



Öffentlicher Gestaltungsplan Leuen – Waldegg Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Im Namen der Gemeindeversammlung
Victor Gähwiler
Präsident

Bruno Bauder
Schreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV NR.

Für die Baudirektion:

Proj. Nr. **13.1.3.002-21**

Datum: 15.02.2013

Gezeichnet: It

Geprüft: It / Pet

Format: A4

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Leuen-Waldegg schafft die planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die Erstellung einer ortsbaulich und architektonisch hervorragenden Gesamtüberbauung
- für identitätsstiftende Eingangsbereiche und spezifische Nutzungen
- für attraktive Freiräume und öffentliche Aufenthaltsbereiche
- für einen einheitlichen Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft
- für einen ortsbaulich optimalen Lärmschutz
- für eine nachhaltige und energieeffiziente Gebietsentwicklung

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Massstab 1:1000 zusammen.

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.

³ Das Leitbild Leuen-Waldegg vom 26. Januar 2011 und die Referenzvorstudie veranschaulichen die Zielsetzungen des Quartier- und Gestaltungsplanes. Sie sind für die Projekterarbeitung und für die Beurteilung von Baugesuchen begleitend.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon.

Bauvorschriften Städtebau

Art. 4 Gestaltung / Ausstattung / Ausrüstung

- ¹ Die Überbauungen und Aussenräume sind im Sinne von Arealüberbauungen nach § 71 PBG besonders gut zu gestalten, zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- ² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Art. 5 Überbauungskonzept

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist je Baubereich ein gesamtheitliches Überbauungskonzept mit Angaben zu Nutzung, Gebäudestruktur, Erschliessung (Hauszugänge, Zufahrt und Parkierung), Vernetzung der Aussenräume, Etappierung sowie zur Energieversorgung einzureichen. In Baubereichen mit mehreren Grundstücken ist das Gesamtkonzept in Koordination mit allen betroffenen Eigentümern zu erstellen. Die Koordination ist angemessen zu dokumentieren.
- ² Das Unterteilen von Grundstücken (Parzellierung) innerhalb eines Baubereichs ist nur in Verbindung mit einem bewilligten Projekt erlaubt.
- ³ Zur Beurteilung der Baugesuchseingabe kann die Baubehörde im Rahmen der Vorprüfung auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten durch ausgewiesene Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur erstellen lassen.

Art. 6 Baubereiche / Lage von Gebäuden und Anlagen

- ¹ Hauptgebäude und besondere Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche (Mantellinie) erstellt werden. Das Überstellen von Verkehrsbaulinien durch neue Bauten innerhalb der Baubereiche ist zulässig. In Baubereichen mit Pflichtbaulinien müssen Hauptgebäude auf diese gestellt werden.
- ² Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen auf maximal einem Viertel der jeweiligen Fassadenfläche bis 2.5 m über die Baubereiche hinausragen. Voraussetzung ist, dass diese Vorsprünge im jeweiligen Grundstück liegen und keine im Gestaltungsplan als Vorzone bezeichneten Flächen überragen.
- ³ In den im Gestaltungsplan als öffentlicher Freiraum bezeichneten Flächen, dürfen Gebäude oder Gebäudeteile, die unter dem jeweiligen Niveau der Leuengasse liegen, auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- ⁴ Die Gebäudelänge ist frei.
- ⁵ Auf im Gestaltungsplan als öffentlicher Freiraum bezeichneten Flächen sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, die der Erschliessung oder der Ver- und Entsorgung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunterstände, u. dergl.) ausserhalb der Baubereiche zulässig. Gegenüber Strassen und Wegen dürfen solche Bauten auf einer Länge von maximal 12 m in einem Abstand von mindestens 0.5 m gebaut werden.

- ⁶ Liegen Gebäude oder Gebäudeteile ausserhalb des Baubereichs und innerhalb der Verkehrsbaulinien entlang der Staatsstrasse, werden solche nach § 100 Abs. 1 bzw. 3 PBG beurteilt.
- ⁷ Es sind grundsätzlich nur rechteckige Gebäudeformen zulässig. Gebäude müssen parallel auf die Leuengasse ausgerichtet werden.
- ⁸ Auf mindestens 40% der Mantellinie pro Baubereich sind entlang der Leuengasse zwischen dem Waldeggplatz und dem Leuenplatz Gebäude zu stellen.
- ⁹ Wo Baubereiche direkt an öffentliche Fusswege anstossen, sind auf minimal 80% der jeweiligen Mantellinie Gebäude oder Stütz-, resp. Gartenmauern zu erstellen. Stütz- oder Gartenmauern müssen mindestens 0.7 m und dürfen maximal 2.5 m hoch in Erscheinung treten.
- ¹⁰ Gegenüber Grundstücksgrenzen innerhalb der Baubereiche ist ein Grenzabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten. Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG bleiben vorbehalten.
- ¹¹ In den Baubereichen B und E dürfen auf den westlichen Grundstücken gegenüber den östlichen Stützmauern und Böschungsborden besondere Gebäude im Grenzabstandsbereich (GPV Art. 6, Abs. 10) erstellt werden.
- ¹² Der minimale Gebäudeabstand beträgt 7.00 m. Der Gebäudeabstand kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse unterschritten werden.
- ¹³ In den Baubereichen D bis K müssen ausser im jeweiligen Erdgeschoss in Ost-Westrichtung insgesamt mindestens 25% der Baufeldlänge als Freiraumkorridore unbebaut bleiben. Ein Versatz der Freiraumkorridore ist zulässig, sofern die Durchlässigkeit erkennbar bleibt. Baumpflanzungen sind zulässig.
- ¹⁴ Bestehende Gebäude, die ausserhalb der Baubereiche oder innerhalb der Verkehrsbaulinien liegen, können im Sinne von § 357 PBG bzw. § 101 PBG saniert, umgebaut, erweitert und umgenutzt werden.

