



Öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. März 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt bzw. teilweise nichtgenehmigt am 24. Juli 2023

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. KS-1072 / 22

Inhalt		
	1. Zweck	3
	2. Bestandteile und Geltungsbereich	3
	3. Ergänzendes Recht	4
	4. Allgemeine gestalterische Anforderungen	4
	5. Bebauung	5
	6. Baumasse	7
	7. Nutzung	8
	8. Freiraum	9
	9. Verkehrserschliessung und Parkierung	11
	10. Umwelt	12
	11. Versorgung und Entsorgung	14
	12. Etappierung	14
	13. Schlussbestimmung	15

Ziele

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Fadwis (nachfolgend Gestaltungsplan genannt) bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich und der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hinwil:

- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Zentrumsentwicklung,
- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
- dichte Bauweise mit gut gestalteten Aussenräumen und hoher Aufenthaltsqualität,
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,
- Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Velowegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,
- rationelle Erschliessung der Baubereiche,
- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen, insbesondere entlang der Überlandstrasse,
- sinnvolle und flexible Etappierung,
- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.

Bestandteile

2. Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

² Der Situationsplan ist massgebend für:

- den örtlichen Geltungsbereich der Bestimmungen,
- die Abgrenzung der Baubereiche A1-A3, B1-B10, C1-C3 und D1-D3,
- die Baubereiche bei welchen ein Näher- /Grenzbaurecht beansprucht werden kann,
- die Anzahl der zulässigen Gebäude pro Baubereich,
- die generelle Lage der geplanten Fusswege,
- die generelle Lage für Freiräume samt Mindestgrösse und Plätze
- die Lage der Baumreihen,

- die Mantellinien und zwingenden Mantellinien gegenüber Strassen und Wegen,
- die örtlich begrenzte Zulassung von Hochhäusern im Sinne von § 282 ff PBG,
- die siedlungsverträglichen Verkehrsflächen.

³ Ergänzende Regelungen über die Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen erfolgen durch öffentlich-rechtliche Verträge oder Detailprojekte.

Geltungsbereich

⁴ Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen
Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die jeweils rechtsgültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend.

4. Allgemeine gestalterische Anforderungen

Generelle Anforderungen an
Bauten und Anlagen

¹ Bauten, Anlagen und 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Es ist sicherzustellen, dass mit der schrittweisen Realisierung ein in sich qualitativ hochwertiges Gesamtbild zwischen Architektur, privatem und angrenzendem öffentlichen Freiraum sowie Strassenraum entsteht.

Tiefgarageneinfahrten entlang
Fabrikstrasse

² Zu- und Wegfahrten von Sammelgaragen sind entlang der Fabrikstrasse in die Gebäude zu integrieren. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind.

Dachgestaltung

³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergie, als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden.

Siedlungsverträgliche
Verkehrsflächen

⁴ Für die im Situationsplan bezeichneten siedlungsverträglichen Verkehrsflächen ist pro Strassenzug eine einheitliche Gestaltung von Fassade zu Fassade vorzusehen. Für die Aufteilung des Querschnittes von Fassade zu Fassade sind die im Situationsplan festgehaltenen Querschnitte für die Steigbreite- und Fabrikstrasse wegleitend. Davon kann nur abgewichen werden, wenn eine in der Gesamtwirkung bessere Lösung gefunden wird. Den Bedürfnissen des Langsamverkehrs ist bei der Querung der Strassenzüge besondere Beachtung zu schenken.

5. Bebauung

Rückbau zulässig

¹ Sämtliche im Gestaltungsplan befindlichen Gebäude und Anlagen können rückgebaut oder ersetzt werden.

Baubereiche

² Sämtliche Hauptgebäude und Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a Abs. 1 und Abs. 2 ABV müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden.

³ Die Baubereiche gehen bestehenden Abstandsvorschriften vor. Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig.

Anzahl Gebäude

⁴ Die Anzahl Gebäude pro Baubereich ergibt sich aus den Angaben im Situationsplan 1:500.

