

Privater Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»

Bestimmungen

Gemeinde Brütten, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 25. September 2023

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Gemeinde Brütten
(Kat. Nrn. 77, 80):

Sylvia Menzi und
Urs Menzi
(Kat. Nrn. 76, 79):

Elektrizitätswerke des
Kantons Zürich EKZ
(Kat. Nr. 78):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Grundeigentümer

Gemeinde Brütten

Sylvia Menzi

Urs Menzi

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Bearbeitung

PLANE RAUM.

Badenerstrasse 18

CH-8004 Zürich

+41 44 291 04 04

www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40036

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet Chätzler bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Umsetzung der verbindlichen konzeptionellen Anforderungen gemäss Art. 19 der Bau- und Zonenordnung,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet Chätzler besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten (Gestaltungsplanperimeter).

Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten sowie des übergeordneten Rechts.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Gestaltung

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 besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Die Baubehörde kann die Bauvorhaben fachlich begutachten lassen.

² Die Bauten und Anlagen sind in ihren Farben und Materialien schlicht zu gestalten.

Art. 5 Bestehende Bauten und Anlagen

Die im Situationsplan als bestehend dargestellten Bauten und Anlagen können rückgebaut werden.

Art. 6 Baubereiche

¹ Innerhalb der Baubereiche sind je ein freistehendes Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

² Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich auf maximal 1/3 der Summe der projizierten Fassadenlinien überragen und eine Tiefe von maximal 2.5 m aufweisen. Dabei ist in der Höhe das Lichtraumprofil von mindestens 4.2 m einzuhalten. Sie dürfen den Baulinienbereich nicht überstellen.

Art. 7 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, was aufgrund der anrechenbaren Bezugsfläche von $6'801 \text{ m}^2$ eine Baumasse von $23'803.5 \text{ m}^3$ ergibt.

Art. 8 Gesamthöhe

Die in den einzelnen Baubereichen zulässigen Gesamthöhen (m ü. M.) sind im Situationsplan mit Höhenkoten festgelegt.

Art. 9 Geschosszahl

Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.

Art. 10 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist innerhalb des Baubereichs frei.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Als Dachform sind für Hauptgebäude in den Baubereichen A bis C nur Pultdächer zulässig. Dachaufbauten sind keine zulässig. Für Klein- und Anbauten sind nur Flachdächer zulässig.

² Die Dächer in den Baubereichen A bis C haben eine Neigung von mindestens 5° alter Teilung aufzuweisen.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Ausrichtungen der Dachneigungen sind verbindlich.

⁴ Die Dachflächen sind intensiv zu begrünen. Bei den Hauptgebäuden kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, sofern diese Flächen für vollflächigen Photovoltaik-Anlagen benötigt werden. Das Kombinieren von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage ist zulässig.

⁵ Technische Aufbauten auf dem Dach wie zum Beispiel Kamine, Abluftrohre, Oblichter und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen den effektiven Dachrand um maximal 1.5 m überschreiten. Sofern eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild sichergestellt wird, dürfen die Dachaufbauten die Gesamthöhe um maximal 1.0 m überschreiten. Technische Aufbauten sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Art. 12 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten erstellt werden.

Art. 13 Kleinbauten

Einzelne Kleinbauten im Sinne des PBG dürfen im Hofbereich und innerhalb des Erholungsraumes erstellt werden.

Art. 14 Massgebendes Terrain

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als massgebendes Terrain.

Art. 15 Nutzweise

Die zulässige Nutzweise innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist in der kommunalen Bau- und Zonenordnung festgelegt.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 16 Hauptzufahrt

Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt ab der Gernstrasse an den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen.

Art. 17 Erschliessungsstrasse

¹ Die im Plan als Erschliessungsstrassen schematisch bezeichneten Flächen dienen der Erschliessung der Tiefgarage und der oberirdischen Parkplätze. Die Erschliessungsstrassen sind im Minimum als Notzufahrten auszugestalten.

