



Bestimmungen zum Bebauungsplan Lindenmatt III, Rotkreuz

02. Juni 2014

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:
.....

Der Gemeindeschreiber:
.....

Von der Baudirektion vorgeprüft am:

Der Baudirektor:
.....

1. Publikation im Amtsblatt

Nr.:/.....

Vom:

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom:

Bis:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:
.....

Der Gemeindeschreiber:
.....

2. Publikation im Amtsblatt

Nr.:/.....

Vom:

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom:

Bis:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Inhalt

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck und Ziele	1
Art. 2 Wegleitende Elemente	1
Art. 3 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze	2
BAUFELDER / BAUWEISE	2
Art. 4 Baufelder	2
Art. 5 Bauweise Baufelder 1 bis 8	2
Art. 6 Dachgestaltung	2
Art. 7 Unterniveaubauten	2
Art. 8 Anordnungsbereiche	3
NUTZUNG	3
Art. 9 Nutzungsmass	3
ERSCHLIESSUNG	3
Art. 10 Erschliessung	3
Art. 11 Parkplätze, Veloabstellplätze	3
GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM	4
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz	4
Art. 13 Öffentlich zugänglicher Platz	4
Art. 14 Durchgrünter Freiraum	5
Art. 15 Umgebungsbereich	5
Art. 16 Spiel- und Freizeitflächen	5
Art. 17 Entsorgungsstellen	6
LÄRMSCHUTZ	6
Art. 18 Lärmschutz	6
QUALITÄTSSICHERUNG	6
Art. 19 Qualitätserfüllung	6

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Bebauungsplan Lindenmatt III bezweckt als Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag Überbauung Lindenmatt¹ die qualitative Weiterentwicklung des Areals Lindenmatt. Grundlage für die Umgebung bildet das verbindliche Konzept Konzept Freiraum².

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Weiterentwicklung des Areals Lindenmatt zu einem modernen Quartier mit hoher Wohnqualität
- Ergänzung des bestehenden Quartiers Lindenmatt zu einer überzeugenden Einheit
- Gestaltung des Übergangs zwischen Kern- und Wohnzone
- Bildung eines auf Grund seiner Mischung und Vernetzung attraktiven Nutzungsangebotes durch die Anbindung an den Dorfkern
- Stärkung der Identität des Ortes und Bildung einer neuen Adresse durch eine bauliche Akzentbildung am Lindenplatz
- hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
- hohe Qualität der Aussenraumgestaltung nach übergeordnetem Konzept Freiraum
- effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr
- optimaler Lärmschutz für das gesamte Areal

Art. 2 Wegleitende Elemente

Wegleitende Elemente des Bebauungsplans sind:

- Zwei Langbauten parallel zur Kantonsstrasse
- ein niedrigerer Punktbau als Übergangselement zwischen öffentlichem Dorfkern und privatem Wohngebiet
- fünf quer zu den Langbauten stehende Wohnbauten im Süden mit rückspringenden Attikageschossen
- Öffentlicher Platz zum Kreisel
- Freiraum entlang der Luzernerstrasse
- Gemeinschafts- und Spielbereich Mitte
- Begrünter Freiraum Süd
- Lindenmattstrasse

¹ von ADP Architekten, Zürich

² Umsetzung des Konzepts Freiraum von Nipkow Landschaftsarchitektur, Stand Juli 2013

Art. 3**Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze**

¹ Es gelten die Vorschriften der Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält.

² Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind das aktuelle kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 und die aktuelle Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999 massgebend.

BAUFELDER / BAUWEISE**Art. 4****Baufelder**

Ausserhalb der Baufelder ist unter Wahrung der Abstandsvorschriften die Erstellung von Kleinbauten, Erschliessungsanlagen, Erschliessungsanlagen Tiefgarage, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet.

Art. 5**Bauweise****Baufelder 1 bis 8**

¹ Es sind folgende Anzahl Vollgeschosse (VG) und Attikageschosse (AG) zu realisieren:

Baufeld	1	2	3	4	5	6	7	8
Anzahl Geschosse	3 VG	5 VG	4 VG	5 VG + AG				

² Die folgenden Oberkanten (OK) Dach (m ü. M.) dürfen nicht überschritten werden:

Baufeld	1	2	3	4	5	6	7	8
OK Dach	442.70	448.40	444.50	450.10	450.10	450.20	450.70	451.10

³ Im Baufeld 1 muss das Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von mindestens 4.00 m aufweisen.

