

Kanton Zürich, Gemeinde Volketswil, Hegnau

Privater Gestaltungsplan «Chappelistrasse»

gemäss §§ 83 ff. PBG

Vorschriften

Erstellungs- und Druckdatum: 11. August 2025

Die Grundeigentümerin Kat.-Nr. 5990

.....
Urs Stieger, stimo + partner AG

Namens der Gemeindeversammlung

Jean-Philippe Pinto, Gemeindepräsident

.....

Beschluss Nr. vom

Beat Grob, Gemeindeschreiber

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Zweck	3
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	3
	Art. 3 Geltendes Recht	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
	Art. 4 Baubereiche	4
	Art. 5 Massgebendes Terrain	4
	Art. 6 Unterirdische Bauten und Anlagen	4
	Art. 7 Geschosshöhe/Fassadenhöhe	5
C	Gestaltung	5
	Art. 8 Bauten und Anlagen	5
D	Freiraum	6
	Art. 9 Grundsatz	6
	Art. 10 Bäume	6
	Art. 11 Privater Aussenraum / Einfriedungen	6
	Art. 12 Terrainveränderungen	6
	Art. 13 Grünraum	7
	Art. 14 Hofbereich	7
E	Erschliessung und Parkierung	8
	Art. 15 Grundstückerschliessung	8
	Art. 16 Autoabstellplätze	8
	Art. 17 Zweiradabstellplätze	8
	Art. 18 Abstellplätze für Kinderwagen	9
	Art. 19 Elektromobilität	9
F	Umwelt	9
	Art. 20 Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe	9
	Art. 21 Abfallentsorgung	9
	Art. 22 Energie	9
	Art. 23 Entwässerung	9
	Art. 24 Lichtemissionen	10
G	Schlussbestimmungen	10
	Art. 25 Inkrafttreten	10

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan «Chappelistrasse» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Überbauung.
- ² Im Besonderen
 - sollen Voraussetzungen für die Innenentwicklung mit einer sich gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung und ansprechender architektonischer Qualität geschaffen werden,
 - sollen der Lage am Siedlungsrand Rechnung getragen sowie auf die Lage nahe der Autobahn reagiert werden,
 - sollen die planerischen Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden,
 - sollen qualitativ hochwertige Aussenräume sowie die Durchlässigkeit des Areals gewährleistet werden.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besteht aus den vorliegenden Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem zugehörigen Höhenlinienplan im Massstab 1:500. Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und der Auslegung der Vorschriften.
- ² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil (BZO) vom 14. November 2007 mit Ergänzungen vom 24. Mai 2024.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Baubereiche

- ¹ Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche anzuordnen. Es sind maximal drei Hauptgebäude zulässig.
- ² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Grenz- und Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.
- ³ Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:
 - a. Zweiradabstellplätze / Container,
 - b. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten,
 - c. Elemente der Freiraumgestaltung wie Treppen, Mauern, gedeckte Spiel- und Sitzplätze und dergleichen,
 - d. Gartenhäuser gemäss § 18 Besondere Bauverordnung II auf einer Fläche von maximal 2 % der massgeblichen Grundfläche.
 - e. Anlagen in Zusammenhang mit der Energieversorgung oder sonstige technisch notwendige Anlagen,
 - f. Überdachungen / Einhausungen für Zufahrtsrampen zur Tiefgarage.

Art. 5 Massgebendes Terrain

Die im Höhenlinienplan festgelegten Höhen gelten als massgebendes Terrain. Zwischen den Höhenlinien ist das massgebende Terrain zu interpolieren.

Art. 6 Unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben einen Abstand von 1 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten.
- ² In der im Situationsplan entsprechend bezeichneten Fläche ist mindestens folgende zusammenhängende Fläche von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten:
 - Grünraum: 300 m²,
 - Hofbereich: 150 m².
- ³ Die genügende Überdeckung (mind. 0.6 m) der unterirdischen Bauten und Anlagen ist zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen ist die Überdeckung gemäss DArt. 10 zu gewährleisten.

