

3. Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Sonnweid", Wetzikon

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Die Grundeigentümer:

- Sonnweid AG, Wetzikon
(Michael Schmieder)
Kat. Nrn. 7937, 7938, 7938
- Urs Leisi-Weidmann, Dietfurt
Kat. Nr.: 8364, 7938
- Daniel Hug-Elmer, Wetzikon
Kat. Nr.: 7938
- Politische Gemeinde Wetzikon
(Martin Eggenberger, Liegenschaftensekretär)
Kat. Nr.: 7938

Vom Stadtrat zugestimmt am

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BVD-Nr.

Bestimmungen

1. Zweck

Erweiterung sicherstellen

Der private Gestaltungsplan Pflegeheim Sonnweid bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Pflegeheims.

Die Zielsetzung ist im Art. 6 Abs. 3 der Bau und Zonenordnung vom 18. Dezember 2014 wie folgt formuliert:

"Für die Erweiterung des Pflegeheims Sonnweid ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt."

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Geltungsbereich

2.1 Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Pflegeheim Sonnweid umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 7937 und 7939 sowie Teile der Parzellen Kat. Nrn. 7938 und 8364 und ist im zugehörigen Situationsplan (Massstab 1:500) bezeichnet. Diese liegen in der Zone für öffentliche Bauten sowie in der Landwirtschaftszone.

Bestandteile

2.2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung und zum übergeordneten Recht

Verhältnis zur BZO

- 3.1 Soweit der private Gestaltungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung bzw. des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

- 4.1 Die Lage der oberirdischen Gebäude ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen 1–7. Innerhalb der Baubereiche sind jeweils 1 bis 2 Gebäude zulässig.
Hauptgebäude (Neu-, Um- oder Ersatzbauten) dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Gesamthöhe

- 4.2 Die maximal zulässigen Gesamthöhen (Gebäude- + Firsthöhe) der Gebäude betragen:

<u>Baubereich</u>	<u>m. ü. M.</u>
1	561.00
2	568.00
3	561.00
4	551.50
5	557.00
6	554.00
7	555.50

Ersatz bestehende Pergola

- 4.3 Die heute bestehende Pergola auf dem Dach des bestehenden Gebäudes im Baubereich 4 darf bei einem Neubau an ähnlicher Lage und mit gleichen Dimensionen wieder erstellt werden. Die Pergola darf die maximal zulässige Gesamthöhe überschreiten.

Besondere Gebäude

- 4.4 Ausserhalb der festgelegten Baubereiche, aber nur innerhalb der Bauzone und unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und Verkehrsbaulinien, dürfen vereinzelt besondere Gebäude gemäss PBG, die dem Unterhalt, dem Aufenthalt der Bewohner, der Beschattung, der Geländegestaltung sowie der Bewirtschaftung des Heims dienen, erstellt werden. Dies gilt insbesondere für Rampen und Bauwerke, die den Bewohnern des Heims zum gefahrenlosen Überwinden von Höhenunterschieden oder Wasserflächen

dienen oder die im Zusammenhang mit der Nutzung und dem Unterhalt der Grünfläche stehen, wie Pavillons, Geräteschuppen udgl.

Besondere Gebäude, die dem Unterhalt dienen, sind soweit als möglich zusammenzufassen und auf ein Minimum zu beschränken.

Rampen dürfen Baulinie überstellen

4.5 Entlang der Bachtelstrasse dürfen Rampenbauwerke zur behindertengerechten Erschliessung oberer Stockwerke und als Fluchtweg die Baulinie teilweise überstellen.

Balkone

4.6 Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen höchstens 2.0 m über die Baubereiche ragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Sie dürfen die Bauzonengrenze nicht überragen.

5. Ausnützung und Nutzweise

Ausnützung

5.1 Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen und den dazugehörigen maximalen Gesamthöhen.

Nutzweise

5.2 In allen Baubereichen sind nur Bauten zulässig, die dem Betrieb des Pflegeheims dienen.

Sicherstellung Betrieb bei Neu- oder Umbau

5.3 Falls bei einem Neu- oder Umbau Provisorien zur Unterbringung der Heimbewohner oder zur Sicherstellung eines funktionierenden Betriebs während der Bauarbeiten erstellt werden müssen, können diese während der Dauer der Bauarbeiten auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Erstellung von Provisorien ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass die Erstellung der notwendigen Provisorien für die Dauer der Bauarbeiten nicht in der Bauzone möglich ist.

6. Gestaltung der Bauten

Anforderungen

6.1 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekt

6.2 Das Richtprojekt des Architekturbüros Bernasconi + Partner Architekten AG vom 29.11.2016 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse und Freiräume) auf den Baubereichen 4, 6 und 7 richtungsweisend.

6.3 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Dachgestaltung

6.4 Für neue Hauptgebäude sind Flach- oder Pultdächer vorgeschrieben.

Gestalterische Gliederung

6.5 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die Gebäude gestalterisch zu gliedern, z. B. durch Wechsel der Materialien, Höhenstaffelung, Staffelung in der Tiefe, durch Durchblicke und -gänge udgl.

7. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

7.1 Oberirdische Zu- und Ausfahrten sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Parkierung

7.2 Die Anzahl der zu erstellenden Auto- und Veloabstellplätze für Beschäftigte und Besucher richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Sie sind in der Tiefgarage oder in den Bereichen für Parkierung zu realisieren.

Gestaltung

7.3 Die offenen Parkplatzflächen sind in die Gestaltung zu integrieren.

8. Umwelt

Energie

8.1 Für Neubauten ist gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung eine ökologische Bauweise und eine umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser vorzusehen. Dabei sind über die geltenden energetischen Anforderungen hinausgehende zusätzliche Massnahmen zur Wärmedämmung und/oder Erhöhung des Anteils von erneuerbaren Energien vorzusehen.

9. Umgebungsgestaltung

Besondere Beachtung

9.1 Der Umgebungsgestaltung und insbesondere dem harmonischen Übergang zur Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken.

Erholung/Aufenthalt aussen

9.2 Die bestehende Gartenanlage weist bereits eine hochwertige Gestaltung auf, die den besonderen Bedürfnissen von demenzkranken Menschen entspricht. Sie dient vorwiegend der Erholung und ist so zu gestalten, dass eine gute Aufenthaltsqualität entsteht.

Wasserflächen und Wege

9.3 Im Aufenthaltsbereich aussen dürfen auch ausserhalb der Bauzone Wasserflächen und Wege angelegt werden. Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass neu angelegte Wasserflächen keine Fallen für Amphibien und weitere Tiere darstellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

9.4 Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.

Bäume

9.5 Als Ersatz für zu fallende oder natürlich abgehende Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume (z.B. Hochstamm-Obstbäume) zu bevorzugen. Art, Ort und Anzahl werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die im Plan gezeigten Plätze und Baumpflanzungen sind wegweisend für die Aussenraumgestaltung.

Terrassen und Gartensitzplätze

9.6 Bei Bauten in den Baubereichen 4 und 7 sind befestigte Terrassen und dem Gebäude zugeordnete Gartensitzplätze nur bis zur Bauzonengrenze zulässig.

10. Inkraftsetzung

Genehmigung

Der private Gestaltungsplan Sonnweid wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.