Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schliesst die Lücke in der historischen Bausubstanz zwischen Werkhof GB Nr. 457 und Pfarrkirche GB Nr. 461 mit einem zeitgemässen Wohnbau, der sich gut in die gebaute Umgebung einfügt.

§2 Stellung zur Bauordnung

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

§3 Baubereich und Nutzung

Das maximale Ausmass der Baute ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereich. Die Nutzung ordnet sich nach der Zonenreglement der Gemeinde Zuchwil.

§4 Geschosshöhe und Gebäudehöhe

Es sind 3 Vollgeschosse zulässig, ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht gestattet. Die maximale Gebäudehöhe inkl. Dachrand wird auf die absolute Meereshöhe vom 441.70 m.ü.M. festgelegt. Die Schemaschnitte im Plan sind diesbezüglich verbindlich.

§5 Grenzabstände

Die auf dem Plan festgehaltenen Grenzabstände sind, soweit diese den gesetzlichen Mindestabstand unterschreiten, durch Näherbaurechte abgesichert.

§6 Nebenbauten

Die genaue Lage und das Ausmass des Containerstandplatzes wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

§7 Parkierung

Die Abstellplätze sind innerhalb der Arkadenbauline zu erstellen. Anzahl, Anordnung und technische Ausführung werden im ordentlichen Baugesuchverfahren definiert. Im Parkgeschoss sind an gegebener Stelle ausreichend Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

§8 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung wird im Baugesuchverfahren verbindlich geregelt. Hierzu ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die allgemeine Nutzung und Gestaltung sowie die Bepflanzung, Möblierung und Materialisierung aufzeigt. Als Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Hochstamm-bäume und Sträucher zu verwenden. Als Hochstamm-bäume gelten Bäume mit einem Umfang von 16-18cm und einer Stammhöhe von 250cm.

§9 Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr und für den Langsamverkehr erfolgt als private Erschliessung ab dem Asylweg. Im Einmündungsbereich in den Asylweg sind durch geeignete Massnahmen ausreichende Sichtverhältnisse zu schaffen. Die definitive Lösung wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

§10 Gestaltung

Die Parkebene im Erdgeschoss wird offen gestaltet, dies verhilft dem Gebäude zu mehr Leichtigkeit. Das Parkgeschoss ist deshalb grundsätzlich ohne Fassade oder fassadenähnliche Abtrennung (z.B. Blech oder dichte Bepflanzung) zu gestalten. Die Arkaden sind rundum mit Geländer zu gestalten. Die Fassadengestaltung muss sich in der Struktur und dem Erscheinungsbild zwingend an das Richtprojekt im Raumplanungsbericht halten.

§11 Ausnahmen

Die Baubehörde kann 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.

§12 Inkrafttreten

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