

Gemeinde Zumikon, Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Dorfplatz 13»

gemäss § 85 ff. PBG

Vorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan, Mst. 1 :500
- Höhenlinienplan, Mst. 1:500

Dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Beilagen ohne Verbindlichkeit:

- Richtprojekt Entwicklung Dorfplatz 13,
Haltmeier Kister Architektur GmbH + Bernhard Zingler Landscape Projects, 27. Februar 2022
- Erstberechnung Strassenlärm, Durable Planung und Beratung GmbH, 3. Dezember 2021
- Lärmgutachten Tiefgarage, Durable Planung und Beratung GmbH, 24. August 2022

Die Grundeigentümerin Kat. Nr. 3859

.....
moyreal immobilien ag,

vertreten durch:
UTO Real Estate Management AG

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am Zumikon, den

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Erstellungs- / Druckdatum 9. März 2023

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
	Art. 3 Geltendes Recht	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
	Art. 4 Nutzweise	5
	Art. 5 Baubereiche für Hauptgebäude	5
	Art. 6 Mantellinien	5
	Art. 7 Nutzungsmass	5
	Art. 8 Geschossigkeit	6
	Art. 9 Grundmasse	6
	Art. 10 Zusammenbauen	6
	Art. 11 Unterirdische Bauten und Anlagen	6
	Art. 12 Besondere Gebäude	6
	Art. 13 Abstände	6
	Art. 14 Etappierung	7
C	Freiraum	7
	Art. 15 Grundsatz	7
	Art. 16 Massgebendes Terrain	7
	Art. 17 Freiraum	7
	Art. 18 Begrünung	7
D	Gestaltung	8
	Art. 19 Grundsatz	8
	Art. 20 Dachflächen	8
E	Erschliessung und Parkierung	8
	Art. 21 Öffentliche Wegverbindung Dorfplatz	8
	Art. 22 Motorisierter Individualverkehr	8
	Art. 23 Autoabstellplätze	8
	Art. 24 Zweiradabstellplätze	9

F	Umwelt	9
	Art. 25 Ökologischer Ausgleich	9
	Art. 26 Empfindlichkeitsstufe	9
	Art. 27 Lichtemissionen	9
	Art. 28 Kehrichtbeseitigung	9
G	Schlussbestimmungen	9
	Art. 29 Inkrafttreten	9

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan «Dorfplatz 13» (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch besonders guten Wohnüberbauung.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:
 - a. die Sicherung eines einheitlichen und zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzepts, mit einer der Lage angemessenen Dichte und Gebäudehöhe;
 - b. den Niveaue Ausgleich zum Dorfplatz und die Eingliederung der Wohnüberbauung in die komplexen Terrainverhältnisse;
 - c. die Ermöglichung, die vorherrschenden komplexen Terrainverhältnisse zu vereinfachen und eine Wohnüberbauung zu schaffen, die sich gut in die Umgebung einordnet;
 - d. die Sicherung eines dem Dorfzentrum angemessenen Gewerbeanteils und einer publikumsorientierten, gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossnutzung;
 - e. die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften, dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenlinienplan im Massstab 1:500 zusammen.
- ² Das Richtprojekt vom 27. Februar 2022 der Haltmeier Kister Architektur GmbH und Bernhard Zingler Landscape Projects ist für die Gestaltung der Bauten und Freiräume richtungsweisend und definiert die mindestens anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards.
- ³ Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO, Inkraftsetzung 17. September 2019), sowie der Leitfaden und das Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» vom 1. Oktober 2019 und das Merkblatt Gestaltungskriterien vom 1. Juli 2022 zur Anwendung.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

- ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie bspw. ein Gastronomiebetrieb zulässig. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 6 %.
- ² Im gegen den Dorfplatz ausgerichteten Erdgeschossbereich im Baubereich A ist eine publikumsorientierte Nutzung anzuordnen.

Art. 5 Baubereiche für Hauptgebäude

- ¹ Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Baubereiche A und B für Hauptgebäude zulässig.
- ² Es darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ³ Untergeordnete Dachvorsprünge wie bspw. Dachrandabschlüsse dürfen über die Baubereichsgrenze hinausragen.

Art. 6 Mantellinien

- ¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Mantellinie zulässig. Die Mantellinie bestimmt sich durch den Baubereich und die im Situationsplan und in den zugehörigen Schnitten bezeichneten maximalen Höhenkoten in m ü. M.
- ² Folgende Gebäudeteile dürfen über die max. Höhenkote in m ü. M. hinausragen:
 - a. kleinere technisch bedingte Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung bis maximal 1.5 m über den gebauten Dachabschluss;
 - b. feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis maximal 1.2 m über den gebauten Dachabschluss, sofern die Dachflächen begehbar gemacht werden.

Art. 7 Nutzungsmass

Die innerhalb des Geltungsbereichs maximal erlaubte Gesamtnutzfläche gemäss Art. 28 BZO beträgt 4'200 m².

Art. 8 Geschossigkeit

- ¹ Die Anzahl Geschosse innerhalb der Mantellinie ist frei.
- ² Im Baubereich B ist über der Höhenkote 654.60 m ü. M. ein Dachgeschoss mit der maximalen Höhenkote von 658.10 m ü. M. zulässig. Das Dachgeschoss hat mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einzuhalten, welches auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der Höhenkote von 654.60 m ü. M. maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

Art. 9 Grundmasse

- ¹ Die Gebäudelänge und Gebäudehöhe ist innerhalb der Mantellinie frei.
- ² Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge finden keine Anwendung.

