

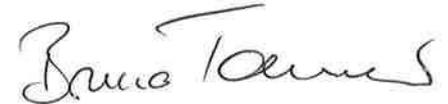
Privater Gestaltungsplan Bruggeten

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

09. Sep. 2011

Für die Allmendkorporation Richterswil

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 9.6.2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

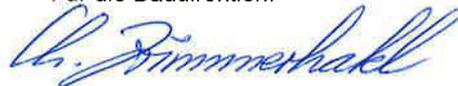




Genehmigung durch die Baudirektion am 24. OKT. 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 133/11



Regelung mehrerer
Aspekte

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Bruggeten bezweckt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität im Übergang zwischen den bestehenden Wohn- und Arbeitsgebieten
- die gute Einordnung der Neubauten in die Ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten
- die Gewährleistung eines öffentlich zugänglichen grosszügigen Freiraumes
- die Trennung von Wohn- und Industrieverkehr

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen massgebend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse A

¹ Im Baufeld A gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|------------------------------|------------------|
| - Vollgeschosse | max. 3 |
| - Attikageschosse | max. 1 |
| - Untergeschosse anrechenbar | max. 1 |
| - Gebäudehöhe | max. 10.50 m |
| - Gesamthöhe | max. 13.50 m |
| - Gebäudelänge | nicht beschränkt |
| - Kleiner Grundabstand | min. 5.00 m |
| - Grosser Grundabstand | min. 10.00 m |

Grundmasse B, C, D

² In den Baufeldern B, C und D gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|---------------------|--|
| - Überbauungsziffer | 60% |
| - Gebäudehöhe | max. 15.00 m |
| - Gesamthöhe | max. 18.50 m |
| - Grundabstand | 1/3 der Gebäudehöhe,
jedoch min. 3.50 m |

Grundmasse E	³ Solange im Baufeld E der am 27. Mai 1971 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag gültig ist, gelten die gleichen Grundmasse wie für die Baufelder B, C und D gemäss Ziffer 3.2 vorstehend. Nach Ablauf oder bei frühzeitiger Aufhebung des Baurechtsvertrages gelten die gleichen Grundmasse wie für das Baufeld A gemäss Ziffer 3.1 vorstehend.
Zahl	⁴ Die Zahl der Bauten ist nicht beschränkt.
Baubegrenzungslinie	⁵ Die im Plan dargestellte Baubegrenzungslinie darf von oberirdischen Bauten nicht überstellt werden. Vordächer dürfen bis 2.00 m über die Baubegrenzungslinie auskragen.
Durchblicksbereiche	⁶ Im Baufeld A sind im Sinne der Plandarstellung mindestens drei grosszügige Durchblicksbereiche zum Freiraum und im Baufeld B mindestens ein Durchblicksbereich Richtung Etzel offenzuhalten. Die genauen Lagen und Breiten sind projektabhängig.
Unterirdische Gebäude	⁷ Unterirdische Gebäude sind in allen Baufeldern zulässig. Im Freiraumbereich sind unterirdische Gebäude nicht gestattet.
Besondere Gebäude	⁸ Besondere Gebäude sind in allen Baufeldern zulässig, wenn sie einen Grenzabstand von 3.50 m einhalten. Im Freiraumbereich sind Besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie mit dessen Zweck im direkten Zusammenhang stehen.

4. Nutzung

Nutzungsmass	¹ Die zulässigen Geschossflächen der Baufelder A und E sowie die zulässigen Baumassen der Baufelder B, C und D sind im Plan festgehalten.
Geschossflächen	² Die Geschossflächen umfassen sämtliche für dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
Ausnützungsverschiebungen	³ Ausnützungsverschiebungen sind zwischen den Baufeldern A und E (Geschossfläche) sowie zwischen den Baufeldern B, C und D (Baumasse) gestattet, sofern die zulässige Ausnützung in keinem Baufeld um mehr als 10% überschritten wird. Diese Ausnützungsverschiebungen dürfen auch durch Ausnützungsübertragungen von ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht überschritten werden.

- Nutzweise⁴ In den einzelnen Baufeldern sind höchstens folgende Nutzweisen und Störintensitäten zulässig:
- Baufeld A Wohnungen und nicht störende Betriebe
 - Baufeld B mässig störende Betriebe und standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG
 - Baufeld C stark störende Betriebe und standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG
 - Baufeld D stark störende Betriebe und standortgebundene Wohnungen gemäss § 56 Abs. 4 PBG
 - Baufeld E Wohnungen und mässig störende Betriebe
- Gewerbeanteil⁵ Im Baufeld A darf der Anteil der nicht störenden gewerblichen Nutzung in Abweichung von Art. 7 Abs. 2 BZO höchstens 1/3 betragen.
- Verkaufsflächen⁶ Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1'000 m² sind ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.

