



Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Privater Gestaltungsplan Zentrum

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

Fassung Mitwirkung / Vorprüfung vom 12. November 2018

Vom Gemeinderat als verbindlich erklärt am:

der Präsident

der Gemeindeschreiber

Marco Hirzel

Hanspeter Thoma

Von der Baudirektion genehmigt am: ARE Nr. /

Für die Baudirektion:



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

www.asaag.ch
info@asaag.ch
1734, dr, ri

Von den folgenden Grundeigentümern festgesetzt

Grundeigentümer:	Datum:	Unterschrift:
Herr Bucci Carmine
Herr Kurzen Noël
Herr Scagnetti Werner
Herr Süssli Peter
Post Immobilien Management & Services AG, Region Ost Frau Zaina Monica
<i>Alle STWE Kat.-Nr. 9169</i>		
Clientis Zürcher Regionalbank Herr Zollinger Hans
<i>Kat.-Nr. 9170 und STWE Kat.-Nr. 9169</i>		
Herr Hefti Paul
<i>Kat.-Nrn. 5200, 5201</i>		
Politische Gemeinde Pfäffikon ZH Herr Thoma Hanspeter, Gde-Schreiber
<i>Kat.-Nrn. 9088, 9089, 9091</i>		

Der Gestaltungsplan Zentrum ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und richtet sich nach den Sonderbauvorschriften (SBV) Art. 49 b–f der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO).

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ³ Die Referenzprojekte vom November 2018 haben einen wegleitenden Charakter.

Art. 2 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan Zentrum bezweckt die Umsetzung des Leitbildes Zentrum im bezeichneten Perimeter und damit die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49 b-f BZO.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon sowie das übergeordnete Recht.

II. BEBAUUNG

Art. 4 Nutzung

- ¹ Es sind die Nutzungen in Zentrumszonen gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO zulässig.

Art. 5 Baubereiche / Lage von Gebäuden und Anlagen

- ¹ Die braun eingefärbten Teilbaubereiche B2 und D1 betreffen Schutzobjekte. Diese Gebäude dürfen umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzziele und dem Gebäudeerhalt vereinbar ist. Die Baubereichsabgrenzung gilt nicht abschliessend. Projekte sind mit den zuständigen Stellen zu koordinieren.
- ² In allen anderen, blau eingefärbten Teilbaubereichen dürfen oberirdische Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan definierten Umgrenzung erstellt werden. Weitere Grenz- oder Strassenabstände müssen nicht berücksichtigt werden. Sofern es die Eigentumsverhältnisse zulassen, dürfen Auskragungen wie z. B. Erker und Balkone hofseitig bis max. 2 m über die Baubereichsabgrenzung hinausragen.
- ³ In den Teilbaubereichen C2 und C4 müssen Gebäude an die bezeichneten Pflichtbaulini gebaut werden.

- 4 Die Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand sind frei. Es kommt kein Mehr-
längen- oder Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung. Es ist auf einwandfreie wohnhygi-
enische und feuerpolizeiliche Verhältnisse zu achten.
- 5 Es muss keine Freiflächenziffer nachgewiesen werden.
- 6 Zwischen den Baubereichen A und B1 ist der Grenzbau in den Obergeschossen auf je-
den Fall erlaubt. Eine Wegverbindung im Erdgeschoss gemäss Art. 10 Abs. 2-3 GPV ist
zu gewährleisten.
- 7 Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG, die der Ver-
und Entsorgung oder der Erschliessung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunter-
stände, Rampenüberdachungen, u. dergl.) dürfen auch ausserhalb von Baubereichen
erstellt werden. Gegenüber von Strassen und Wegen dürfen solche Bauten auf einer
Länge von maximal 12 m in einem Abstand von mindestens 0.5 m erstellt werden. Art.
41 der Bauordnung kommt nicht zur Anwendung.
- 8 Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Dabei sind die
Abstände gemäss BZO zu beachten.

Art. 6 Dichte

- 1 Je Baubereich sind folgende Baumassenvolumen zulässig. Diese Regelung ersetzt die
Baumassenziffer und die Freiflächenziffer gemäss Bau- und Zonenordnung:

Baubereich	Max. Baumasse	Bemerkungen
A	7'831 m ³	
B	7'336 m ³	<i>inkl. Volumen Schutzobjekt B2</i>
C	6'404 m ³	
D	4'364 m ³	<i>inkl. Volumen Schutzobjekt D1</i>
Summe	25'935 m³	

- 2 Die gemäss Abs. 1 zulässigen Baumassen dürfen durch Nutzungsübertragung zwischen
den Baubereichen verschoben werden.

