

kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan **lebendiges Quartier am See**

Uetikon am See, Kanton Zürich

Vorschriften

Zustimmung der Gemeindeversammlung am

Die Gemeindepräsidentin / Der Gemeindepräsident:

Die Schreiberin / Der Schreiber:

Genehmigung der Baudirektion am

Für die Baudirektion

Erstellungs- und Druckdatum: 12.05.2020

Präambel

Gestützt auf § 84 Abs. 1 PBG¹ wird der kommunale Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» festgesetzt. Der Gestaltungsplan stützt sich auf den Masterplan «Chance Uetikon» (vom Gemeinderat Uetikon am See beschlossen am 28. März 2019) sowie die kommunalen Richtpläne und die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom xx.yy.2020.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten, lebendigen Quartiers am See mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark abgestimmt auf das Gesamtareal.

² Der Gestaltungsplan sichert eine gute städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung im wertvollen Industrieensemble sowie eine zweckmässige Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile und Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:1'000 / Schnitte 1:500
- Höhenlinienplan 1:1'000

² Den Gestaltungsplan ergänzen folgende, orientierende Bestandteile:

- Freiraumkonzept vom 5. Mai 2020
- Richtkonzept vom 7. Mai 2020

³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon (BZO)² im Perimeter keine Anwendung.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

¹ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

² Vom 16. Mai 1994.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetzes (PBG)³ samt zugehöriger Verordnungen vom 7. September 1975 in der Fassung ab 28. Februar 2017, soweit nichts Abweichendes definiert ist.

⁴ Aus Landanlagekonzessionen und Bewilligungen aufgrund der Landanlagekonzession fließende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Rahmen kantonaler Festlegungen zu beachten.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

¹ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohn- und nicht störende Gewerbenutzung;
- b. Handels- und Dienstleistungsnutzung.

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Mässig störende Gewerbenutzung;
- b. Handels- und Dienstleistungsnutzung;
- c. Freizeit- und Erholungsnutzung;
- d. Kulturnutzung;
- e. zusätzlich Wohnnutzung in den Baubereichen B2 und B3.

³ Im Teilgebiet D_{West} sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Freizeit- und Erholungsnutzung;
- b. Kulturnutzung;
- c. Gastronomienutzung;
- d. zusätzlich Wohnnutzung im Bestand des Baubereichs D1.

Art. 5 Minimaler Anteil Gewerbe

In den Teilgebieten B und D_{West} ist insgesamt mindestens ein Anteil an Gewerbe von 20 Prozent vorzusehen.

Art. 6 Keine Wohnhauptnutzung im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Plan mit «Keine Wohnhauptnutzung im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind keine dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbare Räume für Wohnen zulässig.

³ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 7 Gewerbe im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Plan mit «Gewerbe im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Art. 8 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind entlang von mindestens zwei Drittel der Fassadenlänge nur publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Gaststätten und Verkaufsgeschäfte zulässig. Die publikumsorientierten Nutzungen leisten einen Beitrag zur Belebung des Quartiers und des Seeuferparks.

Art. 9 Wohnen im Hochparterre

An den im Situationsplan bezeichneten Lagen ist Wohnen im Erdgeschoss als Hochparterre zu gestalten.

Art. 10 Baumasse

¹ Die maximal anrechenbare Baumasse beträgt in den Teilgebieten A, B und D_{West}:

- a. Baubereich A1: 17'000 m³
- b. Baubereich A2: 23'000 m³
- c. Baubereich A3: 18'000 m³
- d. Baubereich A4: 22'000 m³
- e. Baubereich B2: 21'000 m³
- f. Baubereich B3: 21'000 m³
- g. Baubereich D1: 5'000 m³

² Im Teilgebiet A sind in den im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Wohnen» und «Vorzone Seestrasse» insgesamt maximal 1'000 m³ anrechenbare Baumasse für Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig. In der «Vorzone Seestrasse» ist diese Baumasse nur unterhalb des gestalteten Terrains zulässig.

³ Als oberirdische Baumasse gilt der in § 258 PBG⁴ definierte Raum.

