



Stand öffentliche Auflage

KEEAS
raumkonzepte

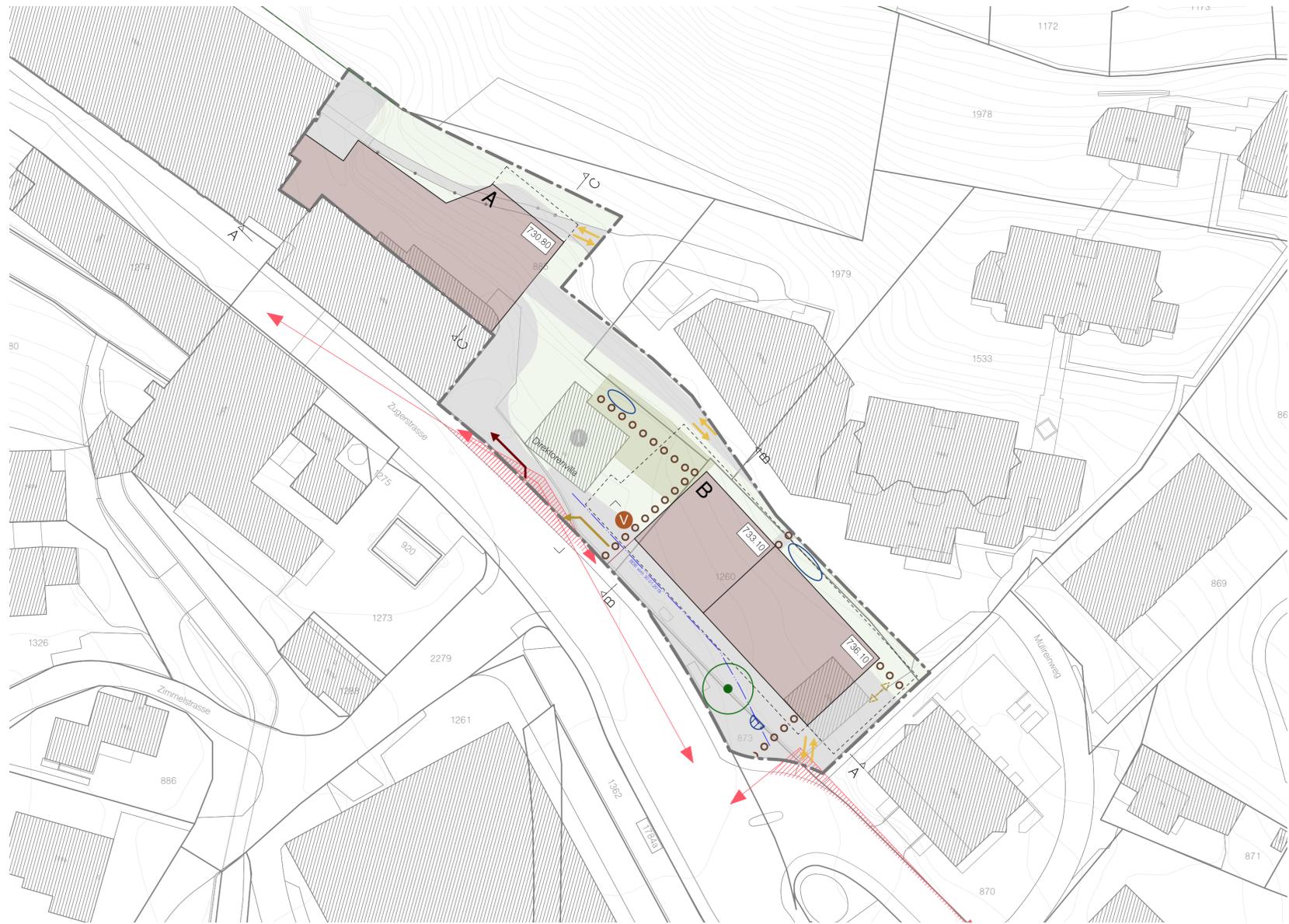
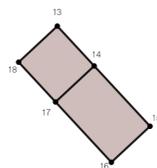
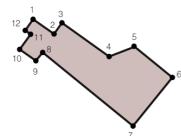
KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45
www.ke eas.ch

