

Privater Gestaltungsplan „Lakeside“

Fassung zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am

Jules Egli AG

Vom Stadtrat zugestimmt am

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt	1. Allgemeine Bestimmungen	3
	2. Bestandteile und Geltungsbereich	3
	3. Ergänzendes Recht	3
	4. Gestaltung	3
	5. Bebauung und Nutzweise	4
	6. Umgebung	5
	7. Erschliessung und Parkierung	5
	8. Umwelt	6
	9. Etappierung	6
	10. Inkrafttreten	6

1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Lakeside" sind die Voraussetzungen für eine qualitative Arealentwicklung mit einer Mischung im Sinne von Art. 35–39 BZO zu schaffen.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der private Gestaltungsplan nichts anderes regelt, die gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon (BZO Fassung 2.9.1998, Ergänzung 15./18.12.2014), die jeweils gültige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon, das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) sowie das eidgenössische Recht.

4. Gestaltung

Qualitative Anforderungen

¹ Bauten, 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 sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für die zweckmässige Ausrüstung und Ausstattung sowie für Materialien und Farben.

5. Bebauung und Nutzweise

Baubereiche

¹ Hauptgebäude sind nur innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche A, B1, B2 und C zulässig. Die Anzahl der zulässigen Hauptbauten pro Baubereich sind im Situationsplan zu entnehmen. Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

Bauliche Dichte

² Die massgebliche Grundfläche beträgt 22'079 m². Die zulässige Baumasse pro Baubereich ergibt sich wie folgt:

Baubereich	zulässige Baumasse (m ³)	
	Gewerbe	Wohnen
A	68'918	2'000
B1	16'000	12'292
B2	3'400	-
C	-	7'150
Total	88'318	22'079

Nutzungstransfer

³ Wird von dem heute bestehenden Wohnanteil in Baubereich A kein Gebrauch gemacht, kann dieser vollständig auf die Baubereiche B1 oder C übertragen werden. Die Gesamtsumme der zulässigen Wohnnutzung darf nicht überschritten werden.

Baumassentransfer

⁴ Zwischen unmittelbar angrenzenden Baufeldern darf ein Baumassentransfer von maximal 10% der zulässigen Baumasse des entgegennehmenden Baufelds gemacht werden.

Dachgestaltung

⁵ Neue Hauptgebäude in den Baubereiche B1, B2 und C sind mit einer einheitlichen Dachform zu erstellen.

Unterirdische Gebäude

⁶ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Nutzweise

⁷ Es sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Wohnnutzungen zulässig. Im Baubereich B2 sind keine Wohnungen zulässig.

Erweiterung bestehender
Bauten

⁸ Die bestehenden Gebäude können im Sinne von § 357 PBG, erweitert werden, auch wenn sie teilweise ausserhalb der Baubereiche liegen, sofern dies aus betrieblicher und funktionaler Sicht notwendig ist.

6. Umgebung

Grundsatz

¹ Die Spiel- und Ruhefläche sowie der Freiraumkorridor ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, so dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Dabei ist eine heimische und standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Diese Punkte sind im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

Freiraumkonzept

² Zusammen mit dem ersten Baugesuch für Neubauten ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Spiel- und Ruhefläche

³ Die Spiel- und Ruhefläche dient allen Bewohnern und Beschäftigten im Gestaltungsplangebiet.

Freiraumkorridor

⁴ Der Freiraumkorridor ist weitgehend zu begrünen. Innerhalb des Freiraumkorridors können befestigte Fusswege erstellt werden.

Bestehende Baum- und
Heckengruppe

⁵ Die bestehende im Plan bezeichnete Baum- und Heckengruppe ist zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

7. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Sämtliche Baubereiche sind über die Breitstrasse zu erschliessen.

Abstellplätze

² Für den Baubereich B1 und C sind Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt hat ab der Breitstrasse zu erfolgen. Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Wetzikon.

Oberirdische Abstellplätze

³ Oberirdische Beschäftigten-, Besucher- und Kundenabstellplätze für Autos sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig. Im Baubereich A sind zusätzliche oberirdische Abstellplätze für Autos zulässig.

Lärm

8. Umwelt

¹ Für die Baubereiche A, B1 und B2 gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III und für den Baubereich C die Empfindlichkeitsstufe ES II.

² Neue Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

Bauten und Anlagen

9. Etappierung

¹ Die Baubereiche können sowohl gleichzeitig als auch in Etappen überbaut werden.

² Bei einer etappierten Bebauung des Areals ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterische und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

Bekanntmachung und
Genehmigung

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Lakeside" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.