Erweiterungsfläche

⁵ Sofern die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) die im Situationsplan bezeichneten Erweiterungsflächen neben den Baubereichen A2, A3, D2 und D3 verkaufen, können diese den jeweils unmittelbar angrenzenden Baubereichen zugeschlagen werden. In solchen erworbenen Erweiterungsflächen kann anteilmässig zur erworbenen Fläche eine zusätzliche Baumasse gemäss Ziffer 6 konsumiert werden.

Bauen auf die Mantellinie

⁶ Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Mantellinie gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Mantellinien bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

⁷ Mantellinien und Verkehrsbaulinien führen nicht zu einer Höhenbeschränkung der Bauten im Sinne von § 279 und 280 PBG.

⁸ Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Erker dürfen nicht über die Mantellinie ragen.

- Zwingende Mantellinie A**
(orange)
- Zwingende Mantellinie B**
(blau)
- Fassadenhöhe**
- Technische Aufbauten**
- Hochhäuser**
- Gebäudelänge**
- Unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten**
- ⁹ In den Baubereichen B4 und C3 muss im Rahmen der Baubewilligung verkehrstechnisch nachgewiesen werden, dass das Bauprojekt den normkonformen Ausbau des Knotens Überlandstrasse / Untere Bahnhofstrasse nicht tangiert.
- ¹⁰ In den Abschnitten mit zwingenden Mantellinien A sind die oberirdischen Gebäude so zu platzieren, dass sie die Strassenkreuzung räumlich fassen. Es ist mindestens eine Gebäudeecke oder ein Fassadenabschnitt im jeweiligen Baubereich auf diese zu stellen.
- ¹¹ Auf den Abschnitten der zwingenden Mantellinie B sind mindestens $\frac{1}{2}$ der oberirdischen Gebäude auf diese zu stellen.
- ¹² Die maximal zulässige Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG beträgt in allen Baubereichen 20.5 m, wobei keine zusätzlichen Dachgeschosse erlaubt sind. Davon ausgenommen sind die speziell ausgeschiedenen Baubereiche für Hochhäuser (Ziff. 5.14).
- ¹³ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten.
- ¹⁴ In den im Situationsplan ausgeschiedenen Bereichen sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig. Die zulässige Fassadenhöhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt für die Baubereiche A1 und A2 40.0 m und für die Baubereiche D1 und D2 32.0 m, wobei keine zusätzlichen Dachgeschosse erlaubt sind.
- ¹⁵ Innerhalb des Areals der Baubereiche A1/A2 darf ein Hochhaus erstellt werden. Gleiches gilt für das Areal der Baubereiche D1/D2.
- ¹⁶ Die Gestaltung von Hochhäusern richtet sich nach den Bestimmungen von § 284 ff PBG.
- ¹⁷ Die Gebäudelänge ist frei.
- ¹⁸ Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind die Mantellinien nicht massgebend. Im Bereich der im Situationsplan schematisch bezeichneten Baumreihen sind keine unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten zulässig.

6. Baumasse

Bauliche Dichte

¹ Für das zulässige Nutzungsmass gelten die Angaben in der nachstehenden Tabelle. Als maximal zulässige Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum über dem massgebenden Terrain. Als massgebendes Terrain gilt das bestehende Terrain vom 1.1.2018.

