



Privater Gestaltungsplan "Stiftung zur Palme"

Kat.-Nr. 13389

Vorschriften

Von den Grundeigentümern ausgearbeitet und zugestimmt:

Grundeigentümerin:

Datum:

Unterschrift:

Stiftung zur Palme

.....

.....

Vom Gemeinderat als allgemeinverbindlich erklärt am:

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

Projektverfasser	Auftraggeberin
 INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM. Landstrasse 51 8450 Andelfingen 052 305 22 55 andelfingen@ingesa.ch 27.02.2023 Daniel Steinlin	Stiftung zur Palme Hochstrasse 31-33, 8330, Pfäffikon 044 953 31 31 www.palme.ch

Impressum

Revisionsverzeichnis

Revision, Status	Autor	Datum
1. Entwurf, Abgabe an Baukommission	Daniel Steinlin / Dennis Lingwood	22.12.2022
2. Entwurf, Abgabe an Gemeinde	Daniel Steinlin	23.01.2023
Korrekturen gemäss GR-Beschluss vom 07.02.2023	Daniel Steinlin	17.02.2023
3. Entwurf, Abgabe an Gemeinde	Daniel Steinlin	27.02.2023
Gültiges Dokument		

Kontakte

Projektleiter	Auftraggeberin
Daniel Steinlin 052 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Stiftung zur Palme 044 953 31 31 www.palme.ch

Dateiablage:

I:\...21_111_PFAEV421_111_0010_priv_gestaltungsplan_stiftung_palme\421_111_0010tb_Vorschriften 27.02.2023.docx

Inhalt

A. Allgemeine Bestimmungen.....4

Art. 1 Zweck.....4

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile.....4

Art. 3 Geltendes Recht.....4

B. Bau- und Nutzungsvorschriften.....4

Art. 4 Nutzweise4

Art. 5 Baubereiche4

Art. 6 Gebäudedimensionen5

Art. 7 Baumasse.....5

C. Gestaltung und Einordnung6

Art. 8 Gestaltung6

D. Natur- und Heimatschutzobjekte6

Art. 9 Heimatschutzobjekte6

Art. 10 Naturschutzobjekte6

E. Erschliessung und Parkierung.....6

Art. 11 Zufahrt.....6

Art. 12 Parkplätze.....6

Art. 13 Fusswegverbindung.....6

F. Lärmschutz7

Art. 14 Lärmschutz.....7

G. Schlussbestimmungen.....7

Art. 15 Inkrafttreten7

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan "Stiftung zur Palme" bezweckt die Umsetzung des Leitbildes Zentrum im bezeichneten Perimeter und damit die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49 b-f der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Für das Areal Stiftung zur Palme (Grundstück Kat.-Nr. 13389) mit einer Gesamtfläche von 7'502 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff. PBG festgesetzt.

² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Bestandteilen zusammen:

Bestandteile	Verbindlichkeit
Situationsplan 1:500	allgemeinverbindlich
Vorschriften	allgemeinverbindlich
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	allgemeinverbindlich
Planungsbericht	informativ
Richtprojekt	wegleitend

³ Alle im Situationsplan 1:500 als Festlegungen bezeichneten Elemente und die Koordinatenliste sind allgemein verbindlich. Die übrigen Angaben sind Informationsinhalte.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Wo der private Gestaltungsplan nichts Abweichendes regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete Recht.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

¹ Es sind Nutzungen der Zentrumszone gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO zulässig.

Art. 5 Baubereiche

¹ Im Baubereich A darf ein oberirdisches Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereichsumgrenzung erstellt werden. Hauptgebäude der Baubereiche A und B haben einen Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

² Im Baubereich B dürfen oberirdische Gebäude ohne Rücksicht auf Grenzabstandsbestimmungen innerhalb der Baubereichsumgrenzung erstellt werden. Die Gestaltung hat besondere Rücksicht auf das angrenzende Inventarobjekt H27 zu nehmen.

³ Im Baubereich C dürfen oberirdische Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen innerhalb der Baubereichsumgrenzung erstellt werden. Die Gestaltung hat besondere Rücksicht auf die angrenzenden Inventarobjekte zu nehmen. Bezüglich Inventarobjekte ist Art. 9 massgebend.

⁴ Im Baubereich E (E.1 + E.2) dürfen Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsumgrenzung gestellt werden. Einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

⁵ Der Baubereich F dient zur Erstellung von eingeschossigen Verbindungsbauten, Anbauten, Vordächer u. dgl. Es dürfen keine Hauptgebäude erstellt werden. Die Gestaltung hat besondere Rücksicht auf das angrenzende Inventarobjekt H27 zu nehmen.

⁶ Der Baubereich G dient zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen. Unter Vorbehalt der entsprechenden Näherbaurechte können Besondere Gebäude, wie Garagen, Carports u. dgl. erstellt werden. Das Platz- oder Dachabwasser ist möglichst zu versickern.

⁷ Unterirdische Gebäude sind nach Regelbauweise auch ausserhalb der Baubereiche und Baubereichsübergreifend zulässig.

