



S

DK

1116/034.06

22.02.0002

Areal Brunau
Privater Gestaltungsplan
Wohnüberbauung Limmatblick

Vorschriften

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 25. Sep. 2008

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 26. Feb. 2009

BDV Nr. 25 109

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Ausfertigung für:

Datum: 24. April 2008

A ALLGEMEINES**Art. 1 Ziel und Zweck****Abweichung von der Regelbauweise**

Der private Gestaltungsplan will auf dem spitz zulaufenden Areal zwischen der Limmat und dem Bahntrasse eine moderne, hochwertige Überbauung ermöglichen, welche auf den näheren und weiteren baulichen und landschaftlichen Kontext eingeht, resp. Rücksicht nimmt.

Ziel ist die Schaffung von hochwertigem Wohnraum an guter Lage mit hoher städtebaulicher Qualität, Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie des Hochwasserschutzes.

Gemäss Gestaltungsplanpflicht Art. 26c der Bauordnung ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis der angemessenen Uferfreihaltung mit Grünflächen und die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte sicherzustellen.

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

Art. 2 Bestandteile**Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Art. 3 Geltungsbereich**Perimeter**

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

Art. 4 Ergänzendes Recht**PBG, BZO**

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

B GEBÄUDE**Art. 5 Baubereiche und Baubegrenzungslinie**

- Mantellinie oberirdischer Baubereich** Die im Plan eingetragenen Baubereiche werden durch Mantellinien gebildet und begrenzen die überbaubaren Bereiche für neue oberirdische Hauptgebäude, resp. Hauptgebäudeteile.
Dachvorsprünge dürfen maximal 2.00 m über diesen Baubereich hinausragen.
Es werden folgende Arten von oberirdischen Baubereichen unterschieden:
- Mantellinie oberirdischer Baubereich mit der Pflicht darauf zu bauen** Die südliche und östliche Gebäudeflucht ist zwingend auf die Mantellinien zu setzen.
- Mantellinie oberirdischer Baubereich Sockelgeschoss** Über die oberirdischen Baubereiche hinaus darf im bezeichneten Bereich ein zusätzlicher Gebäudeteil als eingeschossige Vorbauten an das oberirdische Gebäude angehängt werden.
- Unterirdische Baubereiche** Für unterirdische Gebäudeteile bildet der gesamte Perimeter, ohne Grünbereich, den zulässigen Baubereich. Der minimale Grenzabstand beträgt 3.50 m, entlang des Limmatuferweges 5.00 m.
- Baubegrenzungslinie für Besondere Gebäude** Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG von höchstens je 25 m² Grundfläche dürfen nur südlich der Begrenzungslinie für Besondere Gebäude erstellt werden. Garagenbauten sind nicht zulässig.

Art. 6 Grundmasse

- Für die Neubauten Haus I - IV in den ausgewiesenen oberirdischen Baubereichen gilt folgendes:
- Ausnützung** Die zulässige Geschossfläche beträgt 3'930 m². Dies ergibt eine maximale Ausnützungsziffer von 49.5% (inkl. Arealbonus).
- Vollgeschosszahl** Die zulässige Vollgeschosszahl der Baubereiche ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.
- Untergeschosse** Anstelle eines Vollgeschosses kann ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden. Die Einschränkung der Höhenlage gemäss Art. 18 ** BO ist aufgehoben.
- Dachgeschosse** Es ist kein Dachgeschoss zulässig.

Gebäuelänge	Die zonengemässe Gebäuelängenbeschränkung gilt nicht.
Zulässige Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe in Meter ist im Situationsplan 1:500 angegeben.
Wohnanteil	Es ist ein Wohnanteil von mindestens 80 % einzuhalten. Nutzungsverlagerungen innerhalb des Gestaltungsplanes sind zulässig.
Untergeschoss	Aufgrund des Grundwasserspiegels ist maximal ein Untergeschoss zulässig.

Art. 7 Gewachsenes Terrain

Festsetzung Terrrainkote	Für den Gestaltungsplanperimeter wird das gewachsene Terrain auf einer Höhe von 388.90 m ü.M. festgesetzt. Ausgenommen ist der im Plan dargestellte Grünbereich. Hier gilt das bisherige Terrain als das Gewachsene.
Umsetzung	Bei den neuen Hauptgebäuden ist der Umgebungsbereich entsprechend dem neu definierten Terrain aufzuschütten.

Art. 8 Dächer, Dachaufbauten

Dachform, Begrünung	Die Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.
----------------------------	---

Art. 9 Gestaltung

Allgemeines	Das Gebäude ist architektonisch besonders gut zu gestalten. Der Längsbau bildet ein Gebäuderiegel, der die Querbauten gegen den Bahnlärm abschirmt. Die Innenhöfe und die Stirnseiten der Querbauten orientieren sich zur Limmat hin. Zwischen den Querbauten sind grosszügige Innenhöfe einzurichten und zu gestalten.
--------------------	---

C ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**Art. 10 Erschliessung****Erschliessungs-
strasse inkl. Wen-
deplatz**

Die Hapterschliessung des Gestaltungsplangebietes wird über die Limmatstrasse Kat. Nr. 11375 und 9827 sichergestellt.

