



Stand öffentliche Auflage



KEEAS
raumkonzepte

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45
www.keemas.ch

Änderungsinhalt Situationsplan

- Verschiebung und Reduktion Baubereich nach Süden (-3 m)
- Erweiterung Unterniveaubauten nach Osten (+7 m)

Änderung Orientierungsinhalt

- Spezialbaulinie im Genehmigungsverfahren (Linienführung Umfahrungstunnel Stand 20.03.2009)

Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

Art. 1. Zweck

- (1) Der **ordentliche** Bebauungsplan «Birmslos» bezweckt:
- Eine hohe ortsbauliche Qualität.
 - Eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild.
 - **Eine besonders gute architektonische Gestaltung sowie** ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage.
 - Die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten.
 - **Eine hohe Freiraumqualität.**

Art. 2. Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich **des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.**

Art. 3. Bestandteile

- (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Verbindliche Bestandteile**
 - Situationsplan Massstab 1:500
 - Bestimmungen
- Erläuternde Bestandteile**
 - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Wegleitende Bestandteile**
 - Umgebungsplan vom 16. September 2015

Art. 4. Nutzung

- (1) Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kinderheim- und Schulbauten inkl. der notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten.
- (2) Bei der maximalen Ausnutzung der Parzelle müssen mind. 1'753 m² der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.

Art. 5. Bebauung

- (1) Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitte unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Diese beinhalten **einen Ausnutzungsbonus von maximal 50% auf die zonengemässe Ausnutzung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gegenüber der Regelbauweise.**

Baubereich	Zulässige aGF in m ²
Nutzungsabschnitt I	1'280
Nutzungsabschnitt II	4'186

- (2) Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 25% erhöht bzw. reduziert wird.

(3) Nutzungsabschnitt I

- **Gebäude und vorspringende Gebäudeteile** sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Aussen Treppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern).
- Es sind keine vollständigen Flachdächer zulässig.
- Unterniveaubauten sind nur **im Situationsplan definierten Bereich** zulässig.

(4) Nutzungsabschnitt II

- Neu- und Erweiterungsbauten sind gemäss der aktuell gültigen Bauordnung Unterägeri zulässig, sofern diese sich harmonisch in die bestehende Gebäudegruppe einordnen.

- (5) Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht anderweitig realisiert werden können, in die Gesamtgestaltung eingepasst werden oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.
- (6) **Mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt dürfen Unterniveaubauten nicht über dem massgebenden Terrain** in Erscheinung treten.

Art. 6. Gesamthöhe

(1) Nutzungsabschnitt I

- Die **im Situationsplan und in den Schnitten** festgelegten Höhenkoten geben **den höchsten Punkt der Dachkonstruktion** an.
- Die in den Schnitten festgelegten Bodenkoten geben die minimale Höhe für das jeweils unterste Vollgeschoss der Nord- und Südfassade an.

Art. 7. Geschossigkeit

(1) Nutzungsabschnitt I

- Im Überschneidungsbereich der beiden Teilbaukörper können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden.
- Die Geschosshöhen sind frei.

(2) Nutzungsabschnitt II

- Die Gebäude- und Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage dürfen von der Bauordnung abweichen.

Art. 8. Gestaltung

- (1) Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Einordnung in die Landschaft, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- (2) Für Neu- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

Art. 9. Erschliessung und Parkierung

- (1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
- (2) Die im Situationsplan bezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauherrschaft zu unterhalten.
- (3) Nutzungsabschnitt I
- **Die Berechnung** der maximalen Anzahl Parkplätze **richtet sich nach** der Bauordnung Unterägeri.
 - Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. **Parkplätze für Besuchende** sind gut zugänglich unterirdisch oder **gemäss Situationsplan** oberirdisch anzuordnen.

(4) Abstellplätze für Zweiräder

- **Die Berechnung** der Mindestanzahl **Abstellplätze für Zweiräder** **richtet sich nach** der Bauordnung Unterägeri.
- Die **Abstellplätze für Zweiräder** sind gut zugänglich anzuordnen.

Art. 10. Freiraum, Spielflächen

- (1) Nutzungsabschnitt I: Das Gelände ist möglichst natürlich im Gesamtverlauf und mit weichen Übergängen zur Strasse zu modellieren. Davon ausgenommen können die Bereiche bei der Tiefgarageneinfahrt und entlang des Sichtfelds werden.
- (2) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.
- (3) Die gemäss Bauordnung Unterägeri notwendigen Spielflächen für Wohnen sind innerhalb des jeweiligen Nutzungsabschnittes zu realisieren. Zulässig sind auch naturmah gestaltete Flächen.

Art. 11. Ver- und Entsorgung

- (1) Das Retentionsvolumen sowie die gedrosselte Weiterleitungsmengen von Regenwasser sind gemäss der Nachführung genereller Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri «Retentionsberechnung Überbauung Birmslos» im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- (2) Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri im Trennsystem an die Hauptkanalisation anzuschliessen.
- (3) Beim Einsatz von unbeschichteten Metallen (z.B. unbeschichtetes Kupfer) in Fassade oder Dach wird ab einer Fläche von 50 m² eine technische Behandlungsmassnahme (künstlicher Adsorber) für das Niederschlagswasser nötig.

Art. 12. Schlussbestimmung

- (1) **Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.**
- (2) **Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.**

Koordinaten Baubereich

1	2686393.19	1221757.57	16	2686413.15	1221737.73
2	2686389.80	1221760.77	17	2686406.58	1221730.77
3	2686390.16	1221765.63	18	2686401.52	1221736.62
4	2686396.21	1221772.79	19	2686392.10	1221733.85
5	2686401.25	1221772.94	20	2686391.68	1221736.35
6	2686404.69	1221769.71	21	2686386.98	1221736.30
7	2686411.12	1221767.20	22	2686383.36	1221739.83
8	2686415.83	1221767.25	23	2686383.74	1221749.20
9	2686419.44	1221763.73	24	2686386.73	1221753.02
10	2686419.55	1221754.16	25	2686391.33	1221753.07
11	2686416.02	1221750.54	26	2686393.74	1221755.15
12	2686411.36	1221750.49	27	2686392.04	1221750.81
13	2686409.32	1221749.07	28	2686394.08	1221746.17
14	2686409.69	1221745.91	29	2686402.99	1221742.70
15	2686413.00	1221742.79	30	2686407.62	1221744.73