Art. 7 Dichte

¹ Es sind folgende Gesamtnutzflächen (GNF*) zulässig. Die GNF ersetzt die Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer gemäss Bau- und Zonenordnung.

Baubereich		max. GNF	Hinweis
A		2400 m ²	1 Gebäude
B	1	7600 m ²	5-7 Gebäude
	2	4500 m ²	
C		200 m ²	Art. 7 Abs. 6 GPV 1 Gebäude
D	1	2100 m ²	4-5 Gebäude
	2	3800 m ²	
E	1	2700 m ²	5-8 Gebäude
	2	4800 m ²	
F		5500 m ²	6-9 Gebäude
G		6100 m ²	6-9 Gebäude
H		5300 m ²	6-9 Gebäude
J		5300 m ²	3-6 Gebäude
K		6500 m ²	4-6 Gebäude
L		3900 m ²	1-3 Gebäude
M	1	4800 m ²	2-6 Gebäude
	2	3700 m ²	
N		4400 m ²	1 Gebäude
O		4200 m ²	1-3 Gebäude
P		7900 m ²	2-4 Gebäude
Q		4200 m ²	2-4 Gebäude
R		6100 m ²	2-5 Gebäude
Summe		96'000 m ²	-

* Als Gesamtnutzfläche sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen.

- ² Bauherrschaften sind verpflichtet, bei Neubauten mindestens 80% der auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehenden maximal zulässigen Gesamtnutzfläche zu realisieren.
- ³ In Baubereichen mit mehreren Grundeigentümern teilt sich die Gesamtnutzfläche proportional nach der jeweilig massgeblichen Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG auf.
- ⁴ Durch Nutzungstransfers innerhalb des Gestaltungsplangebietes darf die gemäss Abs. 1 zulässige Gesamtnutzfläche in einem Baubereich um maximal 10 % erhöht werden.
- ⁵ In den Baubereichen D2, F, G, H, O und P muss ein Anteil von mindestens 10 % der realisierten Gesamtnutzflächen als Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern und maximal 90 m² Gesamtnutzfläche erstellt werden. Anteile über 10% dürfen auf andere Baubereiche übertragen werden.
- ⁶ Sollte das Bauverbot infolge der Hochspannungsleitung aufgehoben werden, erhöht sich im Baubereich C die maximale Gesamtnutzfläche um 1900 m² und die maximale Höhenkote auf 597.0 m ü. M.

Art. 8 Gesamthöhe / Geschosse

- ¹ Gebäude dürfen die im Situationsplan bezeichnete Höhenkote nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberbau und dergleichen. Diese sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ² Es dürfen in jedem Fall maximal fünf Geschosse in Erscheinung treten. Ausnahme bilden die Baubereiche A, M, L und der nördliche Bereich des Baubereichs B1. Die lichte Wohngeschosshöhe muss mindestens 2.5 m betragen.

Art. 9 Dachgestaltung

- ¹ In allen Baubereichen sind bei Hauptgebäuden nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Art. 10 Nutzungen

- ¹ Gestattet sind sowohl Wohnnutzungen gemäss § 52 PBG als auch mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen.
- ² In Erdgeschossräumen, die an die im Situationsplan mit Waldegplatz und Leuenplatz bezeichneten öffentlichen Aussenräume anstossen, dürfen keine Wohnungen erstellt werden. In diesen Erdgeschossen muss die Geschosshöhe im Lichtmass mindestens 3.00 m betragen. Die Verkaufsfläche ist je Anbieter auf maximal 1'000 m² beschränkt.
- ³ In den Baubereichen F, G und H müssen mindestens 80% der realisierten Gesamtnutzflächen dem Wohnen dienen und es sind nur nicht-störende Betriebe zulässig.