Auf dem Grundstück ist ein Wendepplatz (Kies, begrünt) vorzusehen, der auch für Kehrriehrfahrzeuge, Zügelwagen und Feuerwehrgenügt.

**Hapterschlies-
sung Sammelga-
rage**

Die Stichstrasse bis zum Wendepplatz ist so zu gestalten, dass die Durchfahrtsghwindigkeit reduziert wird und Wohnstrassen-Charakter erhält.

Die Lage der Haptzufahrt zur unterirdischen Sammelgarage ist im Plan definiert.

Notzufahrt

Die Notzufahrt für die Feuerwehrg ist mit der zuständigen Behörde rechtzeitig zu klären.

Die Limmatstrasse ist für Notzufahrten an mindestens zwei Stellen mit dem Limmatuferweg direkt zu verbinden.

Art. 11 Parkierung**Parkierung Motor-
fahrzeuge**

Für die Ermittlung der Pflichtparkplatzzahl ist die Güteklasse B gemäss Art. 31 BZO massgebend. Die Fahrzeuge der Bewohner sind in der unterirdischen Parkierungsanlage unterzubringen.

**Besucherpark-
platzstreifen mit
Begrünung**

An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen oberirdische Parkplätze ausschliesslich für Besucher angelegt werden. Dieser Bereich ist mit entsprechender Begrünung zu gestalten.

D **UMGEBUNG****Art. 12** **Umgebung**

- Grundsatz** Die Aussenräume sind besonders gut und naturnah zu gestalten.
- Baubegrenzungslinie für Besondere Gebäude** Mit der Baubegrenzungslinie ist der Bereich entlang der Limmat von besonderen Gebäuden freizuhalten und extensiv zu nutzen. Vorgesehen ist ein naturnaher Heckenabschluss mit standortheimischen Sträuchern mit genügenden Durchgängen, die über die gesamte Länge gleichmässig verteilt sind.
- Innenhöfe** Die Innenhöfe sind so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Anwohner gerecht werden. Sie sollen insbesondere Kinder- und Behindertengerecht eingerichtet werden. Die Innenhöfe sind abwechslungsreich und mit Spielmöglichkeiten zu gestalten und mit dem Limmatraum zu verbinden.
- Strassenraum** Der Strassenraum ist verkehrsberuhigt mit entsprechenden baulichen Massnahmen so zu gestalten, dass dadurch die Durchfahrtsgeschwindigkeit reduziert wird.
- Containerstandorte** Für die Sammlung der Haushaltsabfälle ist bei den bezeichneten Bereichen ein Containerstandplatz einzurichten. Die Zugänglichkeit und die Zufahrt sind sicherzustellen.
- Grünbereich** Das verbleibende Dreiecksrestgrundstück ist als Grünbereich frei zu halten. Der Zugang und Durchgang auch zum Limmatufer sind sicherzustellen. Der Boden darf nicht versiegelt werden.
- Spielwiese Wohnüberbauung Limmatblick** Die Spielwiese dient in erster Linie den Kindern und Bewohnern der Wohnüberbauung Limmatblick. Es ist eine hochwertige, vielfältige, Kinder und Betreuer gerechte Spielanlage zeitgleich mit der Gebäuderealisierung zu schaffen.
- Best. Bäume / zu fällende Bäume** Die bestehend bleibenden Bäume sowie die zu fällende Bäume sind im Situationsplan 1:500 entsprechend dargestellt.

E UMWELT**Art. 13 Grundwasserschutz**

Kote Fundamente Zum Schutz des Grundwassers darf die Unterkante der Bodenplatten die Kote 385.00 m ü.M. nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind technisch notwendige Vertiefungen, wie z.B. Liftunterfahrten.

Art. 14 Lärmschutz

Massgebende Grenzwerte Die Immissionsgrenzwerte sind für das Gestaltungsplangebiet massgebend. Der Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.

Art. 15 Vogelschutz

Glasfassaden Die verglasten Elemente zwischen den Gebäuden sind so zu gestalten, dass Kollisionen mit Vögeln aller Art vermieden werden.

Art. 16 Energie

Minergie-Standard Die Bauten sind nach Minergie-Standard zu erstellen.

F SCHLUSSBESTIMMUNG**Art. 17 Inkrafttreten**

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

★ ★ ★ ★ ★

Urdorf, 24. April 2008
SWR / Projektleiter D.S.Dudli
Vorschriften_12.doc

Die nachstehenden Grundeigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bestätigen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
6156	Erbengemeinschaft Ernst Billeter, Dietikon	30.5.08	
9265	Edgar Theodor Stampfli, Dietikon	29.5.08	
9827	Stadt Dietikon Strassen	10.6.08	