

VERFÜGUNG

vom 12. April 2001

Wetzikon. Privater Gestaltungsplan Zentrum Kirchgasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 29. November 2000 stimmte der Gemeinderat Wetzikon dem privaten Gestaltungsplan Zentrum Kirchgasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Januar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Februar 2001 ersucht die Gemeinde Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Zentrumsüberbauung geschaffen. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Überbauungskonzept mit drei raumbildenden, schlichten Baukörpern und vielfältigen Nutzungen trägt sowohl den übergeordneten Zielen einer zukunftsgerichteten Zentrumsstruktur als auch der Möglichkeit einer neuen Identität in Oberwetzikon Rechnung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Zentrum Kirchgasse, dem der Gemeinderat Wetzikon am 29. November 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

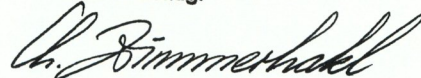
(Zustelladresse: COOP Zürich-Linth, Turbinenstrasse 30, 8021 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	864.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	912.00	(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 Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 12. April 2001
01 0282/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Zentrum Kirchgasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümerin:
Coop Zürich Linth

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29. November 2000
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

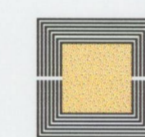
Der Gemeindeschreiber i. V.:

Von der Baudirektion
genehmigt am 12. April 2001

BDV Nr. 475101

Für die Baudirektion

14. November 2000



Planpartner AG
Raumplanung • Städtebau • Entwicklung
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Dokument: 27150/05/10131/GPKirchg.
Ebenen: 1 - 15/100%
Grundlage: dig. (dxf)

Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche 1-3
- Baubereich 4
- Platzbereich
- Arkadenbereich
- Verkehrserschliessung (Ein- und Ausfahrt)
- Anschlusspunkt öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Anlieferung (Lage schematisch)

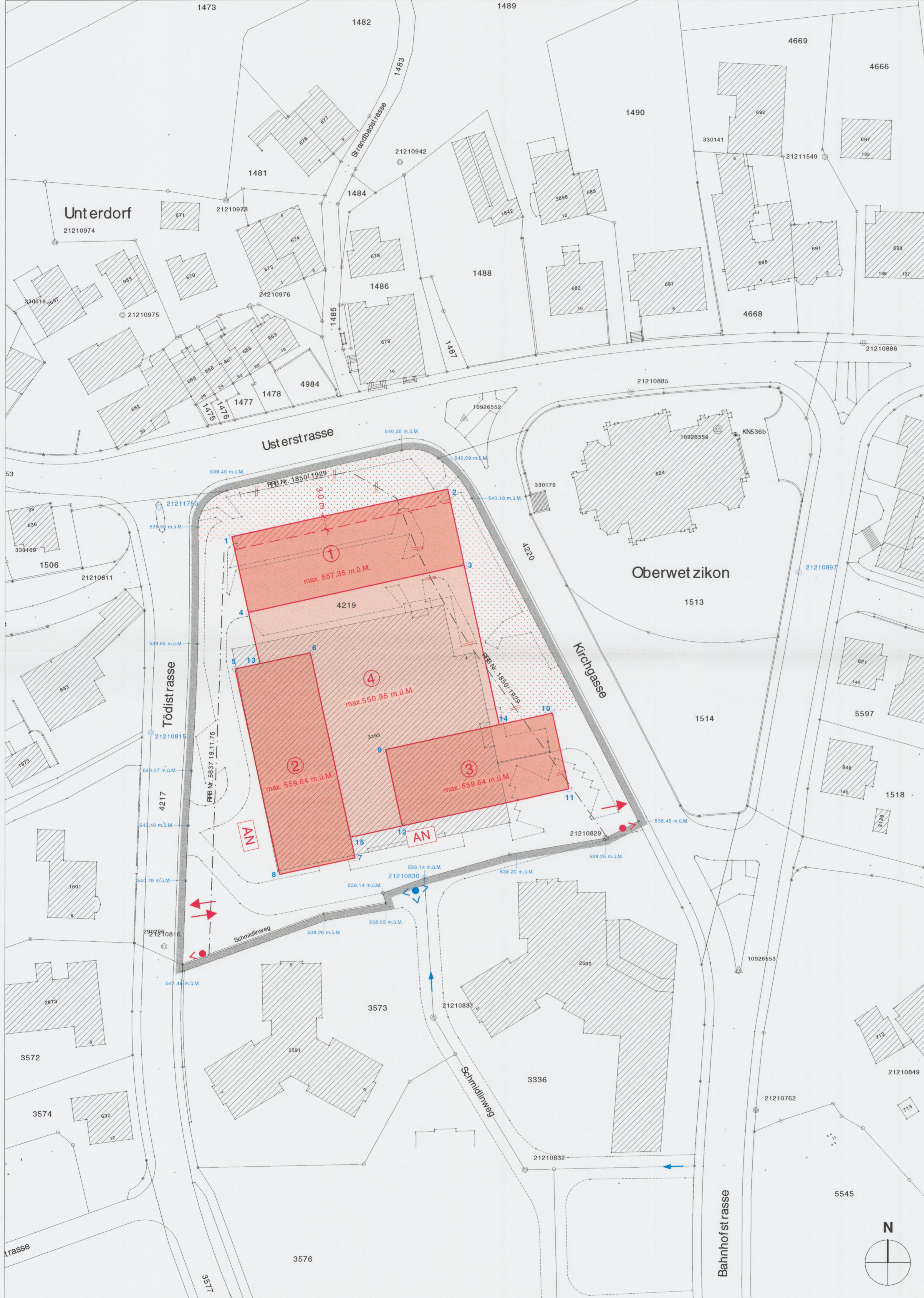
Information

- aufzuhebende Baulinie (separates Verfahren)
- bestehende Einbahnstrasse
- Anschlusspunkt öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Höhenkoten gewachsenes Terrain
- Koordinatenpunkte der Baubereiche

