungsplangebiet liegt im Zentrum von Wald und ist geprägt durch die historische Bausubstanz aus der Blütezeit der Textilindustrie (Kern-

zone Lindenhof). Das Gebiet rechts der Jona (Bleichiwies) ist zwar nur teilweise bebaut, doch besteht das verständliche Anliegen, dieses im Zentrum gelegene Areal ortsbaulich sinnvoll zu nutzen. Die Planungsträger haben die erwünschte ortsbauliche Entwicklung des Gebietes sorgfältig erarbeitet. Über einen Masterplan und ein Leitbild gelangten sie zum vorliegenden Vorschlag für den Gestaltungsplan. An zwei Sitzungen mit Vertretern der Abteilung Wasserbau wurde die Planung erläutert. Dabei zeigte sich, dass eine Verschiebung des Baufeldes A («Jonadampfer») nicht möglich ist, ohne das Überbauungskonzept für das Gebiet Bleiche zu Fall zu bringen. Die an der zweiten Besprechung ebenfalls anwesenden Vertreter der Abteilung Raumplanung und der Abteilung Denkmalpflege begrüßten die Anordnung des Baufeldes A ausdrücklich. Im Hinblick auf die erwünschte ortsbauliche Entwicklung kann das Gebiet demnach als dicht überbaut im Sinne der Gewässerschutzverordnung angesehen werden.

Überwiegende wasserbauliche Interessen stehen der Reduktion des Gewässerraums im Bereich des Baufeldes A nicht entgegen. Der verbleibende Streifen von 7 m genügt für die Zugänglichkeit zu Unterhaltszwecken. Voraussetzung ist, dass er frei von jeglichen festen Einrichtungen bleibt, was mit Art. 9 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt ist.

Gemäss der Gefahrenkarte (BDV Nr. 1135 vom 22. Juni 2006) besteht innerhalb eines kleinen Bereichs der beiden Gestaltungsplanperimeter unterhalb der Brücke Feldweg, d.h. unterhalb des Baufeldes A, eine geringe Gefährdung infolge Hochwasser (gelbe Zone). Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist auf die Hochwassergefahr aufmerksam zu machen und die Grundeigentümer sind mit dem Gestaltungsplan zu eigenverantwortlichen Schutzmassnahmen zu verpflichten. Auf diese Pflicht weist Art. 17 der Gestaltungsplanvorschriften grundeigentümergehörig hin. Die geringe, durch die Grundeigentümer selbst behebbare Hochwassergefahr betrifft nicht den Abschnitt beim Baufeld A und spricht somit ebenfalls nicht gegen die Gewährung einer Ausnahme.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das im Perimeter "Bleichiwies" bezeichnete Baufeld A im Sinne einer Ausnahme nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV bewilligt werden kann.

Die bestehenden Gebäude im Gestaltungsplangebiet "Lindenhof" liegen ebenfalls teilweise im Gewässerraum. Sie geniessen jedoch Bestandesgarantie. Bei Neuprojektierungen im Gebiet "Lindenhof" ist der Gewässerraum zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahme im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 zu beantragen.

Solange der Gewässerraum nach Art. 41a und 41b nicht formell festgelegt ist, gelten die Vorschriften über die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums (Art. 41c GSchV) weiterhin auf einer Uferbreite gemäss der Übergangsbestimmung vom 4. Mai 2012. Davon ausgenommen ist nur das Baufeld A.

Altlasten

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert den Standort Nr. 0120/I.0024-003, der im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen eingetragen ist. Die eingereichten Unterlagen enthalten keinen Hinweis auf den KbS.

Über den Eintrag im KbS wurden die betroffenen Grundeigentümer informiert. Bei belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden. Es liegt im Interesse der Grundeigentümer, möglichst frühzeitig Informationen über mögliche Schadstoffbelastungen zu ermitteln. Zudem muss vermieden werden, dass die Planfestsetzung wegen vorhandener Belastungen im Untergrund nachträglich wieder in Frage gestellt wird. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind in § 236 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 gegeben. Abklärungen zur Altlastensituation werden spätestens im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren verlangt. Zusammen mit Baugesuchen sind daher zuhanden der Baudirektion bzw. des AWEL Abklärungen zur Altlastensituation einzureichen.

