

BEBAUUNGSPLAN SPIELHOF OBERWIL

1:500

PLAN NR: 7077	DATUM: 12. AUGUST 2009/08.FEBRUAR 2011
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 18. AUGUST 2009	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 10. NOVEMBER 2009	
GGR - VORLAGE NR: 2116.2 VOM: 22. FEBRUAR 2011	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 22. FEBRUAR 2011
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 16 UND 17 VOM: 21. UND 29. APRIL 2011 ZIFFER: 2303, 2441	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 21. APRIL 2011 BIS: 23. MAI 2011
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:	
DER PRÄSIDENT: JÜRGEN MESSMER	DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTIANI
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

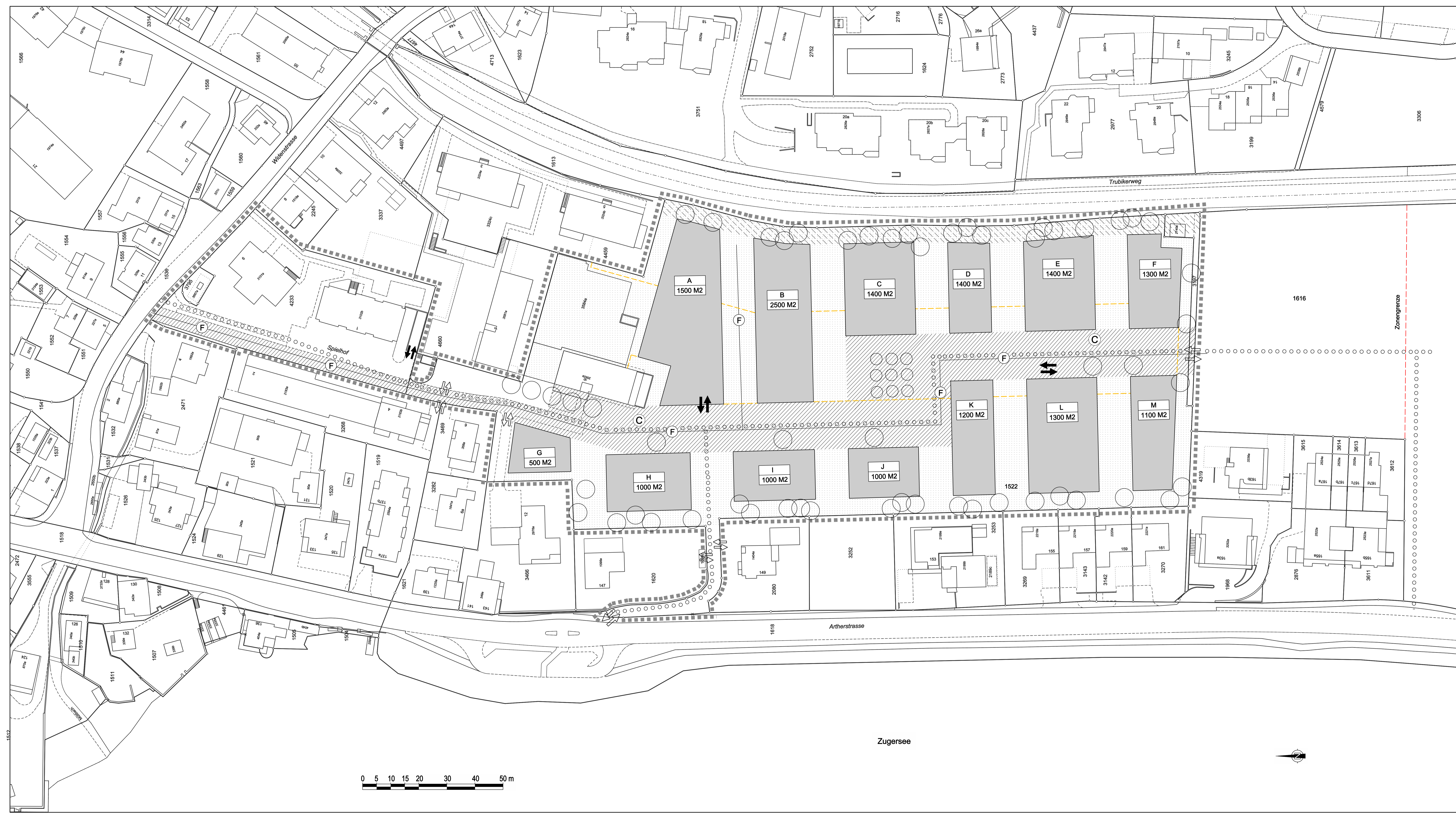
Legende

Genehmigungsinhalt

- Bebauungsplanperimeter
- AZ** In den bezeichneten Baubereichen sind total 16750 m² aGF zulässig
- Baubereich 3 Geschosse + Attikageschoss (Ziff. 3)
- M** Bezeichnung Baubereich (Ziff. 3)
- 1200 M2** anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich +/- 10% (Ziff. 3)
- Geschosshöhe** Baubereiche A, B, G, H, I: EG max. 3.50 m
- Begrünter Freiraum, inkl. Zugänge (Ziff. 10)
- Zu-/Wegfahrt (Ziff. 13)
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle, Lage schematisch
- Erschliessungsfläche, Frei- und Begegnungsräume
Zufahrtsstrasse (max. 5.00 m) mit unentgeltlichem öffentlichem Fahrgewrecht für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und Zufahrt zu GS 1616 und 3197 mit gegenseitigem Fahrgewrecht mit Unterhaltsabrede und Kostenverteilung (Ziff. 5)
- Bereich Tiefgarage (Ziff. 13)
- wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Lage schematisch (Ziff. 8)
- Bäume, Lage + Anzahl schematisch
- Vernetzungskorridor (Ziff. 11)
- Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt, Lage schematisch (Ziff. 3 und 18)
- Entsorgungsstelle, Lage schematisch (Ziff. 17)

