

GESTALTUNGSPLAN: UEBERBAUUNG MUEHLEAREAL BAETTWIL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 1 **Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.
- § 2 **Geltungsbereich**
Die Terrainschnitte (Plan Nr. 196/008 C) sind Bestandteil des Gestaltungsplans (Nr. 196/007 C) und in bezug auf die Untergeschosse und die Terraingestaltung verbindlich.
- § 3 **Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bättwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 **Nutzung**
Das vom Plan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone mit Ortsbildschutz. Zugelassen sind Bauten entsprechend dem Zonenreglement. Geplant sind zweigeschossige Bauten mit voll ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossige Nebenbauten (Abstellräume).
- § 5 **Ausnützung**
Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den Baubereichen und den vorgegebenen Geschossen.
- § 6 **Massvorschriften**
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen die genannten Gebäudeteile unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können.
- § 7 **Kleinbauten**
Die Baubehörde kann private oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- § 8 **Grenz- und Gebäudeabstände**
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.
- § 9 **Näherbau**
Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach ordentlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden (Stirnseiten). Ausser im Dachgeschoss dürfen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nur nebensächlich von dieser Seite her belichtet werden.

- § 10 **Erschliessung**
Für die Erschliessung ist der Gestaltungsplan verbindlich.
- § 11 **Lärmschutz**
Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.
- § 12 **Gemeinschaftsanlagen**
Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Containerräume u. dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- § 13 **Abstellplätze**
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Pro Gebäude werden 2 Parkplätze erstellt, insgesamt mindestens 22. Davon sind 2 oberirdisch. Ausserdem steht den Besuchern die Einstellhalle zur Verfügung.
- § 14 **Kehrichtbeseitigung**
Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.
- § 15 **Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 **Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Oeffentliche Auflage vom 21.8.89 bis 22.9.89

Genehmigt durch den Gemeinderat Bättwil am 5.10.89

Der Ammann: Schmuck Der Gemeindeschreiber: J. J. J.

Genehmigt durch den Regierungsrat am 5. Dezember 1989

Mit Beschluss Nr. 3877

