



Privater Gestaltungsplan „Unterdorf-Nord Ost“

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 17.9.2019

Kat. Nr. neu A

Erbengemeinschaft Schaufelberger
Susanne Schaufelberger

Daniel Schaufelberger

Kat. Nr. 2200

.....
Therese Kropitsch – Ehrsam

Kat. Nr. neu C

.....
Martin Walter Binder

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 5. 12.2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Ziele

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan „Unterdorf Nord-Ost“ bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 37 Abs. 1, 3 und 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO):

- die Erfüllung der gebietsspezifischen Ziele der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 Abs. 8 BZO:
 - Siedlungs- und landschaftsverträgliche Bebauung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone und dem Rebhang
 - Kernzonengerechte Aussenraumgestaltung an der Badenerstrasse
 - Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
 - Bauliche Verdichtung (AZ max. 33 % innerhalb der W2/30)
- die Erfüllung der Grundanforderungen der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 Abs. 8 BZO:
 - Bauten, Anlagen und Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten
 - Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50 % mit fossilen Energieträgern gedeckt werden
 - Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% des jeweils aktuell gesetzlichen Standards nicht übersteigen.

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Die Erschliessungsvereinbarung gilt als integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Geltungsbereich

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

Verhältnis zum übrigen
Baurecht

3. Ergänzendes Recht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen, durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 21.4.1994, mit den Änderungen gemäss Festsetzungen vom 4.12.2003, 3.12.2009 und 6.3.2014, sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

² Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für den Geltungsbereich die bis zum 27.2.2017 geltende Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der dazugehörigen Verordnungen zur Anwendung.

Anforderungen

4. Gestaltung

¹ 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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Bebauungskonzept

² Das Bebauungskonzept des Architekturbüros Couchet Partner GmbH vom 26.6.2019 ist für die Konzeption der Überbauung richtungsweisend.

Baubereiche

5. Bebauung

¹ Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche ist jeweils ein freistehendes Hauptgebäude oder eine Anbaute zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Die Baubereichsbegrenzungen treten an Stelle der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände

² Im bezeichneten Bereich darf zwischen a1.1 und A1.2/a1.2 ein eingeschossiger, untergeordneter Verbindungsbau mit Flachdach erstellt werden.

³ Die Mantellinien der Baubereiche A2, D1, D2 und C dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone auf maximal 1/3 der Fassadenlänge um maximal 2 m überschritten werden.

- Rot bezeichnete Gebäude
- ⁴ Im Bereich der Kernzone sind auskragende, giebelseitige Balkone nicht zulässig. Balkone dürfen die Traufe und die Mantellinien nicht durchstossen. Im Baubereich A1.1 ist eine gut integrierte, zurückhaltend gestaltete Terrasse zulässig.
- ⁵ Die rot bezeichneten Gebäude dürfen unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
- ⁶ Für den Ersatzbau a1.1 darf in Abweichung von Art. 4 BZO auf ein Walmdach verzichtet und eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m vorgesehen werden. Der hintere, untergeordnete Gebäudeteil muss auch im Ersatzbau ablesbar sein. Der First ist min. 50 cm tiefer anzuordnen als der Hauptfirst.
- ⁷ Das Gebäude a1.2 (Wöschhus) darf zur energetischen Sanierung um 0.2 m erhöht werden.
- Gartenpavillon
- ⁸ Innerhalb des Baubereiches G ist ein Gebäude im Sinne eines Gartenpavillons zulässig. Der Gartenpavillon ist mit Bezug auf den Hofbereich als einfaches, zurückhaltendes Gebäude zu konzipieren.
- Besondere Gebäude
- ⁹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 m² sind im Bereich der Wohnzone W2/30 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Bereich der Kernzone sind ausserhalb der Baubereiche keine besonderen Gebäude zulässig.
- Baubereich für Tiefgaragenrampe
- ¹⁰ Für die Tiefgarageneinfahrt ist im mit TG bezeichneten Baubereich ein kernzonengerecht gestalteter Nebenbau zu erstellen, welcher eine ortsbildgerechte Integration der Tiefgaragenrampe ermöglicht. Eine moderne Interpretation ist bei besonders guter Gestaltung zulässig.

