



Stand öffentliche Auflage

Table with 2 columns: Field (Planbezeichnung, Datum, etc.) and Value (2020-12 BBP Nr. 6, 16.08.2023, etc.)

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



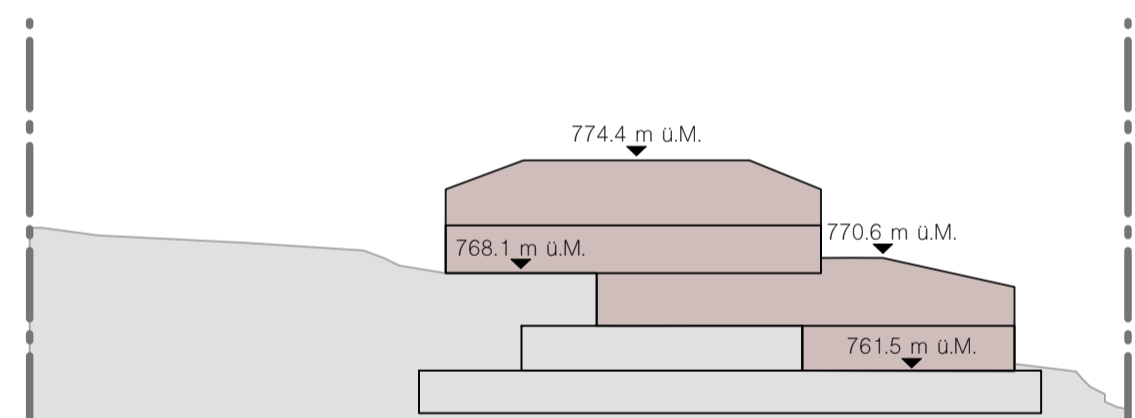
Beschlussinhalt

- Legend for symbols: Geltungsbereich, Baubereich, Absolutes Bauverbot, etc.

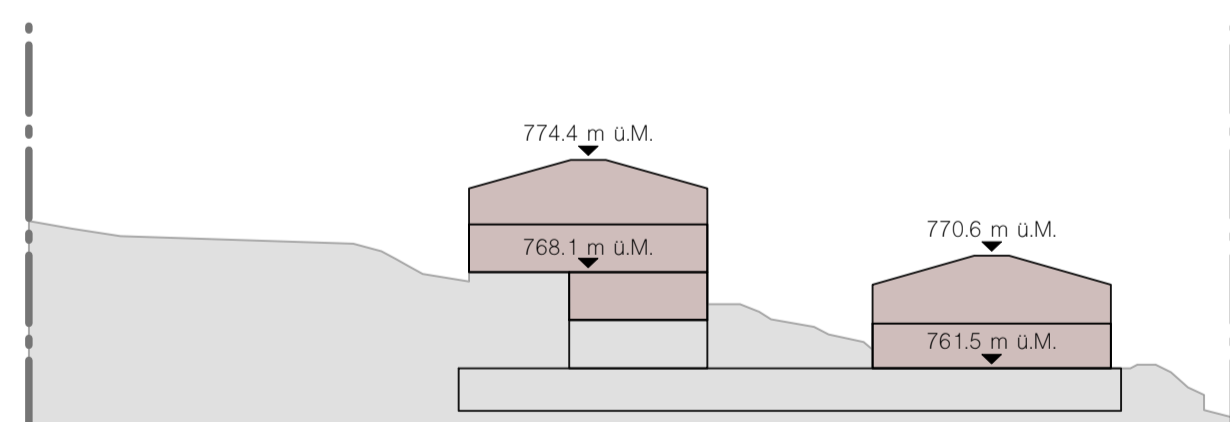
Orientierungsinhalt

- Legend for symbols: Bauten bestehend, Grundstücksgrenzen, Genehmigte Spezialbaulinien, etc.

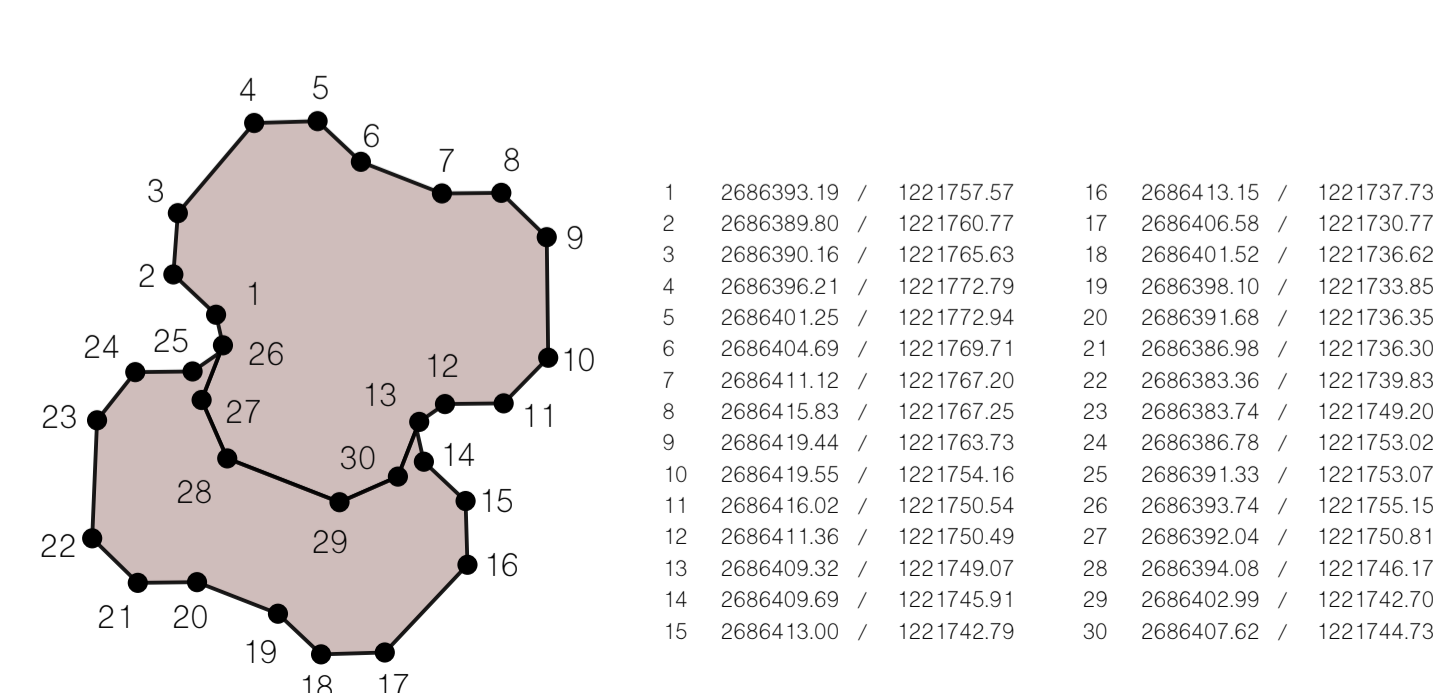
Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Koordinaten Baubereich



Bestimmungen

- Art. 1. Zweck
(1) Der ordentliche Bebauungsplan «Birmislos» bezweckt:
- Eine hohe ortsbauliche Qualität.
- Eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung...
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, Bestimmungen
- Erläuternde Bestandteile: Planungsbericht
- Wegleitende Bestandteile: Umgebungsplan
Art. 4. Nutzung
(1) Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht storende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe...
(2) Bei der maximalen Ausnutzung der Parzelle müssen mind. 1753 m² der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten...
Art. 5. Bebauung
(1) Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitten unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF)...

Table with 2 columns: Nutzungsabschnitt and Zulässige aGF in m²

- (3) Nutzungsabschnitt I
- Gebäude und vorspringende Gebäudeteile sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig.
(4) Nutzungsabschnitt II
- Neu- und Erweiterungsbauten sind gemäss der aktuell gültigen Bauordnung Unterägeri zulässig.
(5) Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht anderweitig realisiert werden können.
(6) Mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt dürfen Unterebenenbauten 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.
Art. 7. Geschossigkeit
(1) Nutzungsabschnitt I
- Im Überschneidungsbereich der beiden Teilkörper können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden.
(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.

- (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.
(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.
Art. 11. Ver- und Entsorgung
(1) Das Retentionsvolumen sowie die gedrosselte Weiterleitungsmengen von Regenwasser sind gemäss der Nachführung genereller Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri «Retentionsberechnung Überbauung Birmislos» 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.

