

Öffentlicher Gestaltungsplan Rietwis - West

Vorschriften

Entwurf für die Gemeindeversammlung vom 31. 3. 2014

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung vom 31. März 2014:

Der Präsident:

Der Schreiber:

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

#/2196 / Wa
28. 2. 2014

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11
Email: h.wandeler@snz.ch

Inhalt

- Art. 1 Perimeter, Ziel, Verhältnis zur Grundordnung, Bestandteile
- Art. 2 Bestehende Gebäude
- Art. 3 Baufelder und massgebende Bauvorschriften
- Art. 4 Besondere Bestimmungen für das Baufeld 4
- Art. 5 Besondere Bestimmungen für das Baufeld 5
- Art. 6 Chilbiplatz
- Art. 7 Gewerbliche Nutzungen
- Art. 8 Freihaltebereich Bützibach
- Art. 9 Erschliessung
- Art. 10 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder
- Art. 11 Gestaltung der Bauten und der Umgebung
- Art. 12 Lärmschutz, Energiekonzept, Entsorgung
- Art. 13 Inkrafttreten

Art. 1 Perimeter, Ziel, Verhältnis zur Grundordnung, Bestandteile

¹ Für das im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet „Rietwis – West“ wird ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet eine qualitativ hochstehende verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung, Zentrumsfunktion und einem attraktiven öffentlichen Platz zu ermöglichen und planerisch sicherzustellen.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die einschlägigen übergeordneten Bestimmungen und Vorschriften, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Egg und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

³ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 1000 und diesen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht hat nur informativen Charakter.

Art. 2 Bestehende Gebäude

¹ Für die im Perimeter des Gestaltungsplans bestehenden Gebäude gilt eine Bestandesgarantie in Bezug auf Standort, Nutzung, anrechenbare Geschossflächen, bestehendes Volumen und Erscheinungsbild. Teilabbrüche und Erweiterungen sind im Rahmen dieser Bestandesgarantie zulässig. Bei einem vollständigen Abbruch und Neubau sind die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einzuhalten.

² Die im Situationsplan nicht mehr dargestellten Gebäude auf den Parzellen 2263 und 2266 werden abgebrochen.

³ Das im Situationsplan speziell dargestellte Gebäude im Baufeld 2 (Kindergarten Rietwis) ist im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte unter der Nr. IV/0014 als Schutzobjekt von regionaler Bedeutung enthalten. Alle baulichen Massnahmen im Baufeld 2 und unmittelbar angrenzend davon haben die Schutzansprüche des Schutzobjekts zu respektieren.

Art. 3 Baufelder und massgebende Bauvorschriften

¹ Neue Hochbauten sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Baufeldern zulässig.

² Die für neue Hochbauten massgebenden Zonenbestimmungen sind im Situationsplan bezeichnet (Z = Zentrumszone, WG = Wohnzone mit Gewerbeerleichterung), wobei folgende Abweichungen von der Bauordnung der Gemeinde Egg von 1993 gelten:

Für die Baufelder 1, 2, 3 und 4 (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung):

- Unter Vorbehalt von Art. 4 nachstehend beträgt die Ausnützungsziffer max. 80%. Sie darf voll für Wohnen genutzt werden, sofern die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe II (ES II gemäss LSV) eingehalten sind.
- Gewerbliche Nutzung ist auf max. 25% der Gesamtnutzfläche beschränkt.
- Die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe sind frei. Es ist kein Mehrlängenzuschlag einzuhalten.
- Im Baufeld 3 ist das oberirdisch sichtbare Bauvolumen auf drei bis vier einzelne Gebäude aufzuteilen.

Für die Baufelder 5, 6, 7 und 8 (Zentrumszone):

- der Wohnanteil darf max. 85% betragen
- die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe sind nicht beschränkt
- im Baufeld 5 darf die gesamte anrechenbare Geschossfläche der Parzelle Nr. 2263 (ex Landi) realisiert werden.

³ In den Baufeldern 3, 5, 6 und 7 darf die Gebäudehöhe die Kote 556.00 M.ü.M nicht übersteigen.

⁴ Im ganzen Bereich des Gestaltungsplans ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 4 Besondere Bestimmungen für das Baufeld 4

¹ Die Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 80% gemäss Art.3 vorstehend setzt voraus, dass über das ganze Areal ein Gesamtkonzept vorliegt und mindestens 30% der nach Abzug der gewerblich genutzten Fläche (max. 25%) verbleibenden Wohnfläche als Alterswohnungen geeignet sind. Diese können bei etappenweiser Realisierung in einer separaten Etappe erstellt werden.

² Dieses Gesamtkonzept muss hohe architektonische und gestalterische Qualität aufweisen und mindestens die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG erfüllen.

³ Im Rahmen einer solchen Arealüberbauung ist eine Bauweise mit vier Vollgeschossen zulässig. Das zulässige Bauvolumen ist auf vier bis fünf einzelne Gebäu-

de aufzuteilen. Im Erdgeschoss und in Untergeschossen ist Zusammenbauen erlaubt.

Art. 5 Besondere Bestimmungen für das Baufeld 5

¹ Das zulässige Bauvolumen ist auf drei einzelne Gebäude aufzuteilen. Im Erdgeschoss und in Untergeschossen ist Zusammenbauen erlaubt.

² Angrenzend an die Mönchaltorferstrasse und an den Chilbiplatz sind die Gebäude auf die Begrenzungslinien des Baufeldes auszurichten. In den Geschossen auf dem Niveau des Chilbiplatzes und der Mönchaltorferstrasse sind publikumsattraktive Nutzungen (Läden, Restaurants, Dienstleistungen mit Publikumsverkehr etc.) anzuordnen und so zu gestalten, dass einladende Fassaden und Aussenbereiche entstehen.

