gestaltungsplan "emmenholz süd"

sonderbauvorschriften

§ 1 zweck

der gestaltungsplan bezweckt die erstellung einer wohnüberbauung von guter wohn- und siedlungsqualität. mit der abstufung bezüglich nutzung und geschosszahl soll den gegebenen ortsbildstrukturen rechnung getragen werden. die überbauung soll den siedlungsrand am dorfeingang vervollständigen. die zwischen stassen- und bahnverkehr gelegene überbauung soll insbesondere vor der lärmwirkung geschützt werden.

§ 2 geltungsbereich

der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften gelten für das im gestaltungsplan durch eine punktierte linie gekennzeichnete gebiet.

§ 3 stellung zur bauordnung

soweit die sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die bau- und zonenvorschriften der gemeinde zuchwil und die einschlägigen kantonalen bauvorschriften.

§ 4 nutzung und ausnützung

- 1) innerhalb der ausgeschiedenen baufelder aller baubereiche sind nur wohnbauten zugelassen.
- 2) die zulässige ausnützung wird mit maximalen bruttogeschossflächen bgf nach § 5 absatz 3 festgelegt.
- 3) für die im plan eingetragenen nebenbauten ergibt sich die ausnützungsgrenze aus der eingeschossigkeit und der ausdehnung der entsprechenden baufelder, die bruttogeschossflächen hierfür sind in § 5 absatz 3 nicht eingerechnet.

§ 5 massvorschriften

	<u>baubereich a</u>	<u>baubereich b</u>	<u>a + b</u>
1) maximale geschosszahl:	3	2	
2) maximale gebäudehöhe:	10.20 m	7.50 m	
3) maximal zulässige bruttogeschossfläche bgf:			
total baubereich inkl. attika	4'440 m ²	3'040 m ²	
je gebäude inkl. attika	1'480 m ²	760 m ²	
total baubereich exkl. attika	3'600 m ²	2'280 m ²	
je gebäude exkl. attika	1'200 m ²	570 m ²	
4) grundstückfläche	7'085 m ²	6'648 m ²	13'733 m ²
5) die eingetragenen masse zwischen den haupt- und nebengebäuden sind als mindestabstände einzuhalten. diese bedürfen - auch bei unterschreitung gesetzlicher abstände - keiner beschränkten dinglicher rechte (z.b. dienstbarkeiten).			

§ 6 gestaltung

- 1) die bauten sind in form, material und farbe aufeinander abzustimmen.
- 2) die fassaden der wohnbauten im baubereich a sind so zu strukturieren (materialwahl, farbwahl, versatz, ...), dass eine differenzierte wahrnehmung der vollgeschosse und des attikageschosses sichergestellt ist.
- 3) in allen baubereichen sowie für klein- und nebenbauten ist nur das flachdach zulässig.

§ 7 lärmschutz

das gebiet des gestaltungsplans wird der empfindlichkeitsstufe es II gemäss lärmschutzverordnung zugeteilt.

für den gestaltungsplan gilt das lärmgutachten der firma bsb, oensingen vom 30. juni 2010. die vorgeschriebenen lärmschutzwände sind zusammen mit dem baugesuch für den ersten bau einzureichen und durch den grundeigentümer oder deren rechtsnachfolger zu erstellen. die im kapitel 2 aufgeführten lärmschutzmassnahmen gelten als bestandteil des gestaltungsplanes bzw. der sonderbauvorschriften und sind umzusetzen. im baugesuchsverfahren ist ein detaillierter lärmnachweis zu erbringen.

§ 8 erschliessung

- 1) innerhalb des geltungsbereiches sind alle privaterschliessungen von den grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- 2) es ist auf eine behindertengerechte ausgestaltung der strassen, wege und plätze sowie der übergangsbereiche zu den erdgeschossen zu achten.

§ 9 gemeinschaftsanlagen

- 1) die bauherrschaft und ihre rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte benützung aller gemeinsamen flächen, räume und einrichtungen wie wege, plätze, kinderspiel- und quartierplatz sowie parkierungsanlagen dauernd sichergestellt bleiben.
- 2) der ausgeschiedene kinderspiel- und quartierplatz ist als gemeinschaftseinrichtung der baubereiche a und b einzurichten. die ausgestaltung und möblierung wird im baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10 parkierungsanlagen und abstellplätze

- 1) die nach paragraph 42 kbv erforderliche anzahl autoabstellplätze wird im baugesuchverfahren festgelegt.
- 2) die im plan eingetragene einstellhalle hat orientierenden charakter. sie wird bezüglich lage und grösse im baubewilligungsverfahren festgelegt. gleichzeitig können, soweit nötig, entsprechende aufgänge ins freie bewilligt werden. solche aufgänge dürfen die funktionalität der zweckbestimmten flächen der umgebung nicht beeinträchtigen.
- 3) der oberirdische besucherparkplatz dient dem baubereich a. er ist in seiner lage und grösse verbindlich. geringfügige abweichungen können im baubewilligungsverfahren gestattet werden. er ist grundsätzlich als besucherparkplatz zu gestalten und zu betreiben.
- 4) in den ausgeschiedenen baufeldern für nebenbauten sind ausreichend ebenerdig zugängliche gedeckte abstellflächen für mopeds und velos, entlang der industriestrasse zusätzlich für autos, zu schaffen.

§ 11 kehrrichtbeseitigung

die beseitigung des kehrichts hat zentralisiert zu erfolgen. es sind innerhalb des überbauten gebietes ausreichende, gegen aussen nicht störende abstellplätze für container und die entsprechenden übergabestellen vorzusehen. die im plan eingetragenen standorte sind verbindlich.

§ 12 gestaltung umgebungsflächen und bepflanzung

- 1) die im plan eingezeichneten hochstämmigen einzelbäume sind auch bezüglich des standorts verbindlich. für die bäume entlang der öffentlichen strassen kann die baubehörde die baumsorte vorschreiben.
- 2) bei der grünflächengestaltung ist darauf zu achten, dass diese mit einheimischen und standortgerechten bäumen und sträuchern bepflanzt werden. für den grüngürtel an der siedlungsgrenze ist gleichzeitig mit dem baugesuch für den ersten bau im baubereich a ein bepflanzungskonzept einzureichen.

§ 13 ausnahmen

die baukommission kann im interesse einer besseren ästhetischen, architektonischen oder wohnhygienischen lösung geringfügige abweichungen vom plan und von einzelnen dieser bestimmungen zulassen, wenn das konzept der überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen interessen gewahrt bleiben.

§ 14 inkrafttreten

der gestaltungsplan sowie die zugehörigen sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat und der publikation im amtsblatt in kraft.