Art. 10 Zusammenbauen

Zwischen den Baubereichen A und B dürfen Gebäude unter Einhaltung einwandfreier feuerpolizeilicher Verhältnisse zusammengebaut werden.

Art. 11 Unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche A und B sowie in dem im Situationsplan gekennzeichneten Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.
- ² Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser zur Abfallentsorgung sowie zur Energiegewinnung sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Art. 12 Besondere Gebäude

- ¹ Besondere Gebäude wie bspw. Bauten zwecks Anordnung der Veloabstellplätze oder Einhausung der Abfallentsorgungsanlage sind zulässig. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 34 BZO (Inkraftsetzung 17. September 2019).
- ² Pergolen ohne Witterungsschutz dürfen im gesamten Geltungsbereich erstellt werden.

Art. 13 Abstände

- ¹ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien, die innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Dorf- und der Gössikerstrasse verlaufen, ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
- ² Strassen- und Wegabstände entlang der Gössikerstrasse dürfen unterschritten werden.

Art. 14 Etappierung

Die Entwicklung der Überbauung in Etappen ist nicht zulässig.

C Freiraum

Art. 15 Grundsatz

Der gesamte Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität erreicht wird.

Art. 16 Massgebendes Terrain

- ¹ Als massgebendes Terrain gelten die im Höhenlinienplan bezeichneten Höhenlinien (m ü. M.).
- ² Abgrabungen und Verschiebungen der Lage der Höhenlinien und Höhenkoten sind bis zu 50 cm zulässig.
- ³ Im Bereich Verbindung Dorfplatz kann, unter Einhaltung der besonders guten Gestaltung, von Art. 16 Abs. 2 abgewichen werden, sofern dies für die Anschlüsse an das Gebäude und an die angrenzenden öffentlichen Flächen zwingend erforderlich ist.

Art. 17 Freiraum

- ¹ Die Verbindung Dorfplatz dient als Mischverkehrsfläche zwecks Verbindung der Dorfstrasse und dem Dorfplatz, der Fussverkehrserschliessung für den Baubereich A und der Anordnung von Zweiradabstellplätzen sowie oberirdischen Besucherparkplätzen.
- ² Der Anschlussbereich Dorfplatz dient als öffentliche Fläche für die publikumsorientierte Nutzung. Er ist gestalterisch und funktional auf den Dorfplatz abzustimmen.
- ³ Der Ankunftsbereich dient als Mischverkehrsfläche für Erschliessungszwecke sowie der Anordnung von Zweiradabstellplätzen und Entsorgungsanlagen.

Art. 18 Begrünung

- ¹ Sämtliche Bepflanzungen haben standortgerecht und ökologisch wertvoll zu erfolgen. Die Anforderungen aus dem Leitfaden und Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» sind einzuhalten.
- ² Die Bepflanzung hat mindestens sieben gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen.
- ³ In den Bereichen der gross- und mittelkronigen Bäumen hat die Überdeckung unterbauter Flächen mindestens 1.50 m zu betragen.
- ⁴ Zur Bepflanzung unterbauter Flächen muss eine, entsprechend der Bepflanzung dimensionierte Überdeckung, gewährleistet werden.

D Gestaltung

Art. 19 Grundsatz

Bauten, Anlagen und deren 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 unter Berücksichtigung des Zentrumcharakters eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 20 Dachflächen

- ¹ Technisch bedingte Aufbauten (Art. 6 Ab.2 lit. a) sind so weit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden, um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.
- ² Die Erstellung von Anlagen zwecks Energiegewinnung ist auf den Dachflächen zulässig.
- ³ Dachflächen von Flachdächern sind, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden ökologisch wertvoll zu begrünen.

E Erschliessung und Parkierung

Art. 21 Öffentliche Wegverbindung Dorfplatz

Zwischen der Dorfstrasse und dem Dorfplatz ist eine mindestens 3 m breite, öffentliche Wegverbindung für Fuss- und Veloverkehr sowie Zu- und Wegfahrten für Zubringerdienste und Anlieferung zum Dorfplatz auszugestalten.

Art. 22 Motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Gössikerstrasse über den im Situationsplan gekennzeichneten Ankunftsbereich.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Lage.

Art. 23 Autoabstellplätze

- ¹ Die Anzahl Autoabstellplätze ist auf mindestens 31 und maximal 44 zu beschränken.
- ² Die Anordnung der Abstellplätze hat grundsätzlich unterirdisch in der Tiefgarage zu erfolgen.
- ³ Oberirdisch sind max. zwei Autoabstellplätze an der im Situationsplan mit ungefährender Lage gekennzeichneten Lage zulässig.

Art. 24 Zweiradabstellplätze

- ¹ Es sind mindestens 128 Zweiradabstellplätze zu realisieren.
- ² Max. ³/₄ der Zweiradabstellplätze dürfen in der Tiefgarage angeordnet werden.

F Umwelt

Art. 25 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.
- ² Der Anteil unversiegelter Fläche hat mindestens 696 m² zu betragen. 279 m² davon sind nach den Anforderungen des Leitfadens und Merkblatts «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon zu gestalten.

Art. 26 Empfindlichkeitsstufe

Der gesamte Geltungsbereich wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeschrieben.

Art. 27 Lichtemissionen

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Ab 22:00 Uhr sind sämtliche Lichtquellen im Aussenbereich abzuschalten. Die Beleuchtungseinrichtungen sind mit entsprechenden Abschaltautomatismen auszustatten.

Art. 28 Kehrichtbeseitigung

Für die Kehrichtbeseitigung werden Abfallentsorgungsanlagen (Einhausungen) erstellt. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil der Umgebungsgestaltung sein.

G Schlussbestimmungen

Art. 29 Inkrafttreten

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