⁴ Innerhalb eines Teilgebiets ist eine Volumenübertragung zwischen den Baubereichen zulässig. Dabei darf die Mehrnutzung 20 Prozent der gemäss Abs. 1 geregelten Nutzung des Baubereichs nicht überschreiten. Ein Volumentransfer zwischen den Teilgebieten ist nicht zulässig.

⁴ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 11 Abstände

¹ Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Perimeters unterschritten werden.

² Es darf auf die Baubegrenzungslinien gebaut werden.

³ Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

Art. 12 Baubegrenzungslinien

¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Pflichtbaulinien und des Gewässerraums, über die Baubegrenzungslinien hinausragen:

- a. Vordächer sowie einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen. Diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1,5 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen.
- b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Abluftrohre, Fassadenreinigungsanlagen und dergleichen.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich des Gewässerraums, über die Baubegrenzungslinien hinausragen oder auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden:

- a. Anlagen zur Retention von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
- b. Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkierungsanlagen;
- c. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- d. Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Veloverkehr einschliesslich Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- e. Abstellplätze für Velos
- f. oberirdische Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumschlag und Taxis.
- g. Infrastruktur für die Bushaltestelle

Art. 13 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien A zulässig, sofern sie unterhalb des gestalteten Terrains liegen und Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingehalten wird.

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind in den Binnenräumen und der Fenster zum See gemäss Art. 31 bis 32 nur teilweise und innerhalb des Gewässerraums nicht zulässig.

Art. 14 Pflichtbaulinien

¹ Die Pflichtbaulinien sind mindestens auf zwei Drittel der Länge zu bebauen.

² Entlang der Pflichtbaulinie ist eine minimale Fassadenhöhe von 15 m einzuhalten.

Art. 15 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gelten die Höhen gemäss verbindlichem Höhenlinienplan.

Art. 16 Geländeänderungen

¹ Geländeänderungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Bei Entsiegelungen ist Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) einzuhalten.

³ Im Teilgebiet D_{West} sind weitergehende Geländeänderungen zur Gestaltung eines qualitätsvollen Seeuferparks zulässig.

Art. 17 Höhenkoten

Die maximal zulässigen Gesamthöhen werden im Situationsplan zum jeweiligen Baubereich als maximale Höhenkoten festgelegt.

Art. 18 Anzahl Volumen

Im Teilgebiet A sind im Baubereich A1 mindestens drei Volumen und im Baubereich A3 mindestens zwei Volumen vorzusehen.

Art. 19 Geschlossene Bauweise

¹ In den Baubereichen A2, A4 und B2 ist nur die geschlossene Bauweise zulässig.

² In den Baubereichen A2 und A4 ist eine minimale Fassadenhöhe von 10,5 m vorgeschrieben.

³ Im Baubereich B2 ist eine minimale Fassadenhöhe von 10 m vorgeschrieben.

⁴ Die Gebäude der Baubereiche A2 und A4 sind so zu dimensionieren, dass die Gebäude der Baubereiche A1 und A3 vor Lärm geschützt sind.

Art. 20 Erdgeschosshöhe

¹ Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt in den im Situationsplan mit «Keine Wohnhauptnutzung» bezeichneten Bereichen mindestens 3 m.

² In den mit «Keine Wohnhauptnutzung» bezeichneten Bereichen sind keine als Hochparterre ausgestaltete Erdgeschosse zulässig.

Art. 21 Sockel Teilgebiet A

Im Binnenraum ist im Teilgebiet A ein Sockel mit einer maximalen Höhe von 1.4 m ab massgebendem Terrain zulässig.

Art. 22 Gebäudegliederung Teilgebiet A

¹ In den Baubereichen A1 und A3 ist eine Fassadenhöhe von max. 11 m zulässig. Die Fassadenhöhe kann um max. 3 m erhöht werden, sofern die minimale Breite des Binnenraums gem. Art. 32 Abs. 2 um die Mehrhöhe verbreitert wird.

² In den Baubereichen A2 und A4 ist eine Fassadenhöhe von max. 6 m zulässig. Die Fassadenhöhe kann um max. 3 m erhöht werden sofern die minimale Breite des Binnenraums gem. Art. 32 Abs. 2 um die Mehrhöhe verbreitert wird.

