

Gemeinde Zumikon, Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Chreien Ost»

gemäss §§ 83 ff. PBG

Vorschriften


Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

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

Die **Grundeigentümerin Kat.-Nr. 4730**



Allreal Generalunternehmung AG



Vom Gemeinderat zugestimmt am

Zumikon, den **18. DEZ. 2023**

Im Namen des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Von der **Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. KS-0073/24** vom **17. Mai 2024**

Für die Baudirektion



Erstellungs-/Druckdatum 28. November 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	Grundmasse	5
Art. 7	Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen	5
Art. 8	Etapplierung	5
C	Freiraum	6
Art. 9	Grundsatz	6
Art. 10	Gewachsener Boden	6
Art. 11	Wohn- und Erschliessungsgasse	6
Art. 12	Privater Freiraum	6
Art. 13	Bepflanzung	7
D	Gestaltung	7
Art. 14	Grundsatz	7
Art. 15	Dachflächen	7
E	Erschliessung und Parkierung	7
Art. 16	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	7
Art. 17	Fahrzeugabstellplätze	7
Art. 18	Veloabstellplätze	8
F	Umwelt	8
Art. 19	Ökologischer Ausgleich	8
Art. 20	Versickerung / Entwässerung	8
Art. 21	Empfindlichkeitsstufe	8
Art. 22	Energie	8
Art. 23	Lichtemissionen	9
Art. 24	Kehrichtbeseitigung	9
G	Schlussbestimmungen	9
Art. 25	Inkrafttreten	9

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10454_08_231128_Vorschriften_GP_Chreien_Ost.docx

Planwerkstadt AG | Zürich

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Der private Gestaltungsplan «Chreien Ost» (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinn 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 Mit dem Gestaltungsplan, welcher nicht von den Vorgaben der Grundordnung abweicht, wird insbesondere Folgendes bezweckt:
 - a. die Sicherung eines einheitlichen und zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzepts im Rahmen der Regelbauweise;
 - b. die Schaffung eines harmonisierten, natürlichen Terrainverlaufs und die besonders gute Einordnung von Bauten und Umgebung;
 - c. die Erfüllung der Vorgaben gemäss Gestaltungsplanpflicht Art. 35 lit. d BZO;
 - d. die Sicherung der Anforderungen an Gebiete mit hohem Grünanteil gemäss Art. 29 BZO;
 - 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 zugehörigen Höhenlinienplan im Massstab 1:500 als rechtsverbindliche Bestandteile zusammen. Der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat erläuternden Charakter.
- 2 Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.
- 3 Das Richtprojekt der ARGE Mathis Kamplade Architekten und Theres Hollenstein Architektur in Zusammenarbeit mit Mettler Landschaftsarchitektur vom 6. Februar 2023 ist für die Gestaltung der Bauten und der Freiräume richtungsweisend. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO, in der Fassung der Inkraftsetzung 17. September 2019), der Leitfaden und das Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» vom 1. Oktober 2019 sowie das seit 1. Juli 2022 verbindliche Merkblatt Gestaltungskriterien zur Anwendung.
- 2 Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gelangen innerhalb des Geltungsbereichs 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 Fassungen bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

Die Nutzweise richtet sich nach Art. 19 Abs. 2 BZO.

Art. 5 Baubereiche für Hauptgebäude

- 1 Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig.
- 2 Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden. Zwischen den Hauptgebäuden in unterschiedlichen Baubereichen ist ein Abstand von mind. 7 m einzuhalten.
- 3 Untergeordnete technisch bedingte Dachaufbauten wie bspw. Anlagen zu Energiegewinnung sind genügend einzupassen.
- 4 Ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude ist eine Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt zulässig, welche unter Voraussetzung einer nachbarlichen Zustimmung auf die Grenze gestellt werden darf.

Art. 6 Grundmasse

Die zulässigen Grundmasse richten sich nach Art. 17 ff. BZO.

Art. 7 Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen

- 1 Unterirdische Bauten und Anlagen sind in den Baubereichen für Hauptgebäude sowie in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.
- 2 Unterirdische Anlagen wie bspw. zur Versickerung von Regenwasser sowie zur Energiegewinnung sind im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme des Verkehrsbaulinienbereichs, zulässig.

Art. 8 Etappierung

Die etappierte Bebauung des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.

C Freiraum

Art. 9 Grundsatz

- 1 Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten, so dass eine hohe Aufenthalts-, Gestaltungs- und ökologische Qualität erreicht wird.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, welches Gestaltungsprinzipien definiert und differenzierte Aussagen über die Freiflächen trifft. Die Anforderungen des Leitfadens und des Merkblatts «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» sind insbesondere auf den im Situationsplan definierten Flächen zu erfüllen.
- 3 Mit dem Gestaltungskonzept sind die Verantwortlichkeiten bzgl. Unterhalt der verschiedenen Freiflächen aufzuzeigen.
- 4 Die Grünfläche gemäss Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» beträgt mindestens 1'143 m².

