

Nr. 04 – Eichholzstrasse 13, GS 391, 1:500

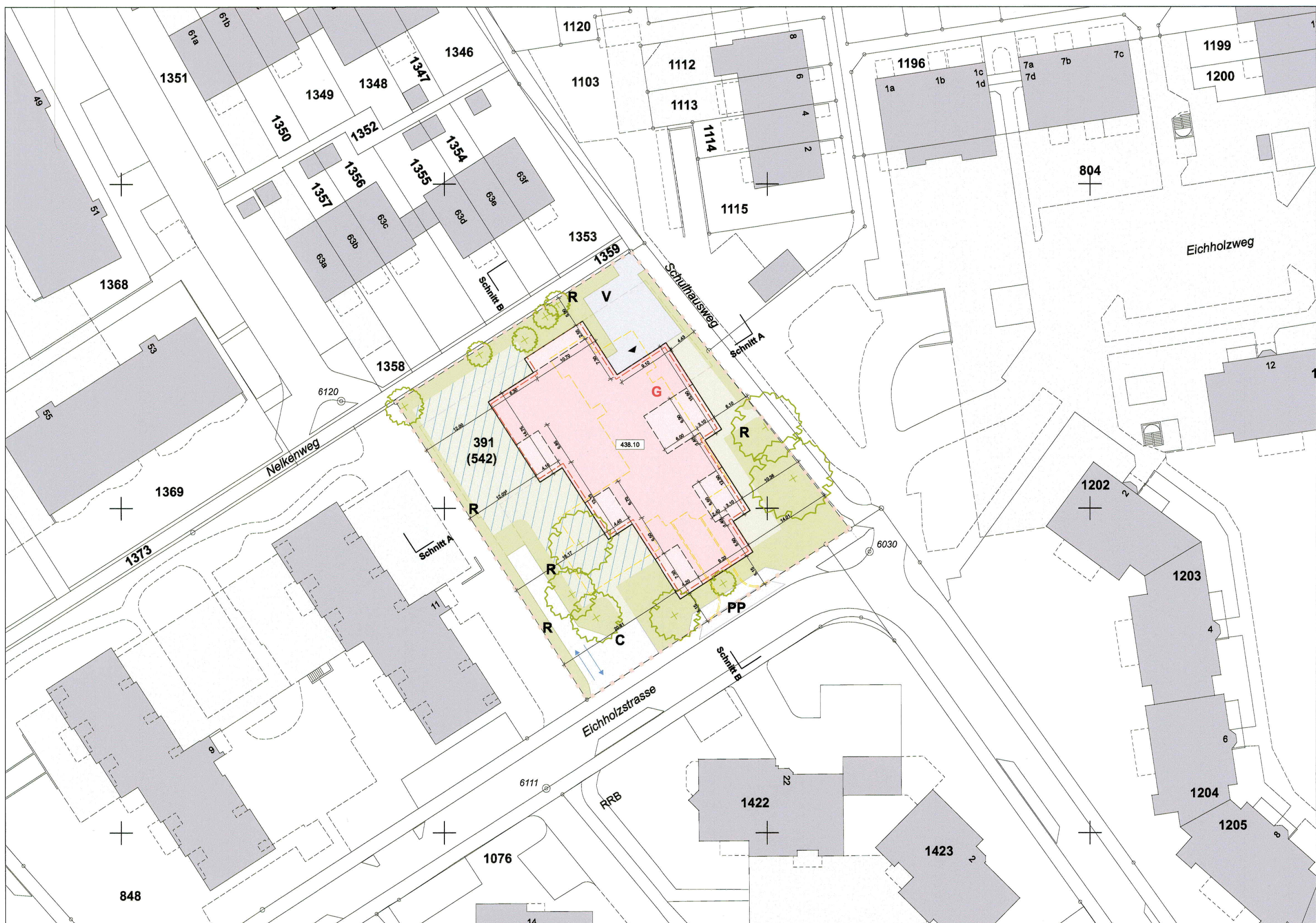
Publiziert im Amtsblatt Nr. 44 + 45 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 10.01.2022

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

2. Öffentliche Auflage 28.01.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. 4 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt



Orientierungsinhalt

-  **Bestehende Bauten**
- **Abzubrechende Bauten und Anlagen**

Festsetzungsinhalt

438,10

Geltungsbereich

Baubereich mit Gebäudemantellinie und maximaler Gesamthöhe (in m.ü.M.)

Dachfläche über Attikageschoss

Richtprojekt

Einstellhalle (Lage schematisch)

G Gemeinschaftsraum

Erschliessungsfläche (Hartbelag)


 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)

PP Oberirdische Parkplätze

V Abstellplätze Velo

R Retention

Freifläche A: Platzbereiche (Ortbeton etc.)

Freifläche B: Freiraum begrünt / befestigt inkl. Zugänge (Pflanzflächen / Wiesen / Kies / Sand etc.)

Freifläche C: Stauden / Gehölze

 Spielfläche

Topographic map showing the school building (Schulhaus) and the road (Schulhausweg). The building is marked with a red dashed outline and a red arrow pointing to it, labeled "438,10 m.ü.M.". The road is marked with a red dashed line and labeled "Schulhausweg". The map shows the building's position relative to the road and the surrounding terrain, with a red dashed line indicating the building's footprint.

Zweck

1. Der einfache Bebauungsplan „Eichholzstrasse 13“ bezweckt:

- a. Eine qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung des bereits überbauten Grundstücks innerhalb des im einfachen Bebauungsplan dargestellten Geltungsbereiches zu ermöglichen;
- b. Eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität innerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen;

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
3. Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete und technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,00 m überschritten werden.
4. Es sind nur Flachdächer zulässig.

Nutzung

5. Im Baubereich sind ausschließlich Wohnungen zulässig. Zwei Drittel der Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) zu realisieren.
6. Es sind drei Kleinquartiere für Menschen mit Behinderung zu realisieren.
7. Es ist ein Gemeinschaftsraum zu realisieren. Der Gemeinschaftsraum darf nicht zu kommerziellen, gewinnorientierten Zwecken genutzt werden. Eine Gewerbenutzung ist im Gemeinschaftsraum nicht zulässig.
8. Es sind maximal 1'945,3 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) und maximal 291,8 m² verglaste Balkone/Loggien zulässig.
9. Im Dach- bzw. Attikageschoss sind 50% der darunterliegenden aGF nicht anrechenbar.
10. Innenliegende Hofräume mit Aussenklima dürfen der aGF nicht angerechnet.
11. Balkone und Loggien der Vollgeschosse werden, im Rahmen der geltenden Gesetze, verglast werden. Diese dürfen weder beheizt werden noch über heiztechnischen Installationen verfügen. Die Verglasungen müssen einheitlich ausgeführt werden und sich in das Gesamtkonzept integrieren.

Erschließung

12. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
13. Unterirdisch sind mindestens 23 und maximal 25 Parkplätze für den MIV zu erstellen. Bei allen unterirdischen Parkfeldern sind die baulichen Vorkehrungen für eine Nachrüstung mit elektrischen Ladestationen zu treffen (power to garage). Oberirdisch sind zwei Besucherparkplätze als Längsparkplätze am bezeichneten Standort sicherfähig zu erstellen.
14. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl unterirdischer Abstellplätze MIV reduziert werden.
15. In der Einstellhalle sind mind. vier Abstellplätze für Motorräder und Roller zu erstellen.
16. Es sind mindestens 50 Velostellplätze zu erstellen. Es sind sowohl ein- als auch Langzeitzustellplätze zu realisieren. Mindestens 20 Velostellplätze sind an der zugänglichen Lage, in der Nähe der Hauseingänge, im Innen- und Außenbereich des Erdgeschosses vorzusehen. Die restlichen Velostellplätze können getrennt im Erdgeschoss angeordnet werden. Im Außenbereich können die Velostellplätze im Rahmen von Kleinbauten gemäß gültiger Bauordnung überdacht werden.

Freiraum

17. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelauslauf, auch für grosswachsende Gehölze zur Verfügung haben.
18. Die Außen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bewohner im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeentwicklung geschützt sind. Dazu gehören ausreichende Beschattungsmöglichkeiten in Form von Bäumen, die Förderung von Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs sowie Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.
19. Die Freifläche A ist als gemeinschaftlicher Begegnungsraum hindernisfrei und mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten.
20. Es sind kindergerechte Spielflächen von mindestens 20% der für das Wohnen anzurechnenden Geschosslächen zu realisieren und zweckmässig auszustatten.

Umwelt

21. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sie werden als Terrassen genutzt oder im Bereich technischer Einrichtungen wie PV-Anlagen und dgl.
22. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung müssen erfüllt werden
23. Der Neubau ist nach erhöhten energietechnischen Standards zu erstellen

Ver- und Entsorgung

24. Das auf den Dächern und im Außenbereich anfallende Meteorwasser ist zu retendieren und abzuführen.

Schlussbestimmungen

25. Sofern dieser einfache Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.