



Gemeinde Seegräben
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Grossweid»

Gestaltungsplan-Vorschriften

20. Dezember 2023

Festsetzung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Gemeinde Seegräben (Kat.-Nr. 3546)

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Marco Pezzatti

Marc Thalmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Marco Pezzatti

Marc Thalmann

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr. /

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 31
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

www.asaag.ch
info@asaag.ch

2159, dr/lbr

Der Gestaltungsplan «Grossweid» ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den vorliegenden Gestaltungsplan-Vorschriften, dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt.

² Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

³ Das Richtprojekt umfasst die Neubauten und die Aussenraumgestaltung. Es hat wegleitenden Charakter für die Bauprojekte und die Aussenraumgestaltung und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 2 Zwecke des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan «Grossweid» bezweckt:

- Die Erstellung besonders gut in die Umgebung integrierter Mehrfamilienhäuser für altersdurchmisches Wohnen mit einem vielfältigen Wohnungsangebot;
- Eine angemessene bauliche Dichte im Planungsgebiet unter Wahrung der architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten;
- Eine hochwertige Gestaltung der Freiräume und deren auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse abgestimmte Ausstattung;
- Die Erstellung eines von den Bewohnenden der Siedlung und des Ortsteils nutzbaren Gemeinschaftsraums;
- Eine effiziente Erschliessung und die Organisation der Parkierung in einer gemeinsamen Tiefgarage.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Für den Gestaltungsplan «Grossweid» gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den Fassungen bis 28. Februar 2017 zur Anwendung.

II. BESTIMMUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG UND GESTALTUNG

Art. 4 Baubereiche für Hauptbauten

¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erstellt werden.

² Die ausgeschiedenen Baubereiche gehen den Bestimmungen der Regelbauweise vor.

³ Balkone sind innerhalb der Baubereiche zugelassen.

⁴ Die Baumassenziffer für Hauptbauten beträgt 1.98.

⁵ Zulässig sind Wohnen und nicht störende Betriebe.

Art. 5 Baubereich Tiefgarage

¹ Unterirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten sowie innerhalb des Baubereichs Tiefgarage erstellt werden.

Art. 6 Weitere Bauten

¹ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen dürfen besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG erstellt werden (beispielsweise für gedeckte Veloabstellplätze, Entsorgung, Unterhalt).

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind zulässig, sofern sie sich gut in die Umgebung eingliedern.

² Flachdächer sind, sofern sie nicht begehbar sind oder durch Solaranlagen genutzt werden, zugunsten der Ökologie und als Wasser-Rückhaltemassnahme ökologisch wertvoll zu begrünen.

Art. 8 Höhenregelung

¹ Die Gesamthöhe der Gebäude darf die je Baubereich im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) nicht überschreiten. Die Höhenkoten beziehen sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

² Die Höhenkoten dürfen auch von Dachaufbauten nicht überschritten werden.

³ Von Abs. 2 ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Solaranlagen, Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberbauten, Rückkühler und dergleichen. Technische Aufbauten sind zusammenzufassen und gut zu integrieren.

Art. 9 Gemeinschaftsraum

¹ Es ist ein mindestens 45.0 m² grosser Gemeinschaftsraum zu erstellen.

Art. 10 Erhöhte Anforderungen

¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

² Die Bauten haben sich gut in den gebauten Kontext einzufügen. Masstäblichkeit, architektonischer Ausdruck, Gliederung der Baukörper sowie Materialwahl und Farbgebung haben erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

³ Es gelten sinngemäss die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

⁴ Die folgenden Grundsätze sind zwingend zu berücksichtigen:

a) Zur Einpassung in die Masstäblichkeit des Quartiers sind die zwei Hauptbauten in der Länge mehrfach zu staffeln.

b) Die Fassaden der Hauptbauten sind vertikal mit Balkonen und Einzügen zu gliedern.

