

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN
BÖSCH-ROTHUS

M 1:500

Datum: 27. Juli 2022, angepasst am 24. Januar 2023
Vom Gemeinderat beschlossen am: 24.05.2022

Von der Baurektion vorgeprüft am: 11.07.2022

1. Publikation im Amtsblatt
Nr. 6 / 8
Vom: 09.02.2023 / 23.02.2023

1. Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung vom: 9.02.2023 – 10.03.2023
Von der Urnenabstimmung beschlossen am: 18.06.2023

2. Publikation im Amtsblatt
Nr.:
Vom:

2. Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung vom:
Von der Baurektion genehmigt am:

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

- Beschlussinhalt**
- Geltungsbereich
 - Bebaubare Fläche
 - Areal 1
 - Ausrichtung Gebäudkörper
 - Baulinie
 - Hausfassade (Lage schematisch)
 - Parkklasse (Lage schematisch)
 - Fuss- und Radweg (Lage schematisch)
 - Fussweg (Lage schematisch)
 - Sammelstrasse mit einseitig kombinierten Radweg und Trottoir
 - Öffentlicher Quartierstrasse / Quartierstrasse mit einseitigen Trottoir
 - Zu- und Wegfahrt MV
 - Anlieferung LKW und Zugang Unterhalt Bach
 - Wendebereich
 - F1** Park-, Grün- und Freizeitanlage (Freizeitanlage u.a. für Pumptrack) (Lage und Anordnung gemäss Konkurrenzverfahren)
 - F2** Perimeter Konkurrenzverfahren
 - F3** Alleenbereich / Boulevard
 - Grünstreifen
 - Öffentlich zugänglicher Bereich in F1 (Lage und Anordnung gemäss Konkurrenzverfahren)
 - Platzbereich
 - Bäume, Sträucher etc. (Lage schematisch)
 - Baumgruppe (Lage schematisch)
 - Renaturierung Bach

- Orientierungsinhalt**
- Bauten bestehend
 - Grundstücksgrenzen
 - Teilbereich Bebauungsplan Bösch - Rothus 1993 (bleibt in Kraft)
 - Genehmigte Baulinie
 - Anfahrtslinie
 - OV Haltestelle



Bestimmungen

Art. 1. Zweck/Ziel
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für ein qualitativ hochwertiges Dienstleistungs- und Gewerbegebiet, eine zweckmässige Erschliessung und eine hochwertige Freiraumvernetzung und -gestaltung.

Art. 2. Landschaftliche Eingliederung
Die Bebauungsrichtlinien sind in einem landschaftlich empfänglichen Gebiet. Der Gemeinderat wird daher im Interesse des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes bei der Beurteilung der einzelnen Baugesuche strengere Massstäbe ansetzen, als dies sonst für Baugen in der Gewerbezone üblich ist.

Art. 3. Grundmasse

Area Nr.	Max. BZ	Freizeitanlage	Max. Gebäudehöhe	Max. Gesamthöhe
1	3,5	20%	10 m	13 m
2a	3,5	20%	7 m	10 m
2b	3,5	20%	7 m	10 m
3	4,0	20%	10 m	13 m
4a	4,0	20%	10 m	13 m
4b	4,0	20%	10 m	13 m
5	3,5	20%	7 m	10 m
6	3,5	20%	7 m	10 m
7	3,0	20%	10 m	13 m
8a	2,7	20%	7 m	10 m
8b	2,7	20%	7 m	10 m
9	3,0	20%	7 m	10 m
10	3,5	20%	7 m	10 m

- Art. 4. Bebauung und Nutzung**
- (1) Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Regel 57 m. Die besonderen Verhältnisse und guter Einordnung in eine Gesamtgruppe, kann der Gemeinderat ausnahmsweise Gebäudestänge bis 63 m erlauben. Auf dem Areal 9 beträgt die maximale Gebäudehöhe 80 m.
 - (2) Die Dächer über den Vollgeschossen sowie über den Attikageschossen sind in der Regel als Flachdächer auszuführen. Bei guter Einordnung sind leicht geneigte Dächer erlaubt, insbesondere bei niedrigen Haken und bei den Attikageschossen.
 - (3) Auf dem Areal 5 sind die Gebäudkörper in die in Plan beschriebene Richtung zu situieren.
 - (4) Auf den Arealen 7 und 8 ist die Hauptfassade gemäss Planung nach Süden zu erstellen. Die Erschliessung und Anbindung ist rückwärtig über die Quartierstrasse zu erfolgen.
 - (5) Die in Plan beschriebene Parkstrasse ist zu betonen, soweit diese nicht der Belichtung des Gebäudes dient. Die Freiflächen darf auf den Arealen 6, 9 und 10 um das Mass der Begrünung der Hauptfassade reduziert werden.
 - (6) Auf den Arealen 4a, 7, 8a und 8b sind eine bodengebundene Begrünung der Fassade sowie die Ausrichtung der Gebäudestellung auf Luftaustausch und Kühlung zu prüfen.
 - (7) Es sind Dienstleistungen und mässig strukturiertes Gewerbe sowie betriebsnotwendiger Wohnraum zu integrieren.

