

Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse

Vorschriften

gemäss §§ 83 ff. PBG

Die Grundeigentümerin:

Erbengemeinschaft Geschwister Bächli, vertreten durch Esther Bächli:

.....

Ort, Datum:

Zustimmung der Gemeindeversammlung: Beschluss Nr. vom

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck

- 1 Das Ziel des Gestaltungsplans «Tannenstrasse» besteht insbesondere darin, eine gute Ortsbauliche Situation, eine hochwertige Umgebungsgestaltung sowie eine optimale Erschliessung zu erreichen.
- 2 Im Besonderen:
 - sollen Voraussetzungen für die Innenentwicklung geschaffen werden; mit einer sich gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung und ansprechender architektonischer Qualität,
 - soll ein vielfältiges Angebot für Familien sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte geschaffen werden,
 - sollen der besonderen Lage am Siedlungsrand und am Haselbach Rechnung getragen sowie auf die benachbarte Gewerbezone reagiert werden,
 - sollen die planerischen Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden,
 - sollen qualitativ hochwertige Aussenräume sowie die Durchlässigkeit des Areals gewährleistet werden.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.
- 2 Der Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG LS 700.1) besteht aus den Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenlinienplan im Massstab 1:1'000. Erläuternde Grundlage ist der Bericht nach Art. 47 RPV.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den nachstehenden Vorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Embrach.
- 2 Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Bau und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

Das Gestaltungsplangebiet ist für Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe bestimmt, insbesondere im Teil Ost können dies ärztliche Praxen, Gaststätten, Betreuungseinrichtungen, Coiffeursalons und ähnliches sein.

Art. 5 Baubereiche für Hochbauten

- 1 Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Höhenkoten für die Baubereiche A bis C bzw. Gebäudehöhen (Baubereiche D bis K) definierten Baubereiche anzuordnen.
- 2 Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Grenz- und Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.
- 3 In den Baubereichen A bis C muss die Gebäudelängsseite durch Elemente wie Vor- oder Rücksprünge gegliedert werden. Sicherzustellen sind zudem feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.
- 4 Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Mantellinien errichtet werden, sofern die Bauten und Anlagen nicht in den Uferstreifen des Haselbachs (nach Art. 41 GschV) reichen:
 - Gebäudevorsprünge, Vordächer, Balkone und dergleichen bis max. 1.5 m Auskragung
 - Kleinstbauten (Gerätehaus, Gartenhaus u.ä.) mit einer Grundfläche von max. 8 m² sind im Teil West pro Wohneinheit bzw. pro Mehrfamilienhaus zulässig
 - Velounterstände
 - Überdachungen / Einhausungen für Zufahrtsrampen
 - Entrauchungsanlagen, Nottreppenanlagen, Technikanlagen

Art. 6 Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen

- 1 Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der durch Mantellinien definierten Baubereiche für Hochbauten sowie der Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen anzuordnen.
- 2 Die genügende Überdeckung (mind. 0.6 m) der unterirdischen Bauten und Anlagen ist sicherzustellen.

Art. 7 Baubereiche Erschliessung / Gemeinschaftsschopf

- 1 In den Baubereichen Erschliessung / Gemeinschaftsschopf sind die externe Erschliessung der Tiefgarage kombiniert mit einem unbeheizten Gebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 40 m² und einer Gebäudehöhe von 3 m zulässig.
- 2 Der Gemeinschaftsschopf dient der Unterbringung von Velos, Festbänken und ähnlichem.

Art. 8 Maximale Höhenkoten von Gebäuden / max. Gebäudehöhe

- 1 Die im Situationsplan in den Baubereichen A bis C festgelegten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch untergeordnete technisch bedingte Aufbauten (Kamine, Lüftungsrohre, Liftüberfahrten etc.) überschritten werden. Diese sind möglichst kompakt anzuordnen und haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen.
- 2 Die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen D bis K beträgt 7.5 m. Untergeordnete technisch bedingte Aufbauten sind zusätzlich zulässig.

Art. 9 Baumasse

- 1 Die oberirdische Baumasse wird pro Baubereich festgelegt:

Teil Ost:

Baubereich A: 6'150 m³ Baubereich B: 13'000 m³
Baubereich C: 3'950 m³

Teil West:

Baubereich D: 1'600 m³ Baubereich E: 1'400 m³
Baubereich F: 1'350 m³ Baubereich G: 1'900 m³
Baubereich H: 1'450 m³ Baubereich I: 1'650 m³
Baubereich K: 2'300 m³

- 2 Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen jedoch nur innerhalb der Teile Ost bzw. West bis max. 10% sind zulässig.

Art. 10 Geschosse

- 1 In den Baubereichen A und C sind maximal vier Geschosse zulässig. Das oberste Geschoss darf jeweils max. 50% der darunter liegenden Geschossfläche beanspruchen.
- 2 Im Baubereich B sind max. fünf Geschosse zulässig. Das oberste Geschoss darf insgesamt jedoch max. 50% der darunter liegenden Geschossfläche beanspruchen. Die Baumasse im obersten Geschoss muss auf mindestens zwei getrennte Volumen verteilt werden.
- 3 In den Baubereichen A bis C darf das oberste Geschoss jeweils nicht über die gesamte mögliche Geschossfläche zurückspringen, sondern soll in Teilbereichen mit der Fassade bündig sein. Zudem müssen die Volumen in den obersten Geschossen in einem gestalterischen Bezug zu den unteren Geschossen stehen.
- 4 In den Baubereichen D bis K müssen die obersten Geschosse ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe von 7.5 m unter 45° angelegt wird. Dachaufbauten dürfen das Profil durchstossen und können fassadenbündig sein. Die Volumen dürfen frei verteilt werden, jedoch nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Die Geschossfläche des obersten

ten Geschosses darf bei Flachdächern maximal 70% der darunter liegenden Geschossfläche beanspruchen.

