

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
**Ergänzungsplan
 Städtebau
 Quartier Friesenberg**
 Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderates
 die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

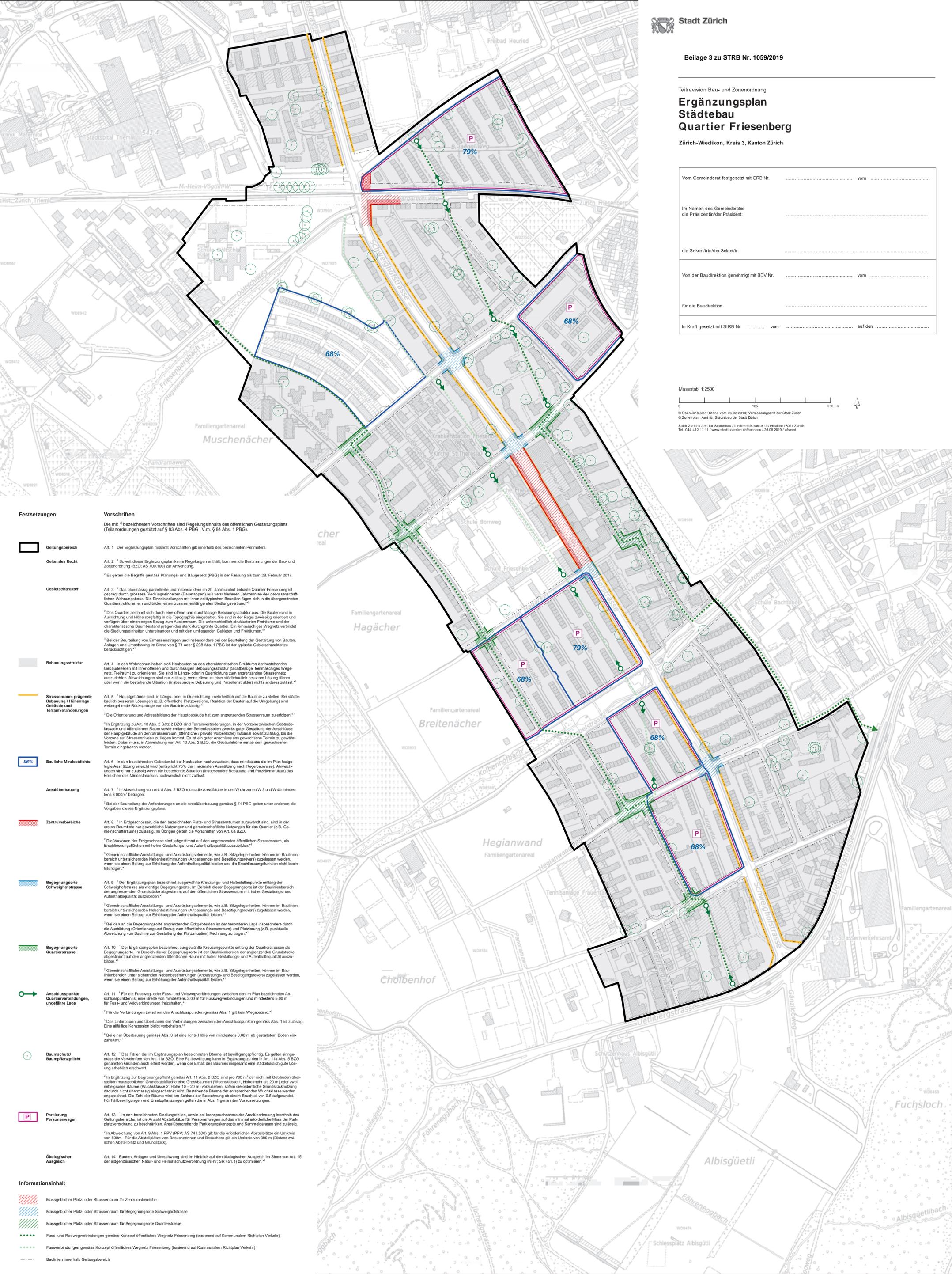
für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

