

Nutzungsplanung

# ERGÄNZUNGSPLAN NEUHEGI-GRÜZE

## Bestimmungen

25. September 2013

### Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 24. Februar 2014

Präsidentin

Ratsschreiber

### Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



---

## I. Geltungsbereich

---

### Art. 1 Geltungsbereich räumlich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für den in den Ergänzungsplänen "Nutzung" sowie "Erschliessung und Freiraum" bezeichneten Perimeter.

---

## II. Nutzung

---

### Art. 2 Ausschluss SVN

- <sup>1</sup> Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Als SVN gelten Bauten und Anlagen, die ganz oder teilweise Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen dienen, und
  - a) für diese Nutzungen pro Hektare massgeblicher Grundfläche gemäss § 259 PBG mindestens 120 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen oder
  - b) für diese Nutzungen über zehn Fahrten pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Bruttogeschossfläche pro Tag erzeugen oder
  - c) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- <sup>3</sup> Nicht als SVN gelten Bauten und Anlagen mit höchstens 50 Abstellplätzen für Personenwagen für Verkaufs-, Gastronomie- und Freizeitnutzungen.

---

### Art. 3 Beschränkung Verkaufsflächen

Verkaufsflächen über 1000 m<sup>2</sup> sind in der Industriezone nur zulässig, wenn sie einen direkten Bezug zur örtlichen Produktion aufweisen.

---

### Art. 4 Nutzweise Industriezone

- <sup>1</sup> Die Industriezone ist in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion bestimmt.
- <sup>2</sup> Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume sowie Dienstleistungen mit direktem Bezug zu den örtlichen Industrieclustern (Maschinenbau, Mechatronic, ICT, Cleantech, Medizintechnik).
- <sup>3</sup> Alle übrigen Dienstleistungen werden pro Grundstück auf maximal 20% der zulässigen Bruttogeschossfläche beschränkt.

---

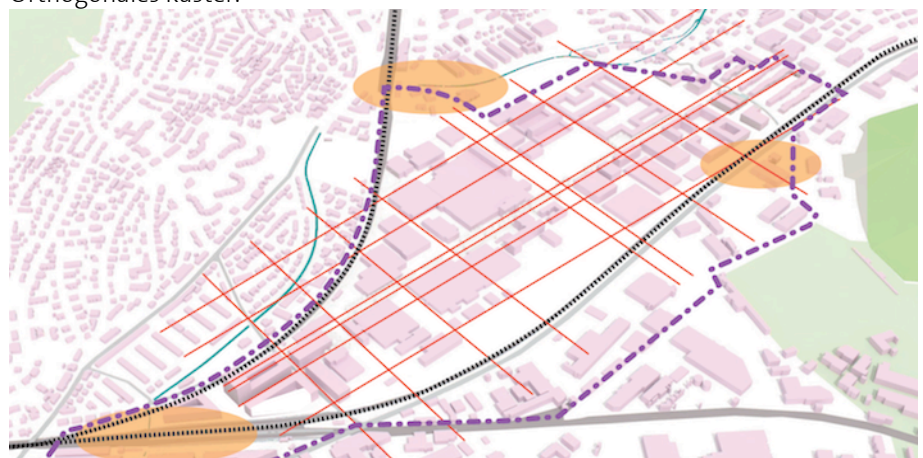
## III. Bebauung

---

### Art. 5 Ausrichtung

Bauten und Anlagen haben sich am bestehenden orthogonalen Raster auszurichten.

Orthogonales Raster:



#### IV. Erschliessung und Freiraum

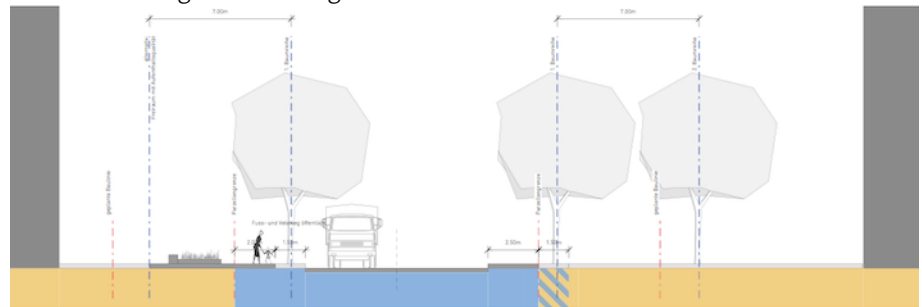
##### Art. 6 Gestaltung Sulzerallee in Zentrumszonen

<sup>1</sup> Wo nicht bis an die Baulinie der Sulzerallee gebaut wird, ist in Zentrumszonen sofern möglich im Abstand von 7 m zu den bestehenden Strassenbäumen eine zweite Baumreihe zu pflanzen.

