



Privater Gestaltungsplan Schächli

Vorschriften

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 08. April 2010

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 17. DEZ. 2010

BDV Nr. 131 110

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon

Art. 1	Allgemeines
Zweck	Der private Gestaltungsplan bezweckt die Erneuerung der Überbauung Schächli in Anlehnung an das Entwicklungskonzept Altberg. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Dietikon und als Übergang zum geplanten Limmatfeld soll eine differenzierte bauliche Verdichtung erreicht werden. Somit wird der regionalen Richtplanung entsprochen, welche den Standort im Einzugsbereich der S-Bahn-Station als Gebiet mit hoher Dichte festlegt. Im Weiteren sind die Verbindungen für den Langsamverkehr auf der Achse Bahnhof Dietikon – Limmatfeld zu optimieren.
Art. 2	Bestandteile
Bestandteile	Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan Mst. 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, Bauordnung	Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).
Art. 5	Baubereiche
Oberirdische Baubereiche für Neubauten	Die im Plan eingetragenen Baubegrenzungslinien (Mantellinien) begrenzen die überbaubaren Bereiche für neue oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Diese Baubereiche A, B und C sind im Plan mit Koordinaten definiert. Dachvorsprünge, gedeckte Gebäudeeingänge und Fluchttreppen dürfen höchstens 2 m bzw. entlang der Überlandstrasse max. 1.50 m über die oberirdischen Baubereiche hinausragen. Andere Gebäudevorsprünge dürfen diese Baubereiche nicht überschreiten. Im Baubereich C ist für Neubauten die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
Besondere Gebäude	Besondere Gebäude sind gemäss Art. 29 c) BO zugelassen. Nicht erlaubt ist jedoch der Neubau von besonderen Gebäuden zur Parkierung von Personenwagen.
Unterirdische Baubereiche	Die im Plan eingetragenen Baubegrenzungslinien (Mantellinien) für unterirdische Baubereiche begrenzen die Bereiche für unterirdische Bauten und Anlagen (v.a. Einstellhallen). Sie sind im Plan mit Koordinaten definiert. Vorbehalten sind die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung.
Gebäude gemäss Projekt	Die dargestellte Überbauungsidee ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 6**Grundmasse**

Für die Neubauten in den ausgewiesenen oberirdischen Baubereichen gilt folgendes:

Ausnützung

Die zulässige Geschossfläche beträgt 9129 m² (anrechenbare Flächen von Wohn- und Arbeitsräumen in Voll-, Dach- sowie Untergeschossen).

Es gilt folgende Zuteilung an die Grundeigentümer:

- Oechslin AG 683 m²
- Naef Walter Erben..... 757 m²
- Marthaler Robert 664 m²
- Stadt Dietikon (Baurecht BG Schächli) 4'663 m²
- Stadt Dietikon (Stich Schächlistrasse) 797 m²
- Schweizerische Bundesbahnen SBB 1'565 m²

Zwischen den Baubereichen A/B und C kann die Verschiebung von maximal 500 m² Geschossfläche privatrechtlich geregelt werden.

Der Baubereich A ist mit einer lückenlosen Baute, welche sich annähernd über die ganze Bogenlänge erstreckt und eine minimale Höhe von 12 Metern erreicht, auszunützen.

Vollgeschosse

Die zulässige Vollgeschoszahl ist im Plan 1:500 angegeben.

Dachgeschosse

Ein Dachgeschoss gemäss § 275 PBG ist nur im Baubereich B erlaubt.

Untergeschosse

Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur im Baubereich C zulässig.

Gebäuelänge

Die zonengemässe Gebäuelängenbeschränkung gilt nicht.

Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist im Plan 1:500 angegeben.

Art. 7**Verkehrerschliessung**

Hauptzufahrt Motorfahrzeuge

Die Hauptzufahrten, die Rampe zur Tiefgarage sowie das Tor zur Einstellhalle für den Baubereich C sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Der Stich der Schächlistrasse ist als Hauptzufahrt spätestens mit Abschluss der letzten Bauetappe aufzuheben.

Öffentliche Wege

Sämtliche öffentlichen Wege haben eine minimale Breite von 3 Metern aufzuweisen. Erfolgt die Fussgänger-Erschliessung des Baubereichs C über den Radweg, ist dessen Breite auf 3.50 Meter zu erhöhen.

Wegrechte

Die zu sichernden öffentlichen Fuss- und Radwegrechte sind im Plan 1:500 eingetragen und mit Richtungspunkten versehen.

Bau und Unterhalt

Für den Bau und Unterhalt der im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege ist die Stadt Dietikon zuständig.

