



Privater Gestaltungsplan «Waldau–Winkel»

Laupen, Gemeinde Wald, Kanton Zürich

Vorschriften

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt:

AG Spörri & Co., Wald ZH

..... Ort, Datum

EW Wald AG, Wald ZH

..... Ort, Datum

Gemeinde Wald, Wald ZH

..... Ort, Datum

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit GRB Nr.vom auf den



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Waldau-Winkel»

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Areals «Waldau-Winkel» im Ortsteil Laupen der Gemeinde Wald ZH.

Zweck

² Im Besonderen:

- a. werden die Voraussetzungen für den Erhalt der historischen Bebauungsstruktur sowie der historisch interessanten Bauteile geschaffen.
- b. wird die Voraussetzung für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung geschaffen;
- c. wird die Grundlage für qualitativ hochwertige Freiräume geschaffen.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile und Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

³ Der Geltungsbereich gliedert sich in die folgenden zwei Teilgebiete:

- a. Teilgebiet «A» mit den Baubereichen A1, A2, A3, A4, A5, A6;
- b. Teilgebiet «B» mit dem Baubereich B1.

⁴ Für die Strassenparzelle der Winkelstrasse (Kat.-Nr. 8115) und die Gewässerparzelle (Kat.-Nr. 8092) hat der Gestaltungsplan keine Wirkung.

Art. 3 ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Fassung vom 26.5.2017.

Geltendes Recht

² Die Wirkung der Gewässerabstandslinien ist im Geltungsbereich während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.



³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)¹ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

² Im Baubereich A1 und A2 muss der Gewerbeanteil gesamthaft jederzeit mindestens 50 Prozent betragen. Im Baubereich A2 sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Baubereiche mit Mantellinien

Art. 5 ¹ Oberirdische Gebäude inklusive Gebäudevorsprünge, Erker und Balkone sind nur innerhalb der Mantellinien zulässig. Davon ausgenommen sind die Transformatorstation auf der Parzelle Kat.-Nr. 9620, besondere Gebäuden nach Art. 7 sowie Art. 10 Abs. 3.

² Die Mantellinien bestimmen sich durch die Baubereiche und die Höhenbegrenzung gemäss Art. 9.

³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden.

⁴ Die Anzahl Gebäude innerhalb der Baubereiche ist nicht beschränkt.

⁵ Im Baubereich A1 dürfen die bestehenden Bauten, innerhalb des Gewässerraums, im Sinne von § 357 PBG erhalten, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden. Die Erweiterung beschränkt sich auf das Dachgeschoss. Dieses darf, innerhalb der Höhenbegrenzung gemäss Art. 9, erhöht werden, sofern dies nicht zu einer weitergehenden Beanspruchung des Gewässerraums führt.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Art. 6 ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche innerhalb des Gewässerraums und der Verkehrsbaulinien sowie die Parzelle Kat.-Nr. 9621.

² Innerhalb des Geltungsbereichs gelten keine Abstandsvorschriften. Gegenüber den benachbarten Grundstücken,

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.



ausserhalb des Geltungsbereichs nach Art. 2, gilt ein Abstand von 2.5 m.

Art. 7 ¹ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt eine Baumassenziffer vom 0.3 m³/m².

Besondere Gebäude

² Für besondere Gebäude gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Solche Gebäude dürfen ohne nachbarliche Zustimmung an die nachbarliche Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes, nachbarliches Gebäude angebaut werden.

³ Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden. Davon ausgenommen ist der Gewässerraum sowie die Wiese gemäss Art. 18.

Art. 8 ¹ In den Teilgebieten gelten folgende Baumassen für Hauptgebäude:

Baumasse
Hauptgebäude

	Baumasse max. [m ³]
Teilgebiet A	30'063
Teilgebiet B	14'338

² Für den Baubereich A2 gilt eine Baumasse von höchstens 14'000 m³.

³ Im Teilgebiet B ist die Baumasse dem Baubereich B1 zugeordnet. Nicht Bestandteil dieser Baumasse ist die Parzelle Kat.-Nr. 9620.

