

Privater Gestaltungsplan Areal Cattaneo

Vorschriften

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 27. JAN. 2005

Namens des Gemeinderates,

~~Der Präsidentin.~~

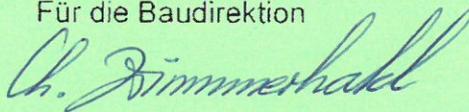
Der Schreiber:



Von der Baudirektion
genehmigt am: - 8. Juli 2005

BDV Nr. 1061105

Für die Baudirektion



Verfasser :

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 10, 8902 Urdorf

Ausfertigung

S

DK 1116/034.04

Datum: 1. Nov. 2004

Art. 1 Allgemeines

Zweck Der private Gestaltungsplan will auf dem Areal der ehemaligen Salamifabrik Cattaneo eine moderne Überbauung ermöglichen, welche auf den näheren und weiteren baulichen Kontext eingeht und auf die arealinternen Schutzobjekte „Linde“ und „Sudhaus“ Rücksicht nimmt.

 Ziel ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Qualität dieses Areals.

 Der Gestaltungsplan weicht von der Regelbauweise respektive der Bau- und Zonenordnung ab.

Art. 2 Bestandteile

Bestandteile Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Geltungsbereich Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

Art. 4 Ergänzendes Recht

PBG Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) resp. der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon.

Art. 5 Baubereiche

oberirdische Baubereiche für Neubauten Die im Plan eingetragenen Baubegrenzungslinien (Mantellinien) begrenzen die überbaubaren Bereiche für neue oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Diese sind im Plan mit Koordinaten definiert.

Dachvorsprünge, gedeckte Gebäudeeingänge und Fluchttreppen dürfen höchstens 2 m über diesen Baubereich hinausragen.

Haus III und Haus IV dürfen mit ihren Balkonen zusammengebaut werden.

oberirdischer Baubereich Sokkelgeschoss Über die oberirdischen Baubereiche hinaus darf im bezeichneten Bereich (Mantellinie) ein zusätzlicher Gebäudeteil als Gebäudesockel an das oberirdische Gebäude angehängt werden.

Vorschriften

Besondere Gebäude	Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG von höchstens je 25 m ² Grundfläche dürfen im gesamten Perimeter erstellt werden.
Unterirdische Baubereiche	Für unterirdische Gebäudeteile bildet der gesamte Perimeter den zulässigen Baubereich. Davon ausgenommen ist der Baulinienbereich entlang der Badenerstrasse. Im Baulinienbereich sind unterirdische Gebäudeteile nur dann gestattet, wenn die Baulinie im gleichen Mass durch oberirdische Baubereiche oder durch zu erhaltende Gebäude überstellt ist.
Oberirdischer Baubereich für Balkone	Die im Plan eingetragenen Baubegrenzungslinien (Mantellinien) begrenzen die überbaubaren Bereiche für Balkone. Ausserhalb dieser Baubereiche sind bei den Neubauten keine Balkone zulässig.
Gebäudeerhaltung	Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude sind in ihrer Kubatur zu erhalten. Im weiteren gelten für die Gebäude „Linde“ und „Sudhaus“ die Vorschriften von Bautyp A gemäss Art. 5 der Bauordnung. Geringfügige Abweichungen im Interesse einer guten Gestaltung sind möglich. Alle anderen bestehenden Gebäude dürfen rückgebaut werden.
Gebäude auf Kat. Nr. 10132	Das Gebäude Ass Nr. 2692 darf rückgebaut und durch einen Neubau gemäss den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung ersetzt werden.
Gebäude gemäss Konzept	Die dargestellte Überbauungsidee ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 6 Grundmasse

	Für die Neubauten in den ausgewiesenen oberirdischen Baubereichen gilt folgendes:
Ausnützung	Die zulässige Geschossfläche beträgt 6'500 m ² .
Vollgeschosse	Die zulässige Vollgeschossezahl ist im Situationsplan 1:500 angegeben.
Dachgeschosse	Es ist kein anrechenbares Dachgeschoss zulässig.
Untergeschosse	Im Kopfbau ist 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig; bei den übrigen Gebäuden ist kein solches Geschoss gestattet.
Gebäuelänge	Die zonengemässe Gebäuelängenbeschränkung gilt nicht.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe ist im Situationsplan 1:500 angegeben.
Grenz- und Gebäudeabstände	Arealintern gelten die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unter Einbezug des Näherbaurechtes gemäss § 270 Abs. 3 PBG.

