



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Grünmatt, Zürich Wiedikon

Gemeinderatsbeschluss vom 17. Dezember 2008

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹Der Gestaltungsplan regelt die Ersatzneubebauung der «3. Etappe» («Grünmatt») der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ).

²Der Gestaltungsplan dient einer den Gartenstadt-Charakter wahrenden Neubebauung mit quateriervetraglicher und zonenadäquater Dichte, zeitgemässen Wohnstandards, architektonisch hochwertiger Gestaltung sowie einer zweckmässigen Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile

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

Art. 3 Geltungsbereich

¹Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes wird im Plan 1:500 definiert.

²Er umfasst die privaten Grundstücke Kat.-Nr. WD3820, WD3822, WD3823, WD3825, WD3826, WD3828 und WD3591 sowie die dazugehörigen städtischen Strassen- und Wegeparzellen WD3586, WD3588, WD3590, WD3824, WD3827 und WD4006 im Bereich der Grünmatt- und der Baumhaldenstrasse am Friesenberg.

Art. 4 Geltendes Recht

¹Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der § 83ff. PBG.

²Im Gestaltungsplangebiet finden die Vorschriften dieses Gestaltungsplanes Anwendung, soweit nicht kantonales oder eidgenössisches Recht vorgeht.

³So lange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgehoben.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Nutzweise

Es sind ausschliesslich Wohnen, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe zulässig. Sexgewerbliche Salons und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Art. 6 Wohnanteil

Über das gesamte Gestaltungsplangebiet ist ein Wohnanteil von mindestens 90 % einzuhalten. Er bezieht sich auf die anrechenbare Fläche der Vollgeschosse.

Art. 7 Ausnützung

Die anrechenbare gesamte Geschossfläche aller Geschosse auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes darf maximal 20 000 m² betragen. Als anrechenbare gesamte Geschossfläche gilt die Fläche aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden in allen Geschossen einschliesslich des anrechenbaren Untergeschosses. Ausgenommen davon sind Loggien und Laubengänge gemäss Art. 12.

Art. 8 Überbauungsziffer

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gelten folgende maximalen Überbauungsziffern:

Gebäude:	26 %
Loggien:	8 %

Die für die Überbauungsziffer «Gebäude» anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung ohne Loggien und Laubengänge gemäss Art. 12 auf den Erdboden.

Die für die Überbauungsziffer «Loggien» anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Umfassung der Loggien und Laubengänge gemäss Art. 12 auf den Erdboden.

Art. 9 Stellung der Bauten

¹Die Bebauung ist in Form von 5 Baubereichen gegliedert. Diese sind im Plan mit «Baubereich Zeile 1» bis «Baubereich Zeile 4» und «Baubereich Tiefgarage» bezeichnet.

²Für die Stellung der Bauten sowie die Abstände sind die Mantellinien im Plan massgebend, wobei von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden darf.

Art. 10 Mantelhöhen und Geschosszahlen

¹Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen Mantelhöhen und maximalen Geschosszahlen:

Baubereich	Mantelhöhe	anrechenbare Vollgeschosse	anrechenbare Dachgeschosse	anrechenbare Untergeschosse
Zeile 1	494.70 m.ü.M.	3	0	1
Zeile 2	489.20 m.ü.M.	2	0	1
Zeile 3	486.40 m.ü.M.	2	0	1
Zeile 4	483.70 m.ü.M.	2	0	1
Tiefgarage	481.50 m.ü.M.	0	0	0

²Die Mantelhöhe im Baubereich «Tiefgarage» gemäss Abs. 1 bezieht sich lediglich auf diejenigen Anteile des Baubereiches, die nicht unter den Gebäuden der Baubereiche «Zeile 1» und «Zeile 2» liegen.

³Zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse sind im Rahmen des Gewässerschutzes zulässig.

Art. 11 Maximale Länge und Tiefe der Gebäude

¹Die Bebauung der Baubereiche «Zeile 1» bis «Zeile 4» ist durch gebäudehohe Unterbrüche folgendermassen in einzelne Gebäude zu unterteilen:

Baubereich	Anzahl Unterbrüche	Anzahl Gebäude
Zeile 1	3	4
Zeile 2	2	3
Zeile 3	2	3
Zeile 4	2	3

²Die Unterbrüche sind so auszubilden, dass sie eine möglichst gute Durchwegung des gesamten Perimeters sicherstellen.

