

64 / 170

Gemeinde Zuchwil

**Gestaltungsplan "Hauptstrasse 58 / GB Nr. 936" mit Sonderbauvorschriften**

1 : 200

Öffentliche Auflage vom 26. März 2015 bis 28. April 2015

vom Einwohnergemeinderat beschlossen: GRB Nr. 161 vom 12.3.15

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*  
Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

vom Regierungsrat genehmigt: mit RRB Nr. 2016/68 vom 10.1.2016

Publikation im Amtsblatt: Nr. 3 vom 22.1.16

02.03.2015/mje

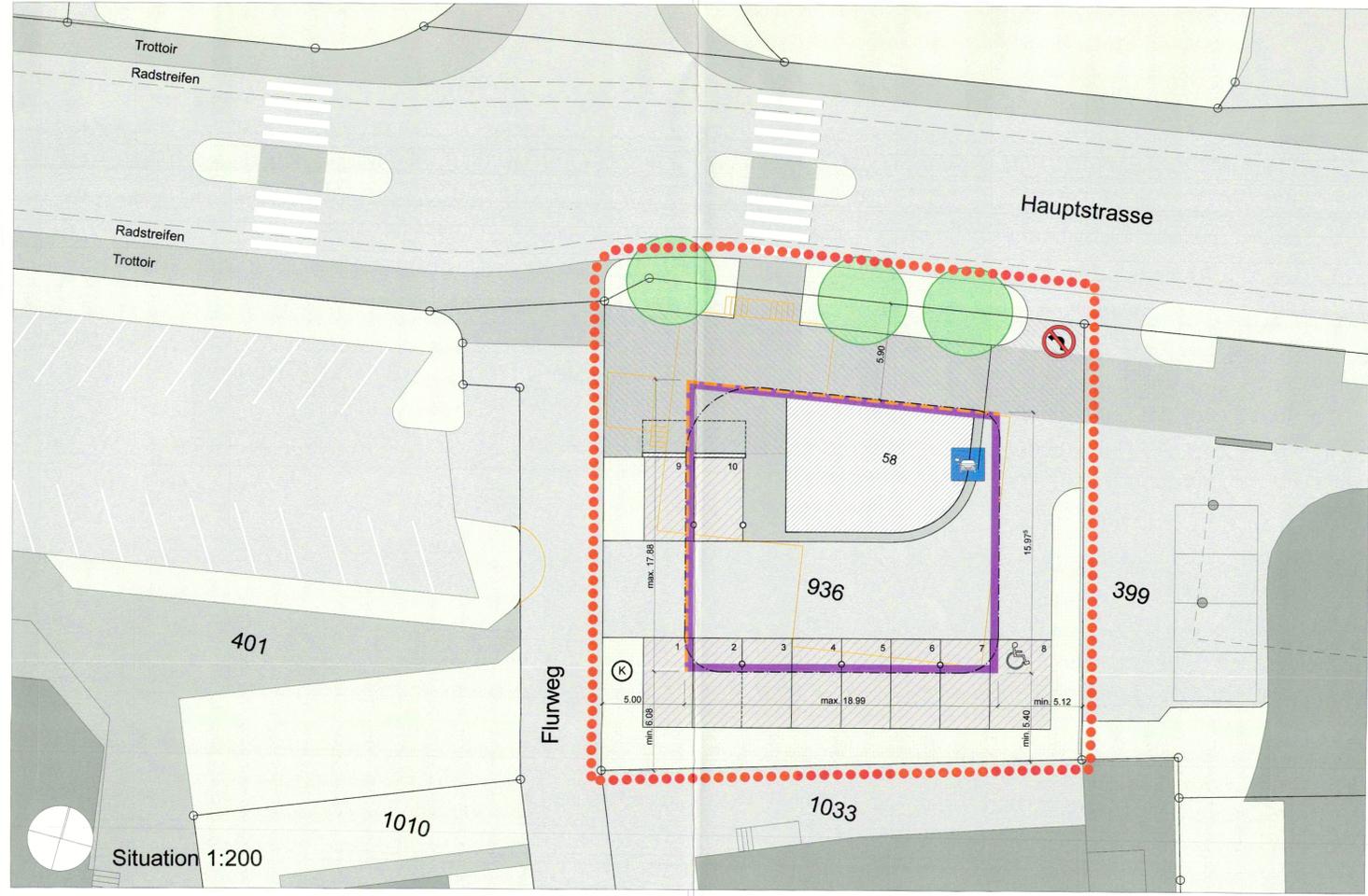
**Legende Gestaltungsplan**

**Genehmigungsinhalt**

- Perimeter Gestaltungsplan
- ▭ Baubereich; 3 Geschosse, max. Gebäudehöhe 11.50m
- - - - - Gestaltungsbaulinie
- öffentliches Gehwegrecht
- ▨ Bereiche für oberirdische Parkplätze
- ▨ Bereich für Zweiradparkierung
- ▨ Befestigte Flächen, Bereiche Fussgänger
- ▨ Befestigte Flächen, Bereiche Fahrzeuge
- Grünflächen
- hochstämmige Bäume (Stammhöhe min. 2.5m)
- ☛ Drive-In Bancomat

**Orientierungsinhalt**

- ▨ projektiertes Gebäude (Erdgeschoss)
- ▨ projektiertes Gebäude (1. und 2. Obergeschoss)
- ▨ Abbruch bestehende Bauten
- ⊘ Links abbiegen verboten
- Ⓚ Kehrichtentsorgung (Container-Standplatz)