Die Baumasse kann gemäss Ziffer 6.3 und 6.4 erhöht werden. Die Berechnung der zulässigen Baumasse erfolgt nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Kat. Nr.	Baubereich	Maximal zulässige Baumasse in m ³	Maximal zusätzliche Baumasse gem. Ziffer 6.3 in m ³	Maximal zusätzliche Baumasse gem. Ziffer 6.4 in m ³	Maximal zulässige Baumasse inklusive Bonus gem. Ziffer 6.3 und 6.4 in m ³	Maximaler Wohnanteil %
6530	A1	21'050	679	1'019	22'748	80%
6530	A2	53'902	1'739	2'608	58'249	80%
8384 (bisher 7898)	A3	16'063	518	777	17'358	80%
8385 (bisher 7898)		22'815	736	1'104	24'655	80%
3719	B1	20'984	677	1'015	22'676	80%
3722	B2	17'191	555	832	18'578	80%
3723	B3	15'499	500	750	16'749	70%
3721	B4	12'243	395	592	13'230	70%
7477	B5	7'900	255	382	8'537	70%
7478	B6	9'461	305	458	10'224	70%
4892	B7	8'204	265	397	8'865	80%
4893		7'543	243	365	8'151	80%
6632	B8	26'552	857	1'285	28'693	80%
6618	B9	23'669	764	1'145	25'578	70%
8103 (bisher 6633)	B10	26'513	855	1'283	28'651	70%
7383	C1	35'924	1'159	1'738	38'821	70%
1366	C2	32'532	1'049	1'574	35'155	70%
7384	C3	13'120	423	635	14'178	70%
6533	D1	33'921	1'094	1'641	36'657	80%
7706	D2	4'716	152	228	5'097	80%
7705		9'983	322	483	10'788	80%
7139	D3	11'937	385	578	12'900	70%
7895		7'244	234	351	7'828	70%
Total		438'966	14'160	21'240	474'366	

	<p>² Die Baumasse gilt für Hauptgebäude und für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a Abs. 1 und Abs. 2 ABV.</p>
Ausnützungsboni	<p>³ Für dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten, Gemeinschaftsräume und dergleichen) kann die Baumasse im jeweiligen Baubereich um das Mass gemäss Tabelle Ziffer 6.1 erhöht werden. Die Zweckbindung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Solche Ausnützungserhöhungen sind bei der Berechnung der zulässigen Wohn- und Gewerbeanteile nicht zu berücksichtigen.</p> <p>⁴ Sofern mindestens 20 % der erstellten Wohnungen pro Baubereich dauerhaft preisgünstig vermietet und bewirtschaftet werden, kann die Baumasse im jeweiligen Baubereich um das Mass gemäss Tabelle Ziffer 6.1 erhöht werden. Als preisgünstig gelten Wohnungen, deren Miete (inkl. Nebenkosten) 15 % unter der örtlichen Marktmiete liegen. Die Mietzinse sind durch den Baugesuchsteller zu berechnen und werden vom Gemeinderat gemeinsam mit der jeweiligen Bauherrschaft in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt und periodisch überprüft.</p>
Baumassenverlagerungen	<p>⁵ Baumassenverlagerungen zwischen den Baubereichen A1/A2/A3, B1/B2/B3/B4/B5/B6, B7/B8/B9/B10 sowie D1/D2/D3 sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der zulässigen Baumasse des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt und die betroffenen Grundeigentümer ihr Einverständnis dazu geben.</p>
Näher- / Grenzbaurecht	<p>⁶ In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG oder der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden.</p>
Arealüberbauung	<p>⁷ Der Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen gemäss § 69 ff PBG und Art. 10.1.2 BZO entfällt.</p>

7. Nutzung

Nutzweise	<p>¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Bildungseinrichtungen und mässig störende gewerbliche sowie kulturelle Betriebe.</p>
Wohnanteil	<p>² Der maximale Wohnanteil in den Baubereichen A1, A2, A3, B1, B2, B7, B8, D1 und D2 beträgt 80 % und in den übrigen Baubereichen 70 %.</p>

- ³ Für die Berechnung der Wohnanteile und Nicht-Wohnanteile ist die effektiv realisierte Baumasse pro Baubereich massgebend.
- Erdgeschossnutzungen ⁴ Entlang der Fabrik-, Steigbreite- und Untere Bahnhofstrasse sind im Erdgeschoss bis auf eine Raumtiefe von mindestens 8.0 m keine Wohnungen zulässig.
- Verkaufsflächen ⁵ Neue Läden sind bis zu einer Verkaufsfläche von 600 m² pro Ladeneinheit zulässig. Pro Gebäude resp. Gebäudezusammenschlüsse sind Verkaufsflächen bis höchstens 2'000 m² zulässig. Bestehende Verkaufsflächen innerhalb der Baubereiche B1, B9 und B10 dürfen, ungeachtet deren Flächen, umgebaut und innerhalb des bestehenden Geschosses erweitert werden.
- Spezialregelung
Gewerbeanteile ⁶ Bei Wohnnutzungen mit Dienstleistungen, wie z.B. Alterswohnen und betreutes Wohnen sowie Atelierwohnungen, können die gewerblichen Anteile wie Wäscherei, Spitex, Café, Therapieräume, Büros, Bildungsstätten etc. dem Nicht Wohnanteil gemäss Ziffer 6.1 zugerechnet werden. Sämtliche Räume von Betrieben für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen, wie Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. gelten im Sinne von Ziffer 6.1 als Nicht-Wohnanteil.
- Verkehrsintensive
Einrichtungen ⁷ Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren sind nicht zulässig.
- ⁸ Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind verkehrsintensive Einrichtungen (VE), d.h. Einrichtungen, welche an einhundert Tagen im Jahr mehr als dreitausend Fahrten pro Tag generieren, nicht zulässig.

