Gemeinde Hünenberg

ÄNDERUNGSPLAN

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN BOSCH–ROTHUS

M 1:500

Datum: 10. Januar 2023

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin
Renate Huwyler

Der Gemeindeschreiber
Guido Weik

Von der Baudirektion vorgeprüft am:

Der Baudirektor
Florian Weber

1. Publikation im Amtsblatt
Nr.:
Vom:

1. Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung vom:

Von der Umweltbelastung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin
Renate Huwyler

Der Gemeindeschreiber
Guido Weik

2. Publikation im Amtsblatt
Nr.:
Vom:

2. Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung vom:

Von der Baudirektion genehmigt am:

KEEAS AG
Stralstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 65 45
www.keeas.ch

Inhalte

- Bebaubare Fläche
- 1 Areale
- Baulinie
- Hauptfassade (Lage schematisch)
- Fussweg (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt MIV
- Anlieferung LKW und Zugang Unterhalt Bach
- F1 Park-, Grün- und Freizeitfläche (Freizeitfläche u.a. für Pumptrack) (Lage und Anordnung gemäss Konkurrenzverfahren)
- Perimeter Konkurrenzverfahren
- Öffentlich zugänglicher Bereich in F1 (Lage schematisch)

Änderungen

1. Verschiebung der Park-, Grün- & Freizeitfläche von Areal 4b auf die Areale 3 (Grundstück Nr. 2242), 4a, 4b und 8a
2. Flächengleiche Verschiebung des wie bisher öffentlich zugänglichen Platzbereichs ins Zentrum
3. Neues bebaubares Areal für die Ansiedlung von Specialized
4. Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Freiraum, Erschliessung) mit mind. 3 Teams notwendig
5. Fussweg neu entlang westlicher statt südlicher Parzellengrenze
6. Neue Baulinie zum Schutz des Baches und des Grünbereichs (Übergang zur Landschaft), Verschiebung der Hauptfassade über die Baulinie
7. Neue Anlieferung für LKWs und Zugang zum Unterhalt des Bachs
8. Neue Zu- und Wegfahrt für den MIV

Bestimmungen Bebauungsplan alt

Art. 1 Zweck/Ziel
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für ein qualitativ hochstehendes Dienstleistungs- und Gewerbequartier, eine zweckmässige Erschliessung und eine hochwertige Freiraumversorgung.

Art. 2 Landschaftliche Eingliederung
Die Bebauungsplangrundstücke befinden sich in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet. Der Gemeinderat kann daher im Interesse des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes bei der Beurteilung der einzelnen Baugesuche strengere Massstäbe ansetzen, als dies sonst für Bauten in der Gewerbezone üblich ist.

Art. 3 Grundmasse

Grundstück Nr.	Max BZ	FZ	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe
1	3.5	20%	10 m	13 m
2	3.5	20%	7 m	10 m
3	4.0	20%	10 m	13 m
4	4.0	20%	10 m, bis 456.00 m ü M	13 m, bis 460.00 m ü M
5	3.5	20%	7 m	10 m
6	3.5	20%	7 m	10 m
7	3.5	20%	10 m	13 m
8	3.0	20%	7 m, bis 458.00 m ü M	10 m, bis 459.00 m ü M
9	3.0	20%	7 m	10 m
10	3.5	20%	7 m	10 m

Art. 4 Bebauung und Nutzungsart
(1) Die max. Gebäudelänge beträgt in der Regel 57 m. Bei besonderen Verhältnissen und guter Einordnung in eine Gesamtgruppe, kann der Gemeinderat ausnahmsweise Gebäudelängen bis 63 m erlauben. Auf dem Areal 9 beträgt die max. Gebäudelänge 80 m.
(2) Die Dächer über den Vollgeschossen sowie über den Attikageschossen sind in der Regel als Flachdächer auszubilden. Bei guter Einordnung sind leicht geneigte Dächer erlaubt, insbesondere bei nedrigen Hallen und bei den Attikageschossen.
(3) Auf dem Areal 5 sind die Gebäudekörper in die im Plan beziehnete Richtung zu situieren.
(4) Auf den Arealen 7 und 8 ist die Hauptfassade gemäss Planeintrag nach Süden zu erstellen. Die Erschliessung und Anlieferung hat rückwärtig über die Quartierstrasse zu erfolgen.
(5) Die im Plan beziehnete Parkfassade ist zu begrünen, soweit diese nicht der Belichtung des Gebäudes dient. Die Freiflächenziffer darf auf den Arealen 6, 9 und 10 um das Mass der Begrünung der Hauptfassade reduziert werden.
(6) Es sind Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe sowe betriebsbezweckender Wohnraum zulässig.