Energie

Es wird begrüsst, dass erhöhte energetische Anforderungen verlangt werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass mit einem um 10% tieferen Heizwärmebedarf die gesetzlichen Vorschriften nicht in jedem Fall erfüllt sind (§ 10a EnerG). Deshalb wird empfohlen, entweder den Minergie-Standard zu verlangen oder, falls eine Komfortlüftung unverhältnismässig ist, die Anforderungen des § 10a EnerG zu verschärfen.

Die Gemeinde Wald erarbeitet zurzeit eine kommunale Energieplanung. Es ist daher zu empfehlen, dass allfällige Festlegungen betreffend die Wahl des Energieträgers für den Gestaltungsplanperimeter mit der Gemeinde Wald abgestimmt werden.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Plan zur Kernzonenerweiterung und dem dazugehörigen Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Bleichiwies" und "Lindenhof", dem die Gemeindeversammlung Wald am 20. März 2012 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Für das nach der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung im Uferstreifen der Jona gelegene Baufeld A («Jonadampfer») wird im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV eine Ausnahme gewährt.

- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	480.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	128.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/EN	Fr.	128.00	105 326 / 83100.41.382
<hr/>			
Total	Fr.	1'120.00	

- IV. Gegen Dispositiv III 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.

- V. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage von neun Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Immopoly GmbH, Bäckerstrasse 9, 8004 Zürich (Rechnungsadressatin) sowie an die Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 30. Oktober 2012
121006/EIE/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

25.01.2012

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "BLEICHWIES" UND "LINDENHOF"

WALD

PLAN M. 1 : 500

Grundeigentümer:
Otto & Joh. Honegger AG, Wald
Parzellen Kat.-Nrn.: 5126 (teilweise), 4271 (teilweise), 5768, 8015, 8897 (teilweise)

Politische Gemeinde Wald, Wald
Parzelle Kat.-Nr.: 4275

Wald, 6.2.2012
A. Honegger
Wald, 5.2.2012

K. Schürch
Gemeinderat Wald ZH
Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindevorstand

Zustimmung der
Gemeindeversammlung:

Wald, 20.3.2012

Im Namen der Gemeindeversammlung:
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:
K. Schürch

Von der Baudirektion
genehmigt am: 30. Okt. 2012.....

BDV Nr. 151/12

Für die Baudirektion

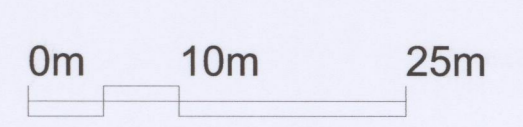
H. Zimmermann

Legende: Verbindliche Festlegungen

- Gebiet "Bleichwies":**
- Geltungsbereich Privater Gestaltungsplan
 - Mantellinie Baufelder A / B
A = "Jonadampfer"
B = "Am Feldweg"
 - Höhenkote Mantellinie Baufelder
 - Höhenkote bestehendes Terrain
 - Absolute Koordinaten
 - Freiräume I / II
I = "Freiraum I"
II = "Freiraum II"
 - Bereich Erschliessung Baufelder A / B
- Gebiet "Lindenhof":**
- Geltungsbereich Privater Gestaltungsplan