Koordinaten der Baubereiche und Vermessungspunkte

Punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	702680.36	242622.45
2	702728.81	242633.09
3	702732.53	242616.15
4	702684.09	242605.51
5	702681.03	242592.63
6	702697.98	242596.35
7	702708.08	242550.35
8	702691.13	242546.63
9	702714.95	242574.50
10	702752.41	242582.74
11	702756.14	242565.76
12	702718.68	242557.54
13	702686.64	242593.87
14	702740.46	242580.11
15	702707.06	242554.98

Verm.punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
21210815	702662.197	242578.381
21211750	702664.056	242628.984
21210830	702723.708	242545.826
21210897	702807.698	242614.575





Kanton Zürich
Gemeinde Wetzikon

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Zentrum Kirchgasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

Die Grundeigentümerin:

Coop Zürich Linth

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29. November 2000

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

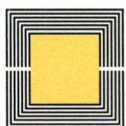
Der Gemeindeschreiber i. V.:

Von der Baudirektion
genehmigt am **12. April 2001**

BDV Nr. *475101*

Für die Baudirektion

14. November 2000



Planpartner AG

Raumplanung • Städtebau • Entwicklung
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

27150/05/10131/TB Vorschr.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauung, einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung, eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung sowie eine zweckmässige Nutzung des Areals.

Art. 2

*Bestandteile,
Geltungsbereich*

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1: 500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1: 500 bezeichneten Perimeter und umfasst das Grundstück Kat. Nr. 4219.
- 3 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon vom 23. März 1998.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3

Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 4

Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1: 500 eingetragenen Baubereiche und die folgenden Höhenkoten bestimmt:
 - Baubereich 1: max. 557.35 m.ü.M
 - Baubereich 2: max. 559.64 m.ü.M
 - Baubereich 3: max. 559.64 m.ü.M
 - Baubereich 4: max. 550.95 m.ü.M;
- 2 Hauptgebäude sind nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig.
- 3 Die Geschosszahl innerhalb des Gebäudemantels ist frei.

- Art. 5**
- Abweichungen vom Gebäudemantel* Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss Art. 4 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:
- Unterirdische Gebäude mit einem Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Wegen;
 - Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 6 % der Arealfläche. Gegenüber Strassen haben sie einen Abstand von min. 6.0 m einzuhalten;
 - Balkone und Erker bis max. 2.0 m, jedoch mit einem Abstand von min. 6.0 m gegenüber Strassen;
 - Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;
 - Überdeckungen der Anlieferung und der Einfahrt in die unterirdische Parkieranlage;
 - Sammelstellen des Abfuhrwesens.
- Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.
- Art. 6**
- Nutzweise, Verkaufsflächen* Es sind max. 4'800 m² Verkaufsflächen zulässig.
- Art. 7**
- Arkadenbereich* Im Baubereich 1 ist innerhalb des Arkadenbereichs eine Arkade mit einer Breite von min. 3.0 m und einer lichten Höhe von min. 3.5 m zu erstellen.
- Art. 8**
- Platzbereich* Der im Situationsplan 1: 500 bezeichnete Platzbereich ist als Freiraum herzurichten.
- Art. 9**
- Dachbegrünung* Horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden, Dachräumen, kleineren Dachaufbauten etc. sind zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.
- Art. 10**
- Gestaltung* Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird.

- Art. 11**
- Etappierung* Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtbebauung voraus.

C. Erschliessungsbestimmungen

- Art. 12**
- Erschliessung /
Motorisierter Verkehr*
- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt primär an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle von der Tödistrasse her.
 - 2 Zusätzlich ist eine Ausfahrt Richtung Kirchgasse an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle zulässig. Sie ist so anzuordnen, dass die Verkehrserschliessung der Parzellen Kat. Nrn. 3336, 3337, 3573, 3576 und 3583 gewährleistet werden kann.
 - 3 Die Anlieferung ist nur an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

- Art. 13**
- Parkierung*
- 1 Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen.
 - 2 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Gemeinde Wetzikon vom 27. Sept. 1989 sowie Anpassungen vom 28. Sept. 1993, 14. Juni 1994 und 28. Sept. 1994.

- Art. 14**
- Fussweg-
verbindung*
- Entlang der südlichen Parzellengrenze ist eine öffentliche Fusswegverbindung von der Tödistrasse zur Kirchgasse sicherzustellen. Die Anschlusspunkte richten sich nach den Eintragungen im Situationsplan 1:500.

- Art. 15**
- Leitungen*
- Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vgl. Planungsbericht Beilage 1).

Art. 16*Abfallbewirtschaftung*

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

D. Schlussbestimmungen**Art. 17***Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.