

Kanton Zürich
Gemeinde Thalwil



Privater Gestaltungsplan Bachtelstrasse

Bestimmungen

07.07.2017

Festsetzung

Öffentliche Auflage - 23.09.2016 bis 22.11.2016

Die Gesuchstellerin:


.....
Sonnenblick AG, Zürich - Arthur Gresser

Die Grundeigentümerin:
Kat.-Nrn. 7821 / 7822 / 7823


.....
Sonnenblick AG, Zürich - Arthur Gresser

Die Grundeigentümerin:
Kat.-Nr. 7825

Politische Gemeinde Thalwil

.....
~~Der Gemeindepräsident~~ & Vizepräsidentin

.....
Der Gemeindevizepräsident

.....
Der Gemeindevizepräsident

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

GVB d. vom 14. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung:

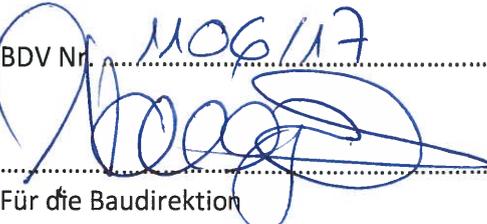
~~Der Gemeindepräsident~~ & Vizepräsidentin

.....
Der Gemeindevizepräsident

.....
Der Gemeindevizepräsident

Von der Baudirektion genehmigt am:

08. Sep. 2017

BDV Nr. 
.....

.....
Für die Baudirektion

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Zweck	Seite 4
Art. 2	Verhältnis zum geltenden Recht	Seite 4
Art. 3	Bestandteile	Seite 4
Art. 4	Geltungsbereich	Seite 4
Art. 5	Nutzung und Nutzweise	Seite 4

B BEBAUUNG HAUPTBAUTEN

Art. 6	Baubereiche Hauptbauten	Seite 4
Art. 7	Baulinien	Seite 5
Art. 8	Gebäudehöhen	Seite 5
Art. 9	Gestaltung	Seite 5

C UMGEBUNG

Art. 10	Mischbereich	Seite 5
Art. 11	Umgebungsbereich	Seite 6
Art. 12	Gemeinsame Bestimmungen Misch- und Umgebungsbereich	Seite 6
Art. 13	Unterirdische Gebäude	Seite 6

D ERSCHLIESSUNG

Art. 14	Verkehrerschliessung und Parkierung	Seite 6
---------	-------------------------------------	---------

E UMWELT

Art. 15	Energie	Seite 6
Art. 16	Werkleitungen	Seite 6
Art. 17	Lärm	Seite 7

F ETAPPIERUNG

Art. 18	Etappierung	Seite 7
---------	-------------	---------

G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19	Inkrafttreten	Seite 7
---------	---------------	---------

Impressum

Auftraggeber: Sonnenblick AG Kilchberg Verwaltungen
Töpferstrasse 32
8045 Zürich

Auftragnehmer: Kunz + Pleisch Architekten GmbH
ETH FH SIA
Wilhelmstrasse 6
8005 Zürich

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
16.06.2016	Entwurf
30.06.2016	Überarbeitung aus Vorprüfung DLZ Bau, Thalwil
20.07.2016	Überarbeitung aus Koordinationssitzung mit DLZ Bau, Thalwil
16.08.2016	Überarbeitung aus Arbeitssitzung mit DLZ Bau, Thalwil
12.09.2016	Überarbeitung aus Stellungnahme Planungs- und Baukommission, Thalwil
10.02.2017	Überarbeitung aus öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Zweck**
Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche Bebauung der noch unbebauten Grundstücke als ortsbildliches Bindeglied über zwei verschiedene Bauzonen (WG3 / Kernzone A) und bezweckt eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und der Umgebungsgestaltung.
- Art. 2 Verhältnis zum geltenden Recht**
¹ Soweit der vorliegende Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO), des Baugesetzes wie auch das weitere übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.
² Insbesondere gelten für den gesamten Perimeter die Vorschriften der BZO Thalwil für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, WG3 und die Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3, Art. 20a, soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.
- Art. 3 Bestandteile**
¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
² Das Richtprojekt vom 31. Mai 2016, revidiert am 31. Januar 2017, und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV haben informativen Charakter und dienen als Beurteilungsrichtlinie im Baubewilligungsverfahren.
- Art. 4 Geltungsbereich**
Der private Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan dargestellten Perimeter und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 7821/7822/7823/7825.
- Art. 5 Nutzung und Nutzweise**
Als Nutzungen zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betreuungsstätten.