Massstab 1:2500



© Übersichtsplan: Stand vom 06.02.2019; Vermessungsamt der Stadt Zürich
 © Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich
 Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach 8021 Zürich
 Tel. 044 412 11 11 / www.staedt-zuerich.ch/hochbau / 28.08.2019 / alemed



Festsetzungen

- Geltungsbereich
- Geltendes Recht
- Gebietscharakter
- Bebauungsstruktur
- Strassenraum prägende Bebauung / Höhenlage Gebäude und Terrainveränderungen
- 96% Bauliche Mindestdichte
- Arealüberbauung
- Zentrumsbereiche
- Begegnungsorte Schweighofstrasse
- Begegnungsorte Quartierstrasse
- Anschlusspunkte Quartierverbindungen, ungefähre Lage
- Baumschutz/ Baumpflicht
- Parkierung Personenkraftwagen
- Ökologischer Ausgleich

Vorschriften

Die mit ¹ bezeichneten Vorschriften sind Regelgehalte des öffentlichen Gestaltungsplans (Teilanordnungen gestützt auf § 83 Abs. 4 PBG i.V.m. § 84 Abs. 1 PBG).

Art. 1 Der Ergänzungsplan mit samt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.

Art. 2 ¹ Soweit dieser Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) zur Anwendung.
² Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Art. 3 ¹ Das planmässig parzellierte und insbesondere im 20. Jahrhundert baute Quartier Friesenberg ist geprägt durch grössere Siedlungseinheiten (Baugruppen) aus verschiedenen Jahrzehnten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Einzelsiedlungen mit ihren zeitlichen Baustilen fügen sich in die überordneten Quartierstrukturen ein und bilden einen zusammenhängenden Siedlungsverbund.
² Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet. Sie sind in der Regel zweiseitig orientiert und verfügen über einen engen Bezug zum Aussenraum. Die unterschiedlich strukturierten Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Ein feinmaschiges Wegnetz verbindet die Siedlungseinheiten untereinander und mit den umliegenden Gebieten und Freiräumen.
³ Bei der Beurteilung von Ermessensfragen und insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwingung im Sinne von § 71 oder § 238 Abs. 1 PBG ist der typische Gebietscharakter zu berücksichtigen.

Art. 4 In den Wohnzonen haben sich Neubauten an den charakteristischen Strukturen der bestehenden Gebäudezeilen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur (Sichtbezüge, feinmaschiges Wegnetz, Freiraum) zu orientieren. Sie sind in Längs- oder in Querrichtung zum angrenzenden Strassenraum auszurichten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese zu einer städtebaulich besseren Lösung führen oder wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) nichts anderes zulässt.¹

Art. 5 ¹ Hauptgebäude sind, in Längs- oder in Querrichtung, mehrheitlich auf die Baulinie zu stellen. Bei städtebaulich besseren Lösungen (z. B. öffentliche Platzbereiche, Reaktion der Bauten auf die Umgebung) sind weitgehende Rückzüge von der Baulinie zulässig.
² Die Orientierung und Adressbildung der Hauptgebäude hat zum angrenzenden Strassenraum zu erfolgen.¹
³ In Ergänzung zu Art. 10 Abs. 2 Satz 2 BZO sind Terrainveränderungen, in der Vorzone zwischen Gebäudefassade und öffentlichem Raum sowie entlang der Seitenfassaden zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (öffentliche / private Vorbereiche) maximal soweit zulässig, bis die Vorzone auf Strasseniveau zu liegen kommt. Es ist ein guter Anschluss ans gewachsene Terrain zu gewährleisten. Dabei muss, in Abhängigkeit von Art. 10 Abs. 2 BZO, die Gebäudehöhe nur ab dem gewachsenen Terrain eingehalten werden.

Art. 6 In den bezeichneten Gebieten ist bei Neubauten nachzuweisen, dass mindestens die im Plan festgelegte Ausnützung erreicht wird (entspricht 75% der maximalen Ausnützung nach Rogelbauweise). Abweichungen sind nur zulässig wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) das Erreichen des Mindestmasses nachweislich nicht zulässt.