⁴ Im Baubereich B1 darf die zulässige Baumasse, mit dem «Ökobonus» und dem «Sozialbonus» nach Art. 61 BZO, um je 469 m³ auf total höchstens 15'276 m³ erhöht werden.

Art. 9 ¹ Innerhalb der Baubereiche gelten für die Gesamthöhen die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten. Als Gesamthöhe gilt die Summe der Gebäudehöhe und der Firshöhe.

Höhenbegrenzung

² Im Baubereich B1 ist für die einzelnen Gebäudeteile eine Gesamthöhe von 11.0 m ab dem gewachsenen Terrain einzuhalten.

³ Folgende Gebäudeteile dürfen über die Gesamthöhe hinausragen:



- a. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsanlagen, Abluftrohre sowie gedeckte Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen um das technisch notwendige Minimum;
- b. Offene Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1,2 m, sofern die Dachfläche des obersten Geschosses begehbar gemacht wird;
- c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis 1,5 m Höhe;

Fabrikgebäude
Weberei, Hochkamin

Art. 10 ¹ Das «Fabrikgebäude Weberei» und der «Hochkamin» sind zu erhalten.

² Das Fabrikgebäude darf umgebaut und umgenutzt werden. Bei äusseren Umgestaltungen sind die wesentlichen gestalterischen Elemente des Bestandes, wie Höhenstaffelung, symmetrischer Aufbau der Fassade und Charakteristik der Dachaufbauten, zu übernehmen. Die Dachaufbauten sind als Schlepptgauben auszubilden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist frei.

³ Balkone dürfen im Sinne von § 260 PBG über die Baubereichsgrenzen hinausragen. Davon ausgenommen sind die Bereiche innerhalb des Gewässerraums. Die Balkone dürfen in gleichem Flächenumfang auch als freistehende Gebäudeteile von den Fassaden abgesetzt werden, wenn dies nachweislich zu einer gestalterisch besseren Lösung führt.

Wegabstand

Art. 11 Gegenüber den im Situationsplan bezeichneten Quartier- und Arealverbindungen gelten keine Wegabstände.

C. Gestaltung

Bauten und Anlagen

Art. 12 ¹ 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 besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Für die Beurteilung gelten die Merkmale nach § 71 PBG.

² Die gemeinschaftlichen Freiräume und insbesondere die Spiel-, Garten- und Ruheflächen haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.



Art. 13 ¹ Im Teilgebiet A orientiert sich die Dachgestaltung an den bestehenden oder ursprünglichen Dachformen. Für Hauptgebäude sind nur Giebeldächer zulässig. Davon ausgenommen ist der Baubereich A2. Dort ist auch ein Flachdach zulässig.

Dächer

² Für Neubauten im Teilgebiet B sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 14 Das Bauvolumen im Baubereich B1 ist mittels horizontalen Versätzen zu gliedern und in der Höhe, durch die Einordnung in die bestehende Topographie, zu staffeln.

Neubauten Baubereich B1

D. Freiraum

Art. 15 Die im Situationsplan bezeichneten Platzflächen dienen als multifunktionale Mischverkehrsflächen zur Anlieferung, Erschliessung, Entsorgung und Parkierung.

Platzflächen

Art. 16 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Grünflächen dienen als gemeinschaftliche oder private Freiräume für die Bewohnenden oder Beschäftigten des Areals. Sie sind abgestimmt auf die Nutzungen in den angrenzenden Baubereichen zu gestalten. Den Übergängen zwischen den privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen ist besondere Beachtung zu schenken.

Grünflächen

² Zwischen Hauptstrasse und Neubau im Baubereich B1, strukturieren Baumsetzungen den mit Strauch- und Krautschichten besetzten Vorgartenbereich. Die Wegführung zu den Hauszugängen ist sorgfältig in die Topographie einzubetten.

Art. 17 ¹ Der Bachraum dient dem Areal als gemeinschaftlich genutzter Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Bachraum

² Die Gestaltung des Bachraums orientiert sich an der vorhandenen Bachlandschaft. Das bestehende Ufergehölz ist zu erhalten.

