

Mutation der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

"Rosenmatt" GB Nr. 343 / (714) / 873 / 678

Planaufgabe: 03. Juni 2005 bis 3. Juli 2005

Auflagebeschluss: 18. Mai 2005

Genehmigungsbeschluss: 09. Oktober.2006

Der Gemeindepräsident:

Lajos Kovacs

Die Gemeindeschreiberin:

Franziska Albrecht

Vom Regierungsrat durch RRB Nr. 2007/196 vom 20.02.2007
genehmigt.

Dr. K. Rohnsack

Hofstetten, 22. Februar 2005



INGENIEURBÜRO HANS VORBURGER AG IN DEN REBEN 10 4114 HOFSTETTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan "Rosenmatt" [GB Nr. 334 / (714 BR) / 873 / 678] bezweckt die Schaffung der plangerechten Voraussetzung für eine Überbauung mit Dienstleistungs- und Wohnbauten. Gleichzeitig soll mit diesem Gestaltungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche, der Allgemeinheit dienende Parkplätze (Park und Ride) zu erstellen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine strichierte Linie gekennzeichnete Gebiet

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bättwil und die kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Im Gestaltungsplan werden folgende Baubereiche festgelegt:

A : Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Bank, Café-Restaurant, etc.) Wohnbauten.

B : Einkaufsläden für den täglichen Bedarf.

C : Wohnbauten und kleinere Dienstleistungsbetriebe die den Charakter der Wohnbebauung nicht stören.

D : Verbindungstrakt mit Lift und Treppe, öffentlich zugänglicher Bereich.

Die überdeckte Fläche auf der Südseite des COOP-Gebäudes darf für den Aussenverkauf benutzt werden.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen.

§ 6 Massvorschriften

Das Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Massbeschränkungen. Sie haben Richtplancharakter.

§ 7 Umgebungsgestaltung

Die im Plan eingetragenen Grünflächen und die Bepflanzung sind verbindlich. Insbesondere gilt dies für die Baumbepflanzung entlang der Staatsstrasse, der Rosenmattstrasse und der privaten Erschliessungsanlage.

§ 8 Gestaltung

Es sind nur Flachdächer gestattet.

§ 9 Unterhalt und Haftung auf den privaten Erschliessungsanlagen

Unterhalt und Haftung auf den privaten Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Berechtigten.

§ 10 Erschliessung

Die gedeckte Fussgängerpassage zwischen dem Gebäude auf Parz. Nr. 678 und dem bestehenden Ladentrakt auf BR-Parzelle Nr. 714 ist öffentlich und darf nicht mit einem Durchgangsverbot belegt werden.

Der Vorplatz zwischen dem Gebäude auf Parzelle Nr. 678, dem Ladentrakt und der Staatsstrasse darf nicht als Parkplatz benutzt werden.

Die max. zulässige Nutzfläche für den Aussenverkauf ist in § 4 und im Gestaltungsplan festgelegt. In diesem Bereich ist eine Abschränkung zulässig, sofern aus der Sicht der Gestaltung eine befriedigende Lösung möglich ist.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen im Baubereich "C"

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume udgl. Im Gebiet nördlich der Rosenmattstrasse bzw. der privaten Erschliessungsanlage durch die Bewohner des Baubereichs "C" ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Diese Bestimmung ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 12 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze ist im Gestaltungsplan festgehalten. Die Vertragsparteien sind zur Erstellung der Anlagen verpflichtet.

Das Areal für die als Park + Ride vorgesehenen unterirdischen 17 Parkplätze wird durch die Baugesellschaft zum Adler bzw. deren Rechtsnachfolgerin als unentgeltliches Baurecht zur Verfügung gestellt. Diese Dienstbarkeit wird im Grundbuch zu Lasten der Parzelle Nr. 873 GTB Bättwil und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Bättwil eingetragen. Die Lage dieser Einstellhalle ist im Gestaltungsplan verbindlich dargestellt. Die Erstellung dieser 17 Parkplätze kann auf privater Basis oder durch ein öffentlich-rechtliches Unternehmen erfolgen. Finanzierung und Realisierung der Anlage ist nicht Bestandteil dieser Vorschriften. Sofern nicht bis Ende des Jahres 2008 von diesem Baurecht Gebrauch gemacht wird, erlischt dasselbe.

§ 13 Kehrichtbeseitigung im Baubereich "C"

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 14 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan (Mutation) und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

