

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität mit qualitativ gestaltetem Aussenraum.

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Zuchwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Baubereiche / Nutzung, Mass- und Gestaltungsvorschriften

Innerhalb der Baubereiche sind Wohnbauten sowie nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen.

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Es sind 3 Geschosse und 1 Attikageschoss zulässig.

Pro Baubereich ist ein geschlossener Baukörper zu realisieren. Es sind Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

§ 4 Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes

Die gesetzlichen Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes können unterschritten werden.

§ 5 Nebenbauten

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten als Velounterstände oder Abstellräume zugelassen. Die genauen Standorte und Ausmasse sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 6 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren verbindlich zu regeln.

Es ist ein Umgebungsplan zu erstellen, welcher die allgemeine Nutzung und Gestaltung, wie Bepflanzung, Möblierung und Materialisierung aufzeigt.

2 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Spielplätze usw. sind zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer sicherzustellen.

3 Bei Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.

§ 7 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung und Wegfahrt erfolgt über den Kirchweg.

§ 8 Abstellplätze

Die Parkierung für Bewohner erfolgt unterirdisch. Oberirdisch sind 3 Besucherparkplätze vorgesehen. Die definitive Anzahl der im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes bezeichneten unterirdischen Abstellplätze wird gemäss § 42 KBV im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Oberirdische Parkfelder sind im Umgebungsplan nachzuweisen. Optional ist eine Anordnung der Besucherparkplätze an einem zweckmässigen Standort auf einer Nachbarliegenschaft möglich, wenn eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung vorliegt.

§ 9 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Sinne einer besseren Lösung 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.

§ 10 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.