ÄNDERUNGEN

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN ZIMEL
M 1:500

Stand öffentliche Auflage

KEEAS
raumkonzepte

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

0 100 500

Änderungsinhalt Situationsplan

- Erweiterung Geltungsbereich (Baubereiche 30, 31, 32)
- Begrünter Vegetationsstreifen
- max. aGF 180 m² — Erhöhung aGF pro Baubereich

0 5 25

Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

Art. 1. Zweck

(1) Der ordentliche Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:
- Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Ortsbild einfügt.
- Eine qualitätsvolle Verdichtung des Quartiers mit hoher Wohnqualität und differenziertem Wohnangebot.
- Optimale Vernetzung von neuen und bestehenden Erschliessungsstrukturen in einer möglichst behindertengerechten und autoarmen Umgebung.
- Die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Aussenraumes bezüglich Gestaltung, Erschliessung, Differenzierung von Aufenthaltsräumen und nachhaltiger Bepflanzung.

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

Wegfallende Bestandteile
- Plan Freiraumgestaltung Zimel Massstab 1:500 vom 15. April 2015

Art. 4. Baubereiche

(1) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Hochbauten erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht übertreten.

(2) Untergeschosse dürfen nur innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Baubereich für Unterniveaubauten erstellt werden. Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen sie nicht sichtbar sein.

(3) Ausgänge (Fluchttreppen) und technische Einrichtungen (Entlüftung) in Bezug auf Tiefgaragen dürfen nur innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Baubereich für Unterniveaubauten erstellt werden. Sie dürfen nicht als Hochbauten in Erscheinung treten und gut in die Umgebung zu integrieren.

Art. 5. Höhe und Geschossigkeit

(1) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.

(2) Die in den Baubereichen festgelegten EG-Koten dürfen um +/- 0.50m abweichen.

(3) Die in den Baubereichen festgelegten Anzahl Vollgeschosse darf max. um 1 Geschoss reduziert werden.

(4) Die maximale Geschosshöhe ist für Vollgeschosse 3.00m und für Attika- und Dachgeschosse 3.20m. Für die Baubereiche 15AB, 23 und 27 sind für Vollgeschosse Geschosshöhen von 3.50m erlaubt.

Art. 6. Dichte

(1) Die Ausnützung der jeweiligen Baubereiche ist durch eine maximal anrechenbare Geschossfläche im Situationsplan festgelegt und darf nicht überschritten werden.

(2) Die Ausnützung über das Gesamtareal beträgt 0.87. Zwischen den einzelnen Etappen und zwischen den Grundstücken sind Überträge von mehr als 25% zulässig.

(3) Das Attikageschoss wird als Vollgeschoss behandelt, wenn die Fläche seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschoss ausmachen.

(4) Nicht anzurechnen sind verglaste Veranden, Vorbauten und Balkone, soferm sie maximal 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen des jeweiligen Baubereichs ausmachen.

Art. 7. Fassade

(1) Ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Attikageschoss darf auf allen Gebäudeseiten auf die Fassadenflucht erstellt werden.

(2) Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von über 22m muss der Baukörper entlang der Längsfassade einen Versatz von mindestens 1.25m vorweisen.

Art. 8. Gestaltungsgrundsätze

(1) Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

(2) Es sind im Erdgeschossbereich, sowie auf Balkonen und Dachterrassen keine stationären Einrichtungen wie Gartenlauben, Gewächshäuser und Parabolantennen o.ä. erlaubt. Kaltverglasungen sind erlaubt, sofern sie volumetrisch im Baukörper eingebunden sind.

(3) Das Farbkonzept und die Dachgestaltung (vgl. Planungsbericht Kapitel 4) sind verbindlich.

(4) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Art. 9. Nutzung

Der Wohnanteil muss pro Baubewilligung mindestens 80% betragen.

Art. 10. Erschliessung motorisierter Individualverkehr

(1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen und sind mit einem Hartbelag auszurüsten.

(2) Die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden. Innerhalb der Baubereiche sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.

(3) Baubereich 1 kann optional oberirdisch über die Zimmelstrasse erschlossen werden. Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.