Grundmasse und Dichte

¹¹ Die Grundmasse richten sich nachfolgender Tabelle. Die zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

	Geschossfläche in VG max.	GF total max.	VG max.	DG max.	UG max.	Gebäudehöhe [m] max.	Firsthöhe [m] max.
Baubereich A1.1 (Anbau)	125 m ²	125 m ²	2	0	0	5.5 m	2 m
Baubereich A1.2 (Anbau)	40 m ²	40 m ²	1	0	0	3.5 m	1.5 m
Baubereich A2	340 m ²	478 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich D1	132 m ²	180 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich D2	220 m ²	300 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich C	372 m ²	510 m ²	2	1	1	7 m	4 m
Baubereich G	32 m ²	32 m ²	1	0	0	3.5 m	1 m
Baubereich TG (Nebengebäude)	-	-	-	-	-	2.5 m	1 m

Geschoss- flächenverlagerungen

¹² Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der zulässigen Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Fassadengestaltung

¹³ Die Fassadengestaltung bei den rot bezeichneten Gebäuden und in den Baubereichen A1.1 und A1.2 richtet sich nach Art. 4 und 12 BZO.

¹⁴ Die strassenseitige Fassade eines Ersatzbaus im Baubereich a1.1 ist besonders sorgfältig zu proportionieren und auf die prägenden Elemente anderer rot bezeichneter Gebäude in der baulichen Umgebung abzustimmen.

¹⁵ Die Fassade des hinterliegenden, senkrecht zur Strasse stehenden Gebäudeteils im Baubereich a1.1 ist entsprechend der untergeordneten Bedeutung des Gebäudeteils zu gestalten und optisch klar abzusetzen.

¹⁶ Die Fassaden der Neu- oder Ersatzbauten in den Baubereichen A2, D1, D2 und C sind besonders gut zu gestalten. Der Lage im Nahbereich des schutzwürdigen Ortsbildes ist angemessen Rechnung zu tragen.

Dachgestaltung

- ¹⁷ Die Dächer sind in Form und Material als gestalterische Einheit auszubilden und müssen auf die umgebende Dachlandschaft abgestimmt sein.
- ¹⁸ Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit Tonziegeln einzudecken, sofern sie nicht als vollflächige Solaranlage ausgebildet werden. Sie sind giebel- und traufseitig mit Dachvorsprüngen auszubilden.
- ¹⁹ Für Hauptgebäude in den Baubereichen A2, D1, D2 und C sind nur Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° gestattet. Im Sinne der nebenbauartigen Charakteristik des Gebäudes in Baubereich G ist für diesen auch ein Flachdach zulässig.
- ²⁰ Die Dachform der rot bezeichneten Gebäude richtet sich nach dem Bestand, wobei der Ersatzbau a1.1 das nachträglich erstellte Walmdach nicht übernehmen muss. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First des hinterliegenden Gebäudeteils ist abzusetzen.
- ²¹ Für die Bauten in den Baubereichen A1.1 und A1.2 ist als Dachform auch ein Pultdach oder auf der strassenabgewandten Seite eine Nutzung als Terrasse entsprechend dem Bebauungskonzept zulässig, sofern eine besonders gute Gestaltung und Einordnung im Ortsbild gewährleistet ist.
- ²² Die Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern richtet sich nach Art. 13.5 und 13.6 BZO.

Terrainveränderungen

- ²³ Terrainveränderungen sind nur in untergeordnetem Masse zulässig.
- ²⁴ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bei den Baubereichen A2, D1, D2 und C gestattet bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens gestattet. Derartige Abgrabungen dürfen nur dort vorgesehen werden, wo sie aufgrund der leichten Hanglage möglichst unauffällig in Erscheinung treten und eine besonders gute Einbettung des Gebäudes gesichert bleibt. Sie dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Ausnahmen in der Tiefe der Abgrabung sind zulässig für einzelne Kellereingänge sowie für die Ein- und Ausfahrten von Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.
- ²⁵ Die Tiefgaragenzufahrt mit Rampe in Baubereich TG ist in den Nebenbau gemäss Ziffer 5 Abs.10 zu integrieren.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ In den Baubereichen A2, D1, D2, C und G sind Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Im Baubereich A1.1 und dem rot bezeichneten Gebäude a1.1 sind Wohnen und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

³ In den Baubereichen A1.2 sowie im rot bezeichneten Gebäude a1.2 sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

⁴ Im Baubereich TG ist ein Nebengebäude für die Integration der Tiefgarageneinfahrt zulässig. Es kann darüber hinaus auch für Lagerzwecke und dergleichen genutzt werden.

