

Gestaltungsvorschriften**A. Allgemeine Bestimmungen**

Geltungsbereich	Art. 1	Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet
Bestandteile	Art. 2	Die Bestandteile sind: - Gestaltungsplan 1:500 - Gestaltungsplanvorschriften
Ergänzendes Recht	Art. 3	Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Wohnzone W40 sowie das Kantonale Planungs- und Baugesetz.
Zweck	Art. 4	Der Gestaltungsplan bezweckt: Der Gestaltungsplan bestimmt diejenigen Elemente der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung, welche mit der Gesamtqualität des Quartiers zusammenhängen.
Landschaft	Art. 5	Die topographischen und landschaftlichen Merkmale sind bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

B. Überbauungsvorschriften

Baubereiche	Art. 6	<p>Der Geltungsbereich ist bezüglich der Nutzung, der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV in der Empfindungsstufe II eingeteilt.</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Baubereich</td> <td>Nutzung</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>Wohnen</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Wohnen</td> <td>II</td> </tr> </table> <p>In den Baubereichen mit der Empfindlichkeitsstufe II sind nicht störende Betriebe zulässig.</p>	Baubereich	Nutzung	ES	A	Wohnen	II	B	Wohnen	II
Baubereich	Nutzung	ES									
A	Wohnen	II									
B	Wohnen	II									
Gebäudeanordnung	Art. 7	<p>Die Hauptbauten inklusive Gebäudevorsprünge sind innerhalb der im Gestaltungsplan mit Baubegrenzungslinien für Hauptbauten definierten Bereiche zu erstellen.</p> <p>Die besonderen Gebäude sowie die Balkone der Hauptbauten dürfen bis an die im Gestaltungsplan bezeichneten Baubegrenzungslinien für besondere Bauten gestellt werden.</p> <p>Es ist vorgesehen, bei Bedarf in dem Baubereich A altersgerechte Wohnungen zu erstellen / zu erwerben.</p>									
Gebäudestellung	Art. 8	<p>Baubereiche A, B Die Gebäudestellung ist frei wählbar.</p>									
Anforderungen an Bauten	Art. 9	<p>Für alle Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind die Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen gemäss §§ 69ff. PBG massgebend. Es besteht die Pflicht, eine Unterniveaugarage zu erstellen.</p>									
Massvorschriften bei Überbauung des ganzen Baubereiches	Art. 10	<p>Für sämtliche Bauten des Gestaltungsplanes gelten die kantonalen und feuerpolizeilichen Mindestabstände, jedoch ist zwischen Hauptbauten ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten.</p>									

Baudichte Wohnen Art. 11 Die bauliche Dichte ist mit der maximalen Ausnutzungsfläche je Baubereich wie folgt geregelt:

Baubereich	Maximale Ausnutzungsflächen in den Vollgeschossen
A	m ² 6'000
B	m ² 2'500
Total jedoch max.	m ² 6'500

Die Ausnutzung in den Unter- und Dachgeschossen ist gemäss PBG §§ 255ff und ABV §§ 9ff auszuweisen.

Grundmasse Wohnen Art. 12 Die Grundmasse sind wie folgt geregelt:

	Baubereiche	
	A	B
max. Vollgeschosse	3	1
Dachgeschoss	1	1
anrechenbares Untergeschoss	1	1
max. Gebäudelänge (m)	35	35
mind. Grenzabstände (m)		
- kleiner Grundabstand	5	5
- grosser Grundabstand	8	8

In den Baubereichen A und B dürfen die Hauptgebäude die festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten.

Die anrechenbaren Untergeschosse dürfen bergseitig nicht freigelegt werden.

Dachform Art. 13 Die Dachgeschosse dürfen einseitig bündig an die Längsfassade erstellt werden. Sie sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebietes einheitlich mit Flach- oder Pultdächern zu erstellen. Für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade gilt PBG § 292 bezüglich Dachaufbauten.

Freiflächen	Art. 14	Die Freiflächen respektive Spiel- und Ruheflächen sind gemäss BZO auszuführen.
-------------	---------	--

C. Verkehr und Parkierung

Erschliessung	Art. 15	Die heutige Lee- und Forchstrasse dient der Erschliessung des Grundstückes, der Unterniveaugarage und der Besucherparkplätze. Es ist jeweils nur je eine Ein- und Ausfahrt in die Forch- und Leestrasse erlaubt (Unterniveaugarage).
---------------	---------	--

Offene Parkierung	Art. 16	Offene Parkplätze sind nur im Bereich der Strassen zulässig.
-------------------	---------	--

Unterniveaugaragen	Art. 17	Die Unterniveaugaragen sind nach Möglichkeit natürlich zu belüften. Die Ein-/Ausfahrten zu den Unterniveaugaragen sind in Bauten zu integrieren oder überdeckt auszubilden. Die Ein-/Ausgänge zu den Unterniveaugaragen sind entlang der Hauptfusswege und Plätze anzuordnen.
--------------------	---------	---

Aussenraum	Art. 18	Notzufahrten haben gemäss den kantonalen Zugangsnormen eine Breite von 3.0 m einzuhalten, Verbindungswege eine Breite von mindestens 2.0 m.
------------	---------	---

Privater Aussenraum	Art. 19	Jeder Erdgeschoss-Wohnung soll ein privater Aussenraum zugeordnet werden können (Nutz-, Ziergarten, Sitzplatz).
---------------------	---------	---

Bepflanzung	Art. 20	Die Zier- und Sitzplätze sind möglichst mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Für das gesamte Gestaltungsplangebiet ist ein einheitliches Bepflanzungskonzept mit einheimischen Pflanzen zu erstellen.
Fahrradabstellplätze	Art. 21	Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Fahrradabstellplätze auszuweisen.

D. Energieversorgung

Art. 22	Die Wärmeerzeugung der Gebäude hat mit erneuerbaren Energien zu erfolgen, z.B. Erdwärmesonden, Luftwasserwärmepumpen, Holzschnitzel-/Pellets resp. solarthermische Energiesysteme). Die Gebäudehüllen haben den Mindestanforderungen des Minergiostandards zu entsprechen.
---------	--

E. Entwässerung

Art. 23	Die Baubereiche im Gestaltungsplan sind entgegen dem GEP vom 6.7.2006 vollständig im Trennsystem zu entwässern.
---------	---

F. Schlussbestimmungen

Art. 24	Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.
---------	--