<sup>2</sup> Die Baumreihe ist im gleichen Raster sowie mit denselben Baumarten wie die bestehenden anzulegen. Mindestens zwei Drittel der möglichen Bäume sind zu pflanzen.

<sup>3</sup> Alternativ zur zweiten Baumreihe kann ein hochwertiger Freiraum gestaltet werden.

Regelquerschnitt Sulzerallee in Zentrumszonen mit zweiter Baumreihe bzw. alternativer hochwertiger Gestaltung:

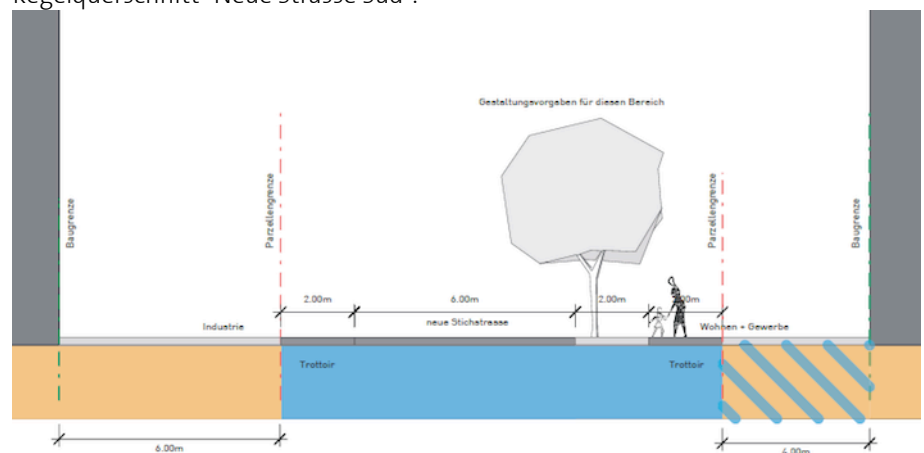


##### Art. 7 Gestaltung "Neue Strasse Süd"

<sup>1</sup> Die "Neue Strasse Süd" ist entsprechend dem Regelquerschnitt zu realisieren. Die gesamte Verkehrsfläche ist niveaugleich zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Möblierung, Bepflanzung sowie Beleuchtung ist in Anlehnung an die Else-Züblin-Strasse Nord zu erstellen. Die Begrünung des Strassenraumes erfolgt durch lichte Baumgruppen.

Regelquerschnitt "Neue Strasse Süd":



##### Art. 8 Fuss- und Radweg

Entlang der Interessenlinie SBB sind durchgehende Fuss- und Radwege zu erstellen. Entlang der St. Gallerlinie hat die Velobahn eine Breite von 6.5 m und entlang der Frauenfelderlinie der Fuss- und Radweg eine Breite von 5 m aufzuweisen.

##### Art. 9 Abstandstreifen

<sup>1</sup> Der Abstandstreifen ist angrenzend an die Fuss- und Radwege in einer Breite von mind. 5 m zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu machen.

<sup>2</sup> Erstellung, Unterhalt und Möblierung haben nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.

<sup>3</sup> Der Abstandstreifen ist an die Freiflächenziffer anrechenbar.

- <sup>1</sup> Die bezeichneten Freiflächen sind zu begrünen und dauernd öffentlich zugänglich zu machen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen ohne Abstand an die Freiflächen erstellt werden.
- <sup>3</sup> Erstellung, Unterhalt und Möblierung haben nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.
- <sup>4</sup> Die Freiflächen sind an die Freiflächenziffer anrechenbar.
- <sup>5</sup> Die «Freiflächen mit Anordnungsspielraum» kann entlang der Bahnlinie flächengleich neu angeordnet werden. Dazu ist die Zustimmung des Stadtrates erforderlich.

519.003:13:300:Bestimmungen:130925\_Ergänzungsplan\_Bestimmungen-Planungszone.doc