

Einwohnergemeinde Zuchwil

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

"Widistrasse"

Auflagenbeschluss Gemeinderat am: 18. Sept. 2003
 Öffentliche Auflage vom: 25. Sept. 2003 bis: 27. Okt. 2003
 Genehmigt vom Gemeinderat am: 18.9.03

Einwohnergemeinde Zuchwil

Der Gemeindepräsident: *Felix Huber*
 Der Gemeindevorsteher: *Stalder*

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr.: 2004/403
 vom: 24.2.2004

Dr. K. Rutschmann



Der Verfasser: branschi sattler steigerpartner
 Architekten und Planer AG
 Tel. 032 623 42 25 info@basp.ch
 Fax 032 622 19 49 www.basp.ch

Sonderbauvorschriften

- §1 Zweck**
 Der Gestaltungsplan "Widistrasse" bezweckt eine architektonisch und ortsplannerisch gute Überbauung zu gewährleisten, die sich in das bestehende Quartier einfügt und seinen Abschluss gegen die Zone GW entlang der Widistrasse sowie die Lage der Verlängerung Zeisigweg definiert.
- §2 orientierendes Richtprojekt**
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften werden durch ein orientierendes Richtprojekt ergänzt. Dieses dient zur Interpretation und zeigt eine mögliche Variante der Bebauung.
- §3 Nutzung**
 Zugelassen sind in erster Linie Wohnungen, ferner nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Büros, etc.
- §4 Baubereiche**
 Die Baubereiche A dürfen mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern ohne Attikageschoss bebaut werden. Die Baubereiche B dürfen mit Wohnhäusern gemäss Zone W2b erstellt werden. Ausserhalb der Baubereiche darf pro Gebäude max. eine nur 1-geschossige, nicht isolierte Kleinbaute bis zu einer Fläche von 12 m² erstellt werden.
- §5 Ausnützung**
 Die Baubereiche A können mit jeweils max. 1035 m² BGF bebaut werden, dies ergibt eine AZ von 0.6 Die Baubereiche B können mit jeweils max. 235 m² BGF bebaut werden, dies ergibt eine AZ von 0.49 Die BGF total von 7'500 m² (inkl. Gemeinschaftsraum) ergibt die AZ 0.52 für die Überbauung.
- §6 Parkierungsbereich**
 In diesem Bereich dürfen Parkierungsanlagen erstellt werden. Die Parkierung erfolgt oberirdisch. Es dürfen eingeschossige offene Unterstände errichtet werden. Geschlossene Unterstände und Garagen müssen in der BGF der Baubereiche eingerechnet werden.
- §7 Verkehrserschliessung**
 Der Zeisigweg wird gemäss öffentlichem Erschliessungsplan verlängert. Der nördliche Teilbereich wird ab dem Meisenweg, der südliche Teilbereich ab dem Zeisigweg erschlossen. An den Endpunkten sind Wendemöglichkeiten für Personenwagen vorzusehen.
- §8 Dachform**
 In den Baubereichen A sind nur extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. In den Bereichen B können Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 40° oder extensiv begrünte Flachdächer erstellt werden. Bei allen freistehenden Nebenbauten sind nur Flachdächer erlaubt.
- §9 Gemeinschaftsbereich**
 Die Gemeinschaftsbereiche müssen räumlich vom Erschliessungsbereich abgetrennt sein. Es können eingeschossige Gemeinschaftsbauten mit einer BGF von total max. 25 m² erstellt werden. Der nördliche Bereich wird mit einem Baumdach aus einheimischen Laubbäumen ergänzt, der südliche umfasst den Spielbereich zu den Mehrfamilienhäusern.
- §9 Bepflanzung**
 Zur Bepflanzung mit Bäumen sind nur einheimische Laubbäume zugelassen.
- §10 Einfriedungen**
 In diesem Bereich dürfen Einfriedungen von bis 2.00 m Höhe als Sicht- und Lärmschutz erstellt werden. Einfriedungen sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Mauern und Zäune sind nur erlaubt, wenn sie strassenseitig mit einheimischen Pflanzen begrünt sind.
- §11 Ausnahmen**
 Die Baubehörde kann im Rahmen der Zweckbestimmung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dadurch eine besonders zweckmässige Lösung ermöglicht wird und keine öffentlichen oder achtenswerte nachbarlichen Interessen verletzt werden.

