

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

- ¹ Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) sind nicht zulässig.
- ² 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 m² massgebliche Bruttogeschossfläche pro Tag erzeugen oder
 - c) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- ³ 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 m² sind in der Industriezone nur zulässig, wenn sie einen direkten Bezug zur örtlichen Produktion aufweisen.

Art. 4 Nutzweise Industriezone

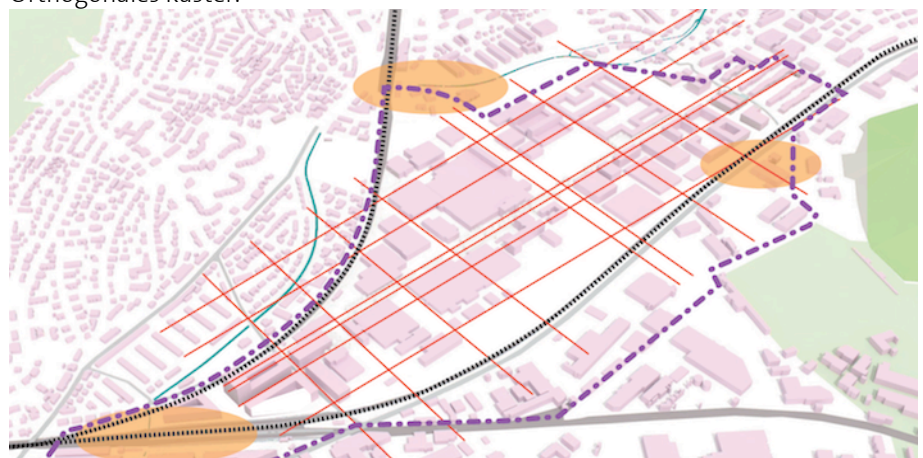
- ¹ Die Industriezone ist in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion bestimmt.
- ² Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume sowie Dienstleistungen mit direktem Bezug zu den örtlichen Industrieclustern (Maschinenbau, Mechatronic, ICT, Cleantech, Medizintechnik).
- ³ 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

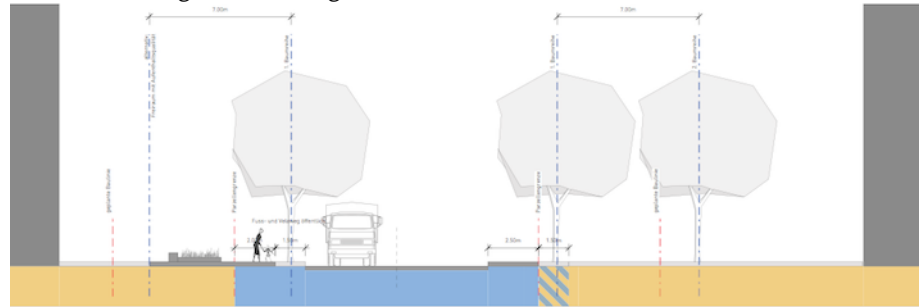
Art. 6 Gestaltung Sulzerallee in Zentrumszonen

¹ 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.

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

³ Alternativ zur zweiten Baumreihe kann ein hochwertiger Freiraum gestaltet werden.

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

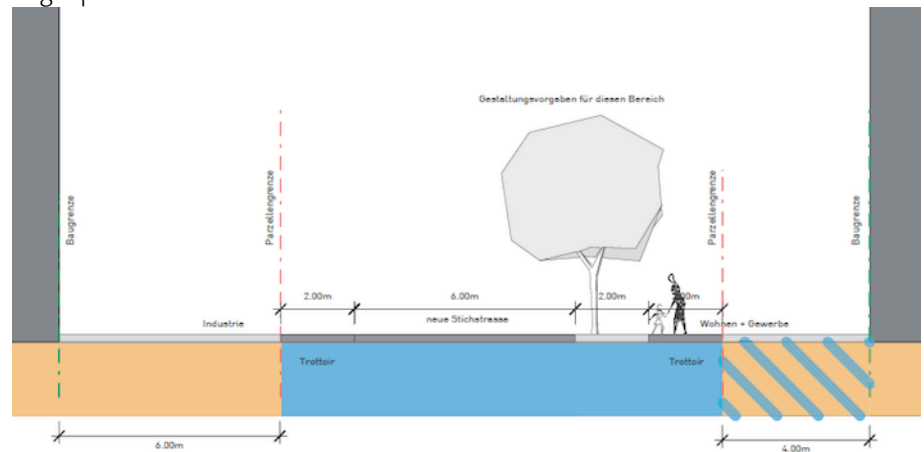


Art. 7 Gestaltung "Neue Strasse Süd"

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

² 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

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

² Erstellung, Unterhalt und Möblierung haben nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.

³ Der Abstandstreifen ist an die Freiflächenziffer anrechenbar.

- ¹ Die bezeichneten Freiflächen sind zu begrünen und dauernd öffentlich zugänglich zu machen.
- ² Bauten und Anlagen dürfen ohne Abstand an die Freiflächen erstellt werden.
- ³ Erstellung, Unterhalt und Möblierung haben nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.
- ⁴ Die Freiflächen sind an die Freiflächenziffer anrechenbar.
- ⁵ 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