Gegenüber den das Gestaltungsplangebiet begrenzenden Grundstücken gilt ein Grenzabstand von 6 m. Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht angewendet.

- Wohnanteil** Innerhalb des gesamten Perimeters gilt folgendes:
Es ist ein Wohnanteil von minimal 55 % einzuhalten. Nutzungsverlagerungen innerhalb des Gestaltungsplanes sind zulässig.
- Untergeschoss** Bei den im Gestaltungsplan als „Gebäudeerhaltung“ bezeichneten Gebäuden ist 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 7 Dächer, Dachaufbauten

- Neubauten** Die Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind extensiv zu begrünen.
- Terrassen** Die Dächer der Neubauten und der zu erhaltenden Bauten dürfen als Terrassen genutzt werden.
Die Terrassen samt Geländer sind inkl. Absturzsicherung so anzuordnen, dass sie optisch kaum in Erscheinung treten.
- Dachaufbauten** Zulässig sind kleinere technisch bedingte Aufbauten, Oberlichter sowie je ein gedeckter Ausstieg. Ebenso zulässig ist ein unauffälliger Sonnenschutz.

Art. 8 Gestaltung

- Allgemeines** Die Neubauten sind besonders gut zu gestalten. Der Kopfbau soll differenziert auf die benachbarten Gebäude an der Badenerstrasse und der angrenzenden Kernzone reagieren.

Art. 9 Umgebung

- Allgemeines** Die Aussenräume sind gut zu gestalten.
Im Bereich der Häuser I bis IV sind Grünräume mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu erstellen.
Die bestehende Baumreihe entlang der Badenerstrasse ist auf Höhe des Kopfbaus fortzusetzen.

Art. 10 Nutzung

Nutzweise In einer Bautiefe von 30 m ab der Baulinie der Badenerstrasse sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Im restlichen Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen und nichtstörende Betriebe zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 11 Erschliessung

Haupterschliessung Motorfahrzeugverkehr Die Haupterschliessung resp. der Zugang zur Tiefgarage ist an der im Situationsplan angegebenen Stelle auszuführen.

Mit dem Zugang zur Tiefgarage ist ebenfalls die bestehende Tiefgarage auf Kat. Nr. 10132 zu erschliessen.

Nebenerschliessung Motorfahrzeugverkehr Eine Nebenerschliessung für Besucherparkplätze darf über die private Strasse Kat. Nr. 11069 über die Strasse „Im Park“ resp. über die bestehende Zufahrt von der Badenerstrasse erfolgen.

Die Zu- und Wegfahrt ab der Badenerstrasse S-3 ist bei einer allfälligen Änderungen gemäss Typ B der Verkehrssicherheitsverordnung auszubilden.

Zugänge Das gesamte Areal ist für den Fussgänger und Radfahrer mit attraktiven Zugängen ab der öffentlichen Strasse zu versehen.

Diese Zugänge sind, soweit erforderlich, auch als Notzufahrt für die Feuerwehr auszubilden.

Art. 12 Parkierung

Parkierung Motorfahrzeuge Für die Ermittlung der Pflichtparkplatzzahl ist die Güteklasse B gemäss Art. 31 BZO massgebend.

An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen oberirdische Parkplätze primär für Kunden und Besucher angelegt werden.

Art. 13 Lärmschutz

Lärmschutz Im Baubereich Kopfbau haben lärmempfindliche Wohnräume den Immissionsgrenzwert einzuhalten und Erleichterungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV sind nicht statthaft.

Bei einer allfälligen Umgestaltung der bestehenden Bauten entlang der Badenerstrasse S-3 sind für Wohnräume die Massnahmen nach Art. 31

Abs. 1 LSV auszuschöpfen.

Art. 14 **Etappierung**

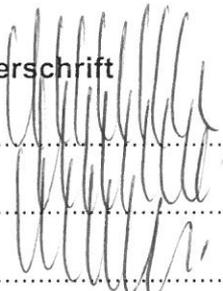
Etappierung Die Neubauten Haus I bis IV sollen in einer Etappe erstellt werden. Wird diese Etappe weiter unterteilt, ist sicherzustellen, dass das homogene Erscheinungsbild der Etappe gewahrt bleibt.
Die übrigen Gebäude dürfen frei etappiert erstellt resp. umgebaut werden.

Art. 15 **Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Urdorf, 1. November 2004
Ta / Sr
Bestimmungen.doc"

Die nachstehenden Eigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bezeugen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
10132	Cattaneo AG 2. NOV. 2004 
10134	Cattaneo AG 2. NOV. 2004
10072	Cattaneo AG - 2. NOV. 2004