



Stadt Affoltern am Albis
Kanton Zürich

Privater Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse"

Vorschriften

Festsetzung durch den Grundeigentümer am

13. Februar 2020

Stadt Affoltern am Albis

Zustimmung durch den Stadtrat am

Namens des Stadtrates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Ziel und Zweck

Art. 1

Der private Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Büelstrasse" bildet zusammen mit weiteren Teilgestaltungsplänen die planungsrechtlich erforderliche Grundlage, damit das Gebiet "Lindenmoos" gemäss Art. 27.4 Bau- und Zonenordnung (BZO Affoltern am Albis vom 21. Juni 2004, nachgeführt bis 2. Februar 2016) genutzt und bebaut werden kann.

Bestandteile

Art. 2

Verbindliche Bestandteile des privaten Teilgestaltungsplans sind:

- Situationsplan M 1:500, 13. Februar 2020
- Vorschriften, 13. Februar 2020

Geltungsbereich, Ergänzendes Recht, Verhältnis zur BZO

Art. 3

¹ Für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter wird ein der Zustimmung des Stadtrats bedürftiger Teilgestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürich (PBG) sowie Art. 27 BZO Affoltern am Albis erlassen.

² Wo der Teilgestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Teilgestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Affoltern am Albis sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit den dazugehörigen Verordnungen.

³ Für den Teilgestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017.

Baufeld IB1

Art. 4

¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes IB1 erstellt werden.

² Unterirdische Gebäude und besondere Gebäude (§ 269 PBG und § 273 PBG) dürfen unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften auch ausserhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes erstellt werden.

³ Oberhalb der durch das Mass der Gesamthöhe (Art. 27.4c. BZO) bestimmten Ebene sind nur technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie o.ä.) zulässig.

Nutzweise

Art. 5

¹ Für das Baufeld IB1 wird eine maximale Verkaufsfläche (§ 3 BBV II) von insgesamt 400m² festgelegt.

² Zur Sicherstellung des öffentlichen Charakters und der Belebung des Quartiers, sind die Erdgeschossflächen (§ 49a Abs. 3 PBG) innerhalb des gemäss Situationsplan definierten Bereiches "publikumsorientierte Nutzung" vornehmlich mit Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsflächen zu belegen. Ein Branchenmix ist ausdrücklich erwünscht.

³ Die Erbringung von Dienstleistungen im medizinischen, pflegerischen und therapeutischen Bereich (sowohl ambulante wie auch stationäre Behandlung / Betreuung) ist zulässig. Zulässig ist auch eine Zusammenfassung solcher Dienstleistungen im Sinne eines Gesundheitszentrums, womit Art. 5 Abs. 4 entfällt.

⁴ Im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss ist eine primär dem Quartier als Treffpunkt und zur Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten dienende Fläche von mindestens 100m² - unter Ausschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume - sicherzustellen.

⁵ Wohnnutzung ist innerhalb des gemäss Situationsplan definierten Bereiches "publikumsorientierte Nutzung" ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

⁶ Der Wohnungstyp wird durch die Anzahl Zimmer bestimmt, wobei eine offene Küche mit zugewandtem Essbereich und Wohnraum als 1.5 Zimmer gerechnet wird. Innerhalb des Planungssperimeter ist maximal folgende prozentuale Verteilung möglich:

- 30% 1.5 Zimmer Wohnungen
- 35% 2.5 Zimmer Wohnungen
- 35% 3.5 Zimmer Wohnungen
- 35% 4.5 Zimmer Wohnungen

Gestaltung von Bauten und Anlagen

Art. 6

Bauten und Anlagen sind ausschliesslich mit Flachdächern auszuführen und soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Freiraum- und Umgebungskonzept

Art. 7

¹ Als Grundlage für die Freiraum- und Umgebungsgestaltung des Areals "Industrie-/ Büelstrasse" dient das Freiraumkonzept über das gesamte Gebiet "Lindenmoos" von Haag Landschaftsarchitektur GmbH vom 13. Februar 2020.

² Die Gestaltung der Aussenräume hat grundsätzlich zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beizutragen und ausschliesslich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen, Wiesen-, Strauch- und Staudenflächen zu erfolgen.

³ Mit Überbauung des Baufeldes IB1 sind innerhalb der als "Baumvolumen und Aufenthaltsbereich" bezeichneten Fläche mindestens 5 Bäume mit einer jeweiligen Pflanzhöhe von mindestens 7 m zu setzen sowie im Bereich des Grünkorridders 3 mindestens 150m² Strauch- und Baumhecken anzulegen.