Art. 7 Geschosshöhe/Fassadenhöhe

- ¹ Im Baubereich A sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Im Baubereich B sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Anrechenbare Untergeschosse sind nicht zulässig.
- ² Untergeschosse müssen, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain zu liegen kommen.
- ³ Im Baubereich A gilt eine Fassadenhöhe von maximal 8.50 m. Im Baubereich B gilt eine Fassadenhöhe von maximal 7.50 m.

C Gestaltung

Art. 8 Bauten und Anlagen

- ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- ² Das Richtprojekt von mépp Architekten vom 11. August 2025 hat wegleitenden Charakter.
- ³ Das jeweils unterste Vollgeschoss der Hauptgebäude ist als Sockel auszubilden.
- ⁴ Mindestens die Fassadenhaut und die von aussen sichtbare Dachkonstruktion der Hauptgebäude sind in Holz auszuführen. Davon ausgenommen sind Gebäudesockel.
- ⁵ Die Fensterfläche darf nicht mehr als 35 % der betreffenden Fassadenfläche ausmachen. Fensterflächen die baulich abgedeckt sind, beispielsweise mit einer Lattung, werden der Fensterfläche nicht angerechnet. Brüstungen und Geländer sind ohne jegliche Glasanteile (inkl. Plexiglas) zu gestalten.

D Freiraum

Art. 9 Grundsatz

- ¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, so dass eine hohe Aufenthalts-, Gestaltungs- und ökologische Qualität erreicht wird.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Gestaltungsprinzipien definiert, differenzierte Aussagen zu den Freiräumen macht und die Einhaltung von § 238a PBG aufzeigt.
- ³ Bei der Begrünung der Freiräume sind standortgerechte, einheimische Arten zu pflanzen.

Art. 10 Bäume

- ¹ Ungefähr an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist jeweils ein mittel- oder grosskroniger Baum zu pflanzen. Für jeden dieser Bäume ist ein Wurzelbereich mit einer Fläche von mindestens 6 m² von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.
- ² Bei allen zusätzlichen mittel- und grosskronigen Bäumen ist der Wurzelraum mit einer Aufbaustärke von mindestens 1.5 m sicherzustellen.
- ³ Entlang der Grenze zu Parzelle Kat.-Nr. 5989 sind mindestens acht hochstämmige Bäume oder mehrstämmiger Grosssträucher zu pflanzen.

Art. 11 Privater Aussenraum / Einfriedungen

- ¹ Private Aussenräume dürfen einen Bereich bis maximal 3.50 m ab der Fassade umfassen. Sie sind qualitativ zu gestalten, als Wiese, Kiesrasen oder chaussierte Fläche auszubilden und mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- ² Abgrenzungen und Abschirmungen zu den Nachbarsgrundstücken sind aus freiwachsenden Wildsträuchern zu bilden und in der Höhe zu staffeln. Das Erstellen von Sichtschutzwänden ist nicht zulässig. Dem Siedlungsrand ist besonders Rechnung zu tragen.

Art. 12 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen bis zu maximal 0.5 m sind zulässig, sofern sie nachweislich zu einer besseren Lösung hinsichtlich Architektur, Erschliessung oder Umgebungsgestaltung führen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Umgebung haben. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten und Hauszugänge.

Art. 13 Grünraum

- ¹ Die im Situationsplan als Grünraum bezeichnete Fläche dient der ökologischen Aufwertung, Versickerung und zur Verbesserung des Lokalklimas.
- ² Der Grünraum ist mehrheitlich als Blumenwiesen mit Bepflanzung auszubilden. Davon ausgenommen sind Flächen, welche für die Durchwegung, Gebäudeerschliessung, private Aussenbereiche sowie Abstellplätze beansprucht werden.

