

110/41

GEMEINDE BÄTTWIL

GESTALTUNGSPLAN "RÖSLIGARTEN" MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN
MST. 1:500

Objekt: Reiheneinfamilienhäuser mit Autoeinstellhalle
Witterswilerstrasse GB Nr.1106/575a/623

Grundeigentümer: Parzelle 623: Möschi Lucie u. Marie 4112 Bättwil
Parzelle 575a: Fisch Bruno 4112 Bättwil
Parzelle 1106: Erbgemeinschaft vertreten durch Fischer Erich Dr. 4002 Basel

Architektur: Rüegg & Partner Architekten AG und Architekturbüro Reto Kalt 4143 Dornach
Werbholtenstr. 52

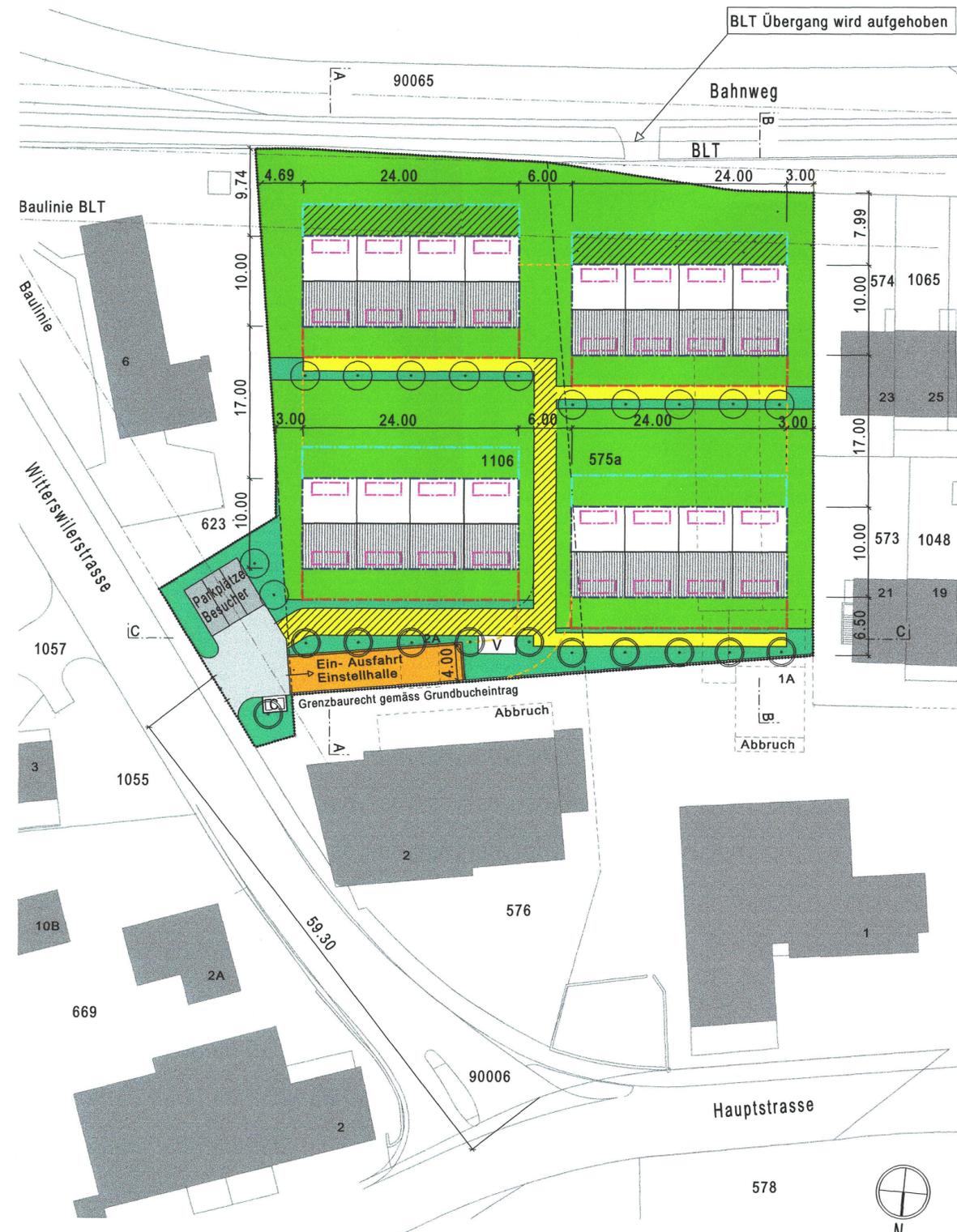
Plan-Nr. 01 Format 30cm x 63cm März 2005

Grundeigentümer Parzelle 623:
Grundeigentümer Parzelle 575a:
Grundeigentümer Parzelle 1106:
Architekt:

Öffentliche Auflage vom: 28.04.2005 bis: 27.05.2005
Aufgabebeschluss vom: 18.04.2005
Genehmigt vom Gemeinderat: am: 29.06.2005
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin:
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 252 vom: 6. Dezember 2005
Der Staatsschreiber:

Legende: Dr. K. Rühmli

- Perimeter Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Bestehende Parzellengrenze
- Abbruch
- Baubereich Hauptbauten 2 geschossig
- Baubereich für Veloabstell- und Sitzplätze
- Baubereich für eingeschossige Anbauten: Gedeckte Sitzplätze, Abstellräume
- Baubereich für eingeschossige Anbauten über Baulinie: Gedeckte Sitzplätze, Abstellräume
- Baubereich Dachaufbauten
- Baubereich Autoeinstellhalle unterirdisch
- Privater Grünbereich
- Gemeinschaftlicher Grünbereich
- Erschliessung Fussgänger
- Zufahrt Feuerwehr
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Verkehrerschliessung
- Oberirdische Parkplätze
- Bäume auf gemeinschaftlichen Grünflächen: Richtungsweisend
- Bäume auf gemeinschaftlichen Grünflächen: Verbindlich
- C Container - Standplatz
- V Abstellplätze für Fahrräder



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zweck und Inhalt des Gestaltungsplanes
Der Gestaltungsplan bezweckt eine Bebauung mit 16 Reiheneinfamilienhäusern in der Kernzone der Gemeinde Bättwil mit unterirdischer Autoeinstellhalle.

Bebauung
Die vorgesehenen 4 Gruppen von je 4 Reihenhäusern bilden den Abschluss der Kernzone gegen das östlich gelegene, relativ offen überbaute Einfamilienhaus-Quartier.

Grünflächen
Das Baugebiet wird in vier ähnliche Baubereiche aufgeteilt. Dadurch entstehen grosszügige Grünflächen. Der gemeinschaftliche Grünbereich ermöglicht, entlang der nördlichen Parzellengrenze eine verbindliche und in den übrigen Bereichen eine richtungsweisende Baumpflanzung.

Erschliessung
Die Fussgänger-, wie auch die Verkehrerschliessung erfolgt von der Witterswilerstr. über das nördliche Dreieck der Parzelle Nr. 623. Daran angrenzend wird die Ein- und Ausfahrt der Autoeinstellhalle auf der Parzelle 1106 angebunden. Besucherparkplätze befinden sich direkt bei der Einfahrt an der Witterswilerstrasse. Eine direkte interne Erschliessung zu allen Häusern besteht von der Autoeinstellhalle aus.

Autoabstellplätze
Gemäss kantonalen Bauordnung sind min. 20 Abstellplätze und 2 Besucherparkplätze gefordert (siehe Parkplatzberechnung). Im Projekt sind 24 Abstellplätze in der Autoeinstellhalle und 3 oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen.

Dachaufbauten
In den dafür angegebene Bereiche sind Dachaufbauten zugelassen. Die maximale Breite beträgt 4.00 Meter. Die Gestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung entsprechen den Dachaufbauten in der Kernzone.

Die Bauvorschriften des Geltungsbereiches
Die Bauvorschriften des Geltungsbereiches entsprechen den Vorschriften der Zone K+OBS der Gemeinde Bättwil und der kantonalen Bauverordnung

Schnittpläne zum Gestaltungsplan
Erdgeschosskoten: Kleinere Anpassungen im Baugesuchsverfahren sind möglich.

Eingeschossige Anbauten
Anbauten über der Baulinie BLT werden im Baugesuchsverfahren behandelt. Für die Ausnahmebewilligung ist die BLT zu ständig.

Parzellenfläche	
Nr. 1106	1'927.00 m ²
Nr. 575a	1'483.00 m ²
Nr. 623	ca. 219.00 m ²
Total	3'629.00 m²

Nutzung
Die maximale Nutzung ergibt sich aus den Baubereichen und Geschosszahlen.

Parkplatzberechnung
Nach KBV, § 42 ist 1 Abstellplatz erforderlich für je 100 m² Bruttogeschossfläche oder 1 Wohnung.
Anzahl Abstellplätze = 1920 m² Bruttogeschossfläche / 100 = 19.2 . (Anzahl Wohnungen/EFH = 16)
Es sind 20 Parkplätze erforderlich. Zuzüglich 2 (10% von 20) Besucherparkplätze.

Zonenvorschriften	Zonenvorschriften	Projekt
Grünflächenziffer	min. 40%	62%
Geschosszahl	2	2
Gebäudehöhe	max. 7.00 m	7.00 m
Firsthöhe	max. 14.00 m	10.80 m
Gebäuelänge	max. 30.00 m	24.00 m

Das Baugesuch für die Gebäude ist der Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungs- und Schnittplan kann die Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Überbauungsidee nicht verändert wird und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde sowie die übergeordneten kantonalen Vorschriften.