Notzufahrt	Eine Notzufahrt mit einer minimalen Breite von 3.50 m ist in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen. Sie ist auf 28t-Fahrzeuge auszurichten und gegebenenfalls in der Statik der Tiefgarage zu berücksichtigen.
Zugänge	Die Zugangswege zu den Hauptbauten sind mindestens 1.50 m breit sowie rollstuhlgängig auszubilden.
Art. 8	Parkierung
Tiefgarage	Sämtliche Parkplätze für die Bewohner der Neubauten sind in Einstellhallen anzulegen. Für die Ermittlung der Pflichtparkplatzzahl ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) unter Anwendung der Güteklasse B massgebend.
Besucherparkplätze oberirdisch	An der im Plan bezeichneten Stelle dürfen oberirdische Parkplätze primär für Kunden und Besucher der Überbauung GP Schächli angelegt werden. Der Verkauf oder die externe Vermietung ist nicht gestattet. Die Parkfelder sind versickerungsfähig anzulegen und dürfen nicht überdeckt werden.
Veloabstellplätze	Für die Baubereiche A und B ist in der Tiefgarage in der Nähe der zugehörigen Rampe eine Fläche von mindestens 150 m ² für zweirädrige Fahrzeuge vorzusehen, für den Baubereich C eine solche von mindestens 80m ² in der Nähe des entsprechenden Garagentors.
Art. 9	Ver- und Entsorgung
Allgemeines	Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Hausanschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.
Energiehaushalt	Für sämtliche Bauten gelten erhöhte Anforderungen an den Energiehaushalt (Minergie oder gleichwertig).
Aufhebung Stich Schächlistrasse	Die bestehende Schächlistrasse zwischen den Baubereichen B und C kann zugunsten der Notzufahrt (Art. 7) abgebrochen werden.
Kanalisation	Die Kanalisationsleitung Verbindung Schachenmattstrasse – Überlandstrasse (7460.02-4922.07a) ist gegebenenfalls auf Kosten der Bauherrschaft umzulegen.
Werkleitungskorridor	Werkleitungen im bestehenden Werkleitungskorridor (vgl. Plan 1:500) können nach Absprache mit der Werkabteilung der Stadt Dietikon umgelegt und der Korridor angepasst werden. Die Kosten trägt der Verursacher.
Abfallsammelstellen	Für den Abfall sind genügend Sammelstellen einzurichten. Sie sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und optisch abzuschirmen.

Art. 10**Gestaltung**

Hauptbauten

Die Neubauten sind besonders gut zu gestalten. Ausserdem sind die Bauten in den Baubereichen A und B in ihrer Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

Die Geschossfläche des obersten Vollgeschosses im Baubereich A beträgt 85% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses.

Zusammengebaute Gebäudeteile auf den Grundstücken 11618, 9430, 9429 und 10451 sind gestalterisch aufeinander sowie auch auf die Baubereiche A und B abzustimmen.

Dächer

Die Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen und zu begrünen.

Dachaufbauten

Zulässig sind kleinere technisch bedingte Aufbauten, Oberlichter sowie Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie.

Aussenräume

Die Aussenräume sind besonders gut zu gestalten.

Die Böden – insbesondere auch die Gartensitzplätze und die Notzufahrt – sind mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Wege sickerfähig anzulegen.

Aufenthaltsbereich

Der im Plan eingetragene Aufenthaltsbereich ist vielseitig für den Aufenthalt von Personen und insbesondere für Kinder attraktiv zu gestalten. Im Bereich der Notzufahrt sind Anlagen – z.B. für Spiel – nicht erlaubt.

Bepflanzung

Bei der Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische Arten zu priorisieren. Entlang des öffentlichen Fussweges ist eine Baumreihe anzulegen.

Geländeänderungen

Stützmauern, Terrassierungen, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur in folgenden Ausnahmefällen erlaubt:

Baubereich B

Geländeänderungen (Stützmauern) sind südlich und westlich des Baubereichs B (im Plan 1:500 hellblau eingefärbt) erlaubt, jedoch auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

Baubereich C

Zwischen dem Baubereich C und dem Radweg bzw. im Bereich der entsprechenden Einstellhalle ist das Gelände auf die Höhe des ersten Vollgeschosses anzuheben. Das Terrain soll natürlich, d.h. mit möglichst wenigen Stützmauern gestaltet werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind auf dem ganzen Areal untersagt.

Beleuchtung

Die öffentlichen Wege sind bei Dämmerung und Dunkelheit zweckmässig zu beleuchten. Zuständig ist die Stadt Dietikon. Sie achtet darauf, das Licht gegenüber den Bauten abzuschirmen. Entsprechende Kandelaber dürfen auf privaten Grund gesetzt werden.

