

Teilzonen- und Gestaltungsplan Blumenfeld
Sonderbauvorschriften

2015

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine neuzeitliche Ergänzung des Wohnquartiers Blumenfeld in hoher architektonischer Qualität und stellt die Grundlage zur Schliessung einer bedeutenden Lücke im Baugebiet dar. Er ersetzt den "speziellen Bebauungsplan Mittleres Blumenfeld" (RRB Nr. 3559 vom 09.07.1968) soweit, als dieser nicht realisiert wurde.

² Der Gestaltungsplaninhalt mit den nachfolgenden Vorschriften stellt gleichzeitig die Grundnutzung für den festgelegten Perimeter im Sinne eines Teilzonenplanes dar.

§ 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

Die Grundsätze des "Richtprojektes" müssen bezüglich Gestaltung berücksichtigt werden. Abweichungen, die die Erscheinung und Struktur der Baute gegenüber dem Richtprojekt massgebend verändern, sind vor der Baueingabe mit dem Verfasser des Gestaltungsplanes und der Abteilung Bau und Planung Zuchwil abzusprechen; dies auch dann, wenn sie im Rechtsrahmen des Gestaltungsplanes und der SBV liegen würden.

§ 4 Nutzungs- und Massvorschriften

¹ Die Parzelle GB Nr. 1624 befindet sich in der Wohnzone W3, massgebend ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

² Innerhalb der festgelegten Baubereiche sind zwei Zeilenbauten für Wohnen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit vier respektive fünf Geschossen zulässig. Das fünfte Geschoss ist jeweils im Sinne eines Kopfbaus gegenüber der Gartenstrasse dreiseitig fassadenbündig zu erstellen. Zusätzliche Attikageschosse sind ausgeschlossen.

³ Die max. zulässige Bruttogeschossfläche BGF beträgt je Baufeld A und B je 3'050 m² inklusive das fünfte Teilgeschoss mit einem Anteil von maximal je 370m².

⁴ Innerhalb der Baubereiche kann die definitive Gebäudepositionierung und das Verhältnis von Länge und Breite der Bauten variieren. Der minimale Grenzabstand gegenüber der nördlichen Nachbarparzelle bezieht sich auf die Dimensionen des Richtprojektes; wird eine Gebäudebreite von 16 Metern und mehr innerhalb des Baubereiches gewählt, so muss dieser nach §24 bzw. Anhang II KBV entsprechend erhöht werden. Die Ausschöpfung der entsprechenden Toleranzen darf zudem nicht zur Überschreitung der zulässigen BGF nach Absatz 3 führen.

⁵ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13.50m im viergeschossigen Bereich bzw. 16.50m im fünfgeschossigen Bereich.

⁶ Die Erdgeschosskote soll nicht über dem Niveau des gewachsenen Terrains liegen, das heisst, ein Sockelgeschoss wird ausgeschlossen. Geringfügige Terrainveränderungen, die dem Niveauausgleich des Terrains dienen, bleiben vorbehalten.

⁷ Es wird nach Minergie-Standard oder gleichwertig bezüglich der Gebäudehülle gebaut.

⁸ Eingeschossige überdachte Anlagen für Velos, Kehrrecht und dergleichen sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt, sofern diese die Gesamterscheinung der Überbauung nicht beeinträchtigen und sinnvoll in die Platz- und Umgebungsgestaltung einbezogen sind. Die Anlage, der die Funktion eines zweckmässigen und wettergeschützten Gemeinschaftsplatzes zukommt, kann im

Baubewilligungsverfahren bei der Bemessung der reglementarisch vorgeschriebenen Aufenthaltsräume zur Hälfte angerechnet werden.

§ 5 Gestaltung

¹ Die Fassadenstruktur ist mit einer horizontalen Bänderung, muralen Scheiben und raumhohen Verglasungen gemäss Richtprojekt vorgeschrieben. Die Details und die konkrete Materialisierung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Das Dach ist extensiv zu begrünen.

⁴ Für allfällige Solaranlagen auf dem Dach gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, die Details werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 6 Umgebungsgestaltung, Grünflächen und Bepflanzung

¹ Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen sind bezüglich ihres Ausmasses verbindlich, sie sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

² Der Umgebungsplan muss als Grundkonzept mit seinen Bestandteilen übernommen werden. Genaue Lage und Form der einzelnen Teile (Gemeinschaftsplatz, Velounterstände, Spielplatz, Wege, Pflanzen, ...) und die Details der Umgebungs- und Platzgestaltung werden, soweit mit den übrigen Bestimmungen und dem Plan nicht Verbindlichkeit entsteht, im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Die Entwässerung der Wege und Plätze muss grundsätzlich §9 Absatz 2 des kommunalen Baureglementes entsprechen. Dabei sind auch nicht sickerfähige Beläge gestattet, sofern eine Entwässerung über die Schulter möglich ist.

§ 7 Verkehr, Erschliessung, Parkierung

¹ Die Zu-/Wegfahrt der unterirdischen Einstellhalle erfolgt verbindlich über den Narzissenweg am nördlichen Parzellenrand. Die Rampe kann offen oder überdeckt ausgeführt werden. Die Einstellhalle ist im freien Teil zwischen den Wohnbauten des Untergeschosses anzuordnen.

² Die definitive Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Zweiräder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, ebenso die Details der Ausgestaltung der entsprechenden Infrastruktur.

³ Die generelle Zuordnung der Besucher-Autoabstellplätze und der Zweiradparkierung zum jeweiligen Baufeld am Narzissenweg bzw. an der Gartenstrasse ist mit der im Plan aufgeteilten Lage gegeben und verbindlich.

⁴ Die Verkehrswege zwischen den Wohnbauten müssen frei vom Motorfahrzeugverkehr bleiben und ausschliesslich dem Fussgänger und dem Zugang der Radfahrer bis zu den Velounterständen dienen. Zu berücksichtigen bei der Dimensionierung ist lediglich die Funktion als Notzufahrt.

⁵ Der Fussweg entlang der nördlichen Parzellengrenze soll nach Möglichkeit die Durchlässigkeit bis zum Fliederweg eröffnen und damit den direkteren Zugang zur Fussgängerachse Richtung Bushaltestelle Unterfeld und Sportzentrum ermöglichen. Im Zuge der Baugesuchsstellung sind entsprechende Verhandlungen mit dem Nachbarn GB Nr. 1623 zu führen und ein Wegrecht zugunsten von GB Nr. 1624 anzustreben.

§ 8 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen 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.

§ 9 Inkrafttreten

¹ Der Teilzonen- und Gestaltungsplan samt Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

² Der spezielle Bebauungsplan "mittleres Blumenfeld" (RRB Nr. 3559 vom 09.07.1968) wird bezüglich der auf dieser Basis nicht realisierten Bauten ausser Kraft gesetzt, es betrifft die Grundstücke GB Nr. 1624 und GB Nr. 1671.