

Privater Gestaltungsplan "In der Lachen"

gemäss § 85 PBG, Gestaltungsplanvorschriften

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12208 und 12209:
Baugenossenschaft Schönheim, Samuel Steiner und Roland Verardo

Ort, Datum

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin, Parzellen Kat.-Nr. 12210 (Teil):
Stadt Dietikon, vertreten durch Roger Bachmann, Stadtpräsident und Claudia Winkler, Stadtschreiberin

Ort, Datum

Ort, Datum

Vom Gemeinderat
festgesetzt am:

5. November 2020

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BVD Nr.:

Für die Baudirektion:

Stand für Genehmigung

Proj.Nr	14-18-046-00
Datum	14.12.2018
Rev.Datum	30.11.2020

F:\daten\14\18-046-00\04_BER\GPV\ber_gpv_lachen_200131.docx

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltgerechte Umstrukturierung des Areals "In der Lachen".

² Er bezweckt insbesondere

- den Neubau einer Wohnsiedlung mit massvoller Dichte, offener Erscheinung und guter Hofwirkung,
- ein vielfältiges Angebot von preiswertem Wohnraum für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften,
- einen Ersatzneubau für den bestehenden Kindergarten,
- eine neue öffentliche Fusswegverbindung,
- ein reduziertes Parkplatzangebot,
- Aussenräume von hoher Qualität,
- ein energetisch hochstehendes Projekt.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter (nachfolgend Planungsgebiet genannt).

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Im Planungsgebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales (Planungs- und Baugesetz/PBG, Fassung in Kraft bis 28. Februar 2017) und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

² Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts Abweichendes regeln, ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon vom 19. März 1987 (Stand 30. Januar 2014) massgebend.

³ Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 zu optimieren.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

¹ Im Planungsgebiet sind Wohnungen, Gemeinschaftsräume, eine Trafostation, nicht störende Betriebe und Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Horte, Doppelkindergarten) zulässig.

² Sexgewerbliche Betriebe sowie Spielsalons und dergleichen sind verboten.

Art. 5 Nutzungsmass

Die Geschossfläche (GF), ohne Aussenwandfläche, beträgt für das gesamte Planungsgebiet maximal 10'000 m².

Art. 6 Baubereiche Hochbauten

¹ Der Gestaltungsplan ist in die Baubereiche 1 bis 9 gegliedert. Oberirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

² Es kommen keine Mehrhöhenzuschläge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG zur Anwendung.

³ Gebäude und Gebäudeteile dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

⁴ Folgende Bauten und Anlagen dürfen vorbehaltlich der Baulinienbereiche ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- a) Gebäudevorsprünge, Balkone, Dachvorsprünge und dergleichen bis höchstens 3.0 m Auskrägung ab der erstellten Fassade. Gegenüber Drittgrundstücken dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2.0 m in den Abstandsbereich hineinragen; Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.
- b) Elemente der Freiraumgestaltung und Erholung (z. B. Mauern, Sitzbänke, Zäune, Pergolas, Schaukeln, Brunnen, Wippen).
- c) besondere Gebäude im Zusammenhang mit dem Doppelkindergarten, der Ver-/Entsorgung und dem Unterhalt der Freiflächen (z. B. Geräteschuppen), bis maximal 3% der GF gemäss Art. 5 (einzelne Gebäude max. 20 m²).
- d) Unterstände für Abstellplätze für leichte Zweiräder.
- e) Lichtschächte, Zulufffassungen.

Art. 7 Baubereiche unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehaltlich der Baulinienbereiche bzw. der kantonalen Abstandsvorschriften auf dem ganzen Planungsgebiet angeordnet werden.

² In den bestockten Bereichen hat die Überdeckung der unterirdischen Bauten baumtypengerecht zu erfolgen. Die Überdeckung beträgt im Durchschnitt mindestens 70 cm.

Art. 8 Strassenabstand besondere Gebäude

¹ Für Velounterstände entlang der Strasse "In der Lachen" beträgt der Strassenabstand 1 m, für alle anderen besonderen Gebäude 3.5 m.

Art. 9 Gewachsener Boden

¹ Als gewachsener Boden werden folgende Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) pro Baubereich festgelegt:

Baubereiche	Höhenkote des gew. Bodens
1 bis 3	412.70 m
4 und 5	413.50 m
6 und 7	412.60 m
8 und 9	412.00 m

² Ausserhalb der Baubereiche ist ein kontinuierlicher Geländeverlauf sicherzustellen.

Art. 10 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	max. Anzahl anrechenbare Geschosse	max. Höhe
1 bis 7	4	13.5 m
8 und 9	2	7.5 m

Art. 11 Etappierung

¹ Die Neubauten dürfen in Etappen ausgeführt werden. Die Pflichtschutzräume müssen in der 1. Etappe erstellt werden. Weiter ist der Bau der Pflichtparkplätze nachzuweisen bzw. sicherzustellen.

² Der Abbruch von bestehenden Bauten entspricht, wo vorausgesetzt, der 1. Etappe.

Art. 12 Gestaltung Bauten, Anlagen und Umschwung

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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

² Im Baubewilligungsverfahren ist das Richtprojekt vom 7. Mai 2019 bezüglich Gestaltung und Einordnung der Bauten und des Freiraums richtungsweisend. Abweichungen sind bei besserer Gestaltung und Einordnung zulässig.

³ Die Erdgeschosse in den Baubereichen 1 bis 7 sind als Hochparterre auszubilden.

