



Vorschriften zum Gestaltungsplan für die Liegenschaft Kat.-Nr. 3155 (Wehntalerstrasse) in Zürich-Affoltern

Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 1983¹

Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile

¹Für das Gebiet zwischen der Wehntaler-, der Blumenfeldstrasse, der Bahnlinie und dem Weg In Büngerten (Grundstück Kat.-Nr. 3155) gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

²Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.

³Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Gebäude-Mantellinien, die Gebäudehöhen und die Verteilung der zulässigen Bruttogeschossflächen.

Art. 2 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Plangebiet das PBG.

²Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil.

Art. 3 Bestandteile der Überbauung

Die Überbauung des Plangebietes umfasst:

- eine unterirdische Einstellgarage
- die Blöcke A–H
- den Sockelbau J
- die Tankstellenanlage, mit Büro- und Gewerbehaus K
- das Büro- und Gewerbehaus L

Art. 4 Gebäude-Mantellinien

¹Die im Plan eingetragenen, fein schraffierten Gebäudeperimeter für Hochbauten sind von strichpunktierten Mantellinien umgrenzt. Überdies sind im Plan strichpunktierte Mantellinien ein-

gezeichnet, die für die unterirdische Einstellgarage massgebend sind.

²Ober die Mantellinie dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG hinausragen.

³Untergeordnete Nebenbauten, wie Garagenausgänge, Gartenpavilions, Telefonkabinen und dergleichen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Art. 5 Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände des PBG sind auch dort einzuhalten, wo sie von den Mantellinien unterschritten werden.

Art. 6 Geschosszahl

Die höchstzulässige Vollgeschosszahl beträgt:

- | | |
|--------------------------------|---|
| - für den Block A | 7 |
| - für die Blöcke B, C, G | 6 |
| - für die Blöcke D, E, F, H, L | 5 |
| - für die Blöcke J, K | 2 |

²Wo die Einstellgarage oder Kellergeschosse unter die Blöcke gemäss Abs. 1 zu liegen kommen, können sie als zusätzliche Geschosse erstellt werden.

³Wenn die zulässige Vollgeschosszahl erreicht wird, sind Dach-, Attika- und ausgebaute Untergeschosse nicht zulässig.

⁴Im Bereich der jetzigen Überlaufwannen ist für die Blöcke B, C, D, E1, F und G ein zusätzliches Untergeschoss möglich, das aber nicht mehr als 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten darf.

Art. 7 Gebäudehöhe

Die Gebäude haben folgende Höhenkoten einzuhalten:

- | | |
|--------------------------|--------|
| - Block A | 481.30 |
| - Block B | 478.30 |
| - Blöcke C, D, E1, F2, G | 475.10 |
| - Block E2 | 471.15 |
| - Block F1 | 472.35 |
| - Block H | 473.25 |
| - Block J | 467.50 |
| - Block K | 467.50 |

- Block L

471.00

Art. 8 Ausnützung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf 27 000 m² nicht übersteigen, wobei im Areal A max. 18 000 m² und im Areal B max. 8 800 m² realisiert werden dürfen.

Art. 9 Nutzweise

¹In den Blöcken K und L gilt kein Wohnanteil. In den übrigen Blöcken müssen gesamthaft mindestens 80% der neu erstellten anrechenbaren Bruttogeschossfläche Wohnzwecken dienen.

²40% der Wohnungen müssen 4 oder mehr Zimmer aufweisen.

³In den Blöcken J, K und L dürfen mässig störende und in den Blöcken A und B nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eingerichtet werden. In den übrigen Blöcken ist nur Wohnnutzung gestattet.

Art. 10 Gestaltung

¹Die Blöcke A, B, C, E1, E2, F1, F2 und H sind grundsätzlich auf die Nord/Südachse, die Blöcke D und G auf die Ost/Westachse auszurichten. Der Sockelbau J und K muss an die Baulinie gestellt werden.

²Block L soll in ähnlicher Stellung wie die heute bestehenden Altbauten als Schallriegel längs dem Bahnareal dienen.

³Die Blöcke K und J sind längs der Wehntalerstrasse zu errichten und müssen als Lärmschutzriegel gestaltet werden.

⁴In den Blöcken A, B und H sind die Schlafzimmer nach Möglichkeit lärmabgewandt zu orientieren.

⁵Es sind in angemessenem Umfang Kinderspielplätze zu erstellen. Sie sind in erster Linie in der im Plan schraffierten Zone unterzubringen.

⁶Die Einstellgarage ist unabhängig von ihrer tatsächlichen Höhenlage als Unterniveaubaute auszugestalten und zu begrünen. Abgesehen von den Ein- und Ausfahrtstoren ist sie seitlich durch Anböschung zu kaschieren.

Art. 11 Parkierung

¹Die genaue Zahl der Parkplätze wird aufgrund der allgemeinen Rechtsvorschriften festgesetzt, die im Zeitpunkt der massgebenden baurechtlichen Bewilligung gelten.

²Die Parkplätze für die Bewohner und Besucher der Blöcke A bis J sind unterirdisch anzuordnen.

Art. 12 Erschliessung

¹Block L wird von der Blumenfeldstrasse her erschlossen. Im übrigen erfolgt die Erschliessung direkt über die Wehntalerstrasse gemäss der Darstellung im Plan.

²Fahrwege und Fahrstrassen sind einwandfrei zu gestalten und durch zumutbare Vorkehren gegen die lärmempfindlichen Räume des Plangebietes abzuschirmen.

³Für die Gebäude mit vier und mehr Geschossen sind zur Sicherstellung der Aktionen der Feuerwehr geeignete Zufahrten (Fahrzeuggewicht 15 t) zu erstellen; jede Wohneinheit muss mit der Autodrehleiter gut erreichbar sein.

⁴Das Fusswegnetz der Überbauung ist an den Weg In Büngerten anzuschliessen.

Art. 13 Inkraftsetzung

Der Stadtrat setzt den Gestaltungsplan unmittelbar nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat² in Kraft.³

¹ AS 38, 171.

² 5. Oktober 1983.

³ 1. Dezember 1983 (StRB Nr. 3221 vom 9. November 1983).