Art. 7 ¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 2 BZO muss die Arealfläche in den Wohnzonen W 3 und W 4b mindestens 3 000m² betragen.
² Bei der Beurteilung der Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG gelten unter anderem die Vorgaben dieses Ergänzungsplans.

Art. 8 ¹ In Erdgeschoss, die den bezeichneten Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen und gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier (z.B. Gemeinschaftsräume) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften von Art. 6a BZO.
² Die Vorzonen der Erdgeschosse sind, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, als Erschliessungsfächen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹
³ Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sicheren Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Besetzungsever) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten und die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigen.¹

Art. 9 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungs- und Haltestellenpunkte entlang der Schweighofstrasse als wichtige Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den öffentlichen Strassenraum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹
² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sicheren Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Besetzungsever) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹
³ Bei den an die Begegnungsorte angrenzenden Eckgebäuden ist der besonderen Lage insbesondere durch die Ausbildung (Orientierung und Bezug zum öffentlichen Strassenraum) und Platzierung (z.B. punktuelle Abweichung von Baulinie zur Gestaltung der Platzstruktur) Rechnung zu tragen.¹

Art. 10 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungspunkte entlang der Quartierstrassen als Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹
² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sicheren Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Besetzungsever) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹

Art. 11 ¹ Für die Fussweg- oder Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3.00 m für Fusswegverbindungen und mindestens 5.00 m für Fuss- und Velowegverbindungen festzusetzen.¹
² Für die Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 gilt kein Wegabstand.¹
³ Das Unterbauen und Überbauen der Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 ist zulässig. Eine allfällige Konzession bleibt vorbehalten.¹
⁴ Bei einer Überbauung gemäss Abs. 3 ist eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m ab gestaffeltem Boden einzuhalten.¹

Art. 12 ¹ Das Fällen der im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume ist bewilligungspflichtig. Es gelten sinngemäss die Vorschriften von Art. 11a BZO. Eine Fallbewilligung kann in Ergänzung zu den in Art. 11a Abs. 5 BZO genannten Gründen auch erteilt werden, wenn der Erhalt des Baumes insgesamt eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert.
² In Ergänzung zur Begrünungspflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind pro 700 m² der nicht mit Gebäuden überstellten massgeblichen Grundstücke eine Grundbaumart (Wuchsklasse 1, Höhe mehr als 20 m) oder zwei mittelgrosse Bäume (Wuchsklasse 2, Höhe 10 – 20 m) vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Bestehende Bäume der entsprechenden Wuchsklasse werden angerechnet. Die Zahl der Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet. Für Fallbewilligungen und Ersatzpflanzungen gelten die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen.

Art. 13 ¹ In den bezeichneten Siedlungsstellen, sowie bei Inanspruchnahme der Arealüberbauung innerhalb des Geltungsbereichs, ist die Anzahl Abstellplätze für Personenkraftwagen auf das minimal erforderliche Mass der Parkplatzverordnungs zu beschränken. Arealübergreifende Parkierungskonzepte und Sammelgaragen sind zulässig.
² In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 PPU (PPU; AS 741.500) gilt für die erforderlichen Abstellplätze ein Umkreis von 500m. Für die Abstellplätze von Besucherrinnen und Besuchern gilt ein Umkreis von 300 m (Distanz zwischen Abstellplatz und Grundstück).

Art. 14 Bauten, Anlagen und Umschwingung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV; SR 451.1) zu optimieren.¹

Informationsinhalt

- Massgeblicher Platz- oder Strassenraum für Zentrumsbereiche
- Massgeblicher Platz- oder Strassenraum für Begegnungsorte Schweighofstrasse
- Massgeblicher Platz- oder Strassenraum für Begegnungsorte Quartierstrasse
- Fuss- und Radwegverbindungen gemäss Konzept öffentliches Wegnetz Friesenberg (basierend auf Kommunalem Richtplan Verkehr)
- Fussverbindungen gemäss Konzept öffentliches Wegnetz Friesenberg (basierend auf Kommunalem Richtplan Verkehr)
- Baulinien innerhalb Geltungsbereich