

Privater Gestaltungsplan Chapfstrasse 48

BESTIMMUNGEN

Antrag Gemeindeversammlung
vom 27. November 2021

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. 987 aufgestellt am

Die Grundeigentümerin:
moser bau immobilien ag

vertreten durch
Dr. Ernst Inderbitzin

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1.1 Ziele** Der private Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Sicherstellung einer guten Einordnung der Wohnüberbauung. Erreicht werden sollen eine kompakte Bauweise, eine quartierangemessene Körnigkeit und ein grosszügiger Grünraum.
- 1.2 Bestandteile** Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zum übrigen Baurecht** Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und der Leitfaden sowie das Merkblatt "Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon" massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleibt vorbehalten. Es gelten die in den Anhängen des PBG und der entsprechenden Verordnungen aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

2 GESTALTUNG

- 2.1 Anforderungen** 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 eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Der Leitfaden und das Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» sind zwingend zu beachten.
- 2.2 Richtprojekt**
- ¹ Das Richtprojekt des Architekturbüros Mathis & Kamplade Architekten AG vom 27. Juli 2020 ist für die Gestaltung der Bauten und der Freiräume (Fussabdruck Gebäude, kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungsweisend.
- ² Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

3 BEBAUUNG

- 3.1 Baubereiche** Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.
- 3.2 Grundmasse**
- ¹ Es gilt eine Gebäudehöhe von max. 6.50 m und eine Firsthöhe von max. 4.50 m.
- ² Es sind maximal 2 Vollgeschosse und maximal 1 Dachgeschoss zulässig. Es sind keine weiteren anrechenbare Geschosse zulässig.
- ³ Die maximal zulässige Gesamtnutzfläche beträgt 1'447 m². Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.
- 3.3 Dachgestaltung** Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind.
- 3.4 Unterirdische Gebäude** Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 0.5 m überschreiten, sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Im Bereich von Verkehrsbaulinien sind keine unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile zulässig. Wo Verkehrsbaulinien fehlen, ist einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.
- 3.5 Besondere Gebäude** Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65 m² oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Diese sind mit Ausnahme des Baulinienbereichs auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.
- 3.6 Gewachsener Boden** Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien (Höhenaufnahmen Ingenieurbüro Gossweiler AG vom 21. Januar 2019) gelten als gewachsener Boden.

4 FREIRAUM

- 4.1 Konzept** Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird (Anforderung gemäss Art. 2.1).
- 4.2 Maximale Unterbauung** Die unterirdischen Bauten (Umriss der Bauten) dürfen unter Einschluss der Grundfläche der oberirdischen Bauten maximal 50 % der massgeblichen Grundstückfläche bedecken.

5 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 5.1 Zu- und Wegfahrt** Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat ab der Chapfstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.
- 5.2 Veloabstellplätze**
¹ Es sind mindestens 35 Veloabstellplätze zu realisieren.
² Die Veloabstellplätze für Bewohner sind vor Witterungseinflüssen zu schützen und mit Ladevorrichtungen für Elektrowelos zu versehen.
- 5.3 Autoabstellplätze**
¹ Es sind mindestens 12 Abstellplätze für Bewohner zu realisieren. Es dürfen maximal 16 Abstellplätze erstellt werden.
² An der bezeichneten Stelle sind zusätzlich zwei Besucher-Abstellplätze zu erstellen.

6 UMWELT

- 6.1 Nachhaltigkeit** Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.
- 6.2 Energie** Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Nachweis erbracht wird, dass die Energieverbrauchswerte dem gültigen Minergie®-Standard entsprechen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

7 SCHLUSSBESTIMMUNG

Der private Gestaltungsplan Chapfstrasse 48 wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.