Art. 7 Gesamthöhe / Geschossigkeit

- 1 Die Gesamthöhen der Bauten dürfen die in den Teilbaubereichen bezeichneten Hö-
henkoten nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbau-
bauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberbauten und der-
gleichen. Diese sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 2 In jeden Fall darf die Gebäudehöhe maximal 17.5 m betragen.
- 3 In den Teilbaubereichen C2 und C4 hat sich die Gebäudehöhe in Beachtung der ISOS-
Analyse am Gebäudebestand zu orientieren.
- 4 Räume in Erdgeschossen müssen mindestens 4 m hoch sein (Oberkante Boden-
Oberkante Boden). Von dieser Regelung ausgenommen sind die Teilbaubereiche B2
und D1 (Schutzobjekte) sowie C2-C4 (Orientierung am Bestand).

Art. 8 Gestaltung

- ¹ Neubauten müssen sich gut ins Ortsbild integrieren, die orts- und denkmalpflegerischen Vorgaben berücksichtigen und sich am vom Gemeinderat festgelegten Leitbild Zentrum orientieren.
- ² Neubauten in den Teilbaubereichen C2 und C4 müssen sich in Anordnung, Gestalt und Dachform am Bestand orientieren und die prägenden, äusseren Elemente übernehmen. Sie sind mit Satteldächern einzudecken. Die vorgeschriebenen Firstrichtungen sind im Situationsplan bezeichnet.
- ³ In den übrigen Teilbaubereichen ist die Dachform frei. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

III. UMGEBUNG

Art. 9 Freiräume

- ¹ Die Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich und dürfen nicht abgegrenzt oder eingezäunt werden.
- ² Die Aussenräume sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen (Bodenmaterialisierung, Bepflanzung, Beleuchtung, Ausstattungselemente) zu gestalten. Das Konzept ist in Abstimmung mit allen Eigentümern zu erstellen und die Koordination ist angemessen zu dokumentieren.
- ³ Die Umgebungsgestaltung muss den verschiedenen privaten und öffentlichen Nutzungsansprüchen. Insbesondere im Innenhof soll eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden.
- ⁴ Der Bedarf an Kinderspiel- und Ruheflächen nach Art. 44 BZO muss im Baubewilligungsverfahren nicht nachgewiesen werden.

IV. ERSCHLIESSUNG

Art. 10 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt der gemeinschaftlichen Tiefgarage ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage im Teilbaufeld C1 zu erstellen.
- ² Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten sind Wegverbindungen mit mindestens 3.5 m Breite für Fussgänger zu erstellen. Die Verbindungen sind stufenfrei zu realisieren. Im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen. Es sind keine Wegabstände einzuhalten.
- ³ Anstelle der Wegverbindung zwischen den Baubereichen A und B1 darf die Wegverbindung gemäss Abs. 2 auch zwischen den Baubereichen B1 und B2 erstellt werden.

Art. 11 Abstellplätze für Autos

- ¹ Es ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu erstellen.
- ² Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze für Besucher und Kunden sind unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit erlaubt. Nicht erlaubt ist oberirdische Parkierung entlang der Hochstrasse und im Innenhof.
- ³ Der Normbedarf an Abstellplätzen bemisst sich nach der kommunalen Parkplatz-Verordnung (PPV) der Gemeinde Pfäffikon.

Art. 12 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

- ¹ Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen bemisst sich nach der kommunalen Parkplatz-Verordnung (PPV) der Gemeinde Pfäffikon.
- ² Die Abstellplätze müssen ebenerdig oder über komfortable Rampen zugänglich sein und sich in der Nähe der Hauseingänge befinden.
- ³ Alle Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte und mindestens ein Drittel der Abstellplätze für Besucher und Kunden sind vor Witterung geschützt anzuordnen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 13 Abweichungen

- ¹ Geringfügige Abweichungen zu diesen Vorschriften können im Sinne von § 220 PBG bewilligt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 14 Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan Zentrum tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.