³ In den Baubereichen A1 und A3 sind weitere Geschosse zulässig, welche innerhalb der mit einem Winkel von max. 63° ab dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachkonstruktion und zugehöriger Fassadenflucht und der in Art. 17 definierten Höhenkote gebildeten Mantellinie liegen.

⁴ In den Baubereichen A2 und A4 sind weitere Geschosse zulässig, welche innerhalb der mit einem Winkel von max. 77° ab dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachkonstruktion und zugehöriger Fassadenflucht und der in Art. 17 definierten Höhenkote gebildeten Mantellinie liegen.

Art. 23 Geschoszahl

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist frei.

Art. 24 Dachgestaltung

¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.

² Bei den im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdigen Bauten» sind Solaranlagen nur zulässig, sofern sie mit den Schutzziele vereinbar sind.

Art. 25 Technisch bedingte Dachaufbauten

Über die max. Höhenkote gem. Art. 17 hinaus sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Lüftungsaufbauten, Frischluftfassungen, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Treppenhauszugänge sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig.

Art. 26 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat dem Vogelschutz Rechnung zu tragen.

Art. 27 Schutzwürdige Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdige Bauten» mit den Ass.-Nrn. 441 (Werkstattgebäude) und 444 (Düngerbau) dürfen nur unter Einhaltung ihrer Schutzziele verändert werden.

Art. 28 Zu erhaltende Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «zu erhaltende Bauten» mit den Ass.-Nrn. 442 (442.2) und 727 sind zu erhalten.

Art. 29 Teilweise zu erhaltende Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «teilweise zu erhaltende Bauten» mit der Ass.-Nr. 442 (442.1 Zeitzeuge) sind in einzelnen Elementen zu erhalten.

C. Freiraum

Art. 30 Seeuferpark

Im Teilgebiet D_{West} ist der Seeuferpark als vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum zu gestalten.

Art. 31 «Fenster zum See»

¹ Die «Fenster zum See» sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen als öffentlich zugängliche Freiräume mit Erschliessungsfunktion auszugestalten und schaffen die visuelle Verbindung zwischen Seestrasse und See. Sie sind mit Ausnahme von Abs. 2 ebenerdig auszugestalten und nicht bebaubar.

² Im Teilgebiet A ist ein «Fenster zum See» mit einer Breite von 10 m vorzusehen, welches teilweise unterbaut werden darf.

Art. 32 Binnenraum Teilgebiet A

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Binnenräume im Teilgebiet A nehmen vielfältige dem Wohnen dienende Nutzungen, wie z.B. Privatgärten, Vorgärten, Haus- und Wohnungseingänge und Spielflächen, auf.

² Die öffentlich zugänglichen Binnenräume sind mit einer minimalen Breite von 10 m vorzusehen und oberirdisch nicht bebaubar.

³ Mindestens 40 Prozent des Binnenraums sind von einer Unterkellerung freizuhalten.

³ Das gestaltete Terrain ist so auszugestalten, dass Fussgängerinnen und Fussgänger die «Fenster zum See» auf attraktive Weise erreichen können.

Art. 33 Binnenraum Teilgebiet B

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Binnenräume im Teilgebiet B sind die öffentlich zugängliche Mitte des Areals.

² Der Binnenraum zwischen den Baubereichen B1 und B2 ist oberirdisch nicht bebaubar.

Art. 34 Vorzone Seestrasse

In der im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Seestrasse» ist die Erschliessung und Parkierung zulässig.

Art. 35 Vorzone Wohnen

¹ In der im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Wohnen» sind Sitzplätze, Haus- und Wohnungseingänge und dergleichen zulässig.

² Es ist ein gut gestalteter Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen.

Art. 36 Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung

¹ Naturnahe Flächen sind Flächen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer Vernetzung dienen.

² In den Teilgebieten sind mindestens folgende Fläche naturnah auszugestalten:

- a. Teilgebiet A: 1'700 m²
- b. Teilgebiet B: 500 m²
- c. Teilgebiet D_{West}: 3'100 m²

³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die minimale Fläche in einem Teilgebiet eingehalten werden kann.

⁴ Dachflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind anrechenbar.