³Eine Unterschreitung der kantonalen Mindestabstände ist bei den Unterbrüchen unter Wahrung der Wohnhygiene und des Brandschutzes zulässig.

⁴Die maximal zulässige Länge der Gebäude beträgt 120.00 m, gemessen als kürzeste Entfernung zwischen den beiden hangunteren äusseren Gebäudeecken.

⁵Die maximal zulässige Tiefe der Gebäude beträgt 10.50 m, gemessen zwischen den Aussenkanten der Fassaden.

Art. 12 Loggien oder Laubengänge

¹Auf der hangoberen Gebäudeseite sind Gebäudeteile in Form von Loggien oder Laubengängen über die volle Gebäudelänge zulässig. Die maximale Tiefe der Loggien oder Laubengänge beträgt 3.00 m, gemessen von Aussenkante Gebäude bis Aussenkante Loggia oder Laubengang.

²Loggien und Laubengänge gemäss Abs. 1 sind in einzelne, jeweils einer Wohnung zugeordnete Abschnitte zu unterteilen. Sie dürfen je Abschnitt lediglich der Erschliessung der jeweils zugeordneten Wohnung dienen. Sie müssen abgesehen von einer Brüstung und Verschattungselementen offen und dürfen nicht beheizbar sein.

Art. 13 Abweichungen vom Gebäudemantel

¹Die Loggien oder Laubengänge gemäss Art. 12 dürfen die Mantellinien Gebäude um das Mass ihrer Tiefe überschreiten.

²Die Untergeschosse dürfen die Mantellinien Gebäude um die Tiefe der Loggien überschreiten.

³Dachvorsprünge und Vordächer dürfen über die Mantellinien Gebäude hinausragen.

⁴Die durch die Mantellinien Gebäude festgelegten Höhen dürfen ausschliesslich durch technisch bedingte Dachaufbauten und Liftüberfahrten überschritten werden. Im Baubereich «Zeile 1» darf die Mantelhöhe zudem durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

⁵Die für den Baubereich Tiefgarage festgelegte Mantelhöhe, darf durch das Mass der Überdeckung mit vegetationsfähigem Material überschritten werden.

Art. 14 Baubereich «Tiefgarage»

¹Die maximale Ausdehnung des Baubereichs «Tiefgarage» wird durch die Mantellinie Tiefgarage festgelegt. Davon ausgenommen sind Garagenrampe und Aussenaufgänge.

²Im Baubereich «Tiefgarage» sind Anlagen zur Parkierung sowie den gemäss Art. 5 zulässigen Nutzweisen dienende Nebenträume zulässig.

³Die Überdeckung von Bauten und Bauteilen innerhalb des Baubereichs «Tiefgarage» mit vegetationsfähigem Material muss im Bereich von Bäumen mindestens 60 cm betragen, in begrünter Bereichen mindestens 30 cm.

Art. 15 Aussenraum

¹Es sind Bäume (primär Obst- und Zierobst), Sträucher und Hecken in genügender Zahl zu pflanzen.

²Die Freiflächen sind in private (den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete) und gemeinschaftlich nutzbare (den Siedlungsbewohnern zugängliche) Bereiche zu differenzieren. In den gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen sind Spiel- und Ruheflächen in genügender Zahl zu schaffen.

³Im Gestaltungsplangebiet sind zusätzlich zu den Gärten der Wohneinheiten auch Bereiche mit Familiengärten zulässig.

Art. 16 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erzielt wird.

²Die einzelnen Gebäude sind nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten. Hierzu gehören insbesondere die Fassadengestaltung, die Dachform und die Ausformulierung der Loggien sowie Materialien, Farben und Beleuchtung.

³Es sind nur Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad zugelassen.

Art. 17 Etappierung

¹Die etappenweise Ausführung von Neu- und Umbauten ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

²Bei einer Etappierung ist der gleiche gestalterische Anspruch gemäss Art. 16 für jeden Zwischenstand zu gewährleisten.

C. Erschliessung

Art. 18 Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind zulässig.

Art. 19 Parkierung

¹Für die Wohnnutzungen ist pro 120 m² Geschossfläche grundsätzlich 1 Personenwagenabstellplatz vorgesehen. Es sind jedoch mindestens 70 % und höchstens 115 % dieses Ansatzes erforderlich bzw. zulässig.