⁴ Der Pflanzbestand ist vom Grundeigentümer zu erhalten und jederzeit zu gewährleisten.

Promenade

Art. 8

Die Promenade ist als öffentlich zugänglicher Velo- und Fussgängerbereich auszugestalten und die hindernisfreie Zugänglichkeit der Erdgeschossflächen sicherzustellen.

Baumvolumen und Aufenthaltsbereich

Art. 9

¹ Gemäss Darstellung im Situationsplan ist ein strassenbegleitendes, räumlich zusammenhängendes Baumvolumen einzuplanen und einladende, attraktive Aufenthalts- und Grünflächen gemäss Freiraumkonzept anzulegen.

² Der Bereich "Baumvolumen und Aufenthaltsbereich" soll höchstens zu 1/2 versiegelt werden. Kiesbeläge gelten als nicht versiegelt.

Grünkorridor 3

Art. 10

¹ Die Materialisierung und Bepflanzung innerhalb des Grünkorridors 3 orientiert sich am Lebensraum des Fliessgewässers "Lindenbach" und schafft eine ökologische Aufwertung: Wiesenflächen, Strauch- und Baumhecken prägen das Erscheinungsbild des Grünkorridors 3, bieten Lebensraum für Vögel und Kleintiere, sowie Nist- und Nahrungsmöglichkeiten.

² Besondere Gebäude sowie Anlieferung und Umschlag (§ 269 PBG und § 273 PBG) sind innerhalb des Grünkorridors 3 nicht zulässig.

³ Fuss- und Velowege sowie Spiel- und Ruheplätze sind innerhalb des Grünkorridors 3 zulässig.

⁴ Insofern keine alternativen Abstellplätze für die im Einsatz stehenden Feuerwehreute bestehen, sind entsprechende Abstellplätze auf begrünten oder ruderalen Flächen zulässig.

Öffentliche Fuss- und Velowege

Art. 11

Die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte sind mit Dienstbarkeiten zu regeln und die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr soll jederzeit gewährleistet sein.

Zu- und Wegfahrt

Art. 12

Die Erschliessung des Areals ist gemäss Eintrag im Situationsplan zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen des Bauprojektes festzulegen.

Parkierung und Mobilitätskonzept

Art. 13

Mit einem Mobilitätskonzept soll das Verkehrsaufkommen reduziert und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sowie der Langsamverkehr gefördert werden:

- ¹ Insgesamt dürfen max. 110 Personenwagenabstellplätze erstellt werden.
- ² Die Personenwagen-Abstellplätze sind zu bewirtschaften und vollständig unterirdisch anzuordnen.
- ³ Sofern für die 40 oberirdischen Personenwagenabstellplätze der Feuerwehr im Einsatz keine Alternativen in der Nähe des Feuerwehrstützpunktes gesichert werden können, sind die jeweiligen Abstellplätze innerhalb des Planungssperimeters "Industrie-/ Büelstrasse" vorzusehen und zusätzlich zu Art. 13 Abs. 1 zulässig.
- ⁴ Es sind mindestens zehn Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder die technischen Voraussetzungen für mindestens zehn andere, alternativ betriebene Fahrzeuge, bereitzustellen.
- ⁵ Attraktive Veloabstellplätze (nahe Eingang und möglichst gedeckt).
- ⁶ Die Parkplatzzahl ist stets ins Verhältnis zur Nutzfläche zu stellen.

Lärmschutz

Art. 14

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Energieeffizienz

Art. 15

¹ Die Projektierung der Neubauten erfolgt gemäss SIA Effizienzpfad Energie. Die Ausschreibung hat gemäss eco bau, CRB Katalog zu erfolgen.

² Auf dem Dach ist eine PV-Anlage von mindestens 80kWp Leistung oder eine vergleichbare, die Sonne nutzende Anlage (z.B. für Warmwassererwärmung) vorzusehen.

Inkrafttreten

Art. 16

Die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes Lindenmoos ist vorbehalten. Der private Teilgestaltungsplan "Industrie-/ Bülstrasse" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Vorbehalten bleibt auch die Rechtskraft der weiteren Teilgestaltungspläne "Lindenmoos 2" und "Braupark". Der Stadtrat Affoltern am Albis publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

