

Gemeinde Dietlikon
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Pappelstrasse

Fassung für die Zustimmung durch die
Gemeindeversammlung

BESTIMMUNGEN

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am
Für die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Edith Zuber

Martin Keller

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1 ZWECK

Ziele

Der private Gestaltungsplan Pappelstrasse bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und Art. 32 BZO:

- an der Kreuzung Pappelstrasse-Brunnenwiesenstrasse ein ortsbaulich überzeugendes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Verkaufsnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen,
- die Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Gesamtüberbauung zu gewährleisten,
- die bestehenden Freiraumqualitäten zu erhalten und neue aufenthaltsfreundliche Freiflächen zu schaffen,
- eine zweckmässige und rationelle Erschliessung zu regeln.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

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

Geltungsbereich

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

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zur BZO

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend.

Baubegriffe

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

Baulinien

³ Die Wirkung der Baulinien RRB Nrn. 1310/1953 und 3089/1968 wird für den Baubereich A im Teilbereich A1 während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Die Mantellinie geht dem Strassenabstand vor.

4 GESTALTUNG

Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind gemäss § 71 PBG 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 erreicht wird.

Bauten im Baubereich A

² Das Richtprojekt vom 26. Mai 2020 ist für die Gestaltung des Wohn- und Geschäftshauses im Baubereich A richtungsweisend (Volumetrie, Proportionen, kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck). Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

³ Der Hauptzugang zum Erdgeschoss ist im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen.

Bauten in den Baubereichen B + C

⁴ Bauvorhaben in den Baubereichen B und C haben die Einheitlichkeit der altrechtlich bewilligten Gesamtüberbauung zu respektieren und haben sich sinngemäss zu § 71 PBG einzuordnen.

Dachflächen

⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachfläche im Baubereich A mit der Kote 442.30 m ü. M. darf als Dachterrasse genutzt werden. Die übrigen Dachflächen sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude mehrheitlich mindestens extensiv zu begrünen.

Untergeordnete Änderungen an den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen B und C

⁶ Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C ist der Freiraum gemäss Ziffer 5 Abs. 1 aufzuwerten. Als untergeordnete und damit nicht wesentliche Änderung an den bestehenden Gebäuden gelten namentlich:

- Erneuerungen (Sanierung, Renovation, Umbau) im Gebäudeinnern und an der Gebäudehülle
- untergeordnete Erweiterungen, namentlich der Neubau von besonderen Gebäuden etc.
- Anpassungen an der Umgebung und den Erschliessungsanlagen

5 FREIRAUM

Parkartiger Freiraum

¹ Der offene, parkartige Charakter des bezeichneten Freiraums ist zu erhalten. Bei wesentlichen Änderungen an den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen B und C sind die Umgebungsflächen gestalterisch und ökologisch aufzuwerten.

**Vorzone Pappelstrasse und
Brunnenwiesenstrasse**

² Die Vorzonen entlang der Brunnenwiesenstrasse und der Pappelstrasse sind so zu gestalten, dass für die Fussgänger eine hohe Aufenthaltsgüte entsteht. Die Gestaltung dieser Flächen ist auf öffentliche Strassenbauprojekte abzustimmen.

Zugänglichkeit

³ Die Umgebungsflächen sind grundsätzlich allgemein zugänglich auszugestalten.

6 BEBAUUNG

Generell

¹ Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Höhenkoten festgelegten Baubereichen A, B und C. Der Baubereich A ist zusätzlich über Koordinaten definiert.

² Besondere Gebäude sowie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für neue besondere Gebäude darf eine zusätzliche Baumasse von max. 1'500 m³ beansprucht werden. Besondere Gebäude sind unter Beachtung von Ziffer 5 Abs. 1 vorzugsweise an den Randzonen der Baubereiche oder entlang der Strassen anzuordnen.

Baubereich A

³ Im Baubereich A ist eine Baumasse von max. 30'000 m³ zulässig.

⁴ Innerhalb der festgelegten Höhenkoten ist die Geschosshöhe frei wählbar.

⁵ Oberirdische, freitragende Vorsprünge wie Balkone und Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen.

⁶ Lediglich technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Rückkühlungselemente samt Sicht- und Schallschutzwänden, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, transparente Absturzsicherungen etc. dürfen die festgelegten Höhenkoten überragen. Solche Dachaufbauten sind möglichst als Einheit zu gestalten und vom Dachrand zurückzusetzen. Lüftungsanlagen und Rückkühlungselemente sind im Sinne des Richtprojekts mit einem Sichtschutz zu versehen.