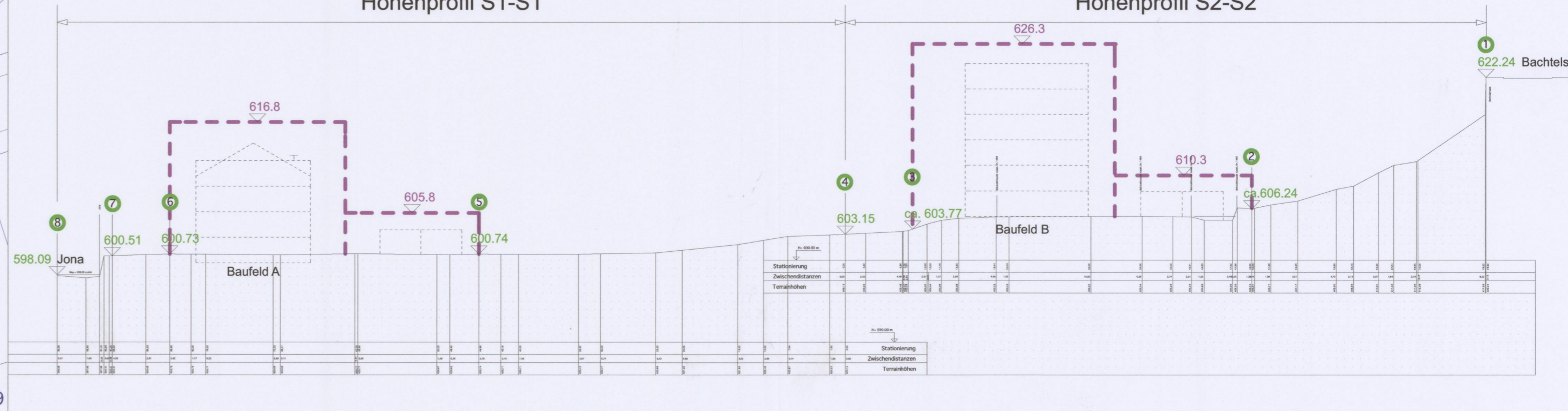
Legende: Informative Angaben

- Beabsichtigtes Bauvolumen oberirdisch (provisorischer Zwischenstand)
- Beabsichtigte Erschliessung (provisorischer Zwischenstand)
- Wegverbindung A / B
A = Weg A
B = Weg B
- Wald
- Waldabstandslinie 30 m



Höhenprofil S1-S1

Höhenprofil S2-S2





25. Januar 2012

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "BLEICHIWIES"
UND "LINDENHOF"

WALD

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümer:

Otto & Joh. Honegger AG, Wald
Parzellen Kat.-Nrn.: ~~5126~~ (teilweise),
4271 (teilweise), 5768, 8015 und
8897 (teilweise)

Wald, 6.2.2012

A. Honegger

Politische Gemeinde Wald, Wald
Parzellen Kat.-Nr.: 4275

Wald, 6.2.2012 +

K. Adrich
Gemeinderat Wald ZH
Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegeschreiber:

Zustimmung der
Gemeindeversammlung:

Wald, 20.3.2012

Im Namen der Gemeindeversammlung:
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

K. Adrich

L. Lugin

Von der Baudirektion
genehmigt am: 30. Okt. 2012

BDV Nr. 151/12

Für die Baudirektion

H. Zimmerhals

Art. 1 Geltungsbereich

Für die Gebiete "Bleichiwies" (Parzellen Kat.-Nrn.: 4271 (teilweise), 4275 und 8897 (teilweise)) und "Lindenhof" (Parzellen Kat.-Nrn.: 4267 (teilweise), 5768 und 8015) mit einer Gesamtfläche von 31'753 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung der Gebiete "Bleichiwies" und "Lindenhof" im Hinblick auf eine gemischte Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt des Ortsbildes von Wald. Er trägt den Interessen der Grundeigentümer an einer flexiblen Weiterentwicklung der Gebiete Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht.

Art. 4 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

Für das Gebiet "Bleichiwies" sind solange der Gestaltungsplan in Kraft ist die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben. Davon ausgenommen sind die Artikel 18, 35, 38, 40, und 41 der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002 (teilrevidiert am 7. Dezember 2004), welche für das Gebiet weiterhin gelten.

Für das Gebiet "Lindenhof" gelten die Bestimmungen der Kernzone I der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002 (teilrevidiert am 7. Dezember 2004). Davon ausgenommen sind die Artikel 4 Abs. 2 und 3 sowie der Artikel 30, welche für das Gebiet nicht gelten.