Informationsinhalt

- Bestehende Gebäude



BESTIMMUNGEN

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan Spielhof bezweckt:
 - die rechtliche Sicherung eines Überbaungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeptes
 - die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung;
 - die Ergänzung des Siedlungsgebietes;
 - eine hohe Freiraumqualität;
 - die Einführung von Bestimmungen, welche einerseits klare Strukturen vorgeben und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung in Etappen offen lassen.

Bauwesen

- Bauen, Anlagern und Freiräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.
- Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A bis M erstellt werden, vorbehaltlich der Grenzabstände gemäss Bauordnung sowie anliegender Nachbarschaft. Die definierte anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich kann zu Gunsten von Lasten von anderen Baubereichen um maximal 10% erhöht bzw. reduziert werden. In den bezeichneten Baubereichen sind total 16750 m² aGF zulässig (16700 m² zu Gunsten GS 1522 und 150 m² zu Gunsten GS 3197). Die Baubereiche F und G können um die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche des GS 3197 erhöht werden, vorbehaltlich der Zustimmung der jeweiligen Grundigentümer.

Nutzung

- Es sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbenutzungen zulässig. Der Wohnanteil pro Baubereich beträgt mindestens 80%.

Erschliessung

- Die verkehrsmässige Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist nur über die bestehende Zufahrtsstrasse Spielhof auf GS 4233 zulässig. Innerhalb des als Erschliessungsfläche bezeichneten Bereichs ist eine max. 5.00 m breite Zufahrtsstrasse zu erstellen. Diese dient der Erschliessung der anstossenden Liegenschaften sowie des GS 3197 und des nördlichen Teils des GS 1616. Auf der gesamten Länge ist ein unentgeltliches öffentliches Fahrgewrecht für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste einzuräumen. Am Ende der Strasse ist eine Wendemöglichkeit für einen 8-m-Lastwagen vorzusehen. Der Strassenraum ist als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Die Kosten für das Strassenland, Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt sind anteilmässig unter Berücksichtigung der bereits getätigten Investitionen aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche zwischen den Berechtigten der Neubauten auf GS 1522, 3197 und 1616 aufzuteilen. Das Strassenland ist mit max. 24% des Landwertes zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen zu entschädigen.
- Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind mit Ausnahme von Spiel und Sport dienenden Flächen unverfestigt auszuführen.
- Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von min. 2.00 m aufweisen. Auf der Zufahrtsstrasse und deren Verlängerung über die GS 1616 und 3197 sowie zur Artherstrasse ist ein öffentlicher Fussweg vorzusehen.

Freiraum

- Die bezeichneten Baumpflanzungen entlang des Bebauungsplanperimeters sind als lockere Baumgruppen anzuordnen. Innerhalb der Erschliessungszone sind diese als Baumreihe und als Baumkörper anzulegen.
- Die Freiräume sind als attraktive, zusammenhängende Aussenräume zu konzipieren. Zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen gemäss Ziff. 9 sind entlang der Zufahrtsstrasse attraktiv gestaltete, zusammenhängende Frei- und Begegnungsräume von mindestens 5% der anrechenbaren Landfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) für die Anwohner anzuordnen und auf die Strasse hin zu orientieren.
- Spiel- und Freiflächen haben min. 15% der aGF für Wohnen zu beitragen.
- Die begrünter Freiräume sind naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesendflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
- Höhenunterschiede sind in Form von Terrainmodellierungen mittels Böschungen anstelle von Stützmauern zu überwinden.

Parkierung

- Die Zu- und Wegfahrt darf nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- Auf GS 1522 sind für die zusätzlichen Nutzungen der Baubereiche A bis M maximal 180 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte in Einstellhallen zulässig. Die Parkfelder sind im Verhältnis der Geschossflächen den einzelnen Baubereichen zuzuordnen. Entlang der Zufahrtsstrasse dürfen oberirdisch auf GS 1522 maximal 25 Parkfelder für Besucher und Kunden erstellt werden.
- Für Fahrräder und Motorfahrzeuge ist pro 40 m² aGF mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen.

Umwelt

- Das Energiekonzept der Gebäude hat mindestens dem Minergie-Standard 2009 zu entsprechen.

Ver- und Entsorgung

- Das Meteorwasser ist soweit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Hierfür sind naturnah gestaltete Versickerungsrinnen und Retentionsräume vorzusehen.
- Mindestens im Bereich der bezeichneten Standorte sind gemeinsame Entsorgungsstellen einzurichten. Deren genaue Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen eines Baugesuchs zu definieren.
- Die Notzufahrt innerhalb der Baubereiche A und B hat eine Mindestbreite von 3.00 m aufzuweisen und ist in Absprache mit der Feuerwehr im Rahmen eines Baugesuchs zu definieren.

Allgemeine Bestimmungen

- Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestatten. Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.