⁵ Von der Volumetrie und Gestaltung des Richtprojektes darf soweit abgewichen werden, als dadurch die Qualität der Überbauung und die Eingliederung in das Quartier verbessert wird.

III. BESTIMMUNGEN ZUM AUSSENRAUM

Art. 11 Aussenraumbereiche

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- ² Der Aussenraum muss im Grundsatz zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Bewohnenden zugänglich sein und für Aufenthalt sowie Begegnung attraktiv gestaltet sein. Die interne Erschliessung muss hindernisfrei und altersgerecht sein.
- ³ Die Flächen im Aussenraum sind im Grundsatz unversiegelt auszuführen. Versiegelte Flächen sind zulässig, wo dies aufgrund der Nutzung zweckmässig ist.
- ⁴ Für die im Situationsplan schematisch bezeichneten Aussenräume gelten die folgenden, spezifischen Bestimmungen:
 - Der **gemeinschaftliche Aussenraum** dient den Bewohnenden der Siedlung sowie den Nutzenden des Gemeinschaftsraums. Er beinhaltet die notwendige Ausstattung für Erschliessung, Parkierung, Entsorgung und Aufenthalt. An der schematisch gekennzeichneten Stelle ist ein Spielplatz zu erstellen. Für die Umsetzung der im regionalen Richtplan eingetragenen Velo-Freizeitroute ist der erforderliche Raum zu sichern. Diese Pflicht entfällt mit der Umsetzung der Velo-Freizeitroute.
 - Der **Aussenraum Hof** dient den Bewohnenden der Siedlung. Er beinhaltet die notwendige Ausstattung für Erschliessung, Veloparkierung, Entsorgung und Aufenthalt.
 - Der **Aussenraum Garten** dient den Bewohnenden der Siedlung. Er ist mehrheitlich als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erstellen. Den Wohnungen im Erdgeschoss dürfen private Aussenbereiche zugeordnet werden.
- ⁵ In nicht bebauten Flächen von Baubereichen gelten sinngemäss die Bestimmungen des angrenzenden Aussenraumbereichs.

Art. 12 Bepflanzung

- ¹ Das Areal ist ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
- ² In nicht unterbauten Bereichen sind mindestens sieben grosskronige und weitere mittelkronige Bäumen zu pflanzen. In den unterbauten Bereichen sind mittels Substratschüttungen Bereiche mit rund einem Meter Überdeckung zu schaffen und dort Kleinbäume und Grosssträucher zu pflanzen. Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Bepflanzung wegleitend.

IV. BESTIMMUNGEN ZUR ERSCHLIESSUNG

Art. 13 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

- ¹ Für die Erschliessung ist an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle eine Zufahrt zu erstellen.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle anzuordnen.

Art. 14 Parkierung

- ¹ Es ist die Anzahl Autoabstellplätze gemäss BZO der Gemeinde Seegräben zu erstellen. Abweichungen bis ± 10 % vom Pflichtbedarf sind zulässig.
- ² Die Autoabstellplätze sind generell in der Tiefgarage zu erstellen. Im Aussenraum sind maximal sechs Autoabstellplätze für Besuchende sowie ein rollstuhlgerechter Autoabstellplatz an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen zulässig.
- ³ Es sind mindestens 80 Veloabstellplätze zu erstellen. Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Lage und Überdachung wegleitend.
- ⁴ Die Abstellflächen und -räume sind so zu organisieren, dass sie sich auch zum Abstellen von Mobilitätshilfen wie Elektromobilen, Rollstühlen, Rollatoren, usw. eignen.

Art. 15 Gebäudezugänge

- ¹ Die adressbildenden Gebäudezugänge und der Zugang zum Gemeinschaftsraum sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen anzuordnen.

Art. 16 Entsorgung

- ¹ Für die Kehrichtentsorgung ist an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle in Absprache mit der Gemeinde ein Unterflurcontainer anzuordnen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.