



Kanton Zürich
Gemeinde Henggart

Privater Gestaltungsplan «Seewadel»

Vorschriften

Von der Grundeigentümerschaft aufgestellt am:

.....
Hans Peter Bleisch
(Kat.-Nr. 1195)

.....
Andreas Wyler, Gemeindepräsident
(Kat.-Nr. 1552, Gemeinde Henggart)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

.....
Gemeindepräsident
Andreas Wyler

.....
Gemeindeschreiberin
Tamara Stüdle

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....
Für die Baudirektion

.....
BDV-Nr.

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Zweck	3
	Art. 2 Geltendes Recht	3
	Art. 3 Geltungsbereich und Bestandteile	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	3
	Art. 4 Baubereiche	3
	Art. 5 Schutzobjekt	4
	Art. 6 Nutzweise / Ausnützung / Gebäudehöhe	4
	Art. 7 Gestaltung / Dächer	4
	Art. 8 Unterirdische Bauten	4
C	Freiraum	5
	Art. 9 Grundsatz	5
	Art. 10 Vorgarten- und Abstellflächen	5
	Art. 11 Hoffläche	5
	Art. 12 Gartenfläche	5
	Art. 13 Bäume	5
D	Erschliessung, Abstellanlagen, Abfallentsorgung	6
	Art. 14 Fusswegverbindung / Hauszugänge	6
	Art. 15 Tiefgaragenzufahrt	6
	Art. 16 Autoabstellplätze	6
	Art. 17 Veloabstellplätze	6
	Art. 18 Abfallentsorgung	6
E	Schlussbestimmungen	6
	Art. 19 Inkrafttreten	6

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan «Seewadel» ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).
- 2 Der Gestaltungsplan «Seewadel» schafft die bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Überbauung. Insbesondere
 - sollen die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung geschaffen werden, mit einer Bebauung, die sich besonders gut in das Ortsbild einfügt und hohe architektonische Qualität aufweist,
 - soll ein vielfältiges Angebot für Alterswohnungen sowie ein Gesundheitszentrum entstehen,
 - sollen die planerischen Rahmenbedingungen hinsichtlich Erschliessung und Parkierung gewährleistet werden,
 - sollen hochwertige Aussenräume sowie eine gute Durchlässigkeit des Areals sichergestellt werden.

Art. 2 Geltendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes festlegen, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Henggart, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) samt den zugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht. Es gelten die per 1. März 2017 in Kraft gesetzten harmonisierten Baubegriffe.

Art. 3 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.
- 2 Rechtsverbindliche Bestandteile sind die nachfolgenden Vorschriften und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500.
- 3 Wegleitender Bestandteil ist das Richtprojekt von BDE Architekten vom 1. April 2025 sowie die Umgebungsgestaltung von Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten vom 1. April 2025. Vom Richtprojekt und der Umgebungsgestaltung darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 4 Orientierender Bestandteil ist der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Baubereiche

- 1 Oberirdische Bauten sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Grenz- und Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Die Gebäudelänge ist frei und der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.
- 2 Folgende Klein- und Anbauten sowie Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:
 - a) Zweiradabstellplätze / Container
 - b) Elemente der Freiraumgestaltung wie Mauern, Sitzplätze, Hochbeete und dergleichen

- c) Überdachung/Einhausung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage. Sie darf bis an die Grundstücksgrenze gestellt werden, solange sie nicht mehr als ein Drittel der benachbarten Grenze in Anspruch nimmt.
- 3 Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die gebaute Fassade und den Baubereich um bis zu 1.5 m überragen.
- 4 Balkone dürfen an maximal einer Fassadenseite pro Gebäude bis zu 2.0 m über die gebaute Fassade und den Baubereich hinausragen, wobei sie höchstens die Hälfte des jeweiligen Fassadenabschnitts einnehmen dürfen.

Art. 5 Schutzobjekt

Das im Situationsplan als Schutzobjekt bezeichnete Gebäude darf umgebaut sowie umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzvertrag bzw. der Schutzverfügung vom xx.xx.2025 vereinbar ist.

Art. 6 Nutzweise / Ausnützung / Gebäudehöhe

- 1 Zulässig sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe.
- 2 Für die Baubereiche A bis C gelten die folgende oberirdische Baumasse, die maximal zulässige Gesamthöhe sowie der Mindestanteil an Gewerbeflächen:

	max. oberirdische Baumasse in m³	max. Gesamthöhe (m.ü.M.)	Mindestanteil Gewerbe
Baubereich A	1 600	444.50	0 %
Baubereich B	7 100	444.50	25 %
Baubereich C	6 400	445.00	25 %

- 3 Der Baumasse nicht anzurechnen sind gedeckte und unbeheizte Laubenflächen, die als offene Baukörper wahrgenommen werden.
- 4 Durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen A bis C darf die gemäss Abs. 2 zulässige Baumasse um maximal 5 % überschritten werden.
- 5 Die Anzahl Geschosse innerhalb der Höhen gemäss Abs. 2 ist frei.
- 6 Der Mindestanteil an Gewerbeflächen gemäss Abs. 2 wird auf Basis der Geschossfläche berechnet. Eine Übertragung der mindestens zu erstellenden Gewerbefläche zwischen den Baubereichen A bis C ist zulässig, solange die insgesamt erforderliche Gewerbefläche eingehalten wird.
- 7 Im Baubereich A darf die Gebäudegrundfläche maximal 170 m² sein.

