

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN UEBERBAUUNG "AM BACH" RECHERSWIL**

---

**1. Zweck**

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer ins Orts- und Quartierbild passende Wohnüberbauung von guter Wohn- und Siedlungsqualität.

**2. Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mit einer breiten Linie gekennzeichnete Gebiet.

**3. Stellung zur Bauordnung**

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

**4. Ausnützung**

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und den Geschossezahlen. Zur Anwendung gelangt die Ausnützungsziffer im Zonenreglement von 0.45 der EG Recherswil.

**5. Massvorschriften**

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen, unter Vorbehalt von Ziffer 6, nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist, soweit im Plan nicht ausgeschlossen, zulässig, insofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

**6. Kleinbau**

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

**7. Gestaltung**

Die Bauten und Anlagen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bauliche Massnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind architektonisch in die Gebäudeform zu integrieren.

Für die Bedachung sind Tonziegel in geeigneter Farbe zu verwenden. Dachaufbauten und Einschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Im 2. Dachgeschoss (Kopfbauten), sind keine Dachaufbauten zugelassen. Lediglich Dachfenster- oder Gauben bis max. 0.80 m<sup>2</sup>.

Auf der Eingangs- sowie auf der Hauptwohnseite dürfen die Dachvorsprünge eine Ausladung von max. 2.20 m aufweisen zur Errichtung eines Unterstandes resp. eines gedeckten Freisitzes.

## 8. Grenz- und Gebäudeabstände

- a) Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan eingetragen und richten sich nach den einschlägigen Vorschriften.
- b) Die Kontrolle der Grenzabstände sowie die Schnurgerüstabnahme hat durch den Geometer zu erfolgen.  
Abstände für Mehrlängen ab 12 m sind nach KBR zu berücksichtigen. Es werden keine Unterschreitungen der Abstände bewilligt.

## 9. Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt von der Stöckletenstrasse her über ein Teilstück öffentlicher Strasse. Ab diesem Teilstück wird der Fahrverkehr in die private Einstellhalle geleitet.

Die Erschliessung per Fussweg wird über die Grundmattstrasse und ebenfalls über das öffentliche Teilstück ab der Stöckletenstrasse sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

## 10. Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Gemeinschaftsräume- und Plätze, Kinderspielplätze, Einstellhalle und Parkplätze dauernd sichergestellt bleibt.

Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentümlich unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, welche die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

## 11. Abstellplätze

Die nach Paragraph 42 KBR erforderliche Anzahl Parkplätze werden im Bauverfahren festgelegt.

## 12. Kehrichtbeseitigung

Die Beseitigung des Kehrichtes hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind innerhalb des überbauten Gebietes ausreichende, gegen aussen nicht störende Abstellplätze für Container vorzusehen.

## 13. Bachgebiet

- a) Auf die dem Bach entlangwachsende Uferbestockung ist die nötige Rücksicht zu nehmen. Es dürfen auf keinen Fall Bäume gefällt oder umgefahren werden. Einzig in den Fussweg ragende Aeste, bis auf eine Höhe von 2.50 m und wucherndes Gestrüpp dürfen zurückgeschnitten werden.
- b) Der Fussweg entlang dem Bach ist auf dem gewachsenen Terrain so zu führen, dass zwischen Weg und Bach eine geeignete Bepflanzung möglich ist.

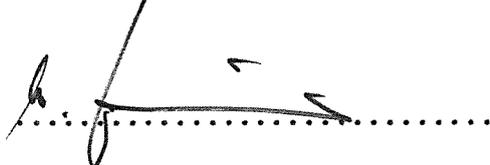
14. Die Aufschüttung darf die im diesbezüglichen Plan vom 7.7.1989 angegebenen Quoten nicht übersteigen. Für die Böschungsneigung ist das Verhältnis 2 : 3 nach KBR einzuhalten.  
Entlang des Fussweges ist ein Bankett, bachseits, von 1 m nicht aufzuschütten.
15. Die Ueberbauung soll mit Rücksicht auf die Gemeindeinfrastruktur (Kindergarten, Schule) in ungefähr gleich grossen Jahresetappen in 3 bis 5 Jahren erstellt werden.
16. **Ausnahmen**  
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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.
17. **Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss Gemeinderat vom 19. Oktober 1989.

Oeffentliche Auflage vom 16. Nov. 1988 bis 15. Dez. 1988

genehmigt durch den Gemeinderat am 9. März 1990

der Ammann:



der Gemeindegeschreiber:



vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss

Nr. 1160.... vom 03. April 1990.