8. Freiraum

- Grundsatz ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind nur standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1.5 m beträgt.
- Freiräume ² Bei den im Situationsplan bezeichneten Freiräumen ist in den jeweiligen Baubereichen durch die jeweiligen Grundeigentümer je ein aufenthaltsfreundlicher Aussenraum (Plätze oder Pärke) zu erstellen. Die gemäss Situationsplan bezeichneten Mindestgrössen der Freiräume sind einzuhalten und müssen als zu-

sammenhängende Fläche gestaltet werden. Beim Freiraum F2 ist die Fläche je hälftig im Baubereich B2 und B3 anzuordnen. Die genaue Lage und Form der Freiräume ist mit den jeweiligen Bauprojekten festzulegen.

³ Die Freiräume müssen der städtebaulichen Situation angemessen begrünt oder befestigt sowie zweckmässig ausgestattet werden. Folgende Funktionen sind speziell zu erfüllen:

- a) Der Freiraum F1 dient als Teil der Frei- und Ruheflächen für die Wohnungen in den Baubereichen A1 und A2 sowie als Aufenthaltsort. Er ist mehrheitlich als Grünfläche mit abwechslungsreicher Bepflanzung zu gestalten und mit einzelnen grosskronigen Bäumen und mit Sitzmöglichkeiten auszustatten. Der Freiraum ist an das öffentliche Wegnetz anzuschliessen.
- b) Die Freiräume F2 und F3 dienen als Teil der Frei- und Ruheflächen für die Wohnungen in den Baubereichen B2 und B3 bzw. C2 und C3. Es sind mindestens einzelne mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Freiräume sind an das öffentliche Wegnetz anzuschliessen und entlang oder im Übergangsbereich zum Fussweg mit Sitzbänken auszustatten.
- c) Der Freiraum F4 dient als Teil der Frei- und Ruheflächen für die Wohnungen im Baubereiche D1 und als Aufenthaltsort. Der Freiraum hat einen angemessenen Anteil Grünflächen sowie befestigte Flächen aufzuweisen. Er ist mit einzelnen grosskronigen Bäumen zu bepflanzen sowie mit Sitzmöglichkeiten auszustatten. Der Freiraum ist an das öffentliche Wegnetz anzuschliessen.

Platz

⁴ Der im Situationsplan bezeichnete Platz P hat sich bezüglich Gestaltung als repräsentative urbane Freifläche deutlich von den übrigen Plätzen und Parks abzuheben. Die Fläche ist als frei zugänglicher öffentlicher Raum zu konzipieren und mit einer entsprechend guten Beleuchtung auszustatten.

Altersgerechte Ausgestaltung

⁵ Neben den spezifischen Anforderungen für die Freiräume F1 bis F4 ist auch bei den übrigen Plätzen und Parks sowie Spiel- und Ruheflächen eine altersgerechte Ausgestaltung für sämtliche Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren) mit den entsprechenden Ausstattungen und Einrichtungen vorzusehen und dauernd zu unterhalten.

