

Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan CC Prodega
Neugutstrasse 90, Parzelle Kat.-Nr. 14196
mit öffentlicher Wirkung gemäss § 85 PBG**

Vorschriften

Grundeigentümerin:
transGourmet Schweiz AG
Lochackerweg 5
3302 Moosseedorf

.....

Beschluss des Gemeinderates

vom

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident:

.....

Der Sekretär:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:
BDV Nr.

.....

Für die Baudirektion:

.....

11.10.2011

Frey+Gnehm Ingenieure AG
Leberngasse 1
Postfach
CH-4603 Olten

Bautechnik
Generalplanung
Raumplanung
Umweltschutz

Tel +41(0) 62 206 24 24
Fax +41(0) 62 206 24 25
info@frey-gnehm.ch
www.frey-gnehm.ch

frey | gnehm

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Bestimmungen
 - § 1 Geltungsbereich
 - § 2 Bestandteile
 - § 3 Zweck
 - § 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
2. Nutzung und Bebauung
 - § 5 Baumassenziffer Baubereich A
 - § 6 Baumassenziffer Baubereich B
 - § 7 Freiflächen
 - § 8 Gebäudehöhe
3. Gestaltung
 - § 9 Gestaltung
 - § 10 Gestaltungsregeln Ersatzbau
4. Erschliessung
 - § 11 Erschliessung
 - § 12 Parkierung
 - § 13 Fusswege
5. Gefahrenschutz
 - § 14 Wassergefahren
6. Schlussbestimmungen
 - § 15 Inkrafttreten

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das Grundstück Kat.-Nr. 14196 nach Vollzug der Mutation für den Strassenbau der Hochbordstrasse. Der Perimeter ist im Plan bezeichnet.

§ 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan Nr. 8097gp-01 im Massstab 1:500. Weitere Unterlagen zur Auslegung des Gestaltungsplans sind der Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10.01.2011 sowie das Baueingabeprojekt vom 20.01.2010.

§ 3 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung der Überbaumöglichkeiten auf dem Grundstück Kat. Nr. 14196, die Zulässigkeit der bestehenden Bauten und die neue Anordnung einer überdachten Parkierung auf dem Areal. Dabei soll eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Situation im Eingangsbereich zum Gebiet Hochbord entstehen.

§ 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

2. Nutzung und Bebauung

§ 5 Baumassenziffer Baubereich A

- 1 Für Hauptgebäude und Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG ist die vom bestehenden Gebäude beanspruchte Baumasse von 61'120 m³ im Baubereich A Gebäude zulässig, bezogen auf das festgelegte Terrain mit einer mittleren Höhe von 429.50 m.ü.M.
- 2 Die Mantellinie Gebäude begrenzt das Hauptgebäude.

§ 6 Baumassenziffer Baubereich B

- 1 Für witterungsgeschützte, seitlich mehrheitlich offene Flächen gilt eine maximale Baumasse von 10'000 m³ im Baubereich B Vordach.
- 2 Innerhalb der Mantellinie für gedeckte Parkierung sind gedeckte Parkplätze zulässig. Soweit der Baubereich B die bestehenden Baulinien überstellt, sind neue Bauten und Anlagen nur nach § 100 Abs. 3 PBG bewilligungsfähig.

§ 7 Freiflächen

- 1 Die im Plan bezeichneten bestehenden Freiflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Freiflächenziffer beträgt 7.7%.
- 2 Zusätzliche Freiflächen (Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen) sind gemäss Plan auf den Dachflächen zu errichten und zu unterhalten.
- 3 Bei einem Ersatzbau im Baubereich A, verbunden mit einer unterirdischen Parkierung, ist die notwendige Freifläche gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf innerhalb des Perimeters ebenerdig anzuordnen. Dabei ist der überwiegende Teil als Grünfläche zu gestalten.

§ 8 Gebäudehöhe

- 1 Es gilt eine Gebäudehöhe von 20.0 m. Untergeordnete technische Dachaufbauten sowie Dachaufbauten für die Erschliessung von Freiflächen sind zulässig.
- 2 Für witterungsgeschützte Bereiche gemäss § 6 Abs. 2 gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m.

3. Gestaltung

§ 9 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beschriftung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen.
- 2 Die Grünbereiche sind als extensive Böschungen anzulegen oder im natürlichen Zustand zu belassen.
- 3 Entlang der Neugutstrasse entlang des Baubereiches A ist der Vorplatz bei den Parkplätzen mit Rasengittersteinen zu versehen und eine Baumreihe (Laubbäume) entlang der Neugutstrasse zu pflanzen.
- 4 Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern und Hochstamm-bäumen (Laubbäume) vorzunehmen.

§ 10 Gestaltungsregeln Ersatzbau

- 1 Bei einem Ersatzbau im Baubereich A ist der geplante Bau für die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Überbauung in einem Studienauftrag oder in einem Architekturwettbewerb zu bestimmen. Wenn ein überzeugendes Projekt vorliegt, kann der Stadtrat bestimmen, dass auf ein Wettbewerbsverfahren verzichtet werden kann.

4. Erschliessung

§ 11 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt über die Neugutstrasse gemäss Plan.

§ 12 Parkierung

- 1 Die Parkplätze sind oberirdisch und innerhalb der so bezeichneten Fläche anzuordnen. Bei einem Ersatzbau im Baubereich A sind die Kunden- und Besucherparkplätze oberirdisch aufzuheben und unterirdisch anzuordnen.
- 2 Die maximale Anzahl der Parkplätze ist auf 119 beschränkt.

§ 13 Fusswege

- 1 Entlang der Neugutstrasse bis zum Wendepunkt bei der Hochbordstrasse ist ein Trottoir innerhalb der so bezeichneten Fläche anzuordnen.
- 2 Entlang der östlichen Grenze wird - gemäss den Vorgaben des Quartierplans Hochbord - ein drei Meter schmaler Streifen als eigenständige Parzelle ausgeschieden, der als direkte Fusswegverbindung zur Glatt dient.

5. Gefahrenschutz

§ 14 Wassergefahren

- 1 Bei Bauarbeiten ist ein Hochwasser der Glatt zu berücksichtigen.
- 2 Zwischen dem Glattuferweg und der angrenzenden Verkehrsfläche sind keine zusätzlichen Abgrabungen zulässig.
- 3 Insbesondere bei einem Bau von Untergeschossen ist die Hochwassergefahr zu berücksichtigen (z.B. erhöhte Lichtschächte/ Zugänge, nur Einfahrten von der Neugutstrasse, Objektschutz).

4 Entwässerungsleitungen (Meteorwasser) zur Glatt sind mit Rückhaltevorrichtungen zu versehen.

6. Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.