B BEBAUUNG HAUPTBAUTEN

- Art. 6 Baubereiche**
Baubereiche Hauptbauten
¹ Hauptgebäude müssen innerhalb den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen Hauptbauten angeordnet werden. In den einzelnen Baubereichen ist nur je ein Gebäude zulässig.
- Sonderbauvorschriften**
² Es kommen die Sonderbauvorschriften der BZO Thalwil, Art. 20a, Absatz 1 bis 6, zur Anwendung. Die Aufteilung des Anteils ausnützungseffizienter Wohnungen auf die einzelnen Baubereiche ist frei wählbar. Die Gebäudehöhe wird abweichend zur BZO Thalwil, Art. 20a, Absatz 4, nachfolgend separat geregelt.
- Zulässige Ausnützung**
³ Die Ausnützungsziffer beträgt 80 %. Die Aufteilung der Gesamtausnützung auf die einzelnen Hauptgebäude ist frei zuteilbar.

Gewerbe bzw. Dienstleistung ⁴ Für die Gewerbe- beziehungsweise Dienstleistungsnutzung ist eine Bruttogeschossfläche von mindestens 125 m² dauerhaft zu reservieren. Diese Mindestfläche ist ausnützungsbefreit und muss für die Berechnung der Bruttogeschossflächen ausnützungseffizienter Wohnungen nicht berücksichtigt werden.

Abstände Hauptgebäude ⁵ Der minimale Gebäudeabstand zwischen den Hauptbauten der Baufelder "A" und "B" beträgt 7 Meter und derjenige zwischen den Baufeldern "B" und "C" 9 Meter.

Flachdächer ⁶ Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht für die Sonnenenergiegewinnung genutzt werden. Die Begehbarkeit ist nur zu Unterhaltungszwecken gestattet.

Art. 7

Baulinien

¹ Die Baulinien RRB Nr. 4537 innerhalb des Perimeters werden mit Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans suspendiert. Der Wendebereich ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

² Die kantonale Baulinie DV Nr. 5049 / 2014 entlang der Tischenloostrasse im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 7821 und 7822 ist rechtskräftig.

³ Entlang der Tischenloostrasse beträgt der Strassenabstand für oberirdische Hauptgebäude auch bei fehlenden Baulinien mindestens 6 Meter.

Art. 8

Gebäudehöhen

¹ Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit der Kote von 493.75 Meter über Meer festgesetzt.

² Kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 9

Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten.

² Die Gebäude haben sich durch den architektonischen Ausdruck wie auch durch die Materialisierung und die Farbgebung besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

C UMGEBUNG

Art. 10

Mischbereich

¹ Der Mischbereich kann auf nicht genutzte Flächen in den angrenzenden Baubereichen Hauptbauten erweitert werden.

² Im Mischbereich sind den Hauptgebäuden dienende Erschliessungsanlagen, wie beispielsweise Besucherabstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, zulässig.

³ Der durch eine Grunddienstbarkeit gesicherte Wendepplatz zugunsten Kat.-Nr. 7829, Bachtelstrasse, ist im Mischbereich gemäss Situationsplan anzuordnen.

⁴ Der durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Politischen Gemeinde Thalwil gesicherte öffentliche Fussweg ist gemäss Situationsplan zu erstellen.

⁵ Die Abfallentsorgung erfolgt vorzugsweise mittels Unterflurcontainern (UFC). Diese sind gemäss Situationsplan oder alternativ an gleichwertiger Lage anzuordnen.

Art. 11**Umgebungsbereich**

- ¹ Die landschaftsplanerische Ausgestaltung der Umgebung und der Freiräume hat differenziert und besonders gut zu erfolgen.
- ² Ausserhalb der Gebäudegrundflächen und des Mischbereichs gelten die Bestimmungen für den Umgebungsbereich.
- ³ Spielflächen und Ruhebereiche sind gemäss Richtprojekt oder alternativ gleichwertig anzuordnen.

Art. 12**Gemeinsame Bestimmungen Misch- und Umgebungsbereich**

- ¹ Der Mindestabstand von Bäumen zur Tischenloostrasse wird gemäss Strassenabstandsverordnung, § 14, lit. a, auf 2 Meter herabgesetzt. Die "Portalbäume", welche gestalterisch den Auftakt der öffentlichen Fussgängerverbindung bilden, sind