



Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Chirchbüel

BESTIMMUNGEN

Antrag Gemeindeversammlung
(Beschluss Gemeinderat 25. Januar 2021)

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Die Grundeigentümerin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32730 – 25.1.2021

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1.1 Ziele** Der private Gestaltungsplan Chirchbüel bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Artikel 35 a) der Bauordnung
 - die Sicherstellung einer guten Einordnung der Wohnüberbauung in dichter Bauweise an der exponierten Lage
 - die Gewährleistung des funktionalen Bezugs zum Dorfplatz und zu den angrenzenden Nutzungen
 - den Erhalt eines hochwertigen Grünraumanteils
 - die Integration des Schulhausbaches in die Überbauung
 - den Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Lärmschutz)
 - die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
 - die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise
- 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, das Merkblatt "Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon" sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Es gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II 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.
- 2.2 Richtprojekt**
- ¹ Das Richtprojekt des Architekturbüros GWJ / des Landschaftsarchitekturbüros S2L vom 2. Dezember 2020 ist für die Gestaltung der Bauten und der Freiräume (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse, Freiräume, Lärmschutz) 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

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen.

² Zwischen den Baubereichen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m und höchstens 5.0 m einzuhalten.

³ In den bezeichneten Bereichen sind Vorbauten und Balkone auf höchstens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

3.2 Gesamthöhe und bauliche Dichte

¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe (Höhenkote in m ü. M.) und die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) betragen:

	Höhenkote	max. aGF
Baubereich A	661 m ü. M.	7'000 m ²
Baubereich B	663 m ü. M.	
Baubereich C	661 m ü. M.	

² Beschränkungen der Gesamthöhe aufgrund der Baulinien sind nicht zu beachten (§ 278 f. PBG).

³ Die Geschosszahl ist frei.

3.3 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist frei.

3.4 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

3.5 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.

² Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind.

3.6 Fassadengestaltung

¹ Das Erdgeschoss ist als umlaufendes Sockelgeschoss auszugestalten.

² Die Westfassade ist zu reliefieren. Die Ostfassade ist mithilfe von auskragenden Balkonen zu gliedern.

3.7 Unterirdische Gebäude

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 2.5 m überschreiten, sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.

- 3.8 Besondere Gebäude** Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese Gebäude dürfen nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken.
- 3.9 Gewachsener Boden** Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.
- 3.10 Terrainveränderungen** Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 2.5 m Höhe sind zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezugänge und Zufahrten.

4 NUTZUNG

- 4.1 Nutzweise** Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und mässig störende Gewerbebetriebe. Der Mindestwohnanteil beträgt 90 %.
- 4.2 Preisgünstiger Wohnungsbau** Die Wohnflächen sind nach dem Grundsatz des preisgünstigen Wohnungsbaus zu vermieten.

5 FREIRAUM

- 5.1 Grundsatz** Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- 5.2 Offene Grünflächen** Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der offenen Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.
- 5.3 Befestigte/chaussierte Flächen** Die öffentlich zugänglichen Freiräume mit dem Platz der Genossenschaft und den befestigten/chaussierten Flächen sind mit wenigen Materialien, in der Wirkung grosszügig und mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- 5.4 Bepflanzung**
- ¹ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.
- ² Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Überdeckung im Bereich von allfälligen unterirdischen Bauten muss mindestens 1.5 m betragen.

6 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 6.1 Zu- und Wegfahrt** Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat ab der Gössikerstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.
- 6.2 Notzufahrt** Die befestigten/chaussierten Flächen haben zugleich als Notzufahrt zu den Wohnbauten zu dienen.
- 6.3 Öffentliche Fuss- und Veloverbindung** Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung von mindestens 2.5 m Breite zu erstellen. Die unentgeltlichen öffentlichen Wegrechte sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.
- 6.4 Veloabstellplätze**
¹ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen des Kantons Zürich anzuwenden.
² Die Veloabstellplätze für Bewohner sind vor Witterungseinflüssen zu schützen sowie mit einer Diebstahlvorrichtung und mit Ladevorrichtungen für Elektrovelos zu versehen.
- 6.5 Motorradabstellplätze** Für Motorräder sind minimal 10 % der für Personenwagen realisierten Abstellplätze zu erstellen.
- 6.6 Autoabstellplätze**
¹ Es sind mindestens 20 Abstellplätze für Bewohner und Besucher zu realisieren. Die Minimalwerte gemäss Art. 26 und 27 BZO gelten als Maximalwerte.
² Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.
³ An der im Plan bezeichneten Lage sind maximal fünf oberirdische Abstellplätze für Besucher und Carsharing zulässig.
- 6.7 Mobilitätskonzept**
¹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Parkplatzbedarf nachgewiesen wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die reduzierte Parkplatzzahl dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung innerhalb des Freiraumes oder im öffentlichen Strassenraum auftreten.
² Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

7 UMWELT

- 7.1 Nachhaltigkeit** Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.
- 7.2 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.
- 7.3 Lärmschutz** Mindestens an den zur Belüftung eines Raumes notwendigen Fenstern darf der Pegel von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschritten werden.
- 7.4 Lärmschutzanlagen** Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.
- 7.5 Hochwasserschutz** Die Bauherrschaft ist verpflichtet, eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

8 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 8.1 Entwässerung** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.
- 8.2 Entsorgungsanlage** In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine Entsorgungsanlage für die Überbauung zu erstellen.

9 SCHLUSSBESTIMMUNG

- 9.1 Inkrafttreten** Der private Gestaltungsplan Chirchbüel wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.