Behindertengerechtigkeit	⁶ Die Umgebung ist fussgängerfreundlich zu gestalten. Alle Bauten sowie Freiräume müssen hindernisfrei zugänglich sein.
Baumreihe	⁷ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind nach Massgabe der Etappierungen durch die Gemeinde mittel- bis grosskronige Alleebäume zu pflanzen.
Sicherheit	⁸ Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Flächen, insbesondere der Parkanlagen, Parkierungsanlagen sowie der Strassen, Plätze und Wege ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.
Bahnbetrieb	⁹ Gehölzbepflanzungen an der Grenze zum Bahnbetriebsgebiet sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Schweizer Norm SN 671 560 "Unterhalt der Grünflächen an Bahnanlagen" und die SBB-Weisung I-20025 "Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume" eingehalten wird. Für Neupflanzungen sind aus Sicherheitsgründen Strauch- und Baumarten zu wählen, die bei einem allfälligen Umstürzen mit maximaler Wuchshöhe das Schotterbett der Bahn nicht erreichen.

9. Verkehrserschliessung und Parkierung

Öffentlicher Fussweg	¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.5 m breiter Fussweg zu erstellen.
Lage, Dimensionierung, Gestaltung	² Die Lagen der Fusswege und der Passerelle sind im Plan nur schematisch dargestellt. Die genauen Standorte, Dimensionierung, Gestaltung etc. dieser Verkehrsträger sind mit der Detailprojektierung in Absprache mit den zuständigen Instanzen der Gemeinde bzw. im Bewilligungsverfahren festzulegen.
Veloabstellplätze	³ Die Zahl der Abstellplätze für Velos und Mofas berechnet sich, ausgenommen sind Alterswohnungen, nach der jeweils gültigen SN Norm 640 065 Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen. Bei Alterswohnungen kann gegenüber dem Pflichtbedarf mit einem Reduktionsfaktor von 0.7 gerechnet werden. ⁴ Die Veloabstellplätze sind in genügend grossen, leicht zugänglichen Abstellräumen in der Nähe der Gebäudeeingänge anzuordnen. Sie sind vor Witterungseinflüssen zu schützen. Der Weg von den Veloabstellplätzen ins Freie darf nicht über steile Treppen oder steile Rampen führen. Insgesamt können in den Kellerabteilen maximal 50 % des Pflichtbedarfs für Wohnnutzung angerechnet werden.

Motorradabstellplätze

⁵ Für Motorräder ist eine angemessene Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen.

Autoabstellplätze

⁶ Aufgrund der Erschliessungsqualität durch den ÖV ist die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze gemäss nachfolgenden Werten in Prozent (%) des Normbedarfes gemäss Art. 2.6 BZO unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze), der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser prozentualen Minimal- und Maximalwerte kann die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmt werden.

Baubereiche A1-A3, B1-B10

Baubereich C1-C3, D1-D3

Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
50	80	50	65	50	80
70	90	70	90	50	90

Anordnung der
Autoabstellplätze

⁷ Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner/innen und Beschäftigte sind grundsätzlich in Sammelgaragen, wo möglich in Unterniveaugaragen, zu erstellen.

⁸ Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich nur für Besucher und Kunden sowie Gehbehinderte zulässig.

Bewirtschaftung der
Autoabstellplätze

⁹ Alle öffentlich zugänglichen Abstellplätze für Personenwagen, welche nicht der Wohnnutzung dienen, sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Zu- und Wegfahrten

¹⁰ Zu- und Wegfahrten zu den Baubereichen dürfen ausschliesslich innerhalb der im Erschliessungsschema (Situationsplan) bezeichneten Bereiche angeordnet werden.

10. Umwelt

Heizwärmebedarf

¹ Bauvorhaben haben mindestens den MINERGIE-ECO® Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.

Energieträger

² Beheizte Gebäude sind an das Fernwärmenetz der KEZO Hinwil anzuschliessen und haben deren Abwärme zu nutzen, sofern gegenüber konventionellen Anlagen keine technischen oder wirtschaftlichen Nachteile entstehen.

Lärm

³ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III). In den Baubereichen A1, A2, B2 und B7 gelten die Planungswerte (PW) der ES III (50/60 dB). In den übrigen Baufeldern gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW).