² In dem schematisch bezeichneten Wendebereich ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen bzw. Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von 10 m zu erstellen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).

Art. 18 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Art. 19 Parkierung

¹ Für Beschäftigte und Kunden sind mindestens 0.5 Veloabstellplätze pro 100 m² Geschossfläche zu realisieren.

² Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage im Freiraum und im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss gut zugänglich anzuordnen. Mindestens 50 % der Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

³ Für Beschäftigte ist mindestens je ein Autoabstellplatz pro 130 m² massgeblicher Geschossfläche zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

⁴ Für Kunden ist mindestens je ein Autoabstellplatz pro 450 m² massgeblicher Geschossfläche zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

⁵ Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen mit sickerfähigem Material zu erstellen und sind in den Aussenraum besonders gut zu integrieren.

⁶ Autoabstellplätze für Beschäftigte sind ausschliesslich unterirdisch anzuordnen.

D Freiraum

Art. 20 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 21 Hofbereich

Der im Plan schematisch bezeichnete Hofbereich ist als Zugangs- und Aufenthaltsbereich der drei Baubereiche A, B und C einheitlich zu gestalten und mit Sichtbezügen zur offenen Landschaft zu konzipieren. Der Hofbereich ist nur soweit nötig zu befestigen. Mindestens 1/3 des Hofbereiches ist unversiegelt auszugestalten.

Art. 22 Grünflächen

Die im Situationsplan bezeichneten Grünflächen sind mit blütenreichen Magerwiesen auszugestalten und mit kleinteiligen Heckenstrukturen zu bepflanzen, so dass eine attraktive und ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 23 Erholungsraum

Der im Plan schematisch bezeichnete Erholungsraum ist als attraktiver und verkehrsfrei öffentlicher zugänglicher Aussenraum auszugestalten und grosszügig auszustatten. Der Erholungsraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 24 Übergangsbereich Strassenraum

¹ Innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Übergangsbereichs Strassenraum ist entlang der Gernstrasse eine Baumreihe zu pflanzen. Die Flächen sind versickerungsfähig auszugestalten. Es sind abwechselnd Kies- und Ruderalflächen sowie Versickerungsmulden vorzusehen, in denen das anfallende Regenwasser zurückgehalten und versickert wird.

² Der Übergangsbereich Strassenraum dient für funktionale Nutzungen wie zum Beispiel Lagerflächen oder Abstellplätze.

Art. 25 Bepflanzung

¹ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Die im Plan lagemässig schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

² Mit dem ersten Baugesuch ist ein landschaftsarchitektonisches Projekt, welches das gesamte Gestaltungsplangebiet umfasst, inklusive Bepflanzungsplan einzureichen. Für die Erarbeitung ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen.

E Umwelt

Art. 26 Energie

Neubauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

Art. 27 Lärmschutz

¹ Für die Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

² Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

F Versorgung und Entsorgung

Art. 28 Trafostation

Innerhalb eines Baubereichs ist im Untergeschoss ein Raum für eine Trafostation freizuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend festzulegen, ob die Trafostation erstellt werden muss.

Art. 29 Werkleitungen

Die Werkleitungskorridore sind vorhanden und sind von unterirdischen Bauten freizuhalten. Allfällige Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Gemeinde Brütten unentgeltlich eingeräumt.

Art. 30 Wertstoffsammelstelle

In den im Plan bezeichneten Bereich ist eine Unterflur-Wertstoffsammelstelle zulässig. Der Nachweis für die besonders gute Einordnung der Wertstoffsammelstelle in die Umgebung ist im Landschaftskonzept zu erbringen. Zur Erschliessung der Wertstoffsammelstelle ist eine zusätzliche Zu- oder Wegfahrt ab der Gernstrasse zulässig.

Art. 31 Salzsilo

Salzsilos sind auch ausserhalb der Baubereiche an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle zulässig. Diese sind möglichst Nahe beim Hauptgebäude anzuordnen.

G Schlussbestimmungen

Art. 32 Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Art. 33 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.