

Privater Gestaltungsplan Mülönen Nord

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am 21.2.2008

- Logos Holding AG
(Kat. Nrn. 3735, 3929 und 3930)

- Erben Bachmann
(Teile Kat. Nrn. 1810 und 1837)

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am - 2. DEZ. 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am 17. Sep. 2009

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 117/09

Regelung mehrerer Aspekte

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Mülönen Nord bezweckt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- die gute Einordnung der Neubauten in die ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten
- die zweckmässige und landschaftsschonende Organisation der Erschliessung

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

Geltungsbereich

Ergänzendes Recht

Bebauungskonzept mit Studienauftrag weiter entwickeln

Gewachsener Boden

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

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

³ Der Gestaltungsplan geht der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil vor. Verbindlich bleiben lediglich die Bestimmungen von Art. 27-29 BZO sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen und das Bundesrecht.

⁴ Das Gestaltungsplangebiet kann nach den nachfolgenden Bestimmungen überbaut werden. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept mit Terrassenhäusern im Baubereich A und Punkthäusern im Baubereich B ist vorgängig mit einem Studienauftrag zu überprüfen und in architektonischer Hinsicht sowie bezüglich ortsbaulicher sowie landschaftlicher Einordnung weiter zu entwickeln. Dabei ist der besonderen Lage und der Einsehbarkeit vom Zürichsee besondere Beachtung zu schenken.

Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Grundmasse wie Nutzungsmass, Baubereiche, Höhen, Längen etc. und die Gestaltungsanforderungen gelten auf jeden Fall auch für den Studienauftrag.

Im Beurteilungsgremium des Studienauftrages soll mindestens je eine Person der Gemeinde und des Kantons vertreten sein.

⁵ Der gewachsene Boden ist durch die im Plan eingetragenen Höhenkurven in Meter über Meer (m ü.M.) definiert.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche	¹ Im Baubereich A können max. vier Terrassenhaus-Reihen erstellt werden. Die westlichste Reihe kann mit max. 2 Stufen, die Übrigen können mit max. 4 Stufen ausgebildet werden. Im Baubereich B sind drei Hauptgebäude zulässig. Abweichungen von diesem Bebauungsmuster sind nur zulässig bei Vorliegen eines besseren Bebauungskonzeptes aus dem in Ziff. 2 Abs. 4 beschriebenen Studienauftrag. Bauten auf Konzessionsland sind jedoch nur mit Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich zulässig.
Durchblicksbereiche	² In den Durchblicksbereichen ist zur Gewährleistung der Sichtbeziehung zum See ein Gebäudeabstand von min. 7.00 m einzuhalten. Die genauen Lagen sind projektabhängig. Für das Sockelgeschoss im Baubereich B gilt diese Einschränkung nicht.
Geschosszahl	³ Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist innerhalb des im Plan festgelegten Gebäudeprofils frei wählbar.
Gesamthöhe	⁴ Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche ergeben sich aus den im Plan festgelegten Höhenkoten. Diese Höhen dürfen von untergeordneten technischen Aufbauten sowie von Terrassenbrüstungen durchstossen werden.
Gebäudelänge	⁵ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
Sockelgeschoss	⁶ Auf der Nordseite des Baubereiches B ist ein durchgehendes Sockelgeschoss vorzusehen und natürlich zu belichten.
Balkone	⁷ Balkone müssen vollständig innerhalb der Baubereiche liegen. Sie sind als eingezogene Balkone auszubilden, sodass die Häuser als kubische Bauform in Erscheinung treten.
Unterirdische Gebäude	⁸ Unterirdische Gebäude dürfen die im Plan bezeichnete Strassenabstandslinie nicht überschreiten. Ansonsten sind sie unter Vorbehalt von Ziff. 8.1 überall zulässig, auf Konzessionsland jedoch nur mit Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich.
Besondere Gebäude	⁹ Einzelne Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind ausser in den Durchblicksbereichen und im Gassenbereich überall zulässig, auf Konzessionsland jedoch nur mit Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich. Sie müssen einen Grenzabstand von min. 3.50 m einhalten.

4. Nutzung

Nutzungsart	¹ Zulässig sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe.
Nutzungsmass	² Folgende Geschossflächen sind zulässig: - Wohnnutzungen max. 5'320 m ² - Gewerbenutzungen max. 2'305 m ²
Geschossflächen	³ 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.
Wohnungen	⁴ Es sind mehrheitlich grosse Wohnungen mit einer Geschossfläche von min. 200 m ² zu erstellen.
Gewerbenutzungen	⁵ Gewerbenutzungen sind nur im Baubereich B zulässig. Sie sind primär im Sockelgeschoss und im westlichsten der drei Baukörper zu konzentrieren.

5. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung	¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind 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.
Besondere Anforderungen	² Zur angestrebten hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität gehört auch eine überzeugende Architektur mit einer Gebäude-disposition, die den Lärmimmissionen, der Seesicht und der Besonnung Rechnung trägt.
Dachform	³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie oder für die Retention von Meteorwasser beansprucht werden.
Terrainveränderungen	⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 1.50 m Höhe sind gestattet. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge. Auf dem Konzessionsland zwischen dem Baubereich A und der Bahnlinie sind Aufschüttungen für Terrassen und Sitzplätze auf max. 1.00 m Höhe beschränkt.
Gassenbereich	⁵ Der Gassenbereich ist als aufenthaltsfreundliche Mischfläche zu gestalten.

Freihaltebereich	⁶ Im Freihaltebereich sind ausser den im Plan bezeichneten oberirdischen Parkplätzen keine Bauten und Anlagen zulässig. Er ist in seinem Charakter als Wiese mit einzelnen Hochstammbäumen zu erhalten.
Umgebungsbereich	⁷ Der Umgebungsbereich ist, soweit er nicht von Erschliessungsanlagen oder Gartensitzplätzen beansprucht wird, nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
Fläche zwischen Seestrasse und Baubereich B	⁸ Die Fläche zwischen der Seestrasse und dem Baubereich B ist soweit als möglich von technischen Ausrüstungen und Ausstattungen sowie Büschen freizuhalten, damit der Blick von der Seestrasse zur Villa Rebsamen möglichst frei bleibt. Zur Erhaltung des ländlichen Charakters ist der Anteil der befestigten Fläche minimal zu halten. Dementsprechend hat sich die Hartbelagsfläche auf die Zufahrt zu den Häusern, zur Tiefgarage und die oberirdischen Besucherparkplätze zu beschränken. Eine Ausdehnung der Hartbelagsfläche ist nur zulässig, wenn in diesem Bereich der Bedarf für eine Buswendeschleife ausgewiesen ist.
Spiel- und Ruheflächen	⁹ Es sind mindestens 800 m ² Spiel- und Ruheflächen im Sinne der Bau- und Zonenordnung zu erstellen.
Pflanzen und Bäume	¹⁰ Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen und Hochstammbäume zu verwenden.
Durchblicksbereiche	¹¹ In den Durchblicksbereichen sind Stützmauern und Hecken mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1.50 m sowie hochstämmige Bäume nicht zulässig.

6. Erschliessung

Zu-/Wegfahrt	¹ Der zulässige Bereich für den Anschluss an die Seestrasse ist im Plan festgelegt. Die Einmündung ist gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung (VSV), Typ C, auszubilden. Alle Abstellplätze sind über diese Zu- und Wegfahrt zu erschliessen. Im Rahmen von Abs. 7 ist unter Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen kantonalen Instanzen eine zusätzliche Einfahrt für den Bus gestattet. Das Detailprojekt ist in enger Zusammenarbeit mit der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, (Verkehr und Infrastruktur, Abteilung Entwickeln und Steuern) auszuarbeiten.
--------------	---