Art. 14 Hofbereich

- ¹ Die im Situationsplan als Hofbereich bezeichnete Fläche dient der Nutzung der Bewohnenden. Sie umfasst einen Platz, welcher Platz bietet für verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen der Siedlungsbewohnenden.
- ² Der Hofbereich verfügt über die notwendige Aufenthaltsqualität und ist angemessen zu beschatten.
- ³ Der Hofbereich ist mehrheitlich als Wiese, Kiesrasen oder als chaussierte Fläche auszubilden. Davon ausgenommen sind Flächen, welche für die Durchwegung und Gebäudeerschliessung beansprucht werden.
- ⁴ Der Hofbereich ist mit einer angemessenen Anzahl an Sitzmöglichkeiten auszustatten.
- ⁵ An dem im Situationsplan entsprechend bezeichneten Bereich ist ein naturnah gestalteter Spielplatz mit einer Fläche von mindestens 100 m² zu erstellen.

E Erschliessung und Parkierung

Art. 15 Grundstückerschliessung

- ¹ Die Erschliessung erfolgt von der Chappelistrasse.
- ² Die Tiefgaragenzufahrt ist an der im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.

Art. 16 Autoabstellplätze

- ¹ Für Wohnnutzungen werden die minimal und maximal zulässige Anzahl an Autoabstellplätzen wie folgt berechnet:
 - a. Für Bewohnerinnen und Bewohner mindestens 0.7 bis maximal 1 Abstellplätze pro Wohnung.
 - b. Für Besuchende mindestens 0.05 Abstellplätze pro Wohnung und maximal 5 Abstellplätze insgesamt.
- ² Die Zahl der Autoabstellplätze für die Gewerbenutzung berechnet sich nach den Richtwerten der VSS-Norm 40 065.
- ³ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalabstellplatzbedarf für Bewohnende sowie für Beschäftigte im Einzelfall abweichend von Abs. 1 gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. Das entsprechende Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- ⁴ Die Anordnung der Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner hat unterirdisch in einer Tiefgarage zu erfolgen. Die Abstellplätze für Besuchende und Kunden dürfen oberirdisch im als Bereich für Abstellplätze bezeichneten Bereich erstellt werden. Es sind maximal drei oberirdische Abstellplätze zulässig.

Art. 17 Zweiradabstellplätze

- ¹ Es ist mindestens ein Velo-Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Die mindestens nachzuweisende Anzahl an Velo-Abstellplätzen für die Gewerbenutzung bemisst sich nach den Richtwerten der VSS-Norm 40 065.
- ² Zwei Drittel der Velo-Abstellplätze sind in den Gebäuden zu integrieren. Die Flächen müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- ³ Abstellmöglichkeiten ausserhalb der Gebäude sind an der im Situationsplan für Veloabstellplätze bezeichneten Stelle anzuordnen.
- ⁴ Für Motorräder sind mindestens 0.1 Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen.

Art. 18 Abstellplätze für Kinderwagen

Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen bereitzustellen.

Art. 19 Elektromobilität

Bei sämtlichen Abstellplätzen für Personenwagen und bei einem angemessenen Anteil der Abstellplätze für Velos und fahrzeugähnliche Geräte sind die technischen Voraussetzungen für Ladeinfrastrukturen zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu schaffen.

F Umwelt

Art. 20 Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe

- ¹ Im gesamten Geltungsbereich gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).
- ² Lärmempfindliche Wohnräume müssen mindestens ein Fenster aufweisen, bei dem die Pegel von maximal 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten sind.

Art. 21 Abfallentsorgung

Es ist an einem geeigneten Ort eine zweckmässige Entsorgungsanlage zu erstellen. Die Entsorgungsanlage ist gut zugänglich anzuordnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Art. 22 Energie

Die Wärmeversorgung der Gebäude ist mit Umweltwärme (Grundwasser, Erdwärme, Sonnenenergie, Umgebungsluft) oder mit Abwärme aus einem Wärmeverbund zu gewährleisten. Es ist ein optimales Verhältnis zwischen Energieeinsatz und Wärmeertrag anzustreben.

Art. 23 Entwässerung

- ¹ Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss den geltenden Bestimmungen in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- ² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer abzuleiten.

Art. 24 Lichtemissionen

Die Aussenbeleuchtung ist nach der Norm SIA 491 (SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» so zu planen und auszuführen, dass lästige oder schädliche Auswirkungen der Lichtemissionen auf die Umwelt und die Nachbarschaft vermieden werden.

G Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBC.