

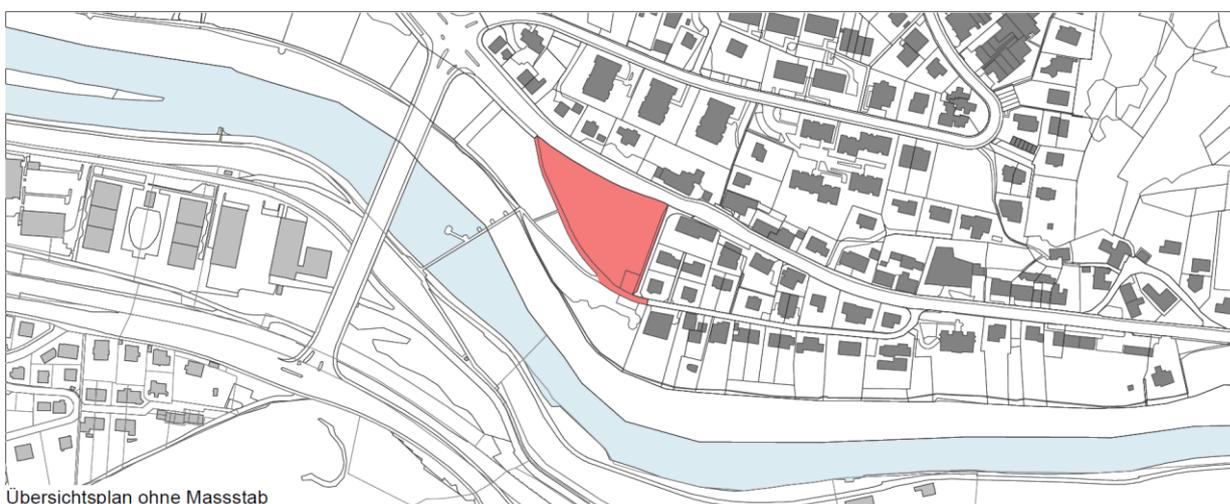
Gestaltungsplan „Au Rieden“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Au Rieden“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindemann
.....

Gemeindeschreiber
.....

Genehmigung:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Gestützt auf § 11 Abs. 6 BNO bezweckt der Gestaltungsplan „Au Rieden“ ein sorgfältig geplantes, gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und dem Areal eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht.

² Mit dem Gestaltungsplan „Au Rieden“ sind insbesondere folgende Ziele sicher zu stellen;

- eine bauliche Konzeption, die zwischen der Topografie des Limmatraumes und der bestehenden orthogonalen Siedlungsstruktur vermittelt.
- eine dem Ort angemessene, dichte Wohnüberbauung, welche auf die Lärmimmissionen reagiert und eine hohe Wohnqualität gewährleistet.
- eine Erschliessung des motorisierten Verkehrs über die Austrasse sowie eine optimale Einbindung ins bestehende Fuss- und Radwegnetz.
- eine Aussenraumgestaltung, welche die Vegetation des südexponierten Hanges in die Überbauung führt und qualitätsvolle Aussen- und Grünräume sowie attraktive Spiel- und Aufenthaltsflächen schafft.
- eine Überbauung, die während dem Bau und des Betriebes einen relevanten Beitrag zur Ressourcenschonung und Minimierung der Umweltbelastung leistet.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Au Rieden“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Au Rieden“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung illustriert das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und hat rein begleitenden Charakter.

⁴ Die Richtprojekte der JOM Architekten GmbH in Zürich, 17. Juli 2020, und der Planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung in Zürich, 07. Juli 2020, dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Freiraumgestaltung. Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften ist das Richtprojekt begleitend beizuziehen.

§ 4

Baubereiche für Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude sind, mit Ausnahme von § 4 Abs. 4 SNV und von § 14 Abs.3 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C zu erstellen.

² Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge und Vordächer, die auch in den Abstandsraum von Strassen hineinragen dürfen.

Baubereich durchgehende Balkonschichten

³ Der Baubereich durchgehende Balkonschichten sichert vom Lärm abgewandte Aussenbereiche, die mit dem Hauptgebäudevolumen harmonisieren.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen lediglich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, gedeckten Unterstände für den gemeinschaftlichen Aufenthalt und für die Kurzzeit-Veloabstellplätze sowie ein eingehaustes Volumen für die Entsorgung erstellt werden.

§ 5

Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten sind sowohl innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten als auch innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A, B und C zulässig.

² Der Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten ist für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeug-einstellhallen, Abstellräume für Velos / Mofas, Technikräume, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

§ 6

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Teilbaubereich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten und Anzahl der Geschosse nicht überschreiten.

² Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse, Photovoltaikanlagen), jedoch nicht z.B. durch Lüftungsgeräte überschritten werden.

³ Dachrandabschlüsse und Photovoltaikanlagen dürfen die maximalen Höhenkoten um max. 80 cm überragen.

§ 7

Geschossflächen aGF

¹ Die maximal zulässige anrechenbaren Geschossflächen aGF beträgt 3'200 m² (exkl. nichtanrechenbare Attika- und Untergeschosse).

² Gemeinschaftlich nutzbare Räume und Gemeinschaftsräume müssen mindestens 100 m² Geschossflächen aufweisen und können bis maximal 320 m² Geschossflächen zugestanden werden. Diese Räume müssen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet werden.

§ 8

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Ausstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Wegparzelle Nr. 2180 und neue Verkehrsfläche zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle darf lediglich über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Arealzufahrt erfolgen.

³ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Wendebereiches ist eine genügende Manövriertfläche zum Wenden eines 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuges (10 m Länge) dauerhaft freizuhalten.

⁴ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Feuerwehzufahrt ist dauerhaft freizuhalten inklusive der Feuerwehr-Aufstellfläche.

§ 9

Motorisierter Verkehr,
Parkierung

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher, in den Untergeschossen, in den untersten Vollgeschossen oder in unterirdischen Bauten / Unterniveaubauten anzuordnen.

² Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Parkplatzbereich zulässig.

³ Die maximale Parkfelderzahl beträgt 60% des für die Wohnen gemäss VSS-Norm ermittelten Richtwertes. Bei einem Bedarf für CarSharing sind entsprechende Parkfelder nach den Vorgaben von Abs. 1 bereit zu stellen.

⁴ Für Motorräder sind zusätzlich 10 % der für Personenwagen berechneten Anzahl an Parkplätzen zu erstellen.

§ 10

Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl und Dimensionierung der Veloabstellplätze erfolgen gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärten VSS-Normen. In der Dimensionierung ist davon auszugehen, dass der Anteil Spezialvelos (z.B. Lastenvelos, Anhänger, Tandems) rund 10% der Veloabstellplätze beträgt. Die erforderlichen Veloabstellplätze sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten zu platzieren.

² Mindestens ein Viertel der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch und innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche „Velo-parkplatz Kurzzeit“ anzuordnen. Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze sind im Untergeschoss oder in untersten Vollgeschossen, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern getrennt, in der Nähe des Hauptzugangsbereiches anzuordnen.

§ 11

Fussweg-
verbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung ist auf der bestehenden Verkehrsfläche zu sichern.

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Fusswegverbindung ist als arealinterner, allgemein zugänglicher und durchgehender Fussweg zu sichern und spätestens mit der Überbauung zu erstellen. Die Breite des Durchganges muss minimal 2.0 m betragen.

§ 12

Mobilitätskonzept

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Das Mobilitätskonzept hat aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft, Besuchende, Beschäftigte, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs organisiert und bewältigt werden kann.

² Im Mobilitätskonzept sind zu prüfen und zu definieren:

- a. Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen und Fuss- / Radverkehrs bei den Nutzergruppen;
- b. Anzahl Abstellplätze für Fahrräder sowie die qualitativen Minimalanforderungen an deren Anordnung und Gestaltung;
- c. Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Zuordnung;
- d. Monitoring / Controlling;
- e. Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

³ Das Mobilitätskonzept wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

4. TEIL

FREIRAUM / UMGEBUNG

§ 13

Umgebung
allgemein

¹ In der Konzeption der Umgebungsgestaltung ist der Übergang von der Landschaft in die Siedlung fliegend zu gestalten, in dem unterschiedlich nutzbare, ökologisch wertvolle und attraktiv gestaltete Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

² Innerhalb der gesamten Überbauung sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Mindestens 20% der Umgebungsflächen (anrechenbare Grundstücksflächen minus Gebäudegrundflächen) sind als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten und dauernd freizuhalten.

³ Die geschützte Hecke gemäss Bauzonenplan ist am bestehenden Standort so weit möglich, mindestens aber im Umfang von 180 m² zu erhalten. Als Ersatz für reduzierte Heckenflächen sind auf der Parzelle Nr. 1713 neue Wildheckenkörper anzulegen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Flächennachweis zu erbringen und die Anordnung zu definieren. Vor Baubeginn ist die Ersatzpflanzung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁴ Für ökologisch hochwertige Flächen ist die dauerhafte Pflege inklusive Freihaltung von Neophyten zu gewährleisten. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept einzureichen, das vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

§ 14

Gestaltete Vorzone / Grüne Gasse Kanzel / Vorzone	¹ Die gestaltete Vorzone, die Grüne Gasse und die Kanzel / Vorzone sind als attraktiver Zugangs-, Ankunftsort und Erschliessungsraum zu gestalten, welche die Zugänge und die Verkehrsinfrastruktur enthalten mit einem offenen, übersichtlichen und repräsentativen Charakter entsprechend der beabsichtigten Adressbildung im Quartier. Innerhalb des im Situationsplan 1:500 eingetragenen Bereichs Grüne Gasse ist eine max. 1.5 m hohe Mauer zulässig.
Wohnhof und Spielbereich	² Der Wohnhof und Spielbereich ist als halbprivater Begegnungs- und Aufenthaltsort mit direktem Bezug zu den Gemeinschaftsräumen zu konzipieren, der attraktiv gestaltete und nutzbare Spiel- und Aufenthaltsflächen für unterschiedliche Altersgruppen und Ausstattungselemente als Ort der Begegnung unter einem grossen Hofbaum aufweist.
Gartenallmend	³ Die Gartenallmend dient der gemeinschaftlichen gartenbaulichen Nutzung in einem sanft mit max. 1.0 hohen Mauern terrassierten Gelände. Bauten und Anlagen zur gartenbaulichen Nutzung (z.B. Geräte) in Form von Kleinstbauten sind zugelassen.
Obsthain	⁴ Der Obsthain ist als räumlich fein strukturierte Fläche mit Hochstammbäumen und Wildobstgehölzen (Kleinbäume / Grosssträucher) auf artenreichen Blumenwiesen, Blumenrasen und Schotterrassen zu gestalten. Die Durchfahrt für die Feuerwehr ist offen zu halten.
Lichter „Wald“	⁵ Die lichten „Waldfächen“ sind mit locker angeordneten, ortstypischen Waldbäumen in einer wiesenartigen Vegetation zu bepflanzen. Einzig zulässige bauliche Anlagen ist ein max. 40 m ² grosser Aufenthaltsbereich.

5. TEIL

UMWELT UND ENERGIE

§ 15

Nachhaltigkeit und Energie	¹ Die Bauten und Anlagen sollen während dem Bau und des Betriebes einen relevanten Beitrag zur Ressourcenschonung und Minimierung der Umweltbelastung leisten. Insbesondere ist dem räumlichen (klare Zonierung und Orientierung) und dem konstruktiven Konzept (einfache Tragsstruktur, schadstoffarme Materialwahl) sowie dem Umgang mit dem Aussenraum (optimale Situierung) und den natürlichen Ressourcen (Wasser, Boden) grosse Bedeutung beizumessen. ² Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig. ³ Am Ort produzierten erneuerbaren Energien sollen einen Beitrag zur nachhaltigen Bewältigung der Mobilität leisten, z.B. für den Einsatz von Elektrofahrzeugen. Entsprechend sind die Parkfelder mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
-------------------------------	---

§ 16

Lärm

¹ Im Baubereich für Hochbauten A gilt für die Nordfassade von Hochbauten für den Schallschutz gegen Luftschall von aussen eine Mindestanforderung von $De = 32$ dB.

² Im Baubereich für Hochbauten A gilt für Hochbauten für die Fassaden Richtung Süden, Osten und Westen für den Schallschutz gegen Luftschall von aussen eine Mindestanforderung von $De = 27$ dB.

³ Im Baubereich für Hochbauten B gilt für Hochbauten für sämtliche Fassaden für den Schallschutz gegen Luftschall von aussen eine Mindestanforderung von $De = 27$ dB.

⁴ Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind sehr gut gegen Lärm abzuschirmen.

§ 17

Abfallentsorgung

¹ Die Entsorgung ist innerhalb des Baubereiches für Hochbauten an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage anzuordnen. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt. Im Wendebereich ist eine Stellfläche für den Abholtag bereit zu stellen.

6. TEIL QUALITÄTSSICHERUNG

§ 18

Gestaltung Bauten
und Anlagen
allgemein

¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich sehr gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Durch drei in der Höhe gestaffelte Gebäudekörper ist eine sorgfältige Integration ins Gelände sowie eine selbstverständliche Ergänzung der vorhandenen Quartierstruktur mit dichter Bauweise entlang der Landstrasse und dem orthogonalen Anordnungsprinzip in den strassenabgewandten Bereich zu erreichen. Die unterschiedlich hohen und zueinander ausgedrehten Gebäudekörper sind mit einer fein gegliederten Fassade zu versehen, so dass diese angemessen auf den kleinteiligen Massstab im Umfeld reagieren.

³ Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Dem architektonischen Charakter eines zukunftsweisenden Leuchtturmprojekts muss auch in der Fassadengestaltung mit einer adäquaten, einheitlichen Formensprache Rechnung getragen werden. Im Besonderen soll vor den Balkonen an den Südwest-Fassaden eine nachhaltige Konstruktion mit partiell integrierten Photovoltaik Modulen sowie einer bodengebundenen Fassadenbegrünung realisiert werden. Kompaktfassaden sind ausgeschlossen. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Es sind gut aufeinander abgestimmte Farben und ökologische Materialien zu verwenden.

§ 19

Dachgestaltung und
spezielle Gestaltungs-
bestimmungen

¹ Innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit den Hauptkuben harmonieren.

² Die Dächer sind mit einer möglichst vollflächigen Photovoltaikanlage zu gestalten oder alternativ ökologisch wertvoll und extensiv gemäss SIA 312 (Grundanforderung) zu begrünen. Ein untergeordneter Anteil von maximal 100 m² je Gebäude kann als begehbarer Terrassen genutzt werden.

§ 20

Begutachtung

¹ Der Gemeinderat kann zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans oder zur gestalterischen Beurteilung und Beratung eines Baugesuchs oder eines Gesuchs um einen Vorentscheid ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt. Die Kosten für das Fachgutachten übernimmt der Gesuchsteller.

7. TEIL

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Au Rieden“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.