



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Wohnüberbauung «Im Bockler» Zürich- Schwamendingen

Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 1992
mit Änderung vom 8. Dezember 1993 (3760)¹

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Übersichtsplan 1: 500 (dat.: 18. März 1992) zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 1343, 3934, 3935, 3936 und den grössten Teil von Kat.-Nr. 5856 zwischen Ahorn- und Winterthurerstrasse mit insgesamt ca. 9000 m².

Art. 3 Geltendes Recht

¹Im Perimeter gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

²Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie die Baulinien an der Winterthurerstrasse (RRB vom 1.7.48) und der Ahornstrasse (RRB vom 31.5.56) aufgehoben.

Art. 4 Baubereiche, Bauten und Anlagen

Gebiete A: Wohngebäude

Gebiete B: Erschliessungsbauten zu den Wohngebäuden

Gebiete C: Mehrzweckgebäude und Parkierung

Gebiete D: Bestehende quartiertypische Gebäude

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die kantonalrechtlichen Abstände einzuhalten.

²Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen Gebäude den kantonalrechtlichen Abstand unterschreiten, sofern dadurch die Belichtung und Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräu-

men nicht beeinträchtigt wird. Es ist darauf zu achten, dass durch die gegenseitige Beschattung die passive Nutzung der Sonnenenergie nicht übermässig geschmälert wird.

Art. 6 Gebäude-Dimensionen

¹Die Dimension der Bauten wird bestimmt durch die im Plan 1:500 markierte Mantellinie und die Mantelhöhe ab gewachsenem Terrain gemäss Art. 7 dieses Gestaltungsplanes.

²Es dürfen keine Bauten über den Gebäudemantel hinausragen ausser

- a) einzelne oberirdische Vorsprünge um höchstens 1,50 m.
- b) Erker, Balkone und Dachaufbauten um höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
- c) Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten.
- d) Dachgeschosse in den Gebieten D.

³Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Grundfläche im Perimeter darf insgesamt 700 m² nicht übersteigen.

Art. 7 Geschosszahl/Mantelhöhe

¹Innerhalb der festgelegten Mantelhöhen dürfen maximal folgende Anzahl Vollgeschosse erstellt werden:

Gebiete A	3 Vollgeschosse	Mantelhöhe	11,40 m
Gebiete B	2 Vollgeschosse	Mantelhöhe	8,10 m
Gebiete C1	1 Vollgeschoss	Mantelhöhe	7,00 m
Gebiete C2	2 Vollgeschosse	Mantelhöhe	8,10 m
Gebiete D	Bestehende	Mantelhöhe	11,40 m
Vollgeschosszahl			

²In allen bezeichneten Gebieten darf zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden.

³In den Gebieten D ist ein anrechenbares Dachgeschoss, in den übrigen Gebieten sind keine Dachgeschosse zulässig.

⁴In den Gebieten C1 und C2 sind unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 2 Abgrabungen zur natürlichen Belichtung, Belüftung und Erschliessung der Unterniveauräume erlaubt.

Art. 8 Ausnützung und Nutzweise

¹Die Bruttogeschossfläche in den Vollgeschossen (inkl. Aussenmauern) und die anrechenbare Fläche im Untergeschoss und im Dachgeschoss gemäss Art. 7 Abs. 2 und 3 (inkl. Erschliessungsflächen und inneren Trennwänden) darf maximal 9500 m² betragen. Wo anrechenbare und nicht anrechenbare Räume zusammenstossen, wird bis zur Wandmitte gemessen.

²In den Gebieten D darf bei Umbauten die bestehende oberirdische Baumasse um maximal 10% vergrössert werden. Neubauten dürfen nur im Umfang der bestehenden oberirdischen Baumasse erstellt werden.

³Der Wohnanteil innerhalb des Perimeters beträgt 80% der Bruttogeschossfläche. Bei etappenweiser Realisierung der Bauten darf er nur unterschritten werden, wenn die Ausführung der folgenden Etappe finanziell sichergestellt ist und mit dieser ein Wohnanteil von 80% erreicht wird.

Art. 9 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Empfindlichkeitsstufen II und III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 und dem Übersichtsplan.

Art. 10 Verkehrserschliessung

¹Die Erschliessung erfolgt gemäss Plan über die eingezeichneten Bereiche. Die Zufahrtswege und Abstellflächen sind, wo immer möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

²Befahrbare Rampen sind so zu gestalten, dass keine Rampeheizungen nötig sind.

Art. 11 Parkierung²

¹Für Bauvorhaben im Perimeter errechnet sich die Parkplatzzahl unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrserschliessung sowie lufthygienischer Aspekte wie folgt:

Wohnnutzung: 1 Parkplatz/150 m² Bruttogeschossfläche

Büronutzung: 1 Parkplatz/200 m² Bruttogeschossfläche

²Von der nach Ziff. 1 errechneten Anzahl sind 10% als Besucherparkplätze auszuweisen.

³Bei der Anordnung der Parkplätze sind auch ökologische Kriterien zu beachten. Die Parkplätze können unterirdisch, oberirdisch überdeckt sowie oberirdisch offen angelegt werden.

⁴Es sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 12 Gestaltung/Bepflanzung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung 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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Den ökologischen Aspekten ist besondere Beachtung zu schenken.

²Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Im Wurzelschutzperimeter darf mit Ausnahme geringfügiger Teile kein Aushub erfolgen. Diese Bereiche sind während der Bauzeit zu schützen:

Winterlinde 5,50 m, jedoch im Bereich Mantellinie 4,00 m Abstand vom Baumstamm

Nussbaum 5,00 m

Rotbuche 6,50 m, jedoch im Bereich Mantellinie 3,25 m Abstand vom Baumstamm

³Zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Grundfläche innerhalb des Perimeters sind als dauernde Spiel-, Grün- oder Ruheflächen herzurichten. Im weiteren ist darauf zu achten, dass in grösstmöglichem Umfang ökologisch wertvolle Räume geschaffen werden bzw. erhalten bleiben.

⁴Bei Ersatz und Neupflanzung sind die Standorte so zu wählen, dass die Beschattung der Südfassaden in den Übergangszeiten und im Winter die passive Sonnenenergienutzung nicht übermässig beeinträchtigt.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung³ durch den Stadtrat⁴ in Kraft.

Art. 14 Änderung durch den Stadtrat

Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im kantonalen und städtischen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

¹ AS 41, 455.

² Gemäss StRB vom 8. Dezember 1993 (3760).

³ Regierungsratsbeschluss vom 25. Mai 1994.

⁴ 16. Juli 1994, StRB vom 6. Juli 1994 (1690).