Änderungsinhalt Situationsplan

Keine inhaltlichen Änderungen

Koordinaten Baubereiche

1 2685973.31 / 1221825.14
2 2685979.45 / 1221820.85
3 2685981.78 / 1221824.10
4 2685995.62 / 1221814.23
5 2686002.92 / 1221817.25
6 2686014.18 / 1221808.11
7 2686002.64 / 1221793.90
8 2685976.12 / 1221815.43
9 2685974.13 / 1221812.99
10 2685969.36 / 1221816.32
11 2685972.58 / 1221820.75
12 2685970.99 / 1221821.88
13 2686036.62 / 1221772.12
14 2686047.45 / 1221760.46
15 2686063.84 / 1221742.81
16 2686052.49 / 1221732.26
17 2686036.09 / 1221749.91
18 2686025.26 / 1221761.57



Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

Art. 1. Zweck

- Die Sicherung einer zeitgemässen und nachhaltigen Nutzung der historischen Gewerbeflächen der Inneren Spinnerei.
- Der Erhalt der historischen Gebäude der Inneren Spinnerei als Ort für Arbeit und Gewerbe.
- Die Aufwertung des Ortsbildes und des Freiraums im Bereich des Dorfeingangs.
- Eine hochwertige architektonische Gestaltung und ortsbauliche Einordnung der Neubauten in die bestehende Dorfeingangssituation und den denkmalgeschützten Kontext.
- Eine optimale Erschliessung des Areals.

Art. 2. Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich des 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 29. April 2015

Art. 4. Bebauung

- Gebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtbaulinie gebaut werden.
- Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Dachaufbauten überschritten werden.
- Im Baubereich B ist ein Attikageschoss vorzusehen. Dieses ist an der Ost-, Süd und Westfassade fassadenbündig anzuordnen.
- Es sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone über die Baubereiche hinaus zulässig.

Art. 5. Gestaltungsgrundsätze

- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl als Einzelteile als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Im Baubereich B sind nur Flachdächer erlaubt.
- Die Fassadengestaltung muss sich in der Gliederung und Materialisierung an den historischen Industriebauten orientieren. Die Farbgestaltung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Art. 6. Nutzung

- Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF) von 1'947 m². Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.
- Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig.

Art. 7. Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
- Zufahrten müssen in den Geländeverlauf harmonisch eingefügt werden.

Art. 8. Parkierung

- Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auf dem Baubereich B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baubereich A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kundschaft auf dem Baubereich B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.
- Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Abstellplätze erstellt werden.
- Es sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb des Gebäudes oder in Eingangsnähe vorzusehen.

Art. 9. Freiraum

- Die Gestaltung des Freiraums erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 29. April 2015.
- An der Ecke Zugerstrasse / Alte Landstrasse ist ein öffentlicher Platz mit einem grosskronigen Laubbaum und dem bestehenden historischen Brunnen zu gestalten.
- Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 29. April 2015 einzureichen.
- Der im Situationsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen, Parkplätze oder für technische Dachaufbauten und deren Erschliessung genutzt werden.
- Im rückwärtigen Bereich der Direktorenvilla sind Stützmauern und Hangsicherungen zu begrünen.

Art. 10. Entwässerung

- Das Meteorwasser ist zu Versickern oder mittels Retention zeitversetzt in das Leitungssystem abzugeben.

Art. 11. Ver- und Entsorgung

- Für die Abfallentsorgung steht die Unterfluranlage auf GS Nr. 1261 zur Verfügung.

Art. 12. Schlussbestimmungen

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