



Öffentlicher Gestaltungsplan Obere Mühle

Kanton Zürich, Stadt Dübendorf

Vorschriften

22. Februar 2019

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB

Nr. vom

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Die Sekretärin:

.....

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

Publikation Inkraftsetzung am:

.....





IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Stadt Dübendorf vertreten durch den Stadtrat
André Ingold, Stadtpräsident
Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung,
Marco Forster, Stadtplanung, Projektleitung
T: +41 44 801 67 25, M: marco.forster@duebendorf.ch

AuftragnehmerIn

Planpartner AG
Lars Kundert, T: +41 44 250 58 80, M: lkundert@planpartner.ch
Annik Kron, T: +41 44 250 58 80, M: akron@planpartner.ch



INHALT

1	Allgemeine Bestimmungen	4
2	Nutzungs- und Baubestimmungen	6
3	Verkehrerschliessung und Parkierung	9
4	Umwelt, Versorgung und Entsorgung	10
5	Schlussbestimmungen	11

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan «Obere Mühle», Massstab 1:500, umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter mit einer Fläche von total 7'162,9 m².

Das Areal wird somit begrenzt

- im Norden durch den bestehenden Weg zwischen Oberdorfstrasse und Glattufer
- im Osten durch die Glatt bzw. den Glattkanal
- im Süden durch die Freibadanlage
- im Westen durch die Oberdorfstrasse

Art. 2 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Weiterentwicklung der Baugruppe der Oberen Mühle.
- 2 Insbesondere sollen
 - die Rahmenbedingungen für eine ortsplanerisch überzeugende Ergänzung der Oberen Mühle und
 - die räumlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen Betrieb eines Kulturzentrums geschaffen werden.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne §§ 83 ff PBG.
- 2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.
- 3 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
- 4 Die Alte Schmitte (Gebäude Inv.-Nrn. 223 und 224) steht unter Schutz und die Obere Mühle (Gebäude Inv.-Nrn. 225 und 226) ist im Inventar der schützenswerten Kulturobjekte der Stadt Dübendorf erfasst. Allfällige Schutzverordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

Art. 4 Qualitätssicherung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.

2 NUTZUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

Art. 5 Nutzung

- 1 Die Gebäude A und B dienen der Wohnnutzung und kulturelle Nutzungen sowie gewerblicher Nutzung, soweit sie nur mässig stört. Im Baubereich C sind kulturelle Nutzungen zulässig.
- 2 Im Gebäude B und im Baubereich C ist kein Wohnflächenanteil einzuhalten.

Art. 6 Geschosszahl

Die Geschosszahl der bestehenden Bauten A und B darf gegenüber heute nicht erhöht werden. Im Baubereich C sind ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, soweit für die Belichtung der Räume im Untergeschoss keine Abgrabungen notwendig sind.

Art. 7 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Die Gebäude- und Firsthöhe der bestehenden Bauten A und B darf gegenüber heute nicht erhöht werden. Im Baubereich C1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6,1 m. Im Baubereich C2 gelten eine maximale Gebäudehöhe von 5,2 m und eine maximale Gesamthöhe von 9,3 m.
- 2 Die Dachneigung im Baubereich C1 hat sich an der Dachneigung der Oberen Mühle zu orientieren.
- 3 Die Grenze zwischen den Baubereichen C1 und C2 kann innerhalb der schraffierten Fläche verschoben werden.
- 4 Die Anzahl Firste und deren Ausrichtung im Baubereich C richtet sich nach den Angaben im Plan 1:500.

Art. 8 Lage der Gebäude, Abstände

- 1 Die Lage der Gebäude A und B sowie deren Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem Plan 1:500.
- 2 Im Baubereich C wird der Gebäudemantel für Neubauten durch den im Plan bezeichneten Baubereich und die entsprechende Gebäude- und Firsthöhe bestimmt.
- 3 Neubauten dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:
 - a) Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen;

- b) Gebäude und Gebäudeteile, die das gestaltete Terrain nicht überragen in dem im Plan dafür bezeichneten Bereich;
 - c) Vordächer und deren Stützen bis maximal 1,5 m über die Baubereichsgrenze hinaus.
 - d) Fluchttreppen
- 4 Bestimmungen zu Gebäudetiefe und Gebäudelänge gelangen nicht zur Anwendung.
- 5 Unabhängig von Grenz- und Strassenabstand können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

Art. 9 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m² sind im ganzen Perimeter vorbehaltlich der gewässer-schutzrechtlichen Bestimmungen und einer besonders guten Gesamtwirkung gemäss Art. 11 zulässig.

Art. 10 Freiraumgestaltung

- 1 Die im Plan entsprechend bezeichnete Fläche ist als befestigter Platzbereich auszugestalten.
- 2 Die befestigte Terrasse ist zugänglich zu halten und so auszugestalten, dass ein Unterhalt des Gewässers möglich ist.
- 3 Die im Plan entsprechend bezeichnete Fläche ist als baumbestandener Kiesplatz zu erhalten.
- 4 Der Böschungsbereich inkl. Spielfläche ist naturnah zu gestalten.
- 5 Für Terrainveränderungen entlang des Erschliessungsbereichs ist die Erstellung von Stützmauern bis auf eine Höhe von maximal 3,5 m zulässig.

Art. 11 Gestaltung der Bauten

- 1 Bauten, Anlagen inkl. Ausstattungen, besondere Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.
- 2 Die bestehenden Gebäude A und B können im Rahmen der Bau- und Zonenordnung¹ umgebaut und saniert werden. Bei Um- und Neubauten ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Fachgutachten bezüglich des Natur- und Heimatschutzes (§§ 203 ff. PBG) einzuholen. Im Einzelfall ist abzuklären, ob dieses Gutachten durch die Kant. Natur- und Heimatschutzkommission auszuarbeiten sei.

¹ Gültig ab 6. November 2015
Vom Gemeinderat festgesetzt am 18. März 1996, durch die Urnenabstimmung vom 1. Dezember 1996 bestätigt, vom Regierungsrat am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 genehmigt, mit Änderungen bis 8. September 2015

3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 12 Erschliessung

- 1 Die Anlieferung für das Mehrzweckgebäude und das Freibad sowie die Zufahrt zu den Motorfahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte erfolgt auf der im Plan dafür bezeichneten Fläche.
- 2 Die Anlieferung und Notzufahrt für die Obere Mühle sind auf dem befestigten Platzbereich zulässig.

Art. 13 Parkierung

- 1 Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf.
- 2 Motorfahrzeugabstellplätze für Besucher sind in dem im Plan dafür bezeichneten Bereich anzuordnen.
- 3 Motorfahrzeugabstellplätze für Beschäftigte dürfen auf der Fläche gemäss Art. 12 Abs. 1 angeordnet werden.
- 4 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge sind ins Gesamtkonzept zu integrieren.

4 UMWELT, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Art. 14 Hochwasserschutz

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 15 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

Art. 16 Energie

Neubauten sind mindestens nach den Anforderungen des jeweils gültigen Minergie-Standards zu erstellen.

Art. 17 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen sorgfältig ins Gesamtkonzept zu integrieren.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert die sofortige Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.