Art. 18 Die Wiese dient als extensiv genutzte Wiese oder Weide. Die Herrichtung von kleineren Ruheflächen für das Areal ist zulässig, sofern diese das Landschaftsbild nicht

Wiese



Spiel- Garten- und Ruheflächen	beeinträchtigen. Es sind nur temporäre Einfriedungen und Ausstattungs-elemente zulässig.
Bäume	<p>Art. 19 ¹ In den Teilgebieten sind, im Rahmen von Neubauprojekten oder bei umfassender Umnutzung der bestehenden Bauten, der Nutzung entsprechend, die erforderlichen Spiel-, Garten- und Ruheflächen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>² Im Teilgebiet B erfolgt die Gestaltung des Freiraums nach einem Gesamtkonzept. Dieses ist mit dem Baugesuch im Baubereich B1 einzureichen.</p>
Motorisierter Individualverkehr (MIV)	<p>Art. 20 ¹ Zur räumlichen Strukturierung der Freiflächen sowie zur ökologischen Vernetzung und Beschattung der Aufenthaltsbereiche nach Art. 19 ist eine angemessene Anzahl Bäume vorzusehen.</p> <p>² An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind, im Zusammenhang mit den Neubauprojekten, Bäume vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage und Anzahl der Bäume ist auf das Neubauprojekt abzustimmen.</p>
Abstellplätze	<p>E. Erschliessung und Parkierung</p> <p>Art. 21 ¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen erfolgt für den motorisierten Verkehr ab der Winkelstrasse.</p> <p>² Die Zu- / Wegfahrten für neue Tiefgaragen erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen, in den Baubereichen A2 und B1. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten ist in Abstimmung zur Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen der Projektierung festzulegen.</p> <p>Art. 22 ¹ Die Anzahl und Gestaltung privater Abstellplätze für Personenwagen, leichte Zweiräder und Motorräder richtet sich nach der Bau- und Zonenordnung.</p> <p>² An den im Situationsplan bezeichneten Stellen, dürfen oberirdische Abstellplätze auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.</p> <p>³ Im Teilgebiet B sind oberirdisch nur Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher oder die Kundschaft zulässig.</p>



Art. 23 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Quartierverbindungen sind so zu gestalten, dass sie dauerhaft öffentlich zugänglich sind.

Quartierverbindungen

² Sie sind zu erhalten oder in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen.

Art. 24 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Arealverbindungen dienen als arealinterne Fusswegverbindungen.

Arealverbindungen

² Sie sind in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen.

F. Umwelt

Art. 25 ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung².

Lärmschutz

² Für Wohnnutzungen in den Baubereichen A1 und B1 gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.

Art. 26 ¹ Es sind eine ökologische Bauweise und CO₂-neutrale Energiesysteme vorzusehen.

Energie

² Insgesamt muss der Heizenergiebedarf die jeweils gesetzlichen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Der Nachweis hat im Rahmen der Baubewilligung zu erfolgen.

³ Bei den bestehenden Bauten können die Vorgaben reduziert oder weggelassen werden, wenn dies aus ortsbaulicher oder denkmalpflegerischer Sicht angezeigt ist.

Art. 27 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)³ zu optimieren.

Ökologischer
Ausgleich

² Insbesondere ist eine naturnahe und standortgemässe Bepflanzung zu wählen. Die nicht als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Energiegewinnung installiert sind.

² vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

³ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.



Entwässerung

Art. 28 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Richtlinie VSA, Regenwasserentsorgung gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I⁴, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz von Gewässern⁵ abzuleiten.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Hochwasserschutz

Art. 29 Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Der erforderliche Objektschutznachweis muss durch das AWEL genehmigt werden.

Gewässerunterhalt

Art. 30 Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist an der im Situationsplan bezeichneter Stelle zu gewährleisten. Die Arealverbindung zwischen Baubereich B1 und Gewässerraum ist so zu gestalten, dass die Zufahrt für den Unterhalt sichergestellt ist.

G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 31 Der private Gestaltungsplan «Waldau-Winkel» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

⁴ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

⁵ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.