



## Gesamtrevision öffentlicher Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“

### Vorschriften

---

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung vom: **19. MRZ. 2012**

Der Präsident:

Der Schreiber:

---

BDV Nr.

91/12

Von der Baudirektion genehmigt am **10. Juli 2012**

Für die Baudirektion

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

<sup>1</sup> Für das im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet „Esslinger-Dreieck“ wird ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet eine qualitativ hochstehende Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungen) zu ermöglichen und planerisch sicherzustellen.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und diesen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht hat nur informativen Charakter.

**Art. 2 Vollikerbach**

Der Vollikerbach ist mit seinem Uferbereich als offenes Gewässer naturnah zu erhalten und zu pflegen.

**Art. 3 Bestehende Gebäude**

<sup>1</sup> Für die im Situationsplan als bestehend bezeichneten Gebäude gilt eine Bestandsgarantie in Bezug auf Standort, Nutzung, anrechenbare Geschossflächen, bestehendes Volumen und Erscheinungsbild. Bei Umbau mit grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes sowie bei Abbruch und Neubau sind die Bestimmungen des Gestaltungsplanes anzuwenden.

<sup>2</sup> Alle übrigen bestehenden, im Situationsplan nicht mehr dargestellten Gebäude können abgebrochen werden.

<sup>3</sup> Die Erweiterung des im Baubereich Gewerbe Süd bestehenden, als Provisorium erstellten Ladengebäudes ist nur im Zusammenhang mit der Erweiterung der darunterliegenden Garage zulässig.

**Art. 4 Baubereiche, zulässige Bauten, Ausnützung**

<sup>1</sup> Hochbauten mit anrechenbaren Geschossflächen sind, mit Ausnahme des Vorbehaltens in Abs. 5 (Restaurant im Bahnhofplatz) nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen zulässig.

<sup>2</sup> In diesen Baubereichen sind insgesamt max. 17'800 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zulässig, wobei für die einzelnen Teilbereiche folgende Werte gelten:

- Baubereich Wohnen: max. 6600 m<sup>2</sup>
- Baubereich Gewerbe Nord: max. 8700 m<sup>2</sup>
- Baubereich Gewerbe Süd: max. 2500 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Insgesamt max. 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche dürfen zwischen den drei Baubereichen verlagert werden.

<sup>4</sup> In den Baubereichen Wohnen und Gewerbe müssen Dienstleistungen mit öffentlichem Charakter, insbesondere für Betreuung (wie z.B. Kinderhort, Kinderkrippe, Spitex, etc.) und Gemeinschaftspflege (z.B. allgemein zugängliche Aufenthaltsräume) bis insgesamt max. 300 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche nicht mitgezählt werden.

<sup>5</sup> Im Bereich Bahnhofplatz sind ergänzend zulässig:

- ein Postgebäude mit max. 700 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche
- ein Café/Restaurant mit max. 400 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche

<sup>6</sup> Tiefbauten sind, ausser im Bereich des Vollikerbaches und seines Ufers, im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes zulässig.

## **Art. 5 Baubereich Wohnen**

<sup>1</sup> Der Baubereich Wohnen ist in erster Linie für Wohnnutzung bestimmt. Dienstleistungsnutzung ist bis max. 10 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche zulässig.

<sup>2</sup> Das im Baubereich Wohnen max. mögliche Bauvolumen ist auf mindestens vier einzeln stehende Gebäude zu verteilen. Diese sind in ihrer Höhenentwicklung zu differenzieren. Als Maximum sind vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Zwei Gebäude dürfen höchstens drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen.

<sup>3</sup> Dachgeschosse sind als Attikageschosse mit Flachdach auszubilden und auf beiden Längsseiten von der Fassade zurückzusetzen und zwar auf einer Längsseite um mindestens 2 m und auf der andern um mindestens 8 m.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) sind zulässig.

## **Art. 6 Baubereich Gewerbe**

<sup>1</sup> Der Baubereich Gewerbe ist für Nutzungen mit Arbeitsplätzen (Gewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen, Verkauf etc.) bestimmt.

<sup>2</sup> Für Verkauf sind max. 1200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig.

<sup>3</sup> Im Bereich Nord sind max. drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Die Bauten sind auf die im Gestaltungsplan eingetragene Baulinie zu stellen. Dachgeschosse dürfen auf diese Baulinie gestellt werden, sofern sie eine Geschosshöhe von 3,40 m nicht übersteigen und mit Flachdach versehen sind.

<sup>4</sup> Im Bereich Süd sind max. zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Gegenüber der Usterstrasse und der Forchstrasse gilt die Grenze des Baubereichs als Baulinie, gegenüber dem Vollikerbach die im Gestaltungsplan eingetragene Baulinie. Treppen und Lifte zur Erschliessung der Ebene über der Parkgarage sind auch ausserhalb dieser Baulinie zulässig, sofern die Sohlenbreite von 11 m des Vollikerbaches respektiert ist.