⁴ Die Fassaden des obersten Geschosses in den Baubereichen 1 bis 7 müssen mindestens auf die im Situationsplan bezeichneten Mantellinien zurückspringen.

Art. 13 Gestaltung Dächer

¹ Im Planungsgebiet sind auf Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen.

³ Die ökologisch wertvolle Dachbegrünung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) durchgehende Schichtstärke des Substrats von mindestens 10 cm (lose Schüttung),
- b) 1 Substrathügel von mindestens 3 m Durchmesser pro 100 m² (ca. 20 cm Höhe) oder ca. 10% der begrüneten Fläche,
- c) Strukturelemente zur Förderung des Lebensraumangebotes (z. B. Sandinseln, Asthaufen, Wurzelstöcke, Wandkiesbereiche, Steine)
- d) Qualitätssubstrat mit genügender Wasserspeicherrückhaltefähigkeit,
- e) und einheimisches Qualitätssaatgut für Dachbegrünung.

⁴ Als kleinere technisch bedingte Aufbauten gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Liftüberfahrten, Dachausstiege, Oblichtkörper, Lüftungstechnische Anlagen usw.

⁵ Die kleineren technisch bedingten Aufbauten dürfen die maximale Höhe gemäss Art. 10 um höchstens 1.2 m überschreiten. Für Kamine gelten die Mindesthöhen gemäss BUWAL-Richtlinie sowie Luftreinhalteverordnung (LRV).

C Freiräume

Art. 14 Freiraum

¹ Die Gestaltung des begrüneten Hofes hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist. Massgebend für die Gestaltung ist das Richtprojekt gemäss Art. 12 Abs. 2.

² Der im Situationsplan bezeichnete Bereich für Spielplätze und Spielwiesen ist so zu gestalten, dass er von verschiedenen Altersgruppen genutzt werden kann. Zwischen diesen Spielflächen und den Vorplätzen des Kindergartens bzw. des Gemeinschaftsraums sind Sichtbeziehungen freizuhalten.

³ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist als Gemeinschaftsgarten oder eine ähnliche, gemeinschaftlich nutzbare Fläche für die Bewohner des Gestaltungsplangebiets zu gestalten. Gegenüber den Nachbargrundstücken ist ein Sichtschutz (z. B. Hecken) vorzusehen.

⁴ Das Gestaltungsplangebiet ist zu 80% mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. bei deren Abgang zu ersetzen. Es dürfen keine invasiven Pflanzenarten verwendet werden.

⁵ Die Begrünungen sind mit ausreichenden Schichtdicken und Pflanzgruben vorzunehmen.

⁶ Die Spiel- und Ruheflächen (inkl. der Gemeinschaftsgarten) müssen mindestens 20% der realisierten GF gemäss Art. 5 umfassen.

D Erschliessung und Parkierung

Art. 15 Erschliessung

¹ Die Haupteerschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gemäss Situationsplan ausschliesslich ab der Holzmattstrasse.

² Das Planungsgebiet ist mit einem dichten Fusswegnetz gemäss Situationsplan auszustatten. Der speziell bezeichnete Fussweg ist als Zufahrt für Blaulichtdienste und Zügelwagen zu gestalten.

³ Der im Situationsplan speziell bezeichnete Bereich ist als öffentliche Fusswegverbindung zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

⁴ An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Flächen für die Erweiterung von Trottoirs bzw. für ein neues Trottoir sicherzustellen.

Art. 16 Parkierung

¹ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Es gilt die Güteklasse B. Für den Kindergarten sind keine Abstellplätze vorzusehen.

² Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen bzw. in Gebäude zu fassen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können maximal zwei oberirdische und behindertengerechte Abstellplätze angeordnet werden. Die Besucherparkplätze müssen jederzeit ungehindert zugänglich sein.

³ Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz für die Bewohner, die Besucher und die Kunden vorzusehen. Abstellplätze für eine kurze Parkdauer sind in der Nähe der Eingänge anzuordnen. Veloabstellplätze für Langzeitparkierende sind im Erdgeschoss oder im Untergeschoss anzubieten. Die Anordnung und Abmessung der Veloabstellplätze richten sich im Übrigen nach den Merkblättern des Kantons Zürich zur Veloparkierung.

⁴ Pro drei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern ist ein Abstellplatz für einen Kinderwagen zu schaffen. Es ist mindestens ein Abstellplatz pro Mehrfamilienhaus zu erstellen. Die Abstellplätze sind leicht zugänglich (d. h. ebenerdig, leichte Rampe) und im Gebäudeinnern anzuordnen. Sie müssen beheizt und beleuchtet sein und für die Bewohner zugänglich und gegen aussen abgeschlossen sein.

E Umwelt

Art. 17 Lärmschutz

Im ganzen Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Art. 18 Energie

¹ Neubauten haben grundsätzlich die Energiewerte von Minergie P-Eco oder Minergie A-Eco-Standard einzuhalten. Ein diesbezüglicher Nachweis ist vor der Baufreigabe zu erbringen. Auf eine Zertifizierung kann verzichtet werden.

² Mindestens 10% der benötigten Elektrizität ist selber zu erzeugen.

³ In Abweichung vom städtischen Energieplan vom 21. August 2017 hat die Energieversorgung durch Erdsonden zu erfolgen.

⁴ Steht zu einem späteren Zeitpunkt Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss des Gestaltungsplangebiets an das Fernwärmenetz zulässig.

Art. 19 Meteorwasser

¹ Das im Planungsgebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Dietikon sowie nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierungen) und der "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 20 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

F Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "In der Lachen" tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

