



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan FIFA

Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juli 2005

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan Nr. 3K00-GPa vom 8. April 2005 (Grundrisse und Schnitte) im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet an der Dreiwiesenstrasse, Grundstück Kat. Nr. HO 4602, mit einer Gesamtfläche von 44 000 m².

Art. 3 Zweck und Inhalt

¹Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für das architektonische Konzept der Nutzung und Überbauung des Gestaltungsplangebietes.

²Der Gestaltungsplan regelt innerhalb seines Geltungsbereiches Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten.

³Im Weiteren ordnet der Gestaltungsplan die Erschliessung des Gebiets.

Art. 4 Geltendes Recht

¹Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachstehenden Vorschriften.

²Vorbehalten bleiben das vorgehende kantonale Recht und das Bundesrecht.

³Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Einteilung

Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete:

A - Büro- und Konferenzgebäude

B - Sportbetriebsgebäude sowie Sport- und Freizeitanlagen

C - Verkehrserschliessung

D - Parkanlage

Art. 6 Teilgebiet A - Büro- und Konferenzgebäude

¹Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Mantellinien nicht überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind:

- Das Fassadennetz, Brüstungen und Vordächer, vertikal um maximal 2.0 m, horizontal bis an die Teilgebietsgrenze;
- Oblichtkonstruktionen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, Liftüberfahrten, kleinere Heizungs- und Lüftungsaufbauten bis maximal 2.0 m;
- Sende- und Empfangsanlagen sowie Heizungskamine.

²Innerhalb des Gebäudemantels ist die Geschosszahl im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 (PBG) frei. Die gesamte anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen beträgt maximal 12 000 m². Von dieser Fläche dürfen in allen Voll- und Dachgeschossen zusammen erstellt werden maximal 6700 m². § 255 Abs. 2 und 3 PBG finden bei der Geschossflächenermittlung keine Anwendung.

³Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen zulässig.

⁴Es ist kein Wohnanteil einzuhalten.

Art. 7 Teilgebiet B - Sportbetriebsgebäude sowie Sport- und Freizeitanlagen

¹Gebäude und Gebäudeteile, ausgenommen solche nach Abs. 2, dürfen die Mantellinien nicht überragen.

²Ausserhalb der Mantellinien dürfen offene Sport- und Freizeitanlagen wie Spielfelder, Ballfangvorrichtungen, Beleuchtungsanlagen und gleichartige dem Sport- und Freizeitbetrieb dienende Anlagen und Ausrüstungen, offene und gedeckte Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder, Abluftanlagen, Sende- und Empfangsanlagen, Zugänge und Zufahrten, der Grüngutentsorgungsplatz sowie Mauern und Einfriedungen erstellt werden.

³Die gesamte Geschossfläche beträgt (inkl. Aussenwände) maximal 1900 m². § 255 PBG findet keine Anwendung.

⁴Es sind Nutzungen für den Sport- und Freizeitbetrieb sowie zugehörige Dienstleistungsnutzungen zulässig wie Schiedsrichter- und Trainerausbildung, sportmedizinische Betreuung und deren Ausbildung usw.

⁵Es dürfen nur die Nordwest- und die Nordostfassaden von Gebäuden im Bereich B1 zwischen der Kote OK 603.50 m ü. M. und OK 597.00 m ü. M. über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

⁶Die kantonalen Waldabstandsvorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 8 Teilgebiet C - Verkehrserschliessung

¹Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Mantellinien nicht überragen. Innerhalb der Mantellinien dürfen nur Bauten und Anlagen für die Erschliessung des Plangebietes erstellt werden.

²Ausserhalb der Mantellinien dürfen Verkehrsanlagen, offene und gedeckte Fahrzeugabstellplätze, Abluftrohre und -kamine, Sende- und Empfangsanlagen, Notausgänge der unterirdischen Zufahrt, Zugänge und Zufahrten sowie Mauern und Einfriedungen erstellt werden.

Art. 9 Teilgebiet D - Parkanlage

¹Die Parkanlage ist als Trenngebiet zu den Bauten und Anlagen im Nordwesten des Plangebietes bestimmt. Sie ist als Grüngürtel zu gestalten und zu erhalten.

²Es dürfen keine Gebäude erstellt werden. Zulässig sind Mauern und Einfriedungen sowie Anlagen, die dem Zweck des Grüngürtels entsprechen oder für dessen Bewirtschaftung notwendig sind.

C. Besondere Bestimmungen

Art. 10 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sowie Abgrabungen und weitere Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 12 Ökologischer Ausgleich

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

²Nicht begehbbare Flachdachbereiche der Neubauten sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanbegrünung herzurichten.

Art. 13 Meteorwasser

Das gefasste Meteorwasser wird im Plangebiet zurückbehalten und verzögert dem Vorfluter zugeführt.

Art. 14 Energie

Der Heizenergiebedarf der Bauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der kantonalen Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

¹Die zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze berechnet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.

²Mit Ausnahme von maximal 5 Parkplätzen für Besucher auf dem im Plan bezeichneten Bereich im Teilgebiet C dürfen keine oberirdischen Autoabstellplätze angelegt werden.

³In den Teilgebieten A bis C sind an geeigneter Lage die nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung sowie den Richtlinien der Bausektion vom 27. Februar 1996 und den Empfehlungen des zugehörigen Merkblatts erforderlichen Abstellplätze für Ve-

los, Mofas und Motorräder zu schaffen. Mindestens die Hälfte dieser Plätze ist zu überdecken.

Art. 16 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die im Plan bezeichneten Bereiche in den Teilgebieten B (Notzufahrt) und C (Haupterschliessung).

Art. 17 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion am 9. November 2005; Inkraftsetzung auf den 3. Dezember 2005.

SITUATIONSPLAN

LEGENDE:

- MANTELLINIE
- TEILGEBIET A
Büro- und Konferenzgebäude
- TEILGEBIET B
Sport- und Freizeitanlage
- BEREICH B1
Sportbetriebsgebäude
- TEILGEBIET C
Verkehrerschliessung
- TEILGEBIET D
Parkanlage
- HAUPTERSCHLISSUNG
- NOTERSCHLISSUNG