(4) Notzufahrten zu den Baubereichen müssen über die im Situationsplan definierten Schleppkurven Rettungskorridore – von der Ahornstrasse und Zimmelstrasse – gewährleistet werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32: Hier sind Notzufahrten über die Weststrasse zu gewährleisten. Falls die Wege schmaler als 3.50m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrasen ergänzt werden. Wege und Schotterrasen müssen einen entsprechenden Unterbau aufweisen.

Art. 11. Fuss- und Veloerschliessung

(1) Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen und privaten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2m aufweisen. Jeder Gebäudeeingang ist von einer Seite her behindertengerecht mit einem Gefälle von 6% zu erschliessen. Jedoch müssen nicht alle Wege durchgehend behindertengerecht gestaltet werden.

(2) Ausgenommen sind die Wege zur Quervernetzung in Nord-Süd-Richtung. Diese müssen nicht behindertengerecht ausgestaltet sein und können in ihrer Breite auf bis zu 1.50m reduziert werden.

(3) Die im Situationsplan eingezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauherrschaft zu unterhalten.

(4) Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswege sind von der Gemeinde zu unterhalten.

Art. 12. Parkierung

(1) Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohnende und Besuchende erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind. Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Bereiche oberirdische Abstellplätze für MIV und Besuchende erstellt werden. Der minimale Strassenabstand der Parkfelder beträgt bei einer Senkrechtparkierung 1.5m und bei einer Längsparkierung 1m.

(2) Innerhalb der im Situationsplan definierten oberirdischen Erschliessung mit Carports sind Carports und oberirdische Abstellplätze erlaubt.

(3) Pro Wohnung sind mindestens 3 Velоabstellplätze zu erstellen. Angenessen zur Anzahl Wohnungen pro Treppenhaus, muss im Erdgeschoss in gut zugänglicher Lage zum Hauseingang eine Mindestfläche von 8 bis 12 m² für Velos und Kinderwagen erstellt werden. Die restlichen Veloabstellplätze sind im Untergeschoss zur Verfügung zu stellen.

Art. 13. Freiraum

(1) Ausstehalb der Baubereiche ist die Errichtung von Kleinbauten wie z.B. Velоabstellplätze und Gartenhäuschen nicht erlaubt.

(2) Die im Situationsplan eingezeichneten privaten Vorzonen sind gegenüber dem Niveau der Erschliessungswege leicht zu erhohen. Die Ausstattung mit mobilen Elementen (Pflanzen in Töpfen, Kleinmöbelierungen wie Stühle und Tisch etc.) ist gestattet.

(3) Einfriedungen sind nur innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzungen auszubilden. Zäune dürfen nur mit grobmaschigem Geflecht oder Querstäben, nicht sichtbar in den Heckenbepflanzungen, montiert werden. Engmaschige Maschendrahtzäune mit Diagonalgeflecht sind nicht gestattet.

(4) Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Bereiche zu erstellen. Als Ergänzung der Spielflachen sind beispielbare Retentionsflächen vorzusehen, welche in die Aussenraumgestaltung integriert sind.

(5) An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Gehölze zu pflanzen und mit Strauchgruppen zu ergänzen. Für Gehölzpflanzungen im Baubereich Unterniveaubauten ist genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

(6) Die Retention ist mit retardierenden Versickerungsmulden innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Versickerungs- und Retentionsbereiche vorzusehen.

Art. 14. Umwelt

(1) Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig.

(2) Im Rahmen des Baubewilligungverfahrens sind für die lärmempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Planungswerte für Strassenverkehrslärm mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen. Die verbindlichen Massnahmen an den Gebäuden bzw. der Strasse sind von der Bauherrschaft in Absprache mit der Gemeinde zu treffen.

Art. 15. Ver- und Entsorgung

(1) An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsstellen zu errichten.

(2) Die Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Unterägeri im Trennsystem an die Hauptkanalisation zu erschliessen.

(3) Die abzuleitenden Regenwassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern und zu retendieren. Der Abfluss muss auf einen maximalen Wert von PSI = 0.1 gedrosselt werden.

(4) Die Entwässerung der Fuss- und Veloerschliessung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu leiten.