⁵ Die naturnahen Flächen sind ebenerdig so auszugestalten, dass eine durchgehende ökologische Vernetzung vom westlichen Seeuferpark bis in die Vorzonen Seestrasse der Teilgebiete A und B gewährleistet ist.

Art. 37 Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und es ist darauf zu achten, dass Art. 3 der Altlasten-Verordnung eingehalten werden kann.

Art. 38 Bepflanzung

¹ Die im Situationsplan als «Baum zu erhalten» bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

² Die im Situationsplan als «Baumreihe neu» bezeichneten Bäume sind als Hochstämmen zu pflanzen.

³ Neue Baumpflanzungen sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen. Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen.

⁴ Es sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen vorzusehen.

Art. 39 Fauna

¹ In der Seeufermauer sind Rückzugsorte für Tiere vorzusehen.

² In Dächern und Fassaden sind wo immer möglich ausreichend Nisthilfen und Rückzugsorte für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, vorzusehen.

Art. 40 Badezugänge

Die im Situationsplan dargestellten Badezugänge sind mit der Gestaltung des Seeuferparks umzusetzen.

D. Gestaltung

Art. 41 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 42 Zürichseeweg

Der Fussweg ist zwischen den im Situationsplan bezeichneten Punkten mit einer minimalen Breite von 2.50 m vorzusehen.

Art. 43 Geleiseweg

¹ Der Fuss- und Veloweg ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage vorzusehen.

² Der Weg hat für den Fussverkehr eine minimale Breite von 2.50 m und für den Veloverkehr eine minimale Breite von 2.10 m aufzuweisen.

³ Die bestehenden Geleise sind zu erhalten. Ist der Erhalt in einzelnen Bereichen nachweislich nicht möglich, ist die Lage gestalterisch sichtbar zu machen.

Art. 44 Öffentlicher Verkehr

Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist die Einrichtung einer Bushaltstelle zu ermöglichen.

Art. 45 Motorisierter Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Zusätzlich zu Abs. 1 sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen eingeschränkte Zu- und Wegfahrten für Anlieferung und/oder Notzufahrt zulässig.

Art. 46 Abstellplätze für Velo, a. Anzahl

Die mit einem Bauvorhaben minimal zu realisierende Zahl an Abstellplätzen wird gemäss kantonalen Wegleitung⁵ berechnet.

Art. 47 Abstellplätze für Velo, b. Anordnung

Die Abstellplätze sind im gesamten Perimeter sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt und diebstahlsicher sein muss.

⁵ Bezugsquelle: Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997. Einsehbar unter: https://awel.zh.ch/content/dam/audirektion/awel/luft_as-best_elektrosmog/ig/uvp/dokumente/pp_wegleitung.pdf

Art. 48 Parkplätze für Personenwagen, a. Anzahl

¹ Die mit einem Bauvorhaben maximal realisierbare Anzahl Parkplätze wird mit dem Minimum gemäss kantonaler Wegleitung⁶ und der ÖV-Güteklasse C berechnet.

² In Abweichung zu Abs. 1 ist pro Wohnung maximal ein Parkplatz für Bewohnerinnen und Bewohner exklusive Besucher zulässig.

³ Insgesamt sind maximal 360 Abstellplätze zulässig. Diese verteilen sich wie folgt:

- a. Teilgebiete A / D_{West}: max. 210 Abstellplätze
- b. Teilgebiet B: max. 150 Abstellplätze

⁴ Die mit einem Bauvorhaben zu erstellenden Parkplätze müssen nicht zwingend im gleichen Teilgebiet wie das Bauvorhaben angesiedelt werden.

⁵ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die maximale Anzahl Parkplätze in den Teilgebieten eingehalten werden kann.

⁶ Wird zur Einhaltung der maximalen Anzahl Parkplätze in einem Teilgebiet bei einem Bauvorhaben das Maximum gem. Art. 48 Abs. 1 und 2 um 10 Prozent oder mehr unterschritten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Art. 49 Parkplätze für Personenwagen, b. Anordnung und Bewirtschaftung

¹ Mindestens die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte ist unterirdisch oder in Gebäude integriert vorzusehen.

² Öffentlich nutzbare Parkplätze im Gebiet werden bewirtschaftet.