Baubereiche B und C

⁷ Die bestehenden Gebäude im Baubereich B dürfen erweitert, um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt oder ersetzt werden.

⁸ Die bestehenden Gebäude im Baubereich C dürfen erweitert oder ersetzt werden.

⁹ In den bezeichneten Bereichen sind Anbauten für Wohnraumerweiterungen, Balkonvergrösserungen etc. zulässig. Der Anbaubereich darf auch von Ersatzneubauten beansprucht werden.

¹⁰ Gebäudeteile für die behindertengerechte Erschliessung der bestehenden Gebäude, Untergeschosse sowie besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

¹¹ Bei Bauvorhaben im Sinne von Ziffer 6 Abs. 7 und 8 darf die bestehende oberirdische Baumasse darf wie folgt vergrössert werden:

- Baubereich B: max. 7'500 m³
- Baubereich C: max. 3'000 m³

Diese zusätzliche Baumasse darf auch bei Ersatzneubauten beansprucht werden.

7 NUTZUNG

Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handelsbetriebe und Verkaufsflächen für die Quartiersversorgung. Dabei gilt:

- Im Baubereich A und bei Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C sind höchstens mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig.
- Bei Umnutzungen und Umbauvorhaben der bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C sind höchstens nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

² Das Erdgeschoss im Baubereich A ist gewerblich zu nutzen. Verkaufsgeschäfte im Sinne von § 3 BBV II dürfen insgesamt nicht mehr als 1'500 m² Verkaufsfläche aufweisen.

³ Bei Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C ist insgesamt mindestens 25% der Gesamtnutzfläche gewerblich zu nutzen.

⁴ Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

8 ERSCHLIESSUNG

Parkplatzbedarf

¹ Das minimal erforderliche Parkplatzangebot berechnet sich gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen erlassen 1997, wobei der Maximalwert nicht zur Anwendung kommt.

² Gestützt auf Mobilitätskonzepte darf das nach Ziffer 8 Abs. 1 berechnete minimal erforderliche Parkplatzangebot nach Massgabe von Art. 42 Abs. 7 BZO unterschritten werden.

Anordnung der Parkplätze

³ Die Parkplätze für die Beschäftigten und Bewohner im Baubereich A sind in einer Tiefgarage zusammenzufassen. An speziell bezeichneter Lage sind maximal 15 oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden zulässig.

⁴ Die Zu- und Wegfahrten der Parkieranlagen haben an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen. Die Rampe der neuen Tiefgaragenzufahrt zwischen den Baubereichen A2 und B1 ist einzuhausen.

⁵ Bei Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C gilt Ziffer 8 Abs. 3 sinngemäss.

Anlieferung von Verkaufsflächen

⁶ Die Anlieferung für die Verkaufsflächen im Baubereich A hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen. Die Anlieferung ist in das Gebäudevolumen zu integrieren.

Veloabstellplätze

⁷ Das zu schaffende Angebot an Veloabstellplätzen bemisst sich gemäss Art. 44 BZO. An schematisch bezeichneten Lagen sind im Rahmen eines Neubauvorhabens im Baubereich A oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen.

Öffentlicher Fussweg

⁸ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg zu gewährleisten

Ver- und Entsorgung

⁹ Die privaten Sammelcontainer sind im Bereich der Zufahrten oder Hauszugänge anzuordnen. Sie sind als Bestandteil der Umgebungsgestaltung in der Regel in besondere Gebäude zu integrieren. Diese dürfen unter Wahrung der Verkehrssicherheit im Baulinienraum angeordnet werden.

¹⁰ An einer der schematisch bezeichneten Lagen ist der Bau einer öffentlichen Sammelstelle und einer Trafostation zulässig. Diese Bauten werden nicht der Baumasse für besondere Gebäude gemäss Ziffer 6 Abs. 2 angerechnet.

9 UMWELT

Energie

¹ Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

² Gebäude im Baubereich A und Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C dürfen höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien decken.

³ Bei der Realisierung von Anbauten und Aufstockungen gemäss Ziffer 6 Abs. 7 und 8 in den Baubereichen B und C sind die bestehenden Gebäude energetisch zu sanieren.

⁴ Die Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung bleiben vorbehalten.

Lärm

⁵ Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- ES III für Neubauten im Baubereich A und Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C mit einem Gewerbeanteil gemäss Ziffer 7 Abs. 3;
- ES II für Umnutzungen und Erweiterungen der bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C.

10 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Pappelstrasse" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Dietlikon publiziert das Datum der Inkraftsetzung.