

Privater Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis

Bestimmungen

Gemeinde Lindau, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 27. Juli 2022

Von den Bevollmächtigten der Grundeigentümern
aufgestellt am:

Atlantis Unternehmungen AG
(Kat. Nrn. 256, 3407):

Feldmann Bauunternehmung AG
(Kat. Nrn. 260, 3230, 3406):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Auftraggeber

Atlantis Unternehmungen AG
Kriesbachstrasse 3c
8304 Wallisellen

Feldmann Bauunternehmung AG
Aegertstrasse 11
8305 Dietlikon

Bearbeitung

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40013

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Umsetzung der verbindlichen konzeptionellen Anforderungen gemäss Art. 22a Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten (Gestaltungsplanperimeter).

Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen ab dem 1. März 2017.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Gestaltung

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 erzielt wird. Die Baubehörde kann die Bauvorhaben fachlich begutachten lassen.

Art. 5 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt Bebauung der Atlantis AG, Wallisellen und der HLP Architekten AG, Effretikon vom 19.7.2022 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen Umgebung, kubische Gliederung und Erschliessung) richtungsweisend.

² Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt Freiraum der Albiez de Tomasi GmbH, Zürich vom 9.11.2021 richtungsweisend.

³ Von den Richtprojekten darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 6 Tabakscheune

Die bestehende im Situationsplan dargestellte Tabakscheune kann rückgebaut werden.

Art. 7 Baubereiche

¹ Innerhalb der Baubereiche ist jeweils ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen des oberirdischen Hauptgebäudes ergibt sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

² Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens auf der Hälfte des Baubereiches um maximal 1.50 m über die Baubereiche hinausragen.

Art. 8 Bauliche Dichte

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 28'980 m². Diese zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereichs-Gruppe K		Baubereichs-Gruppe L	
Baubereich	Geschossfläche	Baubereich	Geschossfläche
K1	1'580 m ²	L1	1'290 m ²
K2	990 m ²	L2	950 m ²
K3	990 m ²	L3	650 m ²
K4	990 m ²	L4	650 m ²
K5	990 m ²	L5	950 m ²
K6	710 m ²		

Baubereichs-Gruppe M		Baubereichs-Gruppe N	
Baubereich	Geschossfläche	Baubereich	Geschossfläche
M1	1'710 m ²	N1	1'000 m ²
M2	1'080 m ²	N2	990 m ²
M3	1'140 m ²	N3	990 m ²
M4	1'080 m ²	N4	1'000 m ²
M5	870 m ²	N5	990 m ²
		N6	990 m ²

Baubereichs-Gruppe O		Baubereichs-Gruppe P	
Baubereich	Geschossfläche	Baubereich	Geschossfläche
O1	790 m ²	P1	540 m ²
O2	790 m ²	P2	360 m ²
O3	790 m ²	P3	360 m ²
O4	790 m ²	P4	540 m ²
		P5	360 m ²
		P6	540 m ²
		P7	540 m ²

² Geschossflächenverlagerungen innerhalb der Bereichs-Gruppen wie auch zwischen den jeweiligen Baubereichs-Gruppen sind im Umfang von max. $\pm 10\%$ gegenüber den in Art. 8, Abs. 1 festgelegten Geschossflächen gestattet.

³ Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll- und Dachgeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden. Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Art. 9 Gesamthöhe

Die in den einzelnen Baubereichen zulässigen Gesamthöhen (m ü. M.) sind im Situationsplan mit Höhenkoten festgelegt.

Art. 10 Erdgeschoss

¹ Die Bodenoberkante des Erdgeschosses (Oberkante fertiger Boden) ist im Situationsplan pro Baubereich mit Höhenkoten (m ü. M.) bezeichnet und darf um höchstens 0.50 m unter- oder überschritten werden.

² Im Baubereich M1 muss die Höhe ab fertig Boden bis Unterkant rohe Decke im Erdgeschoss mindestens 4.00 m betragen.

Art. 11 Technische Aufbauten

¹ Bei Flachdächern dürfen technische Aufbauten wie zum Beispiel Kamine und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie den effektiven Dachrand um maximal 1.50 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

² Die Abluftrohre für eine allfällige Holzschnitzelheizung im Baubereich M1 dürfen von der obenstehenden Bestimmung abweichen.

Art. 12 Geschosszahl

Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe sind die maximalen Anzahlen an Voll-, Dach- und Untergeschossen wie folgt festgesetzt:

Baubereiche	Vollgeschosse	Dachgeschosse/ Attikageschosse	Anrechenbare Untergeschosse
K6, L2-L5, O1-O4, P1-P7	2	1	0
M5	2	2	0
K1-K5, L1, N1-N6	3	1	0
M1-M4	3	2	0

Art. 13 Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 25 m.