Art. 5 Baufelder/Mantellinien

Im Gebiet "Bleichiwies" werden zwei Baufelder mit den dazugehörigen Mantellinien bezeichnet:

- Baufeld A = "Jonadampfer"
- Baufeld B = "Am Feldweg"

Es dürfen keinerlei Gebäudeteile die Mantellinien (horizontal oder vertikal) überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten in einem Ausmass von maximal 2,0 m auf maximal 25 % der betreffenden Dachfläche.

Ausserhalb der Baufelder dürfen Kinderspielplätze und gemäss Artikel 9 maximal zwei Pavillons erstellt werden.

Art. 6 Ausnützung und weitere Baubeschränkungsvorschriften

Die maximale anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt im Gebiet "Bleichiwies":

Mantellinien Baufeld	Ausnützung
- A	4'050 m ²
- B	4'700 m ²

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Die Anzahl der Gebäude innerhalb der Baufelder A und B ist frei. Die maximale Ausnützung darf bei Endbebauung pro Baufeld nicht wesentlich unterschritten werden, die Etappierungsmöglichkeit gemäss Artikel 15 bleibt vorbehalten. Näherbauten gemäss § 270 Abs. 3 PBG sind zulässig.

Im Gebiet "Lindenhof" wird der Artikel 5 Abs. 3 der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 26. Februar 2002 (teilrevidiert am 7. Dezember 2004) wie folgt geändert:

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer (max.)	keine Beschränkung
Anzahl Geschosse (max.)	keine Beschränkung
Gebäudehöhe (max.)	11.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m
Gebäuelänge (max.)	35 m
Gebäudebreite (max.)	14 m
Grundabstände (min.)	3.5 m

Art. 7 Nutzweise

Im Gebiet "Bleichiwies" sind in den Baufeldern A und B nebst Wohnen auch Dienstleistungsnutzungen und höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 8 Empfindlichkeitsstufe/Lärmschutz

Im Gebiet "Bleichiwies" gilt in den Baufeldern A und B die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 9 Freiräume

Im Gebiet "Bleichiwies" ist der Freiraum I parkartig zu gestalten, der Freiraum II ist naturnah zu gestalten.

Durch die beiden Freiräume können die Wegverbindungen A und B neu geführt werden.

Im Freiraum I dürfen maximal zwei Pavillons erstellt werden. Diese Pavillons dürfen insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche von maximal 250 m² aufweisen. Es sind öffentliche Nutzungen mit und ohne Publikumsverkehr zulässig. Die Pavillons sind eingeschossig zu erstellen, wobei eine grösste Höhe von 6 Metern nicht überschritten werden darf. Innerhalb des Waldabstandes ist der Bau von Pavillons nicht zulässig.

Im Freiraum II dürfen keinerlei Bauten und Anlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen erstellt werden. Vorbehalten sind Anlagen, die in Gewässernähe standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind.

Art. 10 Unterirdische Bauten

Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind im gesamten Gebiet "Bleichiwies" ausser in dem Freiraum II gemäss Art. 9 hievon zugelassen. Für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind Oblichter bis 0,5 m und Treppenaufgänge (mit Überdachung) bis 3,0 m über dem bestehenden Terrain auch ausserhalb der Baufelder zugelassen.

Art. 11 Terrainveränderungen

Im gesamten Gebiet "Bleichiwies" sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen für eine optimale Einpassung der Neubauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und für die Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt. Zudem sind Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der Jona zwecks Hochwassersicherung erlaubt.

Art. 12 Erschliessung

Im Gebiet "Bleichiwies" sind die Baufelder A = "Jonadampfer" und B = "Am Feldweg" für den motorisierten Individualverkehr über die Jonastrasse im zugehörigen Plan bezeichneten Bereich zu erschliessen.