⁸ Kleine Bauten wie Velounterstände, Pergolen u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁹ Vordächer sind arealintern auch ausserhalb der Baubereiche und Baubereichsübergreifend zulässig. Gegenüber Grenzen sind die Abstandsvorschriften nach Regelbauweise zu beachten.

Art. 6 Gebäudedimensionen

¹ Es gelten folgende maximale Grundmasse:

Baubereich	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	Baumasse
A	17.5 m	17.5 m	9'000 m ³
B	10.2 m	10.2 m	4'350 m ³
C	7.5 m	7.5 m	1'000 m ³
E.1	17.5 m	21.5 m	17'834 m ³
E.2	15.0 m	15.0 m	
F	5.0 m	5.0 m	300 m ³
G*	4.0 m	4.0 m	300 m ³

*Für Bauten im Abstandsbereich ist ein Näher-, bzw. Grenzbaurecht erforderlich.

² Die Höhe des Erdgeschosses für Hauptbauten in den Baubereichen A, B und E beträgt mindestens 4.0 m (Oberkante Boden – Oberkante Boden). Die Erdgeschosshöhe im Baubereich C muss in Rücksicht auf die Schutzobjekte gewählt werden.

³ Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberfahrten u. dgl. dürfen die Gesamthöhen überschreiten. Sie sind, sofern sie nicht der Nutzung von Sonnenenergie dienen, auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 7 Baumasse

¹ Übertragungen von Baumasse zwischen den Baubereichen sind zulässig, wenn die maximal zulässige Baumasse je Baubereich um nicht mehr als 20% erhöht wird.

² Für kleine Bauten ausserhalb der Baubereiche gemäss Art. 5 Abs. 9 Gestaltungsplanvorschriften ist eine Baumasse von maximal 200 m³ zulässig.

C. Gestaltung und Einordnung

Art. 8 Gestaltung

¹ Neue Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Ortsbild integrieren und mit dem Leitbild Zentrum abgestimmt werden. Für die Beurteilung ist sinngemäss § 71 PBG anzuwenden.

² Das architektonische Richtprojekt Stiftung zur Palme, Planerwahlverfahren Areal Hochstrasse, kathrinsimmen Architekten, Pfäffikon den 21. Dezember 2022 gilt bezüglich Gestaltung als wegleitend.

³ Baubereich E: Für neue Hauptgebäude und Erweiterungen ist ein qualitatives Verfahren durchzuführen (Architekturwettbewerb, Planerwahlverfahren u. dgl.).

⁴ Die bezeichneten Aussenräume, Erschliessungsflächen, Gartenanlage (D) und Aussenräume innerhalb der Baubereiche sind in hoher Qualität und entsprechend den Nutzungsansprüchen zu gestalten. Entlang der Hochstrasse ist auf einen angemessenen Übergang zwischen Strassen- und privatem Aussenraum zu achten. Es ist eine angemessene Bepflanzung zu erstellen. Der «Situationsplan Gestaltung» des architektonischen Richtprojekts gilt diesbezüglich als wegleitend.

⁵ In der Gartenanlage (D) sind versiegelte Flächen auf maximal 50% der Fläche begrenzt.

⁶ In den Baufeldern F und G sind versiegelte Flächen auf maximal 60% der Fläche begrenzt.

D. Natur- und Heimatschutzobjekte

Art. 9 Heimatschutzobjekte

¹ Die im Situationsplan grün bezeichneten Gebäude sind inventarisierte Gebäude gemäss § 203 Abs. 2 PBG. Vor einem Um- oder Ersatzbau ist eine förmliche Schutzfeststellung gemäss § 205 lit. c. oder d. PBG erforderlich.

² Zulässige Um- und Ersatzbauten müssen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeprofile erfolgen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene sind geringfügige Abweichungen möglich.

Art. 10 Naturschutzobjekte

³ Die im Situationsplan grün bezeichneten Einzelbäume sind im Sinne von Art. 40 BZO zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang an ähnlicher Stelle zu ersetzen.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Zufahrt

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist entsprechend den Festlegungen im Situationsplan zu erschliessen.

² Die Zufahrt zur Liegenschaft Kat.-Nr. 5131 ist sicherzustellen.

Art. 12 Parkplätze

¹ Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Eine begründete Abweichung von der Parkplatzbedarfsrechnung ist gemäss Art. 5 Abs. 2 PPV möglich.

Art. 13 Fusswegverbindung

¹ Ausgehend von den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten (ungefähre Lage) ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 3.5 m dauernd für die Benützung freizuhalten. Die Lage im Situationsplan ist richtungsweisend.

F. Lärmschutz

Art. 14 Lärmschutz

¹ Die lärmempfindlichen Räume sind sorgfältig auszurichten bzw. anzuordnen und es sind alle baulich und gestalterisch notwendigen Massnahmen zu treffen, damit die Vorgaben von Art. 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

² Die Nachweise sind in den entsprechenden Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

G. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan "Stiftung zur Palme" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.