

EINWOHNERGEMEINDE RECHERSWIL

GESTALTUNGSPLAN WIDACKER SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom

vom 06. September – 19. Oktober 2002

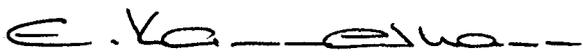
Vom Gemeinderat beschlossen am

06. März 2003

Der Gemeindepräsident:

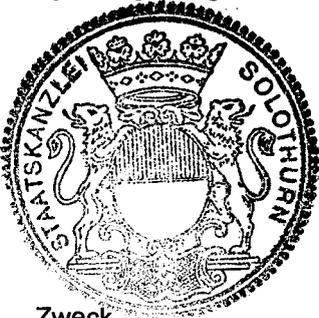

Arnold Stotzer

Die Gemeindeschreiberin:


Elisabeth Kammermann

Vom Regierungsrat genehmigt am

1. Juli 2003



Mit RRB Nr.

1223

i. U. Studer

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine dem Ort entsprechende Erschliessung und Überbauung des Widackers zu gewerblich- industriellen Zwecken. Der Standort unmittelbar an der N1 soll seiner Gunst entsprechend zu einem attraktiven Arbeitsplatzstandort für Betriebe aus der Region werden.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Rechterswil sowie die Kantonalen Bauvorschriften (KBV).

§ 4 Nutzung Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Gewerbezone. Die Baubereiche A und B sind reserviert für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe ohne Wohnanteil. Der Baubereich C steht zusätzlich für Wohnnutzung offen (Gewerbezone mit Wohnen). Reine Lagerbetriebe, Einkaufs- oder Dienstleistungszentren mit grossem Verkehrsaufkommen sind in allen Baubereichen nicht zulässig.

§ 5 Ausnützungsziffer Die max. Ausnützungsziffer ist nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss § 24 KBV und den im Gestaltungsplan bezeichneten Baulinien sowie der zulässigen Geschosshöhen.

§ 6 Baubereiche Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich A

- Geschosshöhe max. 3*
- Gebäudelänge max. 85 m
Besondere Bestimmung: Als Lärmschutz gegen die Autobahn ist die Erstellung eines geschlossenen vertikal gegliederten Baukörpers erwünscht.
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

Baubereich B

- Geschosshöhe max. 3*
- Gebäudelänge max. 60 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

Baubereich C

- Grünflächenziffer min. 30 %
- Geschosshöhe max. 3*
- Gebäudelänge max. 60 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

- Anmerkung: Liftbauten und Lüftungen sind soweit technisch bedingt, gestattet (siehe § 11)

- § 7 Grundwasserspiegel** Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf ca. 459 M.ü.M., der höchste bis 1 m darüber. Einbauten unter dem höchsten Grundwasserschutzspiegel bedürfen einer Bewilligung nach Art. 32 GSchV und § 15 WRG. Einbauten unter dem mittleren Grundwasserschutzspiegel in der Zone A dürfen höchstens ausnahmsweise erstellt werden, falls nachweislich nicht mehr als 10 % der Durchflusskapazität des Grundwasser-Leiters verbaut ist und der Nachweis der Machbarkeit auch im Sinne von Art. 32 GSchV erbracht werden kann.
- Die Bauherrschaft hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die notwendigen hydrologischen Abklärungen zu treffen und die entsprechenden Gesuche beim Amt für Umwelt einzureichen. Eine wasserrechtliche Bewilligung kann nur bis zum mittleren Grundwasserspiegel in Aussicht gestellt werden.
- § 8 Grünflächen / Baumpflanzung** Die im Gestaltungsplan bezeichneten Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Die Flächen dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere oder zur Retention von Regenwasser. Zwischen den Baubereichen B und C ist strassenbegleitend eine Baumreihe mit einheimischen Laubbäumen anzulegen. Die Bepflanzung ist durchgehend vorzunehmen und hat gleichzeitig mit der Realisierung der Erschliessungsanlagen durch den Grundeigentümer zu erfolgen. Ein- und Ausfahrten im Bereich der Baumreihe sind untersagt.
- § 9 Erschliessung** Die Fahrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
- Grundlage des Gestaltungsplanes bildet die Vereinbarung („Erschliessungsvertrag“) zwischen der Einwohnergemeinde Rechterswil und dem Grundeigentümer vom 18. Juni 2002.
- § 10 Parkierung** Die Zahl der Parkplätze wird gemäss § 42 KBV im Baugesuchsverfahren festgelegt. Die Parkflächen sind nach Möglichkeit als versickerungsfähige Flächen auszubilden (Mergel, Kies, Rasengittersteine). Für Velos und Mopeds müssen der baulichen Nutzung entsprechend, genügend Abstellflächen sichergestellt werden.
- § 11 Baugestaltung** Die Gebäude sind als einfache Baukuben mit Flach- oder Pultdach auszubilden. Das Flachdach ist so auszubilden, dass eine merkliche Retention des Regenwassers erfolgt. Dachaufbauten wie Lifte, Lüftungen etc. sind auf das technisch bedingte Mindestmass zu reduzieren.
- Die Zahl der eingesetzten Materialien an den sichtbaren Bauteilen wie Fassaden sind insoweit zu beschränken, als dadurch eine kohärente einheitliche Gestaltung der Baute entsteht.
- § 12 Baulinien** Über die Baulinie der N1 und des Dorfbaches dürfen keine ober- und unterirdische Bauten erstellt werden.