⁴ Im Baufeld 2 müssen die zur Kantonstrasse orientierend Räume im EG eine lichte Raumhöhe von mindestens 4.00 m aufweisen.

⁵ Die Bauten in den Baufeldern 4 bis 8 müssen als zwei gegeneinander verschobene, unterschiedlich grosse Baukörper in Erscheinung treten, deren Grundflächen nicht gleich gross, aber auch nicht mehr als 20% voneinander abweichen dürfen, wobei 100% der Grundfläche in einem Baufeld im Bebauungsplan entsprechen.

Art. 6**Dachgestaltung**

Die Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrasse oder der Energiegewinnung dienen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich ist.

Art. 7**Unterniveaubauten**

Unterniveaubauten sind nur in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten „Bereich Unterniveaubauten“ sowie in den Baufeldern zulässig.

Art. 8
Anordnungsbereiche

Innerhalb der gekennzeichneten Anordnungsbereiche ist die Fassade des entsprechenden Baufelds zu realisieren. Es dürfen keine Bauteile, wie z.B. Balkone darüber hinausragen.

NUTZUNG

Art. 9
Nutzungsmass

¹ Über alle Baufelder sind max. 16'000.00 m² anrechenbare Geschossflächen zulässig, davon max. 2'400.00 m² für Gewerbe-, Gastro- und Dienstleistungsnutzungen.³

² Im Baufeld 1 sind keine Wohnnutzungen zulässig.

³ In den Erdgeschossen der Baufelder 1, 2 und 3 sind zum öffentlich zugänglichen Platz orientiert nur Gewerbe-, Gastro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinschaftsräume zulässig.

ERSCHLIESUNG

Art. 10
Erschliessung

¹ Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind über die Tiefgaragen einfahrt an der Luzernerstrasse und die Tiefgarage der Bebauung Lindenmatt II zu erschliessen.

² Die Besucher- und Kundenparkplätze in der Tiefgarage sind über die Küntwilerstrasse zu erschliessen.

³ Der Freiraum zwischen den Baufeldern wird nicht für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Zulässig sind Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten.

⁴ Der Verkehrsbereich Lindenmattstrasse dient der Erschliessung der angrenzenden Quartiere und allfälliger Besucherparkplätze des Areals Lindenmatt III.

Art. 11
Parkplätze, Veloabstellplätze

¹ Insgesamt dürfen max. 218 Parkplätze erstellt werden.

² Im Rahmen der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1 dürfen max. 21 Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und an den im Plan bezeichneten Stellen zu platzieren.

³ Von den Parkplätzen fürs Wohnen ist pro 700 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) mindestens 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als

³ Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von gegenwärtig 1.10.

solcher dauernd zu sichern und zu bezeichnen. Die Besucherparkplätze sind Teil der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1.

⁴ Im Rahmen der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1 sind bei Bedarf mindestens 2 Carsharing-Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Ausserdem ist anzustreben in der Tiefgarage Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

⁵ Zwischen den Einfahrten Küntwilerstrasse und Luzernerstrasse zu den Tiefgaragenparkplätzen darf keine durchgehende Verbindung entstehen. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind von den Parkplätzen für Bewohner zu trennen.

⁶ Veloabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gedeckt und von aussen ohne Treppen, allenfalls mit Rampen zugänglich zu erstellen.

⁷ Für Kunden und Besucher sind oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen.

GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM

Art. 12

Gestaltungsgrundsatz

¹ Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.

² Die Gestaltung der Aussenräume erfolgt gestützt auf das verbindliche Konzept Freiraum. Für die Projektierung und Ausführung der Umgebungsarbeiten muss ein qualifizierter Landschaftsarchitekt beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung der Massnahmen mit der Baubewilligung.

³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind für Bauten und Anlagen detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

⁴ Mit dem Baugesuch ist darzulegen, wie die notwendige Retention für das gesamte Bebauungsplanareal sichergestellt wird.