Art. 5 Gestaltung
Material und Farbwahl sowe die Anbringung von Reklamen haben einer guten Eingliederung in die Landschaft Rechnung zu tragen.

Art. 6 Erschliessung
(1) Die Quartierstrassen sind als hochwertige Privatstrassen zu gestalten. Auf dem Areal 6 ist eine Wendemöglichkeit zu gewährleisten.
(2) Der Rad- und Fussweg ist als Hauptzugang zum Park und als Zufahrt für Unterhaltsarbeit zu gestalten. Die Mindestbreite beträgt 3.5 Meter und die Fahrbahn ist mit einem Hartbelag auszustatten. Die Mindestbreite für reine Fusswege beträgt 2.5 Meter und der Weg ist in der Regel zu chaussieren.

Art. 7 Freiraume und Baumallee
(1) Die zentrale Parkanlage F1 ist attraktiv zu gestalten. Auf der Gebäudeoluppe sind mindestens 2000 m2 öffentlich zugänglich zu halten.
(2) Der Boulevard F2 ist als attraktiver Fussgängerbereich mit mindestens 1000 m2 Freifläche zu gestalten. Die Buhaltestelle ist gut in den Boulevard zu integrieren.
(3) Der Grünstreifen F3 ist als Übergang vom Baugebiet zum Landschaftsraum mit einem Fussweg entlang der Landschaftskante zu erstellen.
(4) Der Bach, als Teil von F1, ist als offenes Gewässer zu führen und die Ufer sind aufzuweiten.
(5) Die Baumgruppen im Park und die Baumallee sind mit einheimischen Hochstämmen zu bepflanzen. Die Freiflachen sind ökologisch und naturnah zu gestalten.
(6) F3 ist zeitgleich mit der ersten Realisierung auf dem Areal 7 zu erstellen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung und Flachdachbegrünung
(1) Die Umgebungsanlage ist so zu gestalten, dass möglichst wenig Aushubmaterial abgefuhrt werden muss.
(2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan vorzulegen, welcher die Aussagen des Bebauungsplanes zur Funktion, Gestaltung und Ausstattung der Aussenraume konkretisiert.
(3) Flachdacher sind zu begrünen, soweit diese nicht als begehbares Terrassen dienen.
(4) Das Meteorwasser soll, wo es sinnvoll ist, offen geführt werden (Mulden, Teiche, Bachaufwertung), um eine natürliche Versickerung zu fördern.

Art. 9 Allgemeine Bestimmungen
Sollten der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Baurdnung und des Zonenplanes. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Baurdnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Bestimmungen Bebauungsplan neu

Art. 1 Zweck/Ziel
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für ein qualitativ hochstehendes Dienstleistungs- und Gewerbequartier, eine zweckmässige Erschliessung und eine hochwertige Freiraumversorgung. **Und ökologisch.**

Art. 2 Landschaftliche Eingliederung
Die Bebauungsplangrundstücke befinden sich in einem landschaftlich empfindlichen 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 Bauten in der Gewerbezone üblich ist.

Art. 3 Grundmasse

Areal Nr.	Max. BZ	Freiflächenziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Gesamthöhe
1	3.5	20%	10 m	13 m
2	3.5	20%	7 m	10 m
3	4.0	20%	10 m	13 m
4	4.0	20%	10 m, bis 456.00 m ü M	13 m, bis 460.00 m ü M
5	3.5	20%	7 m	10 m
6	3.5	20%	7 m	10 m
7	3.5	20%	10 m	13 m
8	3.0	20%	7 m, bis 458.00 m ü M	10 m, bis 459.00 m ü M
9	3.0	20%	7 m	10 m
10	3.5	20%	7 m	10 m

Art. 4 Bebauung und Nutzungsart
(1) Die maximale Gebäudelänge beträgt in der Regel 57 m. Bei besonderen Verhältnissen und guter Einordnung in eine Gesamtgruppe, kann der Gemeinderat ausnahmsweise Gebäudelängen bis 63 m erlauben. Auf dem Areal 9 beträgt die maximale Gebäudelänge 80 m.
(2) Die Dächer über den Vollgeschossen sowie über den Attikageschossen sind in der Regel als Flachdächer auszubilden. Bei guter Einordnung sind leicht geneigte Dächer erlaubt, insbesondere bei nedrigen Hallen und bei den Attikageschossen.
(3) Auf dem Areal 5 sind die Gebäudekörper in die im Plan beziehnete Richtung zu situieren.
(4) Auf den Arealen 7 und 8 ist die Hauptfassade gemäss Planeintrag nach Süden zu erstellen. Die Erschliessung und Anlieferung hat rückwärtig über die Quartierstrasse zu erfolgen.
(5) Die im Plan beziehnete Parkfassade ist zu begrünen, soweit diese nicht der Belichtung des Gebäudes dient. Die Freiflächenziffer darf auf den Arealen 6, 9 und 10 um das Mass der Begrünung der Hauptfassade reduziert werden.
(6) Auf den Arealen 4b, 7, 8a und 8b sind eine tiefergelegte Begrünung der Fassade sowie eine Ausrichtung der Gebäudeöffnung auf Lebensbusch und Kelbli zu setzen.
(7) Es sind Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe sowe betriebsbezweckender Wohnraum zulässig.