5. Gestaltung

- Besonders gute Gesamtwirkung¹ In den Baufeldern A und E sowie im Freihaltebereich sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.
- Konkurrenzverfahren² Für die Baufelder A und E sowie für den Freiraumbereich sind die schematischen Vorgaben des Gestaltungsplanes in einem Konkurrenzverfahren (z.B. Studienauftrag, Projektwettbewerb udgl.) zu präzisieren. Zur angestrebten hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität gehört eine überzeugende Architektur mit einer aufgelockerten Gebäudeanordnung, die auf die Freiräume ausgerichtet ist und Durchblicke ins Grüne für die Hinterlieger ermöglicht.
- Dachform³ In allen Baufeldern sind Flachdächer vorzusehen. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht oder für die Retention von Meteorwasser verwendet werden.

- Freiraumbereich⁴ Der Freiraumbereich ist allgemein zugänglich zu halten. Er ist als naturnahe Parkanlage mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Pflanzen für die Naherholung der Bewohner und Beschäftigten auszugestalten. Zulässig sind Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt. Die Ausstattung der Spielflächen hat für alle Altersstufen attraktiv zu sein. Geländeveränderungen sind zurückhaltend vorzunehmen.
- Baumdach⁵ Im speziell bezeichneten Teil des Freiraumbereiches ist ein Baumdach mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Bewohner und Beschäftigte zu schaffen.

6. Erschliessung

- Zu-/Wegfahrt¹ Für die Baufelder A, D und E ist je eine Zufahrt gemäss den Angaben im Plan zulässig. Für die Baufelder B und C ist die Anzahl Zufahrten ab Weberrütistrasse frei.
- Erschliessungsbereich² Der im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich dient dem Zugang zum Baufeld D sowie zu angrenzenden Grundstücken berechtigter Dritter.
- Wendemöglichkeit³ Im näheren Bereich der bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen sicherzustellen.
- Parkierung⁴ Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in den Baufeldern A und E sind in Tiefgaragen zu organisieren. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind auch oberirdisch zulässig. In den Baufeldern B, C und D ist die Anordnung der Parkfelder frei.
- Öffentliches Fusswegnetz⁵ Die im Plan mit Richtungspfeilen dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich und haben eine minimale Breite von 2.00 m aufzuweisen. Das Wegnetz ist spätestens zusammen mit der Überbauung des Baufeldes A durch die Grundeigentümer zu erstellen. Die genauen Lagen und Breiten sind mit dem Detailprojekt festzulegen. Die Fusswegrechte zugunsten der Gemeinde Richterswil sind im Grundbuch einzutragen.
- Bewirtschaftungszugänge⁶ Die öffentlich zugänglichen Fusswege haben auch die Funktion von Bewirtschaftungszugängen für den Unterhalt des Freiraumes zu erfüllen.
- Werkleitungen⁷ Die für die Ver- und Entsorgung sämtlicher Baubereiche notwendigen Werkleitungen sind durch die Bauherrschaft bzw. die Eigentümer zu tragen. Die Netzerweiterungen und Anschlüsse sind nach den einschlägigen Vorschriften und Normenwerken sowie den Angaben der jeweiligen Werkträger auszuführen.

7. Weitere Bestimmungen

Lärmschutz

¹ In den einzelnen Baufeldern gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

Baufeld A	Empfindlichkeitsstufe II
Baufeld B	Empfindlichkeitsstufe III
Baufeld C	Empfindlichkeitsstufe IV
Baufeld D	Empfindlichkeitsstufe IV
Baufeld E	Empfindlichkeitsstufe III

Energie

² Neubauten in den Baufeldern A und E haben zumindest die Standards von MINERGIE® zu erfüllen

Altlasten

³ Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise im Altlastenverdachtsflächen-Kataster verzeichnet. Allfällige Massnahmen sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Etappierung

⁴ Die Etappierung der Bebauung ist frei. Die Freiraumgestaltung mit Parkanlage, Baumdach und öffentlich zugänglichen Fusswegen ist spätestens zusammen mit der Überbauung des Baufeldes A zu realisieren. Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Anschluss an geplante Ostumfahrung

⁵ Im Falle einer Realisierung der Ostumfahrung Samstagern hat die Allmendkorporation die innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegende Industriezonenfläche auf eigene Kosten an die Ostumfahrung anzuschliessen.

8. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Bruggeten tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.