Art. 7 Gestaltung / Dächer

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung auf das gesamte Areal bezogen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für die Materialisierung, die Farbgebung und die Beleuchtung.
- 2 Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 5° auszubilden.

Art. 8 Unterbauung

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche sowie im Unterbauungsbereich zulässig. Der in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Henggart festgelegte Abstand gegenüber Strassen und Wegen findet keine Anwendung.

C Freiraum

Art. 9 Grundsatz

- 1 Der Freiraum ist nach einem Gestaltungskonzept, inkl. Bepflanzung und Materialisierung, zu planen und mit dem Baugesuch bewilligen zu lassen.
- 2 Oberflächen sind möglichst weitgehend mit sickerfähigen Belägen auszuführen und versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 3 Grünflächen sollten so gestaltet werden, dass sie sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität bieten als auch einen ökologisch wertvollen Lebensraum schaffen. Dabei ist auf klimaresistente und standortgerechte Pflanzenarten zu achten.
- 4 Es müssen keine Kinderspielplätze, wie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Henggart gefordert, erstellt werden.

Art. 10 Vorgarten- und Abstellflächen

- 1 Die Bereiche entlang der Seewadel- und Oberwilerstrasse dienen als Ankunftszone und gewährleisten die Erschliessung für Fussgänger und Velofahrende. Zudem sind hier die oberirdischen Autoabstellplätze anzuordnen.
- 2 Flächen, die nicht für Erschliessung oder Abstellplätze benötigt werden, sollten möglichst begrünt werden.

Art. 11 Hoffläche

- 1 Der für alle Bewohnenden und Beschäftigten zugängliche Aussenraum soll ein gemeinschaftliches und einladendes Umfeld bieten. Die Gemeinschaftsflächen sind attraktiv zu gestalten, mit Sitzgelegenheiten auszustatten und so zu konzipieren, dass sie zum Verweilen einladen. Durch Besonnung und Beschattung sowie eine angemessene Begrünung ist eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.
- 2 Der gemeinschaftliche Aussenraum dient der Durchwegung des Areals und der Erschliessung einzelner Gebäude (Hauszugänge).

Art. 12 Gartenfläche

- 1 Die Flächen sind möglichst unversiegelt und begrünt zu gestalten.
- 2 Es sind private und gemeinschaftliche Spiel- und Gartenflächen erlaubt.

Art. 13 Bäume

- 1 Entlang der Oberwiler- und Seewadelstrasse sind entsprechend der schematischen Lage im Situationsplan mindestens acht mittel- oder grosskronige Bäume zu pflanzen.
- 2 Innerhalb des Areals sind entsprechend der schematischen Lage im Situationsplan mindestens drei mittel- oder grosskronige Bäume zu pflanzen.
- 3 Die im Situationsplan bezeichnete bestehende Linde ist zu erhalten.
- 4 Die Bäume sind in angemessener Grösse zu pflanzen und dürfen nicht unterbaut werden. Es ist ein der Baumgrösse entsprechender Wurzelbereich von jeglicher Unterbauung freizuhalten.
- 5 Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

D Erschliessung, Abstellanlagen, Abfallentsorgung

Art. 14 Fusswegverbindung / Hauszugänge

- 1 Die im Situationsplan bezeichnete Fusswegverbindung stellt die interne Erschliessung sowie die Anbindung an die Umgebung sicher und ist barrierefrei und mit einer Mindestbreite von 1.40 Meter auszubilden.
- 2 Die Wege zu den Hauszugängen sind mit einem rollstuhlgerechten Belag zu versehen.

Art. 15 Tiefgaragenzufahrt

Die Tiefgaragenein-/ausfahrt ist an der im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind entsprechende Nachweise für die Quartierverträglichkeit zu erbringen (Gestaltung / Lärm).

Art. 16 Autoabstellplätze

- 1 Auf dem Grundstück des Schutzobjekts und den Baubereich A sind höchstens fünf oberirdische Autoabstellplätze zulässig.
- 2 Für die Baubereiche B und C berechnet sich die Anzahl der Autoabstellplätze nach der VSS-Norm 40 281. Dabei dürfen maximal 60 Autoabstellplätze erstellt werden. Oberirdisch sind höchstens 22 Autoabstellplätze zulässig, die für Kund:innen und Besucher:innen sowie den Güterumschlag vorbehalten sind.
- 3 Die oberirdischen Parkplätze sind an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen und mit versickerungsfähigem Belag auszugestalten.

Art. 17 Veloabstellplätze

- 1 Für die Baubereiche B und C sind mindestens 60 Veloabstellplätze (Kurz- und Langzeitabstellplätze) zu erstellen. Davon sind rund 2/3 als Langzeitabstellplätze vorzusehen.
- 2 Kurzzeitabstellplätze sind in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren und möglichst mit Haltevorrichtungen gegen Diebstahl auszurüsten.
- 3 Langzeitabstellplätze sind an gut zugänglicher und witterungsgeschützter Lage anzuordnen und möglichst mit Vorkehrungen gegen Diebstahl auszurüsten.

Art. 18 Abfallentsorgung

Mit dem Baugesuch sind die nötigen Flächen auszuscheiden, die für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle erforderlich sind. Die Entsorgungsanlage ist besonders gut in die Umgebung zu integrieren.

E Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Seewadel wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.