- Art. 5. Gestaltung**
- (1) Material und Farbwahl sowie die Anbringung von Signalen haben einen guten Eingliederung in die Landschaftsplanung zu tragen.
 - (2) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass Vogelschutz gemäss Verordnungen zu berücksichtigen.
- Art. 6. Erschliessung**
- (1) Die Quartierstrassen sind als hochwertige Privatstrassen zu gestalten. Auf den Arealen 6, 9 und 10 sind Verkehrsflächen zu gewährleisten.
 - (2) Der Rad- und Fussweg ist als Hauptweg zur Park-, Grün- und Freizeitanlage und als Zufahrt für Unterhaltarbeiten zu gestalten. Die Mindestbreite beträgt 3,5 m und die Fahrspur ist mit einem Hartbelag auszuführen. Die Mindestbreite für reine Fusswege beträgt 2,5 m und die Wege sind in der Regel zu trennen.

- Art. 7. Freiraum und Bäume**
- (1) Die Freiräume sind ökologisch und naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind klimangepasste und wenn möglich einheimische Arten zu wählen.
 - (2) Über den im Strukturplan beschriebenen «Perimeter Konkurrenzverfahren» muss ein qualitätsorientiertes Konkurrenzverfahren (bietet Freiraum und Erschliessung) durchgeführt werden mit mindestens drei Planungsteams. Das Resultat wird in einem Freiraumplan überführt, welcher vom Gemeinderat beschlossen wird und für die nachfolgende Baugesuchverfahren, namentlich für den Umgebungsplan, verbindlich ist.
 - (3) Die auszuweisende Park-, Grün- und Freizeitanlage F1 entspricht mindestens der Freizeitanlage von 20% der Areal 3 (Grundstück Nr. 2242), 4a, 4b und 8a. Sie ist attraktiv und im Rahmen eines Gesamtprojekts zu gestalten. Mindestens 2000 m² der Fläche sind öffentlich zugänglich zu halten. Dabei ist die Abgrenzung von F1 im Rahmen des qualitätsorientierten Konkurrenzverfahrens festzulegen.
 - (4) Der Boulevard F2 ist als attraktiver Fusswegbereich mit mindestens 1000 m² Freizeitanlage zu gestalten. Die Bushaltestelle ist gut in den Boulevard zu integrieren.
 - (5) Der Grünstreifen F3 ist als Übergang vom Baugelände zum Landschaftsraum mit einem Fussweg entlang der Landschaftszone zu erstellen und naturnah zu gestalten (Strukturmuster wie Baumgruppen, Hecken und Strauchgruppen).
 - (6) Der Bach als Teil von 4b und 8a, ist als offenes Gewässer zu führen und mit der Entwicklung des Areal 4b zu rekonstruieren. Für die Bebauung sind die Vorgaben der Gewässerzustandserhebung des Bundes (GSZ) zu berücksichtigen.
 - (7) Die Baumgruppen auf der Park-, Grün- und Freizeitanlage und die Baumreihen sind mit klimangepassten und wenn möglich einheimischen Holzstämmen zu bepflanzen.
 - (8) F3 ist zeitgleich mit der ersten Realisierung auf dem Areal 7 zu erstellen.

- Art. 8. Umgebungsplanung und Flächabschließung**
- (1) Die Umgebungsplanung ist so zu gestalten, dass möglichst wenig Auszubauung abgelehnt werden muss.
 - (2) Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Umgebungsplan (inkl. Pflichtenheft) vorzulegen, welcher die Aussagen des Bebauungsplanes zur Funktion, Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume konkretisiert.
 - (3) Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen und nach Möglichkeit mit Solaranlagen zu realisieren, soweit diese nicht als begehbarer Terrassen dienen.
 - (4) Das Regenwasser soll, wo es sinnvoll ist, offen geführt werden (Müden, Teiche, Bachaufweitung), um eine natürliche Versickerung zu fördern.

Art. 9. Allgemeine Bestimmungen

- (1) Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bauordnung und des Zonenplanes. Der Gemeinderat kann keine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
- (2) Der Bebauungsplan kann im Rahmen der laufenden Ortsplanung (2022-25) in die Nutzungsplanung überführt und damit aufgehoben werden.