Art. 10 Gewachsener Boden

Die im Höhenlinienplan bezeichneten Höhenlinien (m ü. M.) gelten als gewachsener Boden.

Art. 11 Wohn- und Erschliessungsgasse

- 1 Die Wohngasse dient der Erschliessung des siedlungsinternen Fuss- und Veloverkehrs.
- 2 Velobstellplätze dürfen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen angeordnet werden. Sie haben sich gut in die Umgebungsgestaltung einzuordnen.
- 3 Die Wohngasse ist entsprechend ihrer Funktion mit sickerfähigem Belag auszugestalten.

Art. 12 Privater Freiraum

- 1 Der private Freiraum dient der Adressierung, der Gebäudeerschliessung sowie als private Spiel- und Ruhefläche.
- 2 Er ist unter Einhaltung des gemäss Art. 9 einzureichenden Gestaltungskonzepts individuell gestaltbar.

Art. 13 Bepflanzung

- 1 Sämtliche Bepflanzungen im Geltungsbereich haben standortgerecht, ökologisch wertvoll und mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen.
- 2 Pro 100 m² versiegelter Fläche, einschliesslich Gebäudeflächen, ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Angeschnittene 100 m² sind aufzurunden. Wildhecken als Ersatz für Bäume sind im Rahmen des Leitfadens ökologischer Ausgleich zulässig.
- 3 Entlang des Anstossbereichs gegen den Strassenraum ist mindestens pro 15 m ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
- 4 Für den langfristigen Erhalt hat die Überdeckung unterbauter Flächen, in den Bereichen mittel- bis grosskroniger Bäume, min. 1.50 m zu betragen.

D Gestaltung

Art. 14 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 eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 15 Dachflächen

Dachflächen von Flachdächern sind, soweit sie nicht mit einem Geschoss als begehbare Terrasse genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen.

E Erschliessung und Parkierung

Art. 16 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt ab dem Strubenacher an der im Situationsplan bezeichneten Lage.

Art. 17 Fahrzeugabstellplätze

- 1 Die Bemessung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze erfolgt gemäss Art. 26 und Art. 27 BZO der Gemeinde Zumikon.
- 2 Die Anordnung der Fahrzeugabstellplätze hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.
- 3 Oberirdisch ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage maximal ein Fahrzeugabstellplatz für Besuchende zulässig.

Art. 18 Veloabstellplätze

- ¹ Es ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.
- ² Veloabstellplätze im Untergeschoss sind über eine Rampe gut erreichbar anzuordnen.
- ³ Oberirdische Veloabstellplätze sind unter Einhaltung der besonders guten Gesamtwirkung an den bezeichneten Lagen zulässig.

F Umwelt

Art. 19 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.
- ² Mindestens 457 m² sind als ökologische Ausgleichsfläche auf der im Situationsplan definierten Fläche nach den Anforderungen des Leitfadens und des Merkblatts «Anforderungen ökologischer Ausgleich Gemeinde Zumikon» zu gestalten und können Teil des privaten Freiraums sein. Der Nachweis ist mit dem Gestaltungskonzept gemäss Art. 9 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 20 Versickerung / Entwässerung

- ¹ Das im Geltungsbereich anfallende nicht verschmutzte Abwasser ist, soweit dies technisch möglich ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- ² Nicht verschmutztes Abwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinn von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer abzuleiten.

Art. 21 Empfindlichkeitsstufe

Der Geltungsbereich wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 1 BZO i.V.m. Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet.

Art. 22 Energie

- ¹ Für die Energieversorgung sind die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040 vom 1. Mai 2017) massgebend.
- ² Die Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser hat ausschliesslich mit nicht fossilen Brennstoffen zu erfolgen.
- ³ Hauptgebäude im Geltungsbereich haben die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden Anforderungen des Minergie-Eco Standards einzuhalten.

Art. 23 Lichtemissionen

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Ab 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr sind sämtliche Lichtquellen im Aussenbereich abzuschalten.

Art. 24 Kehrichtbeseitigung

Für die Kehrichtbeseitigung werden Abfallentsorgungsanlagen an der im Situationsplan bezeichneten Lage erstellt. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen Bestandteil der Umgebungsgestaltung sein. Sie sind, sofern es sich nicht um Unterflurcontainer handelt, einzuhausen.

G Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

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