Art. 6 Chilbiplatz

¹ Der im Situationsplan als Chilbiplatz bezeichnete Bereich gilt planungsrechtlich als Zentrumszone. Er ist als vielfältig nutzbarer öffentlicher Platz zu gestalten, der ungefähr auf dem Niveau der Forchbahnhaltestelle (Kote 545.50 M.ü.M.) liegt. Dafür erforderliche Bauten und Anlagen sind zulässig. Unter diesem Platz kann eine Tiefgarage für Personenwagen erstellt werden.

² Der Platz ist nach einem Gesamtkonzept zu gestalten, das bis an die Fassaden der den Platz begrenzenden Gebäude reicht.

Art. 7 Gewerbliche Nutzungen

¹ Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr sind ausschliesslich in Erd- und in Untergeschossen zulässig.

² Pro Baufeld sind max. 1000 m² anrechenbare Geschossfläche für Verkauf zulässig.

Art. 8 Gewässerraum Bützibach

¹ Der Gewässerraum Bützibach ist als Informationsinhalt dargestellt. Für die Abgrenzung ist die Gewässerraumfestlegung vom massgebend.

² Wo der Bützibach offen geführt ist (Parzellen 2258, 3942, 3943) ist der Gewässerraum naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Der Bereich zwischen dem Gewässerraum und dem nördlich angrenzenden Baufeld ist von Bauten und Anlagen freizuhalten, damit er für Pflege und Unterhalt jederzeit zugänglich ist.

3 Der eingedolte Abschnitt des Bützibachs auf den Grundstücken Kat. Nr. 2258 und 3942 ist mit der Einreichung des ersten Baugesuches im Baufeld 2 oder 3 im Rahmen der Freiraumgestaltung auszdolen.

4 Wo der Bützibach in einer Röhre geführt ist, ist sicherzustellen, dass diese für Unterhaltsarbeiten jederzeit zugänglich ist.

5 Wo eine Gefährdung durch Oberflächengewässer besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 9 Erschliessung

1 Die Rietwisstrasse dient im nördlichen Teil ausschliesslich als Zufahrt zu den Baufeldern 1 und 3, sowie als Fuss- und Radwegverbindung und Notzufahrt zum Chilbiplatz. Es gilt ein rechts/rechts Ein- und Ausfahrssystem. Bauliche Massnahmen am Strassenknoten gehen zu Lasten der Verursacher. Beim Chilbiplatz ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

2 Ein Neubau im Baufeld 2 ist von der Mönchaltorferstrasse aus zu erschliessen.

3 Die Stationsstrasse ist gemäss generellem Eintrag im Situationsplan als Erschliessung der Baufelder 5 – 8 neu anzulegen. Dabei ist von den im Süden angrenzenden Grundstücken auf eine Länge von 55 m, gemessen ab der Mönchaltorferstrasse ein Abstand von mindestens zwei Metern einzuhalten. Mit zweckmässigen baulichen Massnahmen in diesem Bereich ist sicherzustellen, dass die Lärmbelastung für die Häuser Mönchaltorferstrasse 8 und 12 die gemäss Lärmschutzverordnung zulässigen Werte nicht überschreitet.

4 Die im Situationsplan eingetragenen Fusswege sind als öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen zu gestalten. Die Wege, die den neuen Platz erschliessen sind so zu dimensionieren, dass sie auch als Notzufahrten dienen können.

Art. 10 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder

1 Die in den einzelnen Baufeldern erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in Tiefgaragen anzuordnen. Solche sind im ganzen Perimeter des Gestaltungsplans (also auch ausserhalb der Baufelder für Hochbauten) zulässig. Für die Baufelder 5, 6, 7 und 8 sind die Zufahrten zu Tiefgaragen gemäss Eintrag im Situationsplan anzuordnen.

2 Oberirdische Besucherparkplätze zu Wohnungen, sowie Kurzzeitparkplätze für Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig, wo dies im Situationsplan entsprechend vermerkt ist.

³ Im Nahbereich der Forchbahnhaltestelle sind ausreichend gedeckte Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

⁴ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Zweiräder wird im Rahmen von Baubewilligungen nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Egg festgelegt.

⁵ Im Nahbereich von Hauszugängen sind gedeckte, stufenlos zugängliche Abstellplätze für Zweiräder und, bei Wohnnutzung, für Kinderwagen bereitzustellen. Deren Anzahl wird im Rahmen der Baubewilligung nach Massgabe der vorgesehenen Nutzung festgelegt.

Art. 11 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

¹ Alle Bauten und Anlagen und die gesamte Umgebung müssen hohe Qualität aufweisen und mindestens die Bedingungen und gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 ff PBG erfüllen. Der Gemeinderat kann Fachgutachten einholen, um die Einhaltung dieser Vorschrift zu prüfen.

² Im ganzen Bereich des Gestaltungsplans sind Flachdächer zulässig.

³ Für Attikageschosse gelten gegenüber Nachbargrundstücken die einschlägigen Bestimmungen des PBG. Im Innern von Grundstücken dürfen Attikageschosse auf einer Seite ganz auf die Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses gestellt werden, sofern sie auf den übrigen drei Seiten einen Abstand von mindestens 2.5 m von der Fassade einhalten.

Art. 12 Lärmschutz, Energiekonzept

¹ Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind, unter Vorbehalt von Art.4 Abs.2, die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

² Alle Bauten sind nach dem jeweils gültigen Minergie Standard zu erstellen. Bei Bauvorhaben mit mehr als 1000 m² beheizter Geschossfläche ist im Rahmen eines Energiekonzeptes nachzuweisen, dass für die Gebäudeheizung mindestens 50% erneuerbare Energie zur Anwendung kommt.

Art. 13 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.