Erschliessungsbereich	² Die benötigten Zufahrtswege, Tiefgarage-Rampen, oberirdische Abstellplätze sowie eine allfällige Haltestelle für den Ortsbus können innerhalb des bezeichneten Erschliessungsbereiches angeordnet. Die versiegelte Fläche ist dabei minimal zu halten. Die Erschliessung der berechtigten Drittgrundstücke ist über die im Plan bezeichneten Trasséen dauernd zu gewährleisten.
Parkierung	³ Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in Tiefgaragen zu organisieren. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind auch oberirdisch zulässig. Es sind min. 3 behindertengerechte Parkplätze zu bauen und zu markieren. Davon sind min. 2 Parkplätze in der Tiefgarage und min. 1 Parkplatz oberirdisch anzuordnen. Die im Plan speziell bezeichnete Parkplatzfläche (blau bandiert) ist als versickerungsfähige Fläche auszubilden. Die Parkplätze stehen nur den Bewohnern bzw. den Eigentümern der Villa Rebsamen (Parzelle Kat. Nr. 3734) zur Verfügung. Die Parkplatzfläche ist von den Nutzern zu gestalten und zu unterhalten.
Wendemöglichkeit	⁴ An den bezeichneten Stellen ist je eine Wendemöglichkeit für 8m-Lastwagen sicherzustellen.
Bus	⁵ Auf erstes Verlangen der Gemeinde ist innerhalb des Erschliessungsbereiches die Fläche für eine betrieblich einwandfreie Ortsbus-Haltestelle mit Wendemöglichkeit für einen 12m-Bus unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Ein allfälliger Witterungsschutz für die Bushaltestelle ist im Baubereich B beim westlichen Gebäude anzuordnen bzw. in die strassenseitige Fassade zu integrieren.
Fuss- und Fahrwegrechte	⁶ Die Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten von Nachbargrundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches sind zu gewährleisten.
Bewirtschaftungszugänge	⁷ Die Zugänge zu den Grundstücken Kat. Nrn. 1837, 3211 und 3735 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat im engeren Bereich der im Plan markierten Stellen zu erfolgen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse dürfen die Grundstücke Kat. Nrn. 1837 und 3211 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zusätzlich über die bestehenden Weganlagen erschlossen werden.
Notzugänge	⁸ Die im Plan mit bestehenden Fuss- und Fahrwegrechten bezeichneten Zugänge, die als Notzufahrt bezeichnete Verbindung und der Gassenbereich sind als Notzugänge mit einer Breite von min. 3.00 m und beidseitigen Banketten von je 0.30 m auszugestalten. Die einzuhaltende minimale Lichthöhe beträgt 4.50 m und die minimalen Achsradien 10.00 m.

- Verlegung Trottoir ⁹ Das Trottoir mit dem kombinierten Fuss- und Radweg entlang der Seestrasse ist örtlich zu verlegen, soweit dies infolge einer Vergrösserung des Strassenquerschnittes (Linksabbieger) sowie einer allfälligen Busbucht erforderlich sein sollte.
- Kostentragung ¹⁰ Sämtliche Aufwendungen für die Erschliessung, insbesondere auch für die Linksabbiegespur und die damit verbundenen Anpassungen an der Seestrasse, sind nach dem Verursacherprinzip durch die Bauherrschaft zu tragen.

7. Lärmschutz

- Empfindlichkeitsstufe ¹ Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):
- Baubereich A: ES II
- Baubereich B: ES III
- Immissionsgrenzwerte bei Wohnnutzungen ² Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV für die jeweilige Empfindlichkeitsstufe eingehalten sind. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird durch folgende Massnahmen unterstützt:
- Lärmschutzwand mit min. 2.00 m Höhe entlang der Bahnlinie, wobei auf möglichst kleine Schallreflexionen zu achten ist;
- geschlossene Terrassenbrüstungen;
- Anordnung der Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen auf der vom Lärm abgewandten Seite der Gebäude bzw. in Verbindung mit gestalterischen und baulichen Massnahmen am Gebäude;
- weitere gestalterische und bauliche Massnahmen am Gebäude.
- Vogelschutz bei Lärmschutzwänden ³ Zum Schutz der Vögel sind verglaste Elemente von Lärmschutzwänden mit Vogelschutzstreifen oder anderen geeigneten Massnahmen zu versehen.
- Kein Dispens ⁴ Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.

8. Weitere Bestimmungen

- Atlaszeder ¹ Es sind wirksame Massnahmen zu treffen, um eine Gefährdung der Atlaszeder auf Kat. Nr. 3734 (Villa Rebsamen) zu vermeiden. Die Massnahmen sind durch eine unabhängige Fachperson vor Baubeginn festzulegen.
- Energie ² Neubauten haben die Standards von MINERGIE® zu erfüllen.
- Altlasten ³ Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise im Altlastenverdachtsflächen-Kataster verzeichnet. Allfällige Massnahmen sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- Grundwasser ⁴ Das Gestaltungsplangebiet liegt teilweise in der Zone G der Grundwasserschutzzone Mülönen, Gefahrenzone gespanntes Grundwasser (Grundwasserrecht d 9-4). Die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes, insbesondere Art. 5, sind einzuhalten.
In der Zone G der Grundwasserschutzzone Mülönen, Gefahrenzone gespanntes Grundwasser, ist für Aushub, Schächte und Bohrungen, die tiefer als 2 m unter das Terrain reichen, eine Bewilligung des AWEL erforderlich.
- Etappierung ⁵ Die etappenweise Realisierung ist zulässig. Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

9. Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten Der Private Gestaltungsplan Mülönen Nord tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.