7. Freiraum

- Grundsatz** ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass die Umgebungsgestaltung den ortstypischen, charakteristischen Merkmalen des Dorfkerns von Weiningen Rechnung trägt, wobei eine besonders hohe Aufenthaltsqualität zu sichern ist. Mindestens 20 % der massgebenden Grundfläche sind als unbefestigte grüne Fläche zu erhalten und zu unterhalten.
- Bepflanzung** ² Bei der Bepflanzung des Freiraums sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Auf der Tiefgarage ist ein ausreichend hoher Erdaufbau zu gewährleisten. Bestehende Hochstamm-bäume sind wo möglich zu erhalten.
- Grünräume/Hofbereiche** ³ Im Bereich der Grünräume/Hofbereiche sind begrünte Flächen oder ortstypische Hofbereiche als Aufenthaltsflächen zu schaffen oder zu erhalten. Diese können ortskerngerecht mit einzelnen Elementen wie Brunnen, Sitzbank etc. und ausserhalb des Kernzonenbereiches mit besonderen Gebäuden ausgestattet werden. Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
- Besondere Aussenräume** ⁴ Die bezeichneten besonderen Aussenräume sind in Abstimmung mit einer ortsbildgerechten Strassenraumgestaltung als Vorplätze und Vorgärten in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind herkömmliche Materialien zu verwenden und prägende Merkmale wie Chausseierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Sockelmauern und Einfriedungen zu bewahren. Autoabstellplätze sind unzulässig.
- Strassenraum
Badenerstrasse** ⁵ Der bezeichnete Bereich ist im Sinne eines kernzonengerechten Vorplatzes möglichst zurückhaltend und besonders gut zu gestalten. Die Elemente einer siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung sind aufzunehmen.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrten haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Erschliessung aller Baubereiche mit Ausnahme des Baubereichs C hat direkt ab der Badenerstrasse zu erfolgen.

Notzufahrt

² An den bezeichneten Stellen ist eine Notzufahrt mit mindestens 3.6 m Breite zulässig. Die bestehende östliche Notzufahrt kann erhalten werden. Sie darf die Wahrnehmung des Grünraumes nicht beeinträchtigen.

Oberirdische Parkplätze

³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind oberirdische Parkplätze zulässig. Die maximale Anzahl ist im Plan festgelegt.

⁴ Die oberirdischen Parkplätze sind besonders gut in die Aussenraumgestaltung einzugliedern. Sie sind mit durchlässigen Belägen (Chaussierung, Natursteinpflaster Schotterrasen, oä.) zu gestalten.

Autoabstellplätze

⁵ Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme der bezeichneten oberirdischen Parkplätze müssen in Bauten oder unterirdisch angeordnet werden.

⁶ Es ist folgende minimale Anzahl Autoabstellplätze erforderlich:

- Wohnen: 1 PP / 90 m² anrechenbare Geschossfläche
- Ladengeschäfte: 1 PP / 40 m² anrechenbare Geschossfläche
- Gewerbe: 1 PP / 100 m² anrechenbare Geschossfläche
oder
1 PP / 5 Beschäftigte

⁷ Mindestens 1 Parkplatz ist als rollstuhlgerechter Abstellplatz zu dimensionieren.

Energie- und
Wärmedämmung

9. Umwelt

¹ Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf je Grundstück zu maximal 50 % mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

² Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden.

³ Der Wärmebedarf darf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁴ Für die Baubereiche A1.1, A1.2, TG und die roten Bauten a1.1 und a1.2 gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

⁵ Für die Baubereiche A2, D1, D2, G und C gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Zu jedem Zeitpunkt der Etappierung ist die geforderte besonders gute Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen sowie des Aussenraums zu gewährleisten.

11. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Unterdorf Nord-Ost“ wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Rechtswirksamkeit

Trotz rechtskräftiger Inkraftsetzung entfaltet der vorliegende Gestaltungsplan seine Rechtswirksamkeit nur unter der Voraussetzung einer rechtskräftigen Sicherstellung der Inhalte der Erschliessungsvereinbarung im Grundbuch. Kommt diese Sicherstellung innert fünf Jahre nicht zustande, ist die Exekutive ermächtigt gestützt auf § 87 PBG die Aufhebung des Gestaltungsplans anzuordnen.