Bauvorschriften Freiräume und Erschliessung

Art. 11 Freiräume

- ¹ Die im Gestaltungsplan als öffentliche Freiräume bezeichneten Flächen müssen in Abstimmung auf das Strassenraumkonzept besonders gut gestaltet werden und für die Öffentlichkeit zugänglich sein.
- ² Die Aussenräume sind je Baubereich nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und sie den verschiedenen Nutzungsansprüchen genügen.
- ³ Es sind in jedem Baubereich hochstämmige Bäume zu pflanzen. Ausnahme bilden die Baubereiche A, C und N.
- ⁴ Die im Gestaltungsplan als Vorzone bezeichneten Flächen sind als Bestandteil des Strassenraumes auszubilden. Die Vorzonen sind in Asphalt, chaussiert oder als Rasen zu erstellen. Die Vorzonen dürfen weder durch Hecken noch durch Mauern vom Strassenkörper getrennt werden und es sind keine Parkplätze erlaubt. Das Pflanzen von Bäumen ist gestattet.
- ⁵ Niveauunterschiede sind mit Gebäuden respektive mit Stützmauern auszubilden. Die Stützmauern sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren und dürfen ausschliesslich in Ortbeton ausgeführt werden. Die Mauerkrone ist horizontal auszubilden.
- ⁶ Es sind in jedem Baubereich gemeinschaftlich nutzbare und geeignet gestaltete Spiel- und Ruheplätze zu erstellen. Ausnahme bilden die Baubereiche A, C und N.

Art. 12 Erschliessung

- ¹ Zufahrten über die Fusswege oder den Panoramaweg sind ausgeschlossen.
- ² Für die Überbauungen in den Baubereichen B1, L und N ist maximal je eine Tiefgaragenzufahrt zulässig. Verbindungen zwischen den Tiefgaragen einzelner Baubereiche sind zulässig. Verbindungen von Tiefgaragen, die zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Leuengasse führen, können von der Baubehörde verlangt werden.
- ³ An den im Gestaltungsplan bezeichneten Orten ist eine Fusswegverbindung von mindestens 2.5 m Breite zu erstellen. Wo die Topografie es zulässt, sind die Verbindungen stufenfrei zu realisieren. Im Grundbuch ist ein entsprechendes Fusswegrecht als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen. Es ist kein Wegabstand einzuhalten.

Art. 13 Parkierung

- ¹ Der Grenzbedarf an Abstellplätzen bemisst sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich.
- ² Die Parkplatzzahl von Motorfahrzeugen berechnet sich auf Grund des Grenzbedarfes mit folgenden Faktoren:
- | | | |
|-----------------|------------|------------|
| Bewohner: | mind. 55 % | max. 100 % |
| Beschäftigte | mind. 30 % | max. 65 % |
| Besucher/Kunden | mind. 40 % | max. 80 % |
- ³ Mindestens die Hälfte der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist oberirdisch anzuordnen und mehrheitlich gegen Witterung zu schützen.
- ⁴ Mit der Überbauung der Baubereiche C und M1 sind je mindestens 5 Parkplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge zur öffentlichen Benutzung zur Verfügung zu stellen sowie je mindestens 2 Abstellplätze für alternativ angetriebene Motorfahrzeuge.
- ⁵ In den Baubereichen A und B1 muss eine gemeinsame Parkierungsanlage nach § 222 PBG erstellt werden.

Bauvorschriften Umwelt

Art. 14 Lärmschutz

- ¹ In den Baubereichen F, G und H gilt die Empfindlichkeitsstufe II. In allen anderen Baubereichen ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend.
- ² In den Baubereichen B1 (Nordteil), N, O und P müssen relevante Lärmempfangspunkte von der Birmensdorferstrasse abgewandt angeordnet werden oder der Schalleinfallswinkel darf maximal 10° betragen. In den Baubereichen A und B1 (Nordteil) darf bei relevanten Lärmempfangspunkten der Schalleinfallswinkel gegenüber der Zürcherstrasse maximal 90° betragen. Davon ausgenommen sind Gewerberäume mit kontrollierter Belüftung.
- ³ In den Baubereichen F, G und H dürfen relevante Lärmempfangspunkte entlang der Leuengasse gegenüber der Birmensdorferstrasse einen Schalleinfallswinkel von maximal 10° aufweisen.
- ⁴ In den Baubereichen O und P müssen mindestens 80 % der Baufeldlänge mit Gebäuden, deren Höhe mindestens 2.5 m über dem Höhenniveau der Birmensdorferstrasse liegen, überbaut sein.
- ⁵ Von den Gebäuden unabhängige, nicht integrierte Lärmschutzwände sowie die Erstellung von Lärmschutzwällen sind nicht zulässig.
- ⁶ In den Baubereichen B, E, J und K ist der Abbruch von Gebäuden bewilligungspflichtig. Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn keine Verschlechterung der Lärmschutzwirkung für die dahinterliegenden Baufelder resultiert.

Art. 15 Energie

- ¹ Neubauten sind mindestens im Minergiestandard-P® oder einem gleichwertigen bzw. besseren Gebäudestandard zu erstellen.

Art. 16 Regenwasser

¹ Dachwasser ist zu retensieren.

² Für die Gartenbewässerung ist unverschmutztes Regenwasser zu nutzen.

Schlussbestimmung

Art. 17 Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften können im Sinne von § 220 PBG bewilligt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 18 Inkrafttreten

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Leuen-Waldegg tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.