

Vorschriften

Privater Gestaltungsplan «Vorder Schönenberg II» mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Festsetzung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Der Grundeigentümer (S03299)

.....

Zustimmung des Stadtrats mit Beschluss Nr. vom

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

.....

.....

60 Tage öffentlich aufgelegt vom 23. September 2022 bis 22. November 2022.

Durch den Gemeinderat festgesetzt am

Von der Baudirektion genehmigt am BVD Nr. /

Art. 1 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Vorschriften vom 5. Mai 2023
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 5. Mai 2023

b) Orientierende Bestandteile:

- Bericht nach Art. 47 RPV (Planungsbericht) vom 5. Mai 2023
- Überbauungskonzept MPK Architekten AG, Pläne vom 7. Dezember 2021 (Richtprojekt)
- Umgebungskonzept, Fischer Landschaftsarchitekten, Plan vom 28. Dezember 2021 (Richtprojekt)

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im Situationsplan, Mst. 1:500 durch den Perimeter festgelegt.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil des Ortsteils Schönenberg vom 17. April 2018. Übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

³ Massgebend für die Baubegriffe, Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen sind die rechtskräftigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) bis zum 28. Februar 2017.

Art. 3 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Vorder Schönenberg II“ bezweckt die Sicherstellung einer Dorfkernbebauung, welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist.

² Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- a) Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage (Topografie) und Aussenräume;
- b) Naturnahe und attraktive Freiraum- / Umgebungsgestaltung;
- c) Förderung der verdichteten Bauweise (haushälterische Bodennutzung);
- d) Umsetzung des MINERGIE P-Standards.

Art. 4 Baubereiche

Baubereiche A & B

¹ Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche A und B zu verwirklichen. Vordächer dürfen diese Baubereiche um maximal 80 cm überragen. Innerhalb der Baubereiche A und B sind Wohnungen sowie mässig störendes Gewerbe zugelassen.

² Innerhalb der Baubereiche A und B gelten nachstehende Grundmasse:

	Baubereich A	Baubereich B
max. Höhenkote Gebäudehöhe [m ü. M.]	723.70	724.50
max. Höhenkote Firsthöhe [m ü. M.]	730.70	731.50
Vollgeschosse max.	3	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max.	2	2

Baubereich Tiefgarage und Untergeschoss

³ Im Baubereich Tiefgarage und Untergeschoss sind oberirdische Bauten und Anlagen bis zur Höhenkote von maximal 714.00 m ü. M. zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Wegverbindungen und den Spiel- und Ruheflächen sowie technisch notwendige Anlage-teile wie Lüftungen oder Belichtungsschächte.

Art. 5 Bestehende Situation

Innerhalb des im Situationsplan als «Bestehende Situation» festgelegten Bereichs gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, insbesondere der Kernzonenplanung, der Stadt Wädenswil des Ortsteils Schönenberg vom 17. April 2018.

Art. 6 Abstände

Gebäudeabstand

¹ Die internen Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.

Vorbehalte

² Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Brandschutzbestimmungen.

Art. 7 Gestaltung

Anforderungen

¹ Die Wohnüberbauung ist im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Die Hauptgebäude sind in einer einheitlichen Architektur auszugestalten. Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Lösung erreicht werden kann.

Material- und Farbkonzept ² Für die Fassaden sind erdige, nicht leuchtende Farben zu wählen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Baubehörde ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Umgebungsflächen ¹ Die Umgebungsflächen sind im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Sie sind als vielfältiger, attraktiver Grünraum zu gliedern, möblieren und bepflanzen. Das Richtprojekt zur Umgebungsgestaltung ist richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Lösung erreicht werden kann.

Terrain ² Für das neu gestaltete Terrain sind Abweichungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bis maximal 2,00 m zulässig. Abweichungen über 1.00 m sind zu gliedern und zu bepflanzen; Stützmauern sind bis maximal 1.50 m Höhe zulässig und sind zu begrünen.

Spiel- und Ruheflächen ³ In dem gemäss Situationsplan 1:500 festgelegten Bereich sind Spiel- und Ruheflächen zulässig. Diese sind vielseitig zu gestalten und auszustatten.

Pflanzen & Saatgut ⁴ Es sind ausschliesslich standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Pflanzen und Saatgut der Schwarzen Liste sowie der Wachtliste von InfoFlora sind nicht gestattet.

Quartierbaum ⁵ Der im Gestaltungsplan festgelegte Quartierbaum muss in einem Humus/Baumgrubensubstrat-Volumen mit einer Grundfläche von mind. 6 m² und einer Schichtstärke von mind. 80 cm gepflanzt werden. Die Lage ist richtungsweisend. Es ist ein Baum mit einem Stammumfang im Pflanzstadium von mind. 25 cm zu verwenden.

Hochstammbäume ⁶ Innerhalb der Umgebungsflächen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen. Massgebend für die Bepflanzung ist das Richtprojekt.

Besondere Gebäude ⁷ Besondere Gebäude sind nicht zulässig.

Art. 9 Private Grünflächen

Umfang der Flächen ¹ Es können den Erdgeschosswohnungen zugeordnete private Grünflächen im Umfang von maximal 250 m² im dafür bezeichneten Bereich, gemäss Situationsplan, zugeordnet werden. Eine abweichende Anordnung der Flächen ist möglich, sofern die Flächen insgesamt nicht vergrössert werden und eine bessere Lösung, als im Richtprojekt erreicht werden kann.

Gestaltung ² Die Abtrennung von den übrigen Umgebungsflächen hat einheitlich und gut gestaltet zu erfolgen und ist auf eine Höhe von 1.2 m ab gestaltetem Terrain zu begrenzen.

Art. 10 Verkehrsfläche

Zweck ¹ Die Verkehrsfläche dient der Erschliessung. Auf den Verkehrsflächen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen, welche nicht der Erschliessung oder Parkierung dienen, erstellt werden.

Ein- und Ausfahrt ² Die Ein-/Ausfahrt mit dem motorisierten Verkehr hat im festgelegten Bereich im Situationsplan Mst. 1:500 zu erfolgen.

Beläge ³ Die Verkehrsflächen sind zu befestigen.

Art. 11 Erschliessung und Parkierung

Öffentliche Fusswegverbindung ¹ Zwischen den Richtungspunkten für die öffentliche Fusswegverbindung ist ein öffentlicher Fussweg mit sickerfähigem Belag zu erstellen. Die Fusswegverbindung hat eine Breite von mind. 1.50 m aufzuweisen und ist angemessen zu beleuchten. Es gilt die SIA-Norm 416 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

Interne Fusswegverbindung ² Die internen Fusswegverbindungen richten sich nach dem Verlauf im Situationsplan.

Abstellplätze Motorfahrzeuge ³ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Besucher darf den Bedarf gemäss § 40 BZO Schönenberg vom 17. April 2018 nicht überschreiten. Die Abstellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen. Der freie Zugang zu den Besucherparkplätzen ohne Zugangskontrolle muss gewährleistet sein.

Abstellplätze Velo ⁴ Je geplantes Zimmer ist 1 Veloabstellplatz zu realisieren. Die Anordnung der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

Entsorgung ⁵ Die Lage, des im Situationsplan bezeichneten Containerplatzes ist richtungsweisend.

Art. 12 Immissionsschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten werden.

Art. 13 Energiekonzept

Im Zeitpunkt der Baubewilligung sind die Anforderungen einzuhalten, welche dem MINERGIE P-Standard entsprechen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich verbindlich. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.