**Sonderbauvorschriften**

- § 1 Zweck**  
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bezweckt eine städtebauliche Ergänzung der im Strassenabschnitt vorhandenen modernen Strukturen. Das geplante Gebäude leistet mit seiner hohen architektonischen Qualität einen Beitrag ans Orts-bild und verstärkt die zongerechte zentrale Nutzung.
- § 2 Stellung zum übergeordneten Recht**  
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde und die einschlägigen kantonalen Erlasse.
- § 3 Richtprojekt**  
Das "Richtprojekt" muss bezüglich Gestaltung und Erschliessung berücksichtigt werden. Abweichungen, die die Erscheinung und Struktur der Baute gegenüber dem Richtprojekt verändern, sind vor der Baueingabe mit dem Verfasser des Gestaltungsplanes und der Bauverwaltung Zuchwil abzusprechen, dies auch dann, wenn sie im Rechtsrahmen des Gestaltungsplanes und der SBV liegen würden.
- § 4 Nutzung und Massvorschriften**
  - <sup>1</sup> Die Parzelle GB Nr. 936 befindet sich in der Kernzone Zentrum mit Gestaltungsplanpflicht, massgebend ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
  - <sup>2</sup> Zulässig ist ein Geschäftsgebäude mit oder ohne Wohnungen mit nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Erlaubt ist zudem ein Drive-In-Bancomat, der vom Fahrzeug aus bedient werden kann. Eingeschossige Kleinbauten für Velos, Kehrlicht und dergleichen sind auch ausserhalb der Gestaltungsbaulinie erlaubt, sofern diese die Gesamterscheinung der Überbauung nicht beeinträchtigen und sinnvoll in die Platz- und Umgebungsgestaltung einbezogen werden können.
  - <sup>3</sup> Zulässig sind drei Vollgeschosse, ein zusätzliches Attikageschoss wird ausgeschlossen. Im Erdgeschoss können lediglich Eingangsbereich und Bancomaträume sowie das Treppenhaus mit Lift angeordnet werden, die beiden Obergeschosse sind voll nutzbar.
  - <sup>4</sup> Die max. Bruttogeschossfläche ergibt sich aus Baubereich und den zulässigen Geschossen.
  - <sup>5</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.50 m zuzüglich technischer Aufbauten.
  - <sup>6</sup> Für allfällige Solaranlagen auf dem Dach gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, die Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
- § 5 Gestaltung**
  - <sup>1</sup> Der Baukörper steht teilweise auf Stützen. Ausserhalb der in §4 Absatz 3 erwähnten Gebäude-nutzung ist das Erdgeschoss offen, die Fläche dient der internen Erschliessung und Parkierung.
  - <sup>2</sup> Fassadengestaltung und Materialwahl werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
  - <sup>3</sup> Das Dach ist extensiv zu begrünen.
- § 6 Verkehr, Erschliessung, Parkierung**
  - <sup>1</sup> Die Zufahrt für die Neunutzung im Gestaltungsplanperimeter ist nur über den Flurweg westlich der Parzelle zulässig, die interne Erschliessung ist im Einrichtungsverkehr zu betreiben, die Wegfahrt erfolgt beim Anschluss an die Hauptstrasse auf der Ostseite, sie ist auf das Rechtsausbiegen beschränkt.
  - <sup>2</sup> Es wird angestrebt, den Anschluss Ost unter Einbezug der Erschliessung der Nachbarnutzung GB Nr. 399 zu gestalten und auf das Rechteinbiegen und Rechtsausbiegen zu beschränken. Die entsprechende Signalisation wird separat im verkehrspolizeilichen Verfahren geregelt.
  - <sup>3</sup> Bezüglich Fussgängerführung sieht der Plan vor, dass anstelle der Trottoiranlage entlang der Hauptstrasse wie beim Nachbargrundstück im Osten ein abgelöster Weg über das GP-Areal angelegt wird. Dies ist vor der Realisierung mit einem öffentlichen Gehwegrecht im Grundbuch zu regeln. Um einem Missbrauch der Fussgängerfläche durch Motorfahrzeuge zu begegnen, sind geeignete Massnahmen zu ergreifen.
  - <sup>4</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Drive-In-Bancomaten erfolgt über die Fahrgassen der internen Parkierung.
  - <sup>5</sup> Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind bezüglich Anzahl, Anordnung und Gestaltung richtungswesend. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- § 7 Lärmschutz**  
Die Parzelle Nr. 936 ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Kantonsstrasse der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet (Aufstufung aus ES II). Entlang der Nordgrenze des Baubereiches ist mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen. Mit planerischen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 der LSV ist dafür zu sorgen, dass an der Nordfassade die Immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Die diesbezüglichen Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- § 8 Umgebungsgestaltung, Grünflächen und Bepflanzung**
  - <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Der Gebäudeeingang soll grundsätzlich das Niveau der angrenzenden Strassen übernehmen.
  - <sup>2</sup> Die Umgebungs- und Platzgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
  - <sup>3</sup> Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen sind bezüglich ihres Ausmasses verbindlich, sie sind standortheimisch zu bepflanzen. Die Bäume entlang der Strasse sind in Abstimmung mit dem Kreisbauamt zu pflanzen. Sie sind so zu wählen, dass die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt und beim Fussgängerstreifen über die Hauptstrasse nicht beeinträchtigt werden.
- § 9 Ausnahmen**  
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen und funktionalen Lösung geringfügige Abweichungen von Plan und Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das architektonische Konzept erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 10 Inkrafttreten**  
Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.