

ÄNDERUNGEN

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN HELGENHÜSLI

M 1:500



Stand öffentliche Auflage

Änderungsinhalt Situationsplan

max. aGF: 1966 m² Anpassung aGFKEEAS
raumkonzepte

KEEAS AG

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

Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

Art. 1. Zweck

(1) Der Bebauungsplan bezweckt

- die Schaffung eines Zentrums für Arbeiten, Gewerbe und Wohnen mit gemeinsamer Infrastruktur zur häuslicheren Nutzung des Bodens,
- die Sicherstellung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten (für nicht oder mässig störende Betriebe) innerhalb der Überbauung, bzw. innerhalb der gleichen Gebäude,
- die Erhaltung der Nutzungs-Flexibilität im Hinblick auf die sich verändernden Bedürfnisse der Nutzenden in der Planungs- und Nutzungsphase,
- sowie eine einwandfreie ortsbauliche Einordnung der Neubauten.

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

- Situation Umgebung Gestaltungsplan Massstab 1:500 vom 12. Juli 2017

Art. 4. Baubereiche

(1) Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereich Hochbauten erstellt werden. Betriebsnotwendige technische Einrichtungen, sowie Einrichtungen zur Energiegewinnung etc. dürfen den Baubereich geringfügig überragen.

(2) Die in den Baubereichen A bis H festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsinstallationen, Lüftüberfahrten usw. und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie überschritten werden.

(3) Die in den Baubereichen festgelegten EG Koten dürfen um max. 0.20 m überschritten werden.

(4) Die Geschosse und Nutzflächen dürfen im Rahmen der vorhandenen Ausnutzung innerhalb der Baubereiche bis zur jeweils festgelegten Höhenkote frei angeordnet werden.

(5) Im Baubereich Hochbauten sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 5. Höfe

(1) Die Höfe X, Y und Z können 2-geschossig für Parkierung und Gewerbe unterbaut werden und können ab der Rainstrasse unterschiedlich gross ausgebildet werden. Die Höhenlagen des Bodens in den Höfen X, Y und Z sind an das jeweilige Niveau der angrenzenden Rainstrasse anzupassen.

Art. 6. Gestaltungsgrundsätze

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

(2) Das Material- und Farbkonzept, das Fassadenkonzept sowie das Beschriftungs- und Reklamekonzept sind zusammen mit der ersten Baueingabe einzureichen:

- Die Gestaltung der Bauten erfolgt auf Basis eines Material- und Farbkonzeptes.
- Die Anordnung und Gestaltung der Fassadenöffnungen für Fenster, Tore etc. erfolgen auf Basis eines Fassadenkonzeptes.
- Die Anordnung und Gestaltung der Beschriftungen und Reklamen für das Gewerbe erfolgen im Rahmen eines einheitlichen Beschriftungs- und Reklamekonzeptes. Die übergeordnete Erscheinung der Gesamtüberbauung ist dabei höher zu bewerten, als die farbliche Erscheinung der individuellen Original-Logos und -Schriftzüge der Gewerbe.

Art. 7. Nutzung

(1) Wohnnutzungen dürfen nur im jeweils obersten Vollgeschoss und im darüber liegenden Attikageschoss angeordnet werden.

(2) Über den gesamten Geltungsbereich sind max. 1/3 Wohnnutzungen zulässig.

Art. 8. Erschliessung und Parkierung

(1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.

(2) Es dürfen maximal 254 Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erstellt werden. Es sind mindestens gleich viele Veloabstellplätze wie Abstellplätze für den MIV zu erstellen.

(3) Unterirdische Abstellplätze für den MIV dürfen bei Nichtgebrauch zu Lagerzwecken genutzt werden, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und diese Flächen bei Bedarf als Abstellplätze für den MIV genutzt werden können.