Art. 11**Lärmschutz**

Empfindlichkeitsstufe	Für den Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Baubereich A	Lärmempfindliche Wohnräume dürfen weder über Fenster an der Nordfassade noch über Fenster an der Ostfassade belüftet werden.
1. – 4. Vollgeschoss	Die Südfassade ist bei den ersten vier Vollgeschossen auf der gesamten Länge mit Loggien auszustatten. Alle Loggien haben eine minimale Tiefe von 2 Metern aufzuweisen und die Decken bzw. Untersichten sind hochschallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptions-Gruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997). Die Brüstungen der Loggien müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1 m schalldicht ausgeführt werden.
4. Vollgeschoss	Im vierten Vollgeschoss darf der westliche Teil auf einer Länge von 16 m ab Punkt c in Richtung Punkt b nicht zu Wohnzwecken dienen.
5. Vollgeschoss	Das fünfte Vollgeschoss muss im südlichen Terrassenbereich zur Abtrennung der Nutzungseinheiten schalldichte Trennwände aufweisen. Alle Brüstungen müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1 m schalldicht ausgeführt werden.
Baubereich B	Lärmempfindliche Wohnräume müssen so weit als möglich über Fenster an den zur Bahnlinie abgewandten Fassaden belüftet werden.
Baubereich C	Es muss mit einer kammartigen Überbauung dem Bahnlärm derart entgegnet werden, dass lärmabgewandte Hofbereiche entstehen.
Lüftungsfenster	Lärmempfindliche Wohnräume dürfen nicht über Fenster an der zur Bahnlinie zugewandten Fassade belüftet werden.
Eckbereiche	Die Nutzungseinheiten in den zur Bahnlinie zugewandten Eckbereichen der Überbauung, also bei den im Plan mit b und c bezeichneten Ecken, dürfen nicht zu Wohnzwecken dienen.
Ausnahmen	An der Errichtung der Neubauten gemäss diesem Gestaltungsplan liegt ein überwiegendes Interesse. Dieses ist namentlich die haushälterische Nutzung des Bodens in Zentrumslage unter Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Anforderungen. Verbleiben trotz aller oben aufgeführten Lärmschutzvorschriften für einzelne Wohnräume IGW-Überschreitungen, so kann nach Art. 31 Abs. 2 LSV eine Ausnahme beantragt werden.
Kontrollierte Lüftung	Für die Beantragung von Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist jeweils für die ganze Wohneinheit eine kontrollierte Lüftung Voraussetzung.
Tiefgaragenrampe	Die Rampe der Tiefgarage sowie das Tor zur Einstellhalle des Baubereichs C sind bezüglich Lärmemission und Schalldämpfung optimal auszustatten.

Art. 12

Etappierung

Neubauten

In einer ersten Etappe müssen die Neubauten in den Baubereichen A und B sowie der dazwischen liegende Teil der Tiefgarage erstellt werden. Die weitere Etappierung ist frei, jedoch müssen etappenweise genügend Parkplätze in den Einstellhallen bereitgestellt werden.

Erschliessung
Allliegenschaften

Die Erschliessung der Allliegenschaften auf den Parzellen Kat.-Nrn. 9429, 9430 und 10451 ist aufrecht zu erhalten, solange diese rechtmässig bewohnt werden. Die Stichstrasse Schächlistrasse mit Kehrplatz als Zufahrt hat den Mindestanforderungen zu genügen. Hausanschlüsse können bei Bedarf umgelegt werden. Allfällige Kosten für entsprechende Massnahmen trägt der Verursacher.

Provisorische Parkierung

Bestehende und provisorische oberirdische Parkfelder für Anwohner müssen bei Bezug der jeweiligen Neubauten aufgehoben werden.

Öffentliche
Fuss- / Radwege

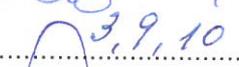
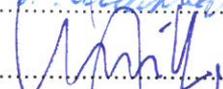
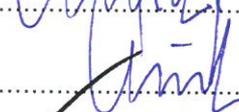
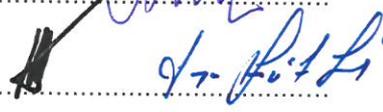
Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege sind spätestens mit den angrenzenden Neubauten durchgehend zu realisieren.

Art. 13

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Mit ihrer Unterschrift geben die Grundeigentümer der Parzellen ihr Einverständnis zu den vorstehenden Vorschriften zum Gestaltungsplan "Schächli" in Dietikon.

<u>Parz.-Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Datum</u>	<u>Unterschrift</u>
9430	Naef Walter Erben, Dietikon	25.8.10	
9429	Oechslin AG, Dietikon	3.9.10	
10451	Robert Marthaler, Dürnten	27.9.10	
10453	Stadt Dietikon	20.9.10	
Anteil 11510 und 11619	Stadt Dietikon	20.9.10	
Anteil 11618	Schweizerische Bundesbahnen SBB	17.09.10	
<u>Parz.-Nr.</u>	<u>Baurechtsberechtigte</u>	<u>Datum</u>	<u>Unterschrift</u>
10453	Gemeinnützige Baugenossenschaft Schächli	28.8.10	

Dietikon, 30. November 2009