



Einfacher Bebauungsplan
"Ochsenrüti"

1:500

1. Öffentliche Auflage im
Publiziert im Amtsblatt

vom
Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau

bis

Vom Gemeinderat / Stadtrat beschlossen am
Der Gemeinde- / Stadtpräsident:

Der Gemeinde- / Stadtschreiber:

Format: 63 x 44.55 | Datum: 13.02.2023

Legende

Festlegungen

- Bebauungsplanperimeter
- Baubereich
- Erschliessungsfläche
- Umgebungsflächen
- Waldfläche
- Waldabstand 12 m
- Spiel- und Freifläche
- Fussweg für Dienstbarkeitsberechtigte
- Fussweg optional für Dienstbarkeitsberechtigte
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Bäume (Lage schematisch)
- Aussichtspunkt "Im Zipfel"
- Richtprojekt (Stand Baueingabe 27.09.2022)
- Untergeschoss (Stand Baueingabe 27.09.2022)
- GR
- Gemeinschaftsräume
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion ohne technisch bedingten Dachaufbauten

0 5 10 20 m

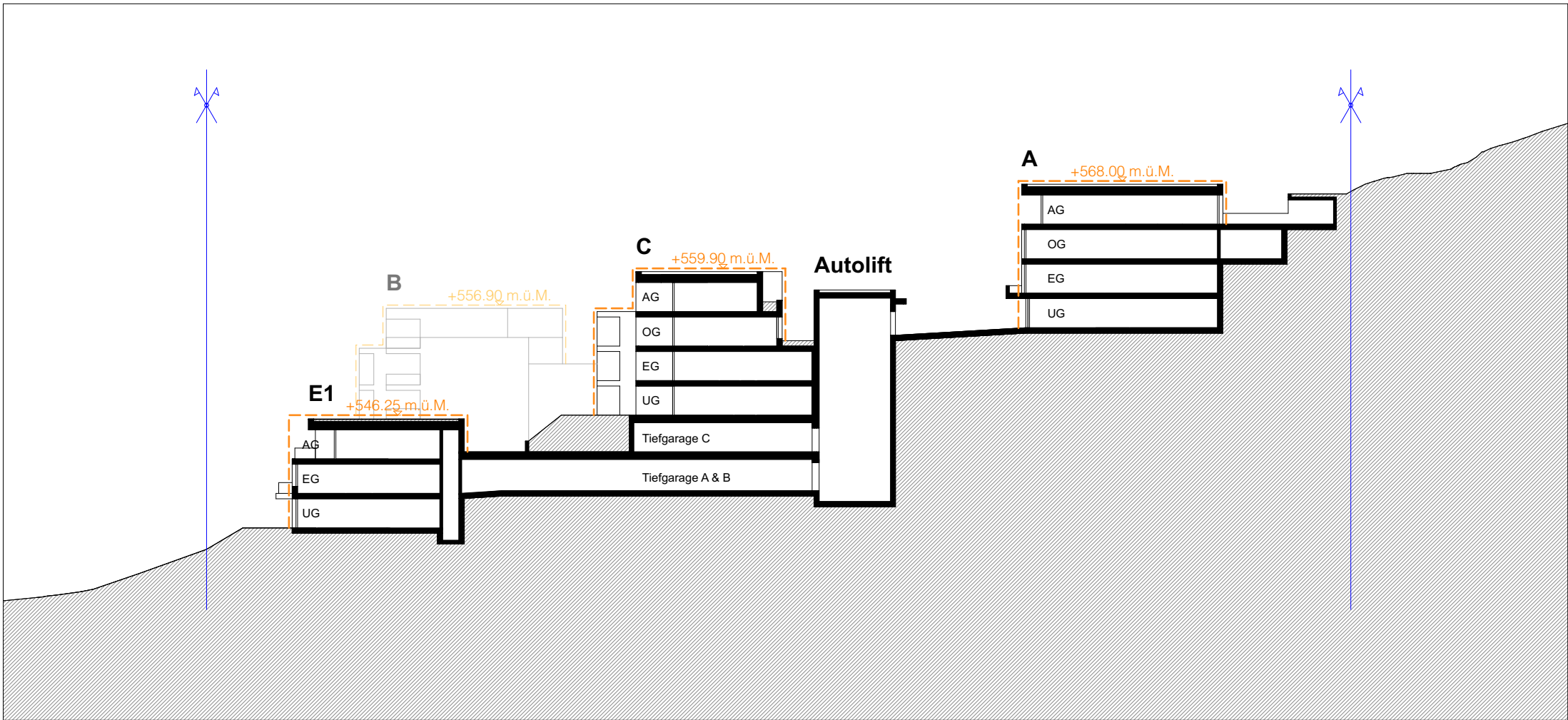


Situation

Bestimmungen

Zweck	1 Der Bebauungsplan bezweckt die Sicherung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung sowie deren Freiräume.	Freiraum
Bestandteile	2 Verbindlicher Bestandteil des einfachen Bebauungsplans Ochsenrüti bilden die Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500. 3 Die Baueingabepläne vom 27.09.2022 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung wegleitend.	
Bebauung	4 Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. 5 Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch technische Aufbauten überschritten werden, soweit sich diese nicht in die Gebäude integrieren lassen. 6 In den Baubereichen A, B, C und D sind maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Attikageschoss zulässig. Im Baubereich E ist maximal ein Vollgeschoss zuzüglich Attikageschoss zulässig. 7 In den Baubereichen A bis E sind nur Flachdächer zulässig.	Umwelt
Nutzung	8 In den bezeichneten Baubereichen ist der Bau von Wohngebäuden zulässig.	Ver- und Entsorgung
Erschliessung	9 Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr ist mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu organisieren. Im bezeichneten Bereich sind zwei Autolifte für die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage zu planen. 10 Es ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Schlafzimmer zu erstellen. 11 Auf der Parzelle ist eine öffentliche Fusswegverbindung von der Forchwaldstrasse in das Gebiet Ochsenrüti vorzusehen.	Schlussbestimmungen

- 12 Die Flachdächer im Baubereich A-D sind extensiv zu begrünen. Die Flachdächer im Baubereich E sind intensiv zu begrünen.
- 13 An schematisch bezeichneter Lage sind Hochstammbäume zu pflanzen.
- 14 Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren.
- 15 Soweit statisch möglich sind Stützmauern als Trockensteinmauer zu erstellen.
- 16 Für das Heizsystem sind Erdwärmesonden vorzusehen.
- 17 Es sind genügend Ladestationen für Elektroautos vorzusehen.
- 18 Auf den Flachdächern im Baubereich A-D sind Photovoltaik-Module zu erstellen.
- 19 Eigene Stromproduktion mit Netzeinspeisung für Überschuss.
- 20 Die Gebäude müssen hohen energetischen Anforderungen genügen. Abweichungen vom Minergie-Standard sind zu begründen.
- 21 Das Meteorwasser ist zu retentionieren.
- 22 Wo der einfacher Bebauungsplan nichts anderes bestimmt sind die Vorschriften - unter Berücksichtigung von höherrangigem Recht - der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Walchwil massgebend.
- 23 Der einfache Bebauungsplan Ochsenrüti wird mit der Rechtskraft des gemeinderätlichen Festsetzungsbeschlusses verbindlich.



Schemaschnitt S-S