<sup>5</sup> Gegenüber Gebäuden mit Wohnnutzung ist ein Gebäudeabstand von min. 10 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit rein gewerblicher Nutzung kann der Gebäudeabstand zwischen Fassaden, die keine zur Belichtung der Räume zwingend notwendigen Fenster aufweisen, auf 6 m reduziert werden.

#### **Art. 7 Freihaltebereich**

Im Freihaltebereich sind lediglich Zufahrten und Wege zulässig. Die dafür nicht beanspruchten Flächen sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

#### **Art. 8 Fusswege, Bahnhofplatz**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan als bestehend bezeichneten Wege sind als öffentliche Fusswegverbindungen zu erhalten, der Weg entlang der Usterstrasse auch als Radweg.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten „Fusswegverbindungen“ sind eine generelle Festlegung. Die genaue Linienführung wird im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Die Wege müssen mindestens zwei Meter Breite aufweisen und sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bahnhofplatz ist als attraktiver öffentlicher Bereich mit einer Bushaltestelle und Veloabstellplätzen im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.

## **Art. 9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder**

<sup>1</sup> Die im Baubereich Wohnen erforderlichen Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Garage zusammenzufassen, welche von der Löwenstrasse aus zu erschliessen ist. Diese Garage kann auch einen Teil der Pflichtparkplätze für den Bereich Gewerbe-Nord umfassen.

<sup>2</sup> Die im Baubereich Gewerbe-Süd bestehende Tiefgarage ist im Rahmen der weiteren baulichen Nutzung so zu erweitern, dass, in Ergänzung zur Tiefgarage im Bereich Wohnen, alle im ganzen Gestaltungsplanperimeter erforderlichen Pflichtparkplätze (mit Ausnahme oberirdischer Besucherparkplätze gemäss Abs. 3 nachstehend) untergebracht werden können. Die Erschliessung erfolgt vom Bahnhofplatz aus.

<sup>3</sup> Oberirdisch sind im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes nur zwingend nötige Besucherparkplätze zu Wohnungen, sowie Kurzzeitparkplätze für Gewerbe und Dienstleistungen zulässig.

<sup>4</sup> Die Anzahl der jeweils erforderlichen Abstellplätze für Autos wird im Rahmen von Baubewilligungen festgelegt.

<sup>5</sup> 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 geplanten Nutzungen festgelegt.

## **Art. 10 Gestaltung der Bauten und der Umgebung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen sind behindertengerecht zu erstellen.

<sup>3</sup> Bei der Beurteilung von Baugesuchen gilt das Ergebnis des Studienauftrages von 2009 als planerische und gestalterische Richtlinie. Es können Fachgutachten eingeholt werden.

## **Art. 11 Lärmschutz, Energiekonzept, Entsorgung**

<sup>1</sup> Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind im Baubereich Wohnen die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II (ES II), im Baubereich Gewerbe die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

2 Im Baubereich Wohnen wird der erforderliche Lärmschutz gegenüber der Usterstrasse durch die im Baubereich Gewerbe Nord möglichen Bauten erreicht. Wenn Wohnbauten vor den Gewerbebauten erstellt werden, ist der gemäss Absatz 1 erforderliche Lärmschutz mit andern Mitteln sicherzustellen. Hierzu sind Lärmhindernisse (Wälle, Lärmschutzwände, Nebengebäude) im Baubereich Gewerbe Nord zu erstellen. Diese müssen zumindest für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Wohnbauten eine hinreichende Lärmschutzwirkung erreichen, sorgfältig gestaltet sein und sich mit ergänzender Bepflanzung gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. In Ergänzung dazu sind nötigenfalls für die oberen Stockwerke weitere Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.

3 Die Überbauung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass für den Betrieb ein möglichst grosser Anteil an erneuerbarer Energie zur Anwendung kommt. Der Minergie-Standard ist als Mindestanforderung einzuhalten.

4 Im Baubereich Gewerbe-Süd ist eine öffentliche Entsorgungsstelle, insbesondere für Glas, Kleinmetall etc. für den Dorfteil Esslingen einzurichten. Lage, Dimensionierung und Ausstattung werden im Rahmen von Bauprojekten festgelegt.

## **Art. 12 Inkrafttreten**

1 Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Er ersetzt den öffentlichen Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“ von 1991, revidiert 2003/04, der damit aufgehoben ist.

2 Im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes und von Baubewilligungen sind kleinere Anpassungen und Korrekturen, die das Grundkonzept des Gestaltungsplanes nicht berühren, zulässig.