Art. 14 Tiefgaragen

¹ Tiefgaragen, die das massgebende Terrain nicht mehr als 1.50 m überragen, sind innerhalb des Baubereichs für Tiefgaragen zulässig. In diesen Bereichen sind Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Velos und Motos) sowie Heizungen, Bastelräume, Keller und Retentionsanlagen zulässig. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen sind in diesen Räumen nicht zulässig.

² Durch nachbarliche Vereinbarung kann bis an die Grenze gebaut werden.

Art. 15 Tiefgaragenrampen

Tiefgaragenrampen (Steigung ab 6%) müssen in Bauten integriert werden und sind innerhalb der Baubereiche für Tiefgaragenrampen zulässig. Die Gesamthöhe dieser Bauten beträgt maximal 5.00 m.

Art. 16 Kleinbauten

Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² sowie einer Gesamthöhe von maximal 4.00 m, gemessen ab gestaltetem Terrain, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen höchstens 4% der jeweiligen Grundstücksfläche beanspruchen, jedoch mindestens eine Grundfläche von 10 m² pro Grundstück. Grundstücke übergreifend sind Flächenverlagerungen nicht zulässig.

Art. 17 Dachgestaltung

¹ In den Baubereichs-Gruppen M, O und P sind nur Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

³ Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht oder als Terrasse genutzt werden. Für die Begrünung sind ausschliesslich standortgerechte Arten zu verwenden.

Art. 18 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe.

² Im Erdgeschoss des Baubereichs M1 ist keine Wohnnutzung zulässig, es sind ausschliesslich nicht störende Gewerbebetriebe und öffentliche Nutzungen (Bibliothek, Kindertagesstätten etc.) zulässig. Publikumsorientierte Nutzungen sind erwünscht.

Art. 19 Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden. Mit der jeweiligen Bauetappe sind die Hauptverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr über das gesamte Areal sowie auch die zumindest an die Teiletappe angrenzenden öffentlichen Platzräume zu erstellen. Es ist dabei der Nachweis einer funktionsfähigen und siedlungsgestalterisch überzeugenden Bebauung der jeweiligen Teiletappen zu erbringen.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 20 Zufahrt

¹ Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt ab der Poststrasse an den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen.

² Die beiden Zufahrtsstrassen Nord und Ost sind für alle Verkehrsteilnehmer sicher zu gestalten und sind als Begegnungszonen auszubilden. Als massgebender Begegnungsfall gilt die Begegnung zwischen zwei Personewagen.

³ In den schematisch bezeichneten Wendebereichen ist eine Wendemöglichkeit für Personewagen bzw. Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von 10 m zu erstellen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).

Art. 21 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen haben an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Art. 22 Anlieferung

Die Anlieferung für das Gewerbe hat an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Art. 23 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine mindestens 3.5 m breite Fuss- und Velowegverbindung für die Öffentlichkeit zu erstellen. Das öffentliche Fuss-/Velowegrecht ist im Grundbuch sicherzustellen.

Art. 24 Notzufahrt

Die Zufahrtsstrassen sowie die öffentlichen Fuss- und Velowege haben (soweit nötig) zugleich als Notzufahrt zu den Wohnbauten zu dienen.

Art. 25 Veloabstellplätze

Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze für die verschiedenen Nutzungen richtet sich nach den Empfehlungen der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich. Die Veloabstellplätze sind bei den Hauseingängen im Erdgeschoss und/oder im Untergeschoss gut zugänglich anzuordnen. Mindestens die Hälfte der vorgesehenen Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Art. 26 Autoabstellplätze

¹ Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997, wobei im gesamten Gestaltungsplangebiet maximal 435 Autoabstellplätze zulässig sind. Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Güteklasse D der ÖV-Erschliessung.

² Sämtliche Autoabstellplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Ausgenommen davon sind die im Plan schematisch bezeichneten oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze an der Zufahrtsstrasse Nord (maximal 20 Autoabstellplätze) und an der Zufahrtsstrasse Ost (maximal 30 Autoabstellplätze). Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

D Freiraum

Art. 27 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 28 Gemeinschaftliche Ausstattung

¹ In Hauptgebäuden und/oder in Kleinbauten bei den Spiel- und Ruheplätzen in den Umgebungsbereichen U1 bis U3 mindestens je ein Gemeinschaftsraum anzuordnen. Die Gemeinschaftsräume sind mit einer Küche und mit Sanitärräumen auszustatten.

² Anstelle von drei einzelnen Gemeinschaftsräumen kann ein gemeinsamer Gemeinschaftsraum mit einer minimalen Grösse von 100 m² erstellt werden. Wird im Rahmen der Projektierung eine gleichwertige Lösung für die Anordnung des Gemeinschaftsraumes an einem anderen Ort (ausserhalb des Gestaltungsplangebiets) gefunden, ist diese ebenfalls zulässig.