Legende:

Festlegungen

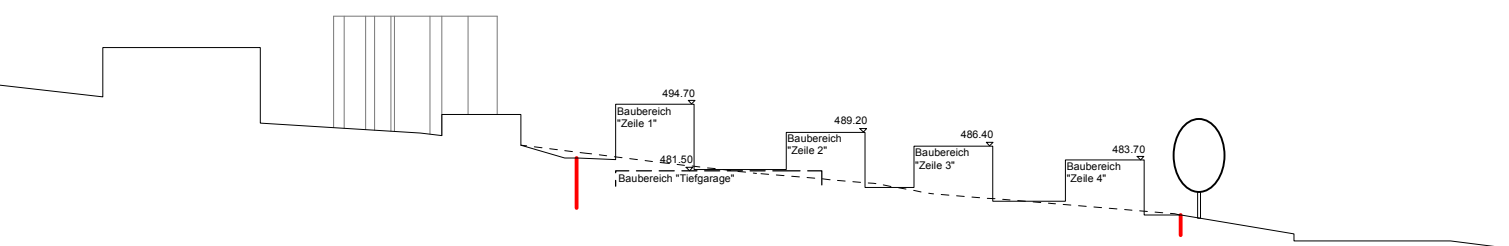
	Perimeter Gestaltungsplan
	Mantellinie Gebäude
	Mantelhöhe Gebäude
	Mantellinie Tiefgarage
	Maximale Höhenkote innerhalb einer Gebäudezeile in Metern über Meer
	Erschliessung motorisierter Verkehr (Lage schematisch)

Informationen

	aufzulösende Parzellengrenzen
	Baulinie
	bestehende Platanen: Kronenbereiche inkl. 2m Sicherheitszone
	Terrainverlauf Bestand
WD7772	Parzellennummer innerhalb des Perimeters
WD8530	Parzellennummer ausserhalb des Perimeters
	Eckpunkte der Mantellinien



Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan
im Massstab 1:500.



²Die Parkierung erfolgt unterirdisch oder überdeckt. Der Parkplatzanteil für Besucher und behinderte Siedlungsbewohner sowie Car-Sharing-Fahrzeuge ist auch oberirdisch zulässig.

³Ansonsten gelten die jeweils gültigen Vorschriften der städtischen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

Art. 20 Fussgänger und leichte Zweiräder

¹Eine gute Durchlässigkeit des Gestaltungsplangebietes für Fussgänger und Velofahrer ist mit durchgehenden Wegen parallel zu den Baubereichen sicherzustellen. Die Weggestaltung hat sich der Aussenraumgestaltung gemäss Art. 15 Abs. 2 unterzuordnen.

²Die der Durchlässigkeit im Sinne von Abs. 1 dienenden Wege unterliegen nicht der Abstandspflicht gemäss § 265 PBG.

³Für die Wohnnutzungen ist 1 Veloabstellplatz pro 40 m² Geschossfläche erforderlich. Gedeckte Veloabstellplätze in Form von Unterständen sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

⁴Ansonsten gelten die jeweils gültigen Vorschriften der städtischen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

Art. 21 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

D. Umwelt

Art. 22 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 23 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

Art. 24 Bestehende Platanen

Bestehende Platanen sind im Plan eingetragen; innerhalb ihrer Kronenbereiche inkl. Sicherheitszonen gemäss Plan dürfen keine Grabarbeiten und Terrainveränderungen erfolgen.

Art. 25 Meteorwasser

Das Meteorwasser, das innerhalb des Perimeters anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen, sofern die geologischen Verhältnisse dies zulassen.

Art. 26 Dachbegrünung, Retention

¹Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um eine Retention des anfallenden unverschmutzten Meteorwassers zu erreichen.

²Das Regenwasser ist in erster Linie über eine Versickerung an der Anfallstelle zu entsorgen, zweite Priorität hat eine Entwässerung im Trennsystem inkl. einer Retention des Regenwassers.

³Die Substratstärke bei extensiver Begrünung hat mindestens 10 cm zu betragen.

Art. 27 Energie

¹Neubauten und – soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar auch Umbauten – sind im Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfes mindestens 20 % unter den Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2008, liegen.

²Bei einer allfälligen Änderung der Wärmedämmvorschriften gegenüber der Ausgabe 2008 sind für Neu und Umbauten hinsichtlich des Heizenergiebedarfes mindestens die Vorgaben der jeweils aktuell geltenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich einzuhalten.

E. Schlussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 7. Mai 2009; Inkraftsetzung auf den 6. Juni 2009.