Art. 13

Öffentlich zugänglicher Platz

Rund um das Baufeld 1 ist ein urban gestalteter, öffentlich zugänglicher Platz zu realisieren, der sich zum Dorfkern orientiert und als Portalraum den Zugang zur Bebauung signalisiert. Er dient als öffentlicher Treffpunkt und darf benutzt werden, z.B. für Restauration, Verkauf, Veranstaltungen, Ausstellungen etc, nicht aber für Parkierung.

Auf dem Platz sind raumbestimmende, hochstämmige Bäume zu pflanzen, welche Identität stiften und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Art. 14
Durchgrünter Freiraum

Der durchgrünte Freiraum umfasst zu mindestens 70% begrünte bzw. unbefestigte Flächen. Er bietet Möglichkeiten zum Naturerlebnis, ist Spielraum für Kinder und verleiht dem ganzen Areal eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Wiesenflächen sind mit locker eingestreuten Hochstammbäumen durchsetzt. Einzelne Heckeninseln kombiniert mit Steinhaufen dienen als Nahrungsbasis und Lebensraum für Vögel und Kleintiere und erhöhen so den ökologischen Wert des Freiraues. Einzelne Bereiche in der Wiese können als Rasenflächen ausgebildet werden und so als besondere Spielflächen dienen.

Der durchgrünte Freiraum dient als Wohnumfeld und wird gemeinschaftlich genutzt. Ausschliesslich den Wohnungen in den Erdgeschossen zugeordnete Aussenraumgestaltungen und Kleinbauten sind nicht zulässig.

Art. 15
Umgebungsgebereich

¹ Der durch die beiden Langbauten geschützte Umgebungsbereich ist befestigt und begrünt. Er dient der Erschliessung der Gebäude für den Fuss- und Radverkehr sowie als Spiel- und Aufenthaltsbereich.

² Das Wegnetz mit Asphaltbelag weitet sich zu chaussierten, platzartigen und baumbestandenen Orten des Aufenthalts und Spiels, der Ankerzone für Orientierung, Erschliessung und Aktivität.

³ Der gesamte Tiefgaragenbereich ist statisch und höhenmässig so ausgelegt, dass eine ausreichende Substratüberdeckung die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen erlaubt.

⁴ Der bandförmige Freiraum vor dem Langbau entlang der Luzernerstrasse bezeichnet mit einem feinen Höhenversatz zum Gehweg und einer differenzierten Begrünung die Privatheit dieser Vorzone, ohne sich vom Strassenraum baulich geschlossen abzutrennen. Eine städträumliche Situation, mit einer Schichtung der Öffentlichkeitsstufen von Strassenraum, Grünstreifen mit hochstämmiger Baumreihe, Gehweg und offen wirkender, chaussierter Vorzone zum Gebäude mit Grünstruktur ist zu realisieren.

⁵ Die südlichen Vorzonen vor den Langbauten sind ebenfalls chaussiert und räumlich mit Heckenstrukturen vom öffentlichen Erschliessungsweg gelöst. Der Binnenraum zu den leicht erhöhten Loggien und vor den Erdgeschossräumen dient der graduellen Differenzierung zum öffentlichen Raum.

Art. 16
Spiel- und Freizeitflächen

Spielflächen gemäss § 12 Bauordnung Risch werden im Konzept Freiraum dargestellt. Deren Lage und Ausstattung sind mit der Baubewilligung dauerhaft zu sichern.

Art. 17**Entsorgungsstellen**

Entsorgungsstellen gemäss § 17 Bauordnung Risch werden im Konzept Freiraum dargestellt. Deren Lage und Ausstattung sind mit der Baubewilligung dauerhaft zu sichern.

LÄRMSCHUTZ

Art. 18**Lärmschutz**

Im gesamten Bebauungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III. In den Baufeldern 1 und 2 sind Lärmschutzmassnahmen am Gebäude erforderlich (z.B. gewerbliche Nutzung, lärmoptimierte Grundrissgestaltung o.a.). Der Nachweis der IGW-Einhaltung bzw. die Begründung für allfällige erforderliche Erleichterungen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 19**Qualitätserfüllung**

In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmasse definiert. Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse nur gewährt, wenn sinngemäss mindestens die Qualitäten gemäss § 45 BO (Arealüberbauungen: erhöhte Anforderungen) für Wohnbauten erfüllt sind.