Art. 29 Öffentliche Platzräume

Die öffentlichen Platzräume sind als attraktive und multifunktionale Freiflächen zu gestalten. Es sind differenziert gestaltete Aussenräume für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Die Bewegungs- und Aufenthaltsräume sind mit unterschiedlichen Belagsmaterialien zu differenzieren.

Art. 30 Spiel- und Ruheplätze

¹ Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheplätze sind attraktiv auszugestalten, entsprechend ihrem Zweck zu möblieren und zu bepflanzen.

² Der Anteil an Spiel- und Ruheplätzen hat mindestens 20% der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossflächen zu betragen. Diese mindestens 20% sind auch bei einer Etappierung nachzuweisen. Kann innerhalb einer Bauetappe (so lange noch nicht alle Etappen realisiert sind) der Anteil von 20% nicht nachgewiesen werden, so ist der verbleibende Anteil in Form von provisorischen Spiel- und Ruheflächen (auch auf Nachbaretappen) zu erstellen.

Art. 31 Umgebungsbereiche

¹ Die vier Umgebungsbereiche U1, U2, U3 und U4 sind in ihrer topografischen und bepflanzungstypologischen Gestaltung voneinander unterschiedlich zu behandeln.

² Der Umgebungsbereich U1 grenzt partiell mit einer max. 1.00 m hohen Stützmauer an die südöstlich gelegene Zufahrtsstrasse. Dieser Umgebungsbereich ist als ein Obsthain, unterlegt mit einer Blumenwiese, durchgehend von der Landwirtschaftszone bis an die Stützmauer zu erstellen. Mindestens 30 Obstbäume sollen im Sinne eines Obsthaines gepflanzt werden und sich über den gesamten Umgebungsbereich U1 verteilen. Die Privatgärten, Aussenaufenthaltsbereiche und ein feines Wegenetz haben sich gut ins Gesamtbild einzuordnen.

³ Der Umgebungsbereich U2 zeichnet sich über die terrassierte Geländemodellierung aus. Es sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1.00 m jeweils angrenzend an die Privatgärten der Baubereiche anzuordnen. Zwischen den Baubereichen sind durchgrünte Spiel- und Ruheplätze mit mindestens 15 Gross- und 10 Obstbäumen anzuordnen.

⁴ Der Umgebungsbereich U3 ist als eine grosszügige Wiese mit hochstämmigen, solitären Bäumen und mindestens 15 Obstbäumen folgend der Geländemodellierung zu gestalten. Es sind zwei, über ein sekundäres Wegenetz erschlossene und zentral angelegte, Spiel- und Ruheplätzen nachzuweisen.

⁵ Der Umgebungsbereich U4 weist eine Privatgartenstruktur auf, welche mit Hecken eingefasst wird. Ein feines Wegenetz verbindet den Bereich innerhalb und ausserhalb. Kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche sind an der inneren Erschliessung anzuordnen. Es sind mindestens 10 Gross- und 7 Obstbäume anzuordnen.

⁶ Mindestens 50% der Umgebungsbereiche U1, U2, U3 und U4 sind je Umgebungsbereich unversiegelt auszugestalten und zu bepflanzen.

Art. 32 Terraingestaltung

Terrainveränderungen müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 33 Bepflanzung

¹ Die im Art. 31 geforderten und im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Über unterirdischen Bauteilen sind folgende Aufbauhöhen für den gesamten Unter- und Oberboden nachzuweisen:

- Grossbäume: mindestens 1.50 m
- Kleinbäume: mindestens 0.80 m

² Die im Plan schematisch bezeichnete Baumreihe ist in Form von Hochstammbäumen zu pflanzen.

³ Die Grünflächen sind vielfältig mit standortgerechten Pflanzenarten zu versehen.

E Umwelt

Art. 34 Energie

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen. Alternativ müssen sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen.

² Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden.

³ Im Gestaltungsplangebiet dürfen auch Energieerzeugungsanlagen für Bauten ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden.

Art. 35 Lärmschutz

Ist zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens der Planungswert bei neuen Wohngebäuden hinsichtlich Fluglärm überschritten, sind die Anforderungen gemäss Art. 31a LSV einzuhalten.

F Versorgung und Entsorgung

Art. 36 Infrastrukturen

Es sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von verbrauchsarmen Fahrzeugen zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Art. 37 Entwässerung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept zur Bewilligung einzureichen.

² Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern. In der im Situationsplan schematisch bezeichneten Retentionsfläche ist eine Retentionsanlage vorzusehen. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlage ist u.a. abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten festgelegt. Die Retentionsanlage bildet einen Bestandteil des Entwässerungskonzepts.

Art. 38 Entsorgungsanlagen

In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

G Schlussbestimmung

Art. 39 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.