Art. 5 Gestaltung
(1) Material und Farbwahl sowe die Anbringung von Reklamen haben einer guten Eingliederung in die Landschaft Rechnung zu tragen.
(2) Reklamen und Anlagen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Art. 6 Erschliessung
(1) Die Quartierstrassen sind als hochwertige Privatstrassen zu gestalten. Auf den Arealen 6, **8 und 10** Wendemöglichkeiten zu gewährleisten.
(2) Der Rad- und Fussweg ist als Hauptzugang **zur** Park**-, Grün- und Freizeitfläche** und als Zufahrt für Unterhaltsarbeit zu gestalten. Die Mindestbreite beträgt 3.5 m und die Fahrbahn ist mit einem Hartbelag auszustatten. Die Mindestbreite für reine Fusswege beträgt 2.5 m und **Weg** sind in der Regel zu chaussieren.

Art. 7 Freiraume und **Bäume**
(1) Die **Freiräume** sind ökologisch und naturnah zu gestalten. **Für die Bepflanzung sind einheimische und wenn möglich einheimische Arten zu wählen.**
(2) Vor dem im Bebauungsplan beziehnetem offenlegen Konkurrenzverfahren muss ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (beinhaltet Freiraum und Erschliessung) durchgeführt werden mit mindestens drei Planungsteams. Das Resultat wird in einem Freiraumplan (Sarkise, welcher von Gemeinderat bestimmt wird) und für die nachfolgende Baubewilligungsverfahren, namentlich für den Umgebungsplan, verpflichtet.
(3) Die zentrale Park**-, Grün- und Freizeitfläche F1** ist attraktiv zu gestalten. **Auf mindestens der Freiflächenziffer 20% der Areale 3 (Grundstück Nr. 2242), 4a, 4b und 8a ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts** zu gestalten. Mindestens 2000 m² der Fläche sind öffentlich zugänglich zu halten. **Sowie ist die Ausgestaltung von F1 im Rahmen des qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens festzulegen.**
(4) Der Boulevard F2 ist als attraktiver Fussgängerbereich mit mindestens 1000 m² Freifläche zu gestalten. Die Buhaltestelle ist gut in den Boulevard zu integrieren.
(5) Der Grünstreifen F3 ist als Übergang vom Baugebiet zum Landschaftsraum mit einem Fussweg entlang der Landschaftskante zu erstellen. **Und naturnah zu gestalten. Gestaltungselemente wie Baumgruppen, Bäume und Sträucherpflanzungen.**
(6) Der Bach, als Teil von **F1** und **F3**, ist als offenes Gewässer zu führen und **ist der Entwicklung des Artikels 46 zu renaturieren. Für die Ausführung sind die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) zu berücksichtigen.**
(7) Die Baumgruppen **auf der Park-, Grün- und Freizeitfläche** und die Baumallee sind mit **einheimischen Bäumen und wenn möglich** einheimischen Hochstämmen zu bepflanzen.
(8) F3 ist zeitgleich mit der ersten Realisierung auf dem Areal 7 zu erstellen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung und Flachdachbegrünung
(1) Die Umgebungsanlage ist so zu gestalten, dass möglichst wenig Aushubmaterial abgeführt werden muss.
(2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan **(inkl. Pflanzliste)** vorzulegen, welcher die Aussagen des Bebauungsplanes zur Funktion, Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume konkretisiert.
(3) Flachdächer sind **Biodiversitätsgerecht** zu begrünen **und nach Möglichkeit mit Solaranlagen zu versehen, soweit diese nicht als begehbares Terrassen dienen.**
(4) Das Meteorwasser soll, wo es sinnvoll ist, offen geführt werden (Mulden, Teiche, Bachaufwertung), um eine natürliche Versickerung zu fördern.

Art. 9 Allgemeine Bestimmungen
(1) Sollten der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Baurdnung und des Zonenplanes. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Baurdnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.
(2) Der Bebauungsplan kann im Rahmen der laufenden Gesamtnutzungsplanung (BNO/BR) in die Nutzungsplanung überführt und dann aufgehoben werden.