Überlandstrasse

⁴ In den Baubereichen B4, B5, B6, B9 und B10 dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen zur Überlandstrasse angeordnet werden.

Fabrikstrasse

⁵ Falls die Temporeduktion (30 km/h) an der Fabrikstrasse bis zur Baueingabe nicht festgelegt worden ist, sind lärmempfindliche Wohnräume in den Baubereichen A1, A2, B2 und B7 über Seitenfassaden oder lärmwirksame Loggien/Balkone zu belüften.

⁶ Als Lärmschutz ist eine lärmoptimierte Anordnung der Nutzungen und Räume sowie gestalterische Massnahmen beim Empfänger vorzusehen. Kontrollierte Lüftungen gelten bei Gewerberäumen als zulässige Lärmschutzmassnahme.

Altlasten

⁷ Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit den Baugesuchen Vorgehenskonzepte einzureichen, welche aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Artikel 3 der Altlastenverordnung erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Bauabfälle entsorgt werden sollen.

Hochwasserschutz

⁸ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen. Bei Bauvorhaben in den hochwassergefährdeten Bereichen kann eine Baufreigabe nur erteilt werden, wenn:

a) die für die Herstellung der Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet erforderlichen Wasserbauprojekte am Wildbach (Abschnitt Ringwilerstrasse) und Rütibach (Abschnitt Gemeindegebiet Hinwil) vor dem Bauvorhaben realisiert werden.

oder

b) im Baubewilligungsverfahren ein genügender Objektschutz nachgewiesen werden kann. Für Sonderrisiko-Objekte (gemäss dem "Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL, 2017") mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Zudem ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen und - sofern dies verhältnismässig ist - umzusetzen. Für nicht als Sonderrisiko-Objekte einzustufende Bauvorhaben sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) mit permanenten

(d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) ist zu prüfen. Unabhängig davon, ob es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt oder nicht, ist in allen Fällen nachzuweisen, dass es durch die geplanten baulichen Massnahmen nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter durch Hochwasser kommt.

Störfallvorsorge

⁹ Für die Baubereiche A1-A2 und D1-D2 sind im Zusammenhang mit Bauprojekten ein Fluchtplankonzept zu erstellen. Fluchtwege sind auf den Gleisanlagen abgewandten Seiten anzuordnen.

¹⁰ Bei Bauten und Anlagen entlang den Gleisanlagen sind feuerwiderstandsfähige Materialien zu verwenden. Konstruktionen sind, wo aus Sicherheitsgründen zweckmässig, zu verstärken.

11. Versorgung und Entsorgung

Entwässerung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Mischsystem zu entwässern.

² Unverschmutztes Meteorwasser ist, wenn möglich und verhältnismässig, dem Brauchwasserprozess zuzuführen. Ansonsten ist es entweder zu versickern oder in Retentionsanlagen zu sammeln. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlage ist u.a. abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten festgelegt.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept pro Baubereich (A / B / C / D) zur Bewilligung einzureichen.

12. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

³ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der vorgeschriebene Anteil Gewerbe pro Baubereich bei jedem Zwischenstand eingehalten ist. Dies gilt auch bei Ausnutzungsübertragungen. Dieser Nachweis ist mit jedem Baugesuch zu erbringen. Eine Abweichung der Nutzungsanteile von $\pm 20\%$ pro Etappe ist erlaubt. Mit der letz-

ten Etappe sind bei Ausschöpfung des maximalen Wohnanteils die übrigen in Ziffer 6.2 festgelegten Nutzungsanteile zu erfüllen.

⁴ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben ist der an das Bauvorhaben angrenzende Freiraum oder Platz zeitgleich zu erstellen. Freiräume und Pärke müssen dabei nur soweit realisiert werden, wie sie für die jeweilige Nutzung funktional und für die städtebaulich gute Gestaltung notwendig sind.

⁵ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die für das Bauvorhaben notwendigen Erschliessungsanlagen sowie die angrenzenden Fussverbindungen, mit den entsprechenden Projektgenehmigungen und Kreditbewilligungen der zuständigen Organe, zeitgleich und durchgehend zu erstellen.

13. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Fadwis wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.