

# 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 Baumbepflanzung.

## Erschliessung

Die Fussgänger-, wie auch die Verkehrserschliessung 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 angegebenen Bereichen 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 Ausnahmegewilligung ist die BLT zu ständig.

---

## Parzellenfläche

Nr. 1106	1'927.00 m <sup>2</sup>
Nr. 575a	1'483.00 m <sup>2</sup>
Nr. 623	ca. 219.00 m <sup>2</sup>

---

Total	3'629.00 m <sup>2</sup>
-------	-------------------------

---

## Nutzung

Die maximale Nutzung ergibt sich aus den Baubereichen und Geschossezahlen.

---

## Parkplatzberechnung

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

---

## Zonenvorschriften

Zonenvorschriften	Zonenvorschriften	Projekt
Grünflächenziffer	min. 40%	62%
Geschossezahl	2	2
Gebäudehöhe	max. 7.00 m	7.00 m
Firsthöhe	max. 14.00 m	10.80 m
Gebäudelänge	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.

---