5 Es ist jeweils ein Untergeschoss zulässig.

Art. 11 Etappierung

1 Etappierungen sind zulässig.

2 Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen Anforderungen und die der Gesamtwirkung erfüllt und nicht ungünstig präjudiziert.

Gestaltung

Art. 12 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

Art. 13 Freiräume

Die Freiräume sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 14 Hausdurchgänge

Im Baubereich B ist mindestens ein grosszügiger, offener Hausdurchgang auszugestalten.

Art. 15 Vorzone

- 1 Die Vorzone bezeichnet die Übergangsbereiche zwischen den Wohnbauten und Siedlungsplätzen, diesen ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Die Hauptzugänge zu den Gebäuden sind jeweils in der Vorzone anzuordnen.
- 3 Bei den Mehrfamilienhäusern soll die Vorzone durch Laubengänge, Treppenhäuser, Balkone, Pergolas, Sitzplätze, Hochparterre o.ä. geschaffen werden.
- 4 Bei den Reiheneinfamilienhäusern und Doppel-einfamilienhäusern kann dieser Übergang mittels Vorgärten geschaffen werden. Velounterstände sind in diesen Bereichen möglich.

Art. 16 Dächer

Die Dachform ist frei wählbar.

Aussenraum

Art. 17 Privater Aussenraum

Der private Aussenraum ist individuell mit vorwiegend einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Art. 18 Gemeinschaftlicher Aussenraum

- 1 Der gemeinschaftliche Aussenraum umfasst Siedlungsplätze, Grünräume und Gemeinschaftsgärten, welche Platz bieten für verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen der Siedlungsbewohner. Im Bereich entlang der Tannenstrasse sind Obstbäume zu pflanzen.
- 2 Die Siedlungsplätze verfügen über die notwendige Aufenthaltsqualität und sind angemessen zu beschatten. Auf dem Siedlungsplatz Ost sind drei bis fünf Hochstamm-bäume zu pflanzen. Im schraffierten Bereich sind Gemeinschaftsgärten wie z.B. Pflanzgärten, Bocciabahn, Grillstelle u.ä. oder Grünflächen zu realisieren.

Art. 19 Öffentlicher Aussenraum

- 1 Im öffentlich zugänglichen Aussenraum ist ein naturnah gestalteter Spielbereich für Kinder zu realisieren.
- 2 Der im Geltungsbereich liegende Teil der Tannenstrasse / Ringstrasse ist Bestandteil des öffentlichen Aussenraums, weshalb die Übergänge aufeinander abzustimmen sind.

Art. 20 Einfriedungen

Allfällige Grundstückseinfriedungen sind als Mauern, mittels Holzstaketenzaun oder in Kombination Sockel und Holzstaketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1.2 m auszugestalten.

Art. 21 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind zulässig, sofern sie nachweislich zu einer besseren Lösung hinsichtlich Architektur, Erschliessung oder Umgebungsgestaltung führen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Umgebung haben.

Art. 22 Gewachsener Boden

- 1 Als gewachsener Boden gelten die im Höhenlinienplan betreffend den gewachsenen Boden bezeichneten Höhenlinien (m ü. M.).
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Angleichung an die den Geltungsbereich begrenzenden Strassen sind zulässig.

Art. 23 Uferstreifen Haselbach

Der Uferstreifen Haselbach ist nach den Bestimmungen der geltenden Gewässer-schutzverordnung nutzbar. Er ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

Erschliessung und Parkierung

Art. 24 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Das Gestaltungsplangebiet ist entsprechend der Festlegungen im Plan zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt für den Teil West ist einzuhausen.

Art. 25 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, provisorisch

Sofern im Teil West eine Etappierung vorgenommen wird und zuerst mit der Überbauung in den Baubereichen D, E oder K begonnen wird, ist die Erstellung einer provisorischen Zu- und Wegfahrt möglich. Sie ist jedoch unmittelbar nach der Realisierung der definitiven Zu- und Wegfahrt Tiefgarage bzw. mit der Überbauung der Baubereiche F, G, H oder I rückzubauen.

Art. 26 Fusswegverbindungen

Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Öffentlichkeit durchgehend freizuhalten.

Art. 27 Parkierung motorisierter Individualverkehr

- 1 Die Berechnung der Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.
- 2 Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr, inkl. Mofaabstellplätze, sind unterirdisch anzuordnen.
- 3 Die notwendige Anzahl Besucherparkplätze wird oberirdisch angrenzend an die Tannenstrasse / Ringstrasse nahe bei den Siedlungsplätzen angeordnet. Die genaue Anzahl und Lage ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu klären.

Art. 28 Velos, Kinderwagen

- 1 Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Die Berechnung der Veloparkplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.
- 2 In den Baubereichen A bis C sind 2/3 der Abstellmöglichkeiten in den Gebäuden zu integrieren. Die Flächen müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

Umwelt

Art. 29 Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).

Art. 30 Energie

- 1 Bei den Neubauten sind die Energiewerte vom Minergie-Standard einzuhalten. Andere Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.
- 2 Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen anzustreben.

Art. 31 Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Embrach sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (2002, inkl. Aktualisierungen) und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

- 1 Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 32 Hochwasser

- 1 Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.

Art. 33 Dachbegrünung

Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

Art. 34 Abfall- und Abwasserentsorgung

- 1 Zur Vermeidung von Abfällen ist mit Ressourcen möglichst schonend umzugehen.
- 2 Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen zu errichten.

Schlussbestimmungen

Art. 35 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.