Im Gebiet "Bleichiwies" können die bestehenden Wegverbindungen A und B bei baulichen Massnahmen verschoben werden. Die Kosten trägt der Verursacher. Die Wegverbindung B dient auch als Bewirtschaftungsweg für das angrenzende Waldstück und Wiesland. Bei einer Verlegung ist der Weg so zu bauen, dass er den Anforderungen an die Wald- und Felderschliessung genügt und ohne Einschränkung von den Bewirtschaftern mit den üblichen Maschinen befahren werden kann.

Im Gebiet "Lindenhof" ist die bestehende Fusswegverbindung des Spinnereiweges innerhalb der Parzelle Kat.-Nr.: 4267 als öffentlicher Fussweg zu sichern. Bei baulichen Massnahmen kann dieser Fussweg verschoben werden.

Art. 13 Autoabstellplätze

Im Gebiet "Bleichiwies" gelten für die Festlegung der Anzahl Autoabstellplätze für alle Baufelder die Bestimmungen von Artikel 42 Absatz 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald vom 26. Februar 2002, teilrevidiert am 7. Dezember 2004 (BZO).

Als obere Grenze für die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze gelten im Gebiet "Bleichiwies" sowie im Gebiet "Lindenhof" 100 Prozent des Normbedarfs gemäss BZO.

Zum Schutz der Freiraumqualitäten und zur vorsorglichen Begrenzung von Emissionen darf die Bauherrschaft im Gebiet "Bleichiwies" sowie im Gebiet "Lindenhof" die Anzahl der Autoabstellplätze für Neubauten innerhalb der verschiedenen Nutzungskategorien sowie unter Berücksichtigung der Unterscheidung zwischen Bewohner bzw. Beschäftigtenautoabstellplätze und Besucher bzw. Kundenautoabstellplätze um maximal 30% gegenüber dem Normbedarf reduzieren.

Im Gebiet "Lindenhof" darf die Bauherrschaft bei der Umnutzungen oder auch Sanierung von bestehenden Bauten die Anzahl der Autoabstellplätze im Interesse des Ortsbildes noch weiter reduzieren. Bei einer Reduktion unter 70 Prozent des Normbedarfs gemäss BZO ist entweder eine Ersatzabgabe zu entrichten oder ein Platz in einer Gemeinschaftsanlage rechtlich zu sichern (gemäss § 246 PBG und Art. 43 BZO).

Die Autoabstellplätze für Bewohner und für Beschäftigte sind im Gebiet "Bleichiwies" zu mindestens zwei Drittel unterirdisch oder innerhalb von besonderen Gebäuden, respektive innerhalb des Hauptgebäudevolumens anzulegen. Die Abstellplätze für Besucher bzw. Kunden sind oberirdisch anzuordnen. Die interne Erschliessung der Abstellplätze ist mit möglichst wenig Verkehrsfläche zu lösen.

Art. 14 Gestaltung

Alle Bauten und ihre Umgebung haben sich im Gebiet "Bleichiwies" gut in die Umgebung einzuordnen und müssen besonders gut gestaltet werden (gemäss § 71 PBG), dies gilt auch für besondere Gebäude, Parkieranlagen und Tiefgarageneinfahrten.

Art. 15 Etappierung

Im Gebiet "Bleichiwies" ist eine etappierte Ausführung der Bauten auch innerhalb der Baufelder und der Erschliessungen zulässig, wobei jede Etappe in sich im ortsbaulichen Kontext eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss.

Art. 16 Energie

Für Neubauten in den Gebieten "Bleichiwies" und "Lindenhof" darf der Heizwärmebedarf die um 10% reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Mehr als die Einhaltung des jeweils gültigen Minergie-Standards kann indessen zu keiner Zeit verlangt werden.

Bei Konflikten zwischen Anliegen der Denkmalpflege und energetischen Auflagen betreffend die bestehenden Bauten im Gebiet "Lindenhof" gehen die Interessen des Denkmalschutzes vor.

Art. 17 Hochwasserschutz

Die Grundeigentümer sind in den Gebieten "Bleichiwies" und "Lindenhof" verpflichtet, in den gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser (BDV Nr. 1135 vom 22. Juni 2006) gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt frühestens am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.