(4) Die im Situationsplan bezeichneten multifunktionalen Flächen dienen der Erschliessung der einzelnen Einheiten und dürfen für Güterumschlag, Parkierung sowie für weitere Bedürfnisse der Gewerbe und der Bewohnenden genutzt werden (z.B. Unterstände für Velos, Pflanzen- und Baumtröge etc.). Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Einheiten ist jederzeit zu gewährleisten.

(5) Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen.

(6) Aussentrepfen müssen mindestens 1.2 m breit sein.

Art. 9. Freiraum

(1) Die Bepflanzung der Höfe darf zurückhaltend und auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet gestaltet werden. In den gemäss Situationsplan begrünter Freiräumen entlang den Strassen sind mit der Bepflanzung geeignete Massnahmen zu treffen, um eine natürliche Abgrenzung zu den umliegenden Gebieten zu erreichen.

(2) Längs des Bachlaufes, sowie im Spiel- und Begegnungsbereich sind einheimische, standortgerechte Büsche und Bäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

(3) Der im Situationsplan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.

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

Art. 10. Umwelt

(1) Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. An den Südfassaden der Baubereiche E, F, G und H dürfen keine ungeschützten Fenster zu lärmempfindlichen Räumen von Wohnnutzungen angeordnet werden. Für die Belichtung von lärmempfindlichen Räumen sind transparente Fassadenbauteile zulässig.

(2) Im Bebauungsplan sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Dabei sind die folgenden betrieblichen und baulichen Anforderungen kumulativ zu erfüllen:

- Regelmässige lärmige Arbeiten sind im Gebäudeinneren, bei geschlossenen Fenstern und Türen auszuführen.
- Lärmquellen im Gebäudeinneren dürfen Emissionen von maximal 90 dB (A) aufweisen (Mittelungspegel Leq in 1 m).
- Die Gebäudehülle der Betriebsräume muss ein gewichtetes Schalldämmmass von mindestens Rw = 32 dB aufweisen. Für allfällige Tore in den Ost- und Westfassaden ist ein Schalldämmmass von mindestens Rw = 22 dB erforderlich.

Abweichungen von diesen Anforderungen sind möglich, wenn im Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten den Nachweis erbringt, dass die Planungswerte bei allen baurechtlich möglichen Empfangspunkten im Bebauungsplan und in der Umgebung eingehalten sind.

Art. 11. Ver- und Entsorgung

(1) Das Meteorwasser von extensiv begrünter Dachflächen ist in den im Situationsplan bezeichneten Bach abzuleiten. Dasjenige von ungedeckten Terrassen ist nach Möglichkeit über humusierte Flächen in den Bach zu führen. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind, wo möglich, naturnah gestaltete Retentionsflächen vorzusehen.

(2) An geeigneten Orten sind gemeinsame Entsorgungsstellen einzurichten.

Art. 12. 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 Baubereich

1	2685982.06 / 1221145.88	17	2686087.34 / 1221140.47
2	2685996.69 / 1221149.16	18	2686101.98 / 1221143.75
3	2686002.39 / 1221123.72	19	2686109.25 / 1221111.28
4	2685987.75 / 1221120.45	20	2686094.61 / 1221107.99
5	2686014.55 / 1221154.81	21	2686052.04 / 1221134.68
6	2686029.18 / 1221158.09	22	2686066.66 / 1221137.95
7	2686033.55 / 1221138.57	23	2686074.39 / 1221103.45
8	2686018.92 / 1221135.29	24	2686059.76 / 1221100.16
9	2686044.18 / 1221161.97	25	2686017.80 / 1221124.45
10	2686058.82 / 1221165.24	26	2686032.42 / 1221127.73
11	2686063.19 / 1221145.73	27	2686039.61 / 1221095.63
12	2686048.56 / 1221142.45	28	2686024.98 / 1221092.35
13	2686076.29 / 1221172.64	29	2685983.24 / 1221115.34
14	2686090.93 / 1221175.91	30	2685987.88 / 1221118.62
15	2686096.99 / 1221148.78	31	2686004.78 / 1221087.81
16	2686082.37 / 1221145.51	32	2685990.14 / 1221084.53