F. Umwelt

Art. 50 Energieversorgung

¹ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser besteht eine Anschlusspflicht an den lokalen Wärmeverbund (Fernwärme).

² Zur Energieversorgung sind auf den Dächern der Neubauten Solaranlagen vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

⁶ Bezugsquelle: Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997. Einsehbar unter: https://awel.zh.ch/content/dam/audirektion/awel/luft_asbest_elektrosmog/ig/uvp/dokumente/pp_wegleitung.pdf

Art. 51 Nachhaltigkeit der Gebäude

Die Neubauten werden gemäss dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards umgesetzt, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist.

Art. 52 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

¹ Im Teilgebiet A gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

² Im Teilgebiet B gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

³ Im Teilgebiet D_{West} gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 53 Lärmschutz

¹ In den Baubereichen A2 und A4 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, welches gegenüber der Seestrasse vollständig lärmabgewandt ist.

² In den Baubereichen A1 und A3 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen.

³ Im Teilgebiet A dürfen Zufahrten für Parkieranlagen und Tiefgaragen nur nördlich der Baubereiche A2 und A4, westlich des Baubereichs A2 oder östlich des Baubereichs A4 angeordnet werden.

⁴ In den Baubereichen B2 und B3 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, welches gegenüber der Seestrasse vollständig lärmabgewandt ist.

⁵ Im Teilgebiet A ist die Etappierung so zu gestalten, dass in allen Baubereichen die Gebäudekörper in der ersten Bautiefe ab der Seestrasse zuerst oder gleichzeitig mit denjenigen der weiteren Gebäudetiefen erstellt werden.

⁶ Fassaden, welche den Strassenverkehrslärm von der Seestrasse in die Binnenräume reflektieren, sind akustisch optimiert (möglichst keine schallharten Materialien, Bilden von Unterräumen, Unterbrechen der Sichtlinien auf Lärmquelle) zu gestalten.

Art. 54 Entwässerung

¹ Regenwasser ist möglichst zur Begrünung der Dächer und Plätze und zur Gestaltung gegen den Untergrund abgedichteter, offener Wasserflächen zu verwenden. Abhängig von der Lage ist das überschüssige Regenwasser in den Zürichsee zu leiten.

² Für Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.

³ Für Dach- und Fassadenmaterialien, Isolationsanstriche und Ableitungen, welche mit Niederschlagswasser in Kontakt stehen, werden keine Buntmetalle und keine pestizidhaltigen Materialien verwendet oder sie werden mit geeigneten Absorbieren ausgerüstet.

⁴ Auf Flächen, auf denen wasser- oder umweltgefährdenden Stoffe umgeschlagen werden, sind bezüglich Entwässerung die notwendigen Massnahmen gemäss der Richtlinie «Absicherung und Entwässerung von Güterumschlagsplätzen» zu treffen.

⁵ Es ist eine Strassenabwasserbehandlungsanlage zur Behandlung des Regenwassers von der Seestrasse vorzusehen.

Art. 55 Entsorgung

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

Art. 56 Lichtemissionen

Lichtquellen im Aussenraum sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Art. 57 NIS

Allfällige neue NIS-Emittenten (z.B. Transformatorenstationen) sind so einzustellen, dass die Anlagegrenzwerte der NISV eingehalten werden.

Art. 58 Boden

Wird im Rahmen des Projekts nicht das gesamte Areal bezüglich Altlasten saniert, so müssen geeignete Massnahmen getroffen werden, um den Boden bei neu erstellten Grünflächen vor dem lateralen Eintrag von Schadstoffen aus bestehenden belasteten Auffüllungen zu verhindern.

Art. 59 Altlasten

¹ Die Bauarbeiten auf dem ganzen Areal sind durch einen anerkannten und befugten Altlastenberater (Private Kontrolle gemäss BBV I) zu begleiten.

² In denjenigen Bereichen, die entsiegelt, oder mit Bäumen bepflanzt werden sollen, sind weitere Untersuchungen des Untergrunds nötig.

G. Schlussbestimmungen

Art. 60 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG⁷.

⁷ Vom 7. September 1975, LS 700.1.