



Teilrevision Privater Gestaltungsplan Silbergrueb

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
(siehe folgende Seite)

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nr.	Grundeigentümerin / Grundeigentümer
-----------------	--

3058, 3147, 3148, 3149	Hanna Ramseier-Steudler
---------------------------	-------------------------

Hans Steudler

Peter Steudler

Markus Steudler

3048, 3145	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
------------	-------------------------------------

3044	Ute Schuster-Feldhahn
------	-----------------------

3045	Anita Thomann-Gübeli
------	----------------------

3043, 3046, 3049, 3051, 3054, 3055, 3056, 3057	Politische Gemeinde Mönchaltorf
--	---------------------------------

3053	Elektrizitätswerke Kanton Zürich
------	----------------------------------

Inhalt

1.	Zweck	5
2.	Allgemeines	5
3.	Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	6
4.	Nutzung	6
5.	Gestaltung	7
6.	Erschliessung	8
7.	Lärmschutz	9
8.	Weitere Bestimmungen	9
9.	Schlussbestimmungen	10

Lesehilfe

Gegenstand der Revisionsbestandteile:

- Unveränderte Textteile sind schwarz dargestellt
- Gestrichene Textteile sind **blau** hervorgehoben
- Neue Textteile sind **rot** hervorgehoben

	<h2>1. Zweck</h2>
Regelung mehrerer Aspekte	<p>Der Private Gestaltungsplan Silbergrueb bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Regelung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität und nachhaltiger Energielösung,• die Schaffung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung mit Aufwertung des Mettlenbaches, Quartierplatz und Grüngürtel,• die Sicherstellung einer überdurchschnittlich guten ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung der Gebäude,• die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Esslingerstrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen,• die Ermöglichung von Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie Pflegeplätzen, in erhöhter Ausnützung.
	<h2>2. Allgemeines</h2>
Plan und Bestimmungen	<p>¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:1000 1:500 (Situation und Schnitt) sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Plan 1:500 1:1000 festgehalten.</p>
Ergänzendes Recht	<p>³ Der Gestaltungsplan geht der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vor.</p>
Bebauungskonzept	<p>⁴ Das Gestaltungsplangebiet kann nach den nachfolgenden Bestimmungen überbaut werden. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept vom Oktober 2008 und das Umsetzungsprojekt vom 03.10.2016 sind ist wegleitend. Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Grundmasse wie Nutzungsmass, Baufelder, Höhen, Längen etc. und die Gestaltungsanforderungen gelten auch für allfällige Studienaufträge und Wettbewerbe.</p>
Konkurrenzverfahren	<p>⁵ Für das Baufeld C besteht im Interesse einer ortsbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugenden Lösung die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb).</p>

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baufelder

¹ Hauptgebäude, Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der durch Mantellinien definierten Baufelder zulässig. Die Zahl der Gebäude in den einzelnen Baufeldern ist nicht beschränkt.

Ersatzbaurecht

² Die bestehenden Bauten im schraffierten Bereich des Baufeldes A dürfen ungeachtet der Bestimmungen zur Dachform (Ziff. 5.3) und zur Etappierung (Ziff. 8.1) umgebaut, abgebrochen und mit einem Neubau inklusive einer angemessenen Erweiterung ersetzt werden.

Mantellinie mit Anbaupflicht

³ Hauptgebäude entlang der Esslingerstrasse sind auf die Mantellinie mit Anbaupflicht zu stellen.

Grundmasse

⁴ In den einzelnen Baufeldern gelten folgende Grundmasse:

	A1	A2/A3	B	C	D	E
Vollgeschosse (max.)	4	3	3	3	2	3
Dachgeschosse (max.)	0	0	0	0	1	0
Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1	1	1	1	0	1
Gebäudehöhe (max. m)	16.50	10.50	10.50	10.50	7.50	10.50
Gesamthöhe bei Flachdächern (max. m)	16.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
Gesamthöhe bei Schrägdächern (max. m)	---	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
Gebäuelänge (max. m)	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	60.00

Gebäuelänge bei Arealüberbauungen

⁵ Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt auch bei Arealüberbauungen.

4. Nutzung

Nutzungsart

¹ Im Baufeld A1 sind mindestens 80 % der zulässigen Nutzung als Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service (Restaurant, Apotheke, Coiffeur, Podologie, Therapie, Wellness etc.) sowie Pflegeplätze zu nutzen. Die restlichen 20 % der zulässigen Nutzung können für anderweitige Wohnungen verwendet werden. In den Baufeldern A2, A3, B und E sind Wohnungen, öffentliche Nutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Baufeldern C und D sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Nutzungsmass

² Die zulässigen Geschossflächen betragen:

- Baufeld A ~~max. 13'260 m²~~
 - A1 (BG Sunnige Hof) max. 11'500 m²
 - A2 (BG Sunnige Hof) max. 5'100 m²
 - A3 (Stuedler Erben) max. 2'730 m²
- Baufeld B (BG Sunnige Hof) max. 10'830 m²
- Baufeld C
 - C1 (Pol. Gemeinde) max. 9'190 m²
 - C2 (EKZ) max. 520 m²
- Baufeld D (Stuedler Erben) max. 5'280 m²
- Baufeld E
 - E1 (Pol. Gemeinde) max. 2'300 m²
 - E2 (Thomann) max. 240 m²
 - E3 (Schuster) max. 200 m²

Geschossflächen

³ Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Ausnutzungsverschiebungen

⁴ Zwischen den Baufeldern sind Ausnutzungsverschiebungen erlaubt. Die pro Baufeld zulässige Geschossfläche darf dabei um max. 10 % überschritten werden.

Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Ausnutzungsverschiebungen zwischen den Grundstücksteilen der ersten und der zweiten Etappe innerhalb ~~des Baufeldes A~~ der Baufelder A1 und A2.

Nutzungsvorbehalt

⁵ Sollten die geplanten Alterswohnungen mit Infrastruktur sowie die Pflegeplätze nicht realisiert werden können, gelten für das Baufeld A1 in Abweichung von Art. 3 Abs. 4, Art. 4 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 2 folgende Vorgaben:

- Grundmasse analog Baufeldern A2/A3
- Nutzweisen analog Baufeldern C und D
- Zulässige Geschossfläche max. 5'430 m²

5. Gestaltung

Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind einschliesslich der baulichen Lärmschutzmassnahmen 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.

Besondere Anforderungen	² Zur angestrebten hohen Wohnqualität gehört eine überzeugende Architektur mit Grundrissen, die den Lärmimmissionen, dem Strassenbild und der Besonnung Rechnung tragen.
Dachform	³ Die Dachform ist freigestellt. Pro Baufeld ist jedoch für Neubauten eine einheitliche Dachform zu wählen. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie oder für die Retention von Meteorwasser beansprucht werden.
Platzbereich	⁴ Der Platzbereich ist gleichzeitig mit der Überbauung der ersten Etappe als Quartiertreffpunkt mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen und als Zugang zum Mettlenbach zu gestalten.
Bachbereich	⁵ Der Bachbereich des Mettlenbaches ist spätestens mit der Realisierung der ersten Etappe hochwassersicher auszubauen, ökologisch aufzuwerten und als Erholungsfläche zugänglich zu machen. Das genehmigte Bachprojekt ist für die gestalterische Aufwertung wegleitend.
Umgebungsbereich	⁶ Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
Baumreihe	⁷ Entlang der Esslingerstrasse ist im Strassenabstandsbereich der Baufelder A, B und E eine durchgehende Reihe mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu pflanzen. Die Bäume können in Abstimmung mit der Bebauung rhythmisch angeordnet werden.

6. Erschliessung

Zu- und Wegfahrt	¹ Die Erschliessung mit Erschliessungsstrassen, Wendeplätzen und Fusswegen ist im Privaten Erschliessungsvertrag Silbergrueb festgelegt (Plan Nr. 2, Neuer Bestand).
Parkierung	² Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind für Bauten in den Baufeldern A, B, C1 und E1 in Tiefgaragen zu organisieren. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind auch oberirdisch zulässig. In den übrigen Baufeldern und im schraffierten Bereich des Baufeldes A sind auch andere Parkierungslösungen zulässig.
Rampen	³ In den Baufeldern A, B und C1 sind höchstens zwei Rampen pro Baufeld zur Erschliessung der Tiefgaragen zulässig. Die Rampen sind zu überdachen.
Zweirad-Abstellplätze	⁴ Für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl Zweirad-Abstellplätze in Abweichung von Art. 42 BZO auf min. 3 Zweirad-Abstellplätze zu erhöhen.

7. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufen

¹ Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

- für die Baufelder A2, A3, B und E1 bis E3 ES III
- für die Baufelder A1, C1, C2 und D ES II

Pegelreduktionen

² Mit dem Baugesuch sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Bei Wohnnutzungen in der ES II muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume um min. 25 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Esslingerstrasse. Bei der ES III muss die Reduktion min. 20 dB(A) betragen.
- Bei Gewerbenutzungen in der ES III muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Betriebsräume um min. 14 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Esslingerstrasse, sofern diese Räume nicht mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet sind.

Lärmschutzwände

³ Lärmschutzwände sind nur als Verbindungselemente zwischen Hauptgebäuden sowie zwischen Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden zulässig. Ihre Länge darf max. 10.00 m und ihre Höhe max. 2.00 m nicht überschreiten.

8. Weitere Bestimmungen

Spiel- und Ruheflächen

¹ In Abweichung von Art. 44 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen Spiel- und Ruheflächen im Ausmass von min. 7% der massgeblichen Grundfläche innerhalb der Baufelder nachzuweisen. Die übrigen 14% sind mit dem Platzbereich, dem Umgebungsbereich und dem Bachbereich abgedeckt.

Etappierung Arealteile

² Der südliche Arealteil ist entsprechend den Festlegungen im Plan in einer ersten Etappe zu erschliessen und zu überbauen. Das der zweiten Etappe zugewiesene Gebiet darf frühestens 2017 überbaut werden. Davon ausgenommen sind angemessene Erweiterungen der bestehenden Wohnhäuser in den Baufeldern E2 und E3.

Für die Etappierungsgrenze im Baufeld A gilt ein Anordnungsspielraum, welcher mit dem ersten Neubauvorhaben definitiv festzulegen ist.

Etappierung Baufeld A1 / A2

³ Das Baufeld A2 ist vor dem Baufeld A1 oder gleichzeitig mit diesem zu überbauen.

Provisorische Wendemög-
lichkeit

⁴ Für die Erschliessung und Bebauung der ersten Etappe ist beim Platzbereich eine vorübergehende Wendemöglichkeit für Lastwagen zu schaffen. Diese Wendemöglichkeit ist aufzuheben, sobald die Erschliessungsstrasse durchgehend befahrbar ist.

Energie

⁵ Neubauten haben den Minergie-Standard zu erfüllen.

9. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

¹ Der Private Gestaltungsplan Silbergrueb ~~tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft~~ wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.