



Kanton Zürich

Gemeinde Richterswil

Genehmigungsexemplar

**Öffentlicher Gestaltungsplan
„Steinburg-Post“**

Besondere Bestimmungen

Öffentlich aufgelegt vom 8. September 2017 bis 7. November 2017.
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 4. Dezember 2018.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

- 9. Mai 2019

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 0194/19...

467-03
30. Januar 2019



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Inhalt:

- 1. Rechtsgrundlage**
 - 2. Bestehende Bauten**
 - 3. Baubereiche für Neubauten**
 - 4. Gebäude- und Firsthöhe, Dachformen, Vollgeschosse**
 - 5. Nutzung, Parkplatzzahl**
 - 6. Erschliessung**
 - 7. Gestaltung der Bauten und der Umgebung**
 - 8. Lärmschutz**
 - 9. Inkrafttreten**
-

Beilage: Gestaltungsplan 1:500

1. Rechtsgrundlagen, Unterlagen, Perimeter

- 1.1 Gestützt auf § 83 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) wird für das Gebiet «Steinburg» (Kat. Nr. 6048) an der Seestrasse - Rosengartenstrasse ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgestellt.
- 1.2 Er besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörenden Plan 1:500.
- 1.3 Wo der Gestaltungsplan und diese Vorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil und das PBG vom 1. Juli 2015.
- 1.4 Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan mit einer Perimeterlinie markiert.

2. Bestehende Bauten

- 2.1 Das Gemeindehaus II mit Anbau (Gebäude Nr. 407 und 408) gilt als Schutzobjekt, darf nicht abgebrochen werden und ist in seinem Erscheinungsbild zu erhalten.
- 2.2 Die ehemaligen Nebengebäude der Villa Steinburg (Gebäude Nr. 226 und Nr. 1059) werden abgebrochen.

3. Baubereiche für Neubauten

- 3.1 Neue Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- 3.2 Innerhalb dieser Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.
- 3.3 Unterirdische Bauten dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden und unterliegen keinen Abstandsvorschriften, auch nicht gegenüber Strassen und Wegen.
- 3.4 Die im Gestaltungsplan angedeuteten möglichen Gebäudeumrisse illustrieren das geplante Bauvorhaben, haben aber keine Rechtswirkung.

4. Gebäude- und Firsthöhen, Dachformen, Vollgeschosse

- 4.1 In den einzelnen Baubereichen sind folgende Gebäude- bzw. Firsthöhen und Dachformen zulässig:

Baubereich	Gebäudehöhe *	Firsthöhe *	Dachform	Vollgeschosse
1	-	427.50	Schrägdach	4
2	416.00	-	Flachdach	2
3	-	425.50	Schrägdach	4
4	413.50	-	Flachdach	1

* max. Höhenkote in Meter über Meer

- 4.2 Die Flachdächer in den Baubereichen 2 und 4 sind mit Ausnahme technisch bedingter kleiner Aufbauten zu begrünen.
- 4.3 Neben der in Ziffer 4.1 zulässigen Zahl von Vollgeschossen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Vollgeschosse dürfen durch Dachgeschosse ersetzt werden.

5. Nutzung, Parkplatzzahl

- 5.1 Im Perimeter des Gestaltungsplanes sind zulässig
- in Untergeschossen: öffentliche und private Parkplätze, Lager und Kellerräume, technische Räume
 - im Erdgeschoss längs der Seestrasse: Postlokalitäten mit den notwendigen Neben- und Lagerräumen im südöstlichen Teil sowie Büro- und Dienstleistungsbetriebe in den übrigen Bereichen.
 - im Obergeschoss längs der Seestrasse: Büros, stille Gewerbe, Dienstleistungen
 - in den übrigen Geschossen: Wohnungen
- 5.2 Wenn dies zur Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV) nötig ist (z. B. längs der Seestrasse), dürfen Wohnungen durch Büros oder Ateliers ersetzt werden.
- 5.3 Insgesamt sind max. 4'520 m² Bruttogeschossfläche für Wohnungen und max. 1'580 m² für andere Nutzungen zulässig.

- 5.4 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baugesuches bestimmt.

6. Erschliessung

- 6.1 Die Haupterschliessung für die gesamte Überbauung erfolgt über die Seestrasse von der Rosengartenstrasse her. Sie ist so zu dimensionieren, dass auch ein, von der übrigen Bebauung betrieblich unabhängiges, öffentliches Parkhaus erschlossen werden kann.
- 6.2 Für die Anlieferung der Post (Fourgon und Massenannahme sowie für Postfachkunden) ist eine Nebeneinfahrt von der Seestrasse, jedoch nur als Rechtsabbieger, zulässig.
- 6.3 Der Hauptzugang für Postkunden (Fussgänger) soll von der Südwestseite her erfolgen.
- 6.4 Wo dies im Gestaltungsplan bezeichnet ist, sind attraktive Fussgängerverbindungen ohne Treppen zu erstellen.
- 6.5 Mit Ausnahme von wenigen Parkplätzen für Kunden und notwendigsten Zubringerdienst sind alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

7. Gestaltung der Bauten und der Umgebung

- 7.1 Alle Bauten und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich eine sehr gute Gesamtwirkung im bestehenden Orts- und Strassenbild ergibt.
- 7.2 Bei der Beurteilung von Bauvorhaben gilt das diesem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Wettbewerbsprojekt als massgebliche Grundlage.
- 7.3 Die Freifläche vor der Villa Steinburg ist als öffentlicher Park zu gestalten.

8. Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

9. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Von der Gemeindeversammlung Richterswil am
20. September 1990 und am 4. Dezember 2018 zugestimmt.

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat am 7. Aug. 1991 mit Beschluss Nr. 2807 und von der Baudirektion am mit Beschluss Nr. genehmigt.

Für die Baudirektion: BDN Nr.