

Privater Gestaltungsplan
Rosenthal, Wald ZH

Antrag an die
Gemeindeversammlung

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird ausschliesslich die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten jeweils für beide Geschlechter.

Ziele	<h2>1. Zweck</h2> <p>Der private Gestaltungsplan Rosenthal bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 56 der Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 56.9 der Bauordnung;• die Realisierung eines besonders gut gestalteten Alters- und Pflegezentrums, welches das kantonale Ortsbild von Wald respektiert;• die Ermöglichung der gemäss Art. 56.1 BZO geforderten dichten Bauweise;• die Sicherung von hochwertigen, bewohnerfreundlichen Aussenräumen;• die Gewährleistung einer ökologischen Bauweise und CO₂-neutraler Energiesysteme;• die Offenhaltung von Fusswegverbindungen für die Öffentlichkeit;• die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES II für die Wohnräume;
Bestandteile	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2> <p>¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2> <p>¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p>

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung des kantonalen Ortsbildes von Wald 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 Eine verdichtete Bauweise ist erforderlich.

Richtprojekt

³ Das Richtprojekt des Architekturbüros kit, Schöneggstrasse 5, 8004 Zürich vom 15.12.2015 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse, Erschliessung) richtungsweisend.

5. Bebauung

Baubereiche

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

² Innerhalb des mit Mantellinien festgelegten Baubereiches A ist maximal 1 freistehendes Hauptgebäude zulässig. Innerhalb des mit Mantellinien festgelegten Baubereiches B ist maximal 1 freistehendes Hauptgebäude zulässig.

³ Die Mantellinien dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

Gebäudelänge / Abstände

⁴ Für die Abstände und die Gebäudelänge sind die Baubereiche massgeblich.

⁵ Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.

Bauliche Dichte und Geschosse

⁶ Die Geschossfläche und die Geschoszahl sind in den Baubereichen bis zur max. Gebäudekote frei.

Gesamthöhe

⁷ Die maximal zulässige Gesamthöhe (Gebäudehöhe und Firsthöhe) im Sinne von § 58 PBG beträgt:

	Höhenkote
Baubereich A	626.3 m ü. M.
Baubereich B	619.5 m ü. M.

Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten dürfen diese Höhenkoten durchstossen.

Unterirdische Gebäude	⁸ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Mantellinien nicht massgebend.
Besondere Gebäude	⁹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
Dachgestaltung	¹⁰ Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Besondere Gebäude dürfen auch andere Dachformen aufweisen.
Solaranlagen	¹¹ Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

6. Nutzung

Nutzweise	Zulässig sind stationäre und ambulante Alters- und Pflegedienstleistungen, Alterswohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe, soweit diese mit der Nutzung als Alters- und Pflegezentrum in funktionellem Zusammenhang stehen und der Bedarf dafür aus betrieblicher Sicht des Alters- und Pflegezentrums ausgewiesen ist.
-----------	---

7. Aussenraum

Grundsatz	¹ Die Aussenräume sind möglichst grosszügig anzulegen und situationsgerecht attraktiv zu gestalten.
	² Sie sind hindernisfrei anzulegen und auf die betagten Bewohner sowie deren Besucher auszurichten.
Umgebungsgestaltung	³ Bei der Gestaltung der Umgebung ist der Lage im Ortskern von Wald Rechnung zu tragen.
	⁴ Für die Aussenanlagen ist das Umgebungskonzept von parbat Landschaftsarchitektur GmbH, St. Gallen vom 8.12.2015 richtungsweisend.
Bepflanzung	⁵ Bei der Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten einzusetzen.

8. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgaragen haben ab der Rosenthalstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

² Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen hat ab der Rosenthalstrasse zu erfolgen.

Anlieferung

³ Die Zufahrt für die Anlieferung durch LKW's und Lieferwagen darf nur an der bezeichneten Stelle ab der Laupenstrasse oder ab der Rosenthalstrasse erfolgen. Die Zufahrt für die Anlieferung mittels Sattelschlepper/ Lastzug ist über die Rosenthalstrasse zu organisieren.

Veloabstellplätze

⁴ Es sind mindestens 55 Veloabstellplätze vorzusehen.

⁵ Mindestens 12 Veloabstellplätze sind oberirdisch im Bereich der Besucher- und Personaleingänge anzuordnen.

Autoabstellplätze

⁶ Für den Baubereich A sind mindestens 49 Parkplätze nachzuweisen.

⁷ Für den Baubereich B sind mindestens 17 Parkplätze nachzuweisen.

Öffentliche Fusswege

⁸ An der bezeichneten Stelle ist nach Möglichkeit eine Fusswegverbindung offen zu halten, welche tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss.

⁹ Mindestens ein Weg ausserhalb der geschützten Aussenräume muss die Querung durch das Areal am Tag und nachts ermöglichen.

9. Umwelt

Energie

¹ Es sind eine ökologische Bauweise und CO₂-neutrale Energiesysteme vorzusehen.

² Das Gebäude ist nach dem Minergie® Standard für Wohngebäude zertifizieren zu lassen. Die Projektgenehmigung der Zertifizierungsstelle Minergie ist für die Baubewilligung einzureichen.

³ Es sind ökologische Baumaterialien zu verwenden. Der Nachweis hat über eine Raumluftmessung zu erfolgen.

Lärmschutz - Empfindlichkeitsstufe

⁴ Für Wohnräume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Für gewerblich genutzte Räume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Naturgefahren / Objektschutz

⁵ Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes hat das Erdgeschoss in Baubereich A eine Kote von 609.0 m ü. M. aufzuweisen.

⁶ Für sämtliche Gebäudeöffnungen wie Fenster, Lüftungsschächte, Fluchtstollen etc. innerhalb der Gefährdungszone ist die Mindestkote von 608.7 m.ü.M. einzuhalten oder andere Objektschutzmassnahmen zu ergreifen.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei Realisierung in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

11. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Rosenthal wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.