

Öffentlicher Gestaltungsplan Rietwis - Ost

Vorschriften

Entwurf für die Gemeindeversammlung vom 31. 3. 2014

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung vom 31. 3. 2014

Der Präsident:

Der Schreiber:

BDV Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

#/2196 / Wa
28. 2. 2014

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU
Büroadresse:
SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24, Fax 044 - 312 64 11
Email: h.wandeler@snz.ch

Art. 1 Perimeter, Ziel, Verhältnis zur Grundordnung, Bestandteile

¹ Für das im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet „Rietwis – Ost“ wird ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet eine verdichtete Überbauung mit gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, jedoch keine weiteren Grossverteiler für Güter des täglichen Bedarfs.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die einschlägigen übergeordneten Bestimmungen und Vorschriften, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Egg und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

³ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 1000 und diesen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht hat nur informativen Charakter.

Art. 2 Bestehende Gebäude

¹ Für die im Perimeter des Gestaltungsplans bestehenden Gebäude gilt eine Bestandesgarantie in Bezug auf Standort, Nutzung, anrechenbare Geschossflächen, bestehendes Volumen und Erscheinungsbild. Bei Abbruch und Neubau sind die Bestimmungen des Gestaltungsplanes anzuwenden.

Art. 3 Baufelder und Massvorschriften

¹ Neue Hochbauten sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Baufeldern zulässig.

² Die zulässige Baumasse ist nicht beschränkt. Die Gebäudehöhe von 13.5 m darf auf der ganzen Fläche des Baufeldes erreicht werden.

Art. 4 Nutzungsvorschriften

¹ In den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 sind Verkaufsflächen nur als Teil eines im Baufeld ansässigen gewerblichen Betriebs zulässig, wobei deren Fläche max. 500 m² betragen darf.

² In den Baufeldern 4 und 6 dürfen insgesamt max. 65 % der anrechenbaren Grundstücksfläche für Verkauf genutzt werden, pro Betrieb jedoch höchstens 2000 m². Die anrechenbaren Grundstücksflächen bemessen sich nach den im Situationsplan eingetragenen Parzellengrenzen und Nummern (5978 m² für Kat. Nr. 4095, bzw. 3784 m² für Kat. Nr. 581).

Art. 5 Lärmschutz, Energiekonzept

¹ Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

² Alle Bauten sind nach dem jeweils gültigen Minergie Standard zu erstellen. Bei Bauvorhaben mit mehr als 1000 m² beheizter Geschossfläche ist im Rahmen eines Energiekonzeptes nachzuweisen, dass für die Gebäudeheizung mindestens 50% erneuerbare Energie zur Anwendung kommt.

Art. 6 Gewässerraum Bützibach

¹ Der Gewässerraum für den in einer Röhre verlaufenden Bützibach ist als Informationsinhalt dargestellt. Für die genaue Abgrenzung ist die Gewässerraumfestlegung vom massgebend.

² Es ist sicherzustellen, dass die Röhre für Unterhaltsarbeiten jederzeit zugänglich ist.

³ Wo eine Gefährdung durch Oberflächengewässer besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 7 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.