Art. 16. Schlussbestimmungen

(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 Baubereiche

Baubereich 1
1/1 2686127.43 / 1221255.27
1/2 2686137.05 / 1221260.83
1/3 2686137.96 / 1221259.74
1/4 2686149.60 / 1221269.51
1/5 2686159.89 / 1221257.26
1/6 2686147.25 / 1221246.65
1/7 2686146.34 / 1221247.72
1/8 2686135.42 / 1221241.42

Baubereich 2
2/1 2686095.29 / 1221228.43
2/2 2686110.10 / 1221234.99
2/3 2686102.14 / 1221236.14
2/4 2686110.86 / 1221243.53
2/5 2686121.24 / 1221231.27
2/6 2686113.42 / 1221224.72
2/7 2686114.39 / 1221223.91
2/8 2686105.58 / 1221216.18

Baubereich 3
3/1 2686107.72 / 1221277.02
3/2 2686117.14 / 1221283.61
3/3 2686118.00 / 1221282.38
3/4 2686126.35 / 1221288.23
3/5 2686135.53 / 1221275.12
3/6 2686126.10 / 1221268.53
3/7 2686125.24 / 1221269.76
3/8 2686116.89 / 1221263.91

Baubereich 4
4/1 2686074.58 / 1221254.14
4/2 2686092.88 / 1221262.68
4/3 2686092.28 / 1221263.97
4/4 2686101.39 / 1221270.34
4/5 2686110.57 / 1221257.24
4/6 2686100.24 / 1221249.98
4/7 2686100.83 / 1221248.73
4/8 2686081.34 / 1221239.64

Baubereich 5A und 5B
5A/1 2686082.69 / 1221290.34
5A/2 2686098.32 / 1221303.45
5A/3 2686108.61 / 1221291.19
5A/4 2686091.98 / 1221277.25

5B/1 2686062.19 / 1221260.11
5B/2 2686081.78 / 1221291.42
5B/3 2686092.23 / 1221278.98
5B/4 2686070.19 / 1221266.26

Baubereich 6A und 6B
6A/1 2686063.73 / 1221313.36
6A/2 2686081.40 / 1221323.56
6A/3 2686089.40 / 1221309.70
6A/4 2686070.60 / 1221298.85

6B/1 2686041.76 / 1221306.85
6B/2 2686063.02 / 1221314.59
6B/3 2686071.14 / 1221300.52
6B/4 2686047.23 / 1221291.82

Baubereich 7
7/1 2686051.38 / 1221341.61
7/2 2686060.97 / 1221345.09
7/3 2686060.45 / 1221346.50
7/4 2686071.26 / 1221350.44
7/5 2686076.71 / 1221335.39
7/6 2686067.15 / 1221331.91
7/7 2686067.61 / 1221330.44
7/8 2686056.86 / 1221326.57

Baubereich 8
8/1 2686023.23 / 1221330.87
8/2 2686033.64 / 1221335.73
8/3 2686034.27 / 1221334.37
8/4 2686043.51 / 1221338.68
8/5 2686050.28 / 1221324.18
8/6 2686039.85 / 1221319.32
8/7 2686039.22 / 1221320.67
8/8 2686029.97 / 1221316.36

Baubereich 9A und 9B
9A/1 2686029.32 / 1221363.71
9A/2 2686037.91 / 1221366.02
9A/3 2686037.53 / 1221367.46
9A/4 2686048.64 / 1221370.43
9A/5 2686052.78 / 1221354.98
9A/6 2686042.92 / 1221352.35
9A/7 2686043.31 / 1221350.90
9A/8 2686032.20 / 1221347.92

9B/1 2686008.36 / 1221358.09
9B/2 2686018.21 / 1221360.73
9B/3 2686017.82 / 1221362.18
9B/4 2686028.93 / 1221365.16
9B/5 2686033.07 / 1221349.70
9B/6 2686023.22 / 1221347.06
9B/7 2686023.61 / 1221345.61
9B/8 2686012.50 / 1221342.64

Baubereich 10
10/1 2686035.89 / 1221203.07
10/2 2686046.84 / 1221205.00
10/3 2686047.32 / 1221203.66
10/4 2686066.20 / 1221210.57
10/5 2686071.78 / 1221195.54
10/6 2686051.57 / 1221188.18
10/7 2686051.10 / 1221189.48
10/8 2686038.67 / 1221187.31

Baubereich 11A und 11B
11A/1 2686035.77 / 1221232.36
11A/2 2686053.44 / 1221242.56
11A/3 2686061.40 / 1221229.68
11A/4 2686042.65 / 1221217.86

11B/1 2686019.81 / 1221225.85
11B/2 2686035.96 / 1221233.59
11B/3 2686043.19 / 1221219.52
11B/4 2686019.28 / 1221210.82

Baubereich 12
12/1 2685995.37 / 1221221.94
12/2 2685996.70 / 1221223.91
12/3 2685996.95 / 1221222.46
12/4 2686007.00 / 1221224.23
12/5 2686009.78 / 1221208.48
12/6 2685998.45 / 1221206.48
12/7 2685998.19 / 1221207.96
12/8 2685988.14 / 1221206.18

Baubereich 13
13/1 2686006.48 / 1221256.63
13/2 2686017.21 / 1221259.51
13/3 2686017.81 / 1221258.22
13/4 2686036.12 / 1221266.76
13/5 2686042.86 / 1221252.26
13/6 2686023.39 / 1221243.17
13/7 2686022.81 / 1221244.36
13/8 2686010.62 / 1221241.18

Baubereich 14
14/1 2685985.86 / 1221249.22
14/2 2685976.94 / 1221252.19
14/3 2685977.31 / 1221248.82
14/4 2685996.82 / 1221254.04
14/5 2686000.96 / 1221238.59
14/6 2685980.19 / 1221233.02
14/7 2685979.83 / 1221234.36
14/8 2685967.26 / 1221233.28

Baubereich 15 A und 15B
15A/1 2685927.32 / 1221236.26
15A/2 2685942.54 / 1221241.80
15A/3 2685946.99 / 1221229.59
15A/4 2685935.59 / 1221225.44
15A/5 2685933.65 / 1221228.99
15A/6 2685931.74 / 1221228.29

15B/1 2685943.06 / 1221240.39
15B/2 2685952.45 / 1221243.81
15B/3 2685958.90 / 1221231.60
15B/4 2685946.28 / 1221227.73

Baubereich 16
16/1 2685991.51 / 1221281.71
16/2 2686009.82 / 1221290.25
16/3 2686009.22 / 1221291.54
16/4 2686018.33 / 1221297.91
16/5 2686027.50 / 1221284.81
16/6 2686017.16 / 1221277.55
16/7 2686017.76 / 1221276.30
16/8 2686098.28 / 1221267.21

Baubereich 17
17/1 2686063.59 / 1221275.15
17/2 2686074.69 / 1221278.13
17/3 2686075.08 / 1221276.68
17/4 2686064.93 / 1221273.92
17/5 2686089.07 / 1221263.86
17/6 2686077.96 / 1221260.89
17/7 2686077.58 / 1221262.33
17/8 2686067.72 / 1221259.69

Baubereich 18
18/1 2686035.12 / 1221271.34
18/2 2686046.44 / 1221273.34
18/3 2686046.71 / 1221271.86
18/4 2686056.75 / 1221273.63
18/5 2686059.53 / 1221257.88
18/6 2686048.20 / 1221255.88
18/7 2686047.94 / 1221257.36
18/8 2686037.89 / 1221255.59

Baubereich 19
19/1 2686012.30 / 1221263.90
19/2 2686002.14 / 1221268.94
19/3 2686030.59 / 1221256.72
19/4 2686020.50 / 1221253.05
19/5 2686017.34 / 1221258.62
19/6 2686015.45 / 1221258.13

Baubereich 20
20/1 2685976.30 / 1221314.70
20/2 2685987.25 / 1221316.63
20/3 2685967.72 / 1221315.30
20/4 2686002.02 / 1221320.50
20/5 2686007.49 / 1221305.46
20/6 2685991.99 / 1221299.82
20/7 2685991.51 / 1221301.14
20/8 2685997.08 / 1221298.95

Baubereich 21
21/1 2685948.04 / 1221309.72
21/2 2685959.37 / 1221311.72
21/3 2685959.63 / 1221310.24
21/4 2685969.67 / 1221312.01
21/5 2685972.45 / 1221296.25
21/6 2685961.12 / 1221294.26
21/7 2685960.86 / 1221296.73
21/8 2685950.82 / 1221293.96

Baubereich 22
22/1 2685917.39 / 1221302.65
22/2 2685928.19 / 1221306.58
22/3 2685928.71 / 1221305.17
22/4 2685938.29 / 1221308.66
22/5 2685942.77 / 1221293.63
22/6 2685932.96 / 1221289.69
22/7 2685932.44 / 1221291.10
22/8 2685922.86 / 1221287.61

Baubereich 23
23/1 2685897.58 / 1221290.51
23/2 2685910.90 / 1221296.71
23/3 2685916.39 / 1221284.93
23/4 2685905.71 / 1221279.95
23/5 2685902.53 / 1221285.64
23/6 2685900.72 / 1221284.84

Baubereich 24
24/1 2685902.93 / 1221340.39
24/2 2685975.62 / 1221344.33
24/3 2685975.25 / 1221345.70
24/4 2685985.33 / 1221350.40
24/5 2685992.09 / 1221335.90
24/6 2685980.65 / 1221330.56
24/7 2685981.02 / 1221329.21
24/8 2685965.08 / 1221324.94

Baubereich 25
25/1 2685932.46 / 1221336.63
25/2 2685943.78 / 1221338.63
25/3 2685944.04 / 1221337.15
25/4 2685954.09 / 1221339.92
25/5 2685956.87 / 1221325.16
25/6 2685941.54 / 1221321.17
25/7 2685941.26 / 1221322.64
25/8 2685935.23 / 1221320.87

Baubereich 26
26/1 2685903.09 / 1221325.35
26/2 2685912.66 / 1221328.83
26/3 2685912.16 / 1221330.24
26/4 2685922.97 / 1221334.16
26/5 2685928.45 / 1221319.14
26/6 2685918.86 / 1221315.65
26/7 2685919.37 / 1221314.25
26/8 2685908.57 / 1221310.31

Baubereich 27
27/1 2685883.30 / 1221315.86
27/2 2685896.75 / 1221321.93
27/3 2685902.24 / 1221310.15
27/4 2685891.58 / 1221305.18
27/5 2685888.40 / 1221310.87
27/6 2685886.58 / 1221310.02

Baubereich 28A, 28B und 28C
28A/1 2686027.61 / 1221347.15
28A/2 2686023.24 / 1221360.26
28A/3 2686023.52 / 1221348.01
28A/4 2686216.90 / 1221334.06

28B/1 2686191.02 / 1221335.19
28B/2 2686206.65 / 1221348.30
28B/3 2686216.93 / 1221336.04
28B/4 2686200.51 / 1221322.09

28C/1 2686172.43 / 1221322.39
28C/2 2686190.06 / 1221336.34
28C/3 2686200.34 / 1221324.08
28C/4 2686183.72 / 1221310.13

Baubereich 29A und 29B
29A/1 2686175.60 / 1221299.67
29A/2 2686194.09 / 1221291.05
29A/3 2686187.33 / 1221276.55
29A/4 2686167.66 / 1221285.72

29B/1 2686156.57 / 1221310.20
29B/2 2686176.24 / 1221301.03
29B/3 2686169.48 / 1221296.53
29B/4 2686149.81 / 1221295.70

Baubereich 30
30/1 2685997.28 / 1221193.50
30/2 2686008.39 / 1221196.48
30/3 2686008.78 / 1221195.03
30/4 2686018.63 / 1221197.67
30/5 2686022.77 / 1221182.21
30/6 2686011.66 / 1221179.23
30/7 2686011.27 / 1221180.68
30/8 2686001.42 / 1221178.04

Baubereich 31
31/1 2685959.64 / 1221182.46
31/2 2685970.44 / 1221186.39
31/3 2685970.95 / 1221184.98
31/4 2685965.54 / 1221188.47
31/5 2685966.01 / 1221173.44
31/6 2685975.20 / 1221169.50
31/7 2685974.69 / 1221170.91
31/8 2685965.10 / 1221167.42

Baubereich 32
32/1 2685948.45 / 1221214.15
32/2 2685959.56 / 1221217.12
32/3 2685959.95 / 1221215.67
32/4 2685969.80 / 1221218.31
32/5 2685973.94 / 1221202.86
32/6 2685962.83 / 1221198.88
32/7 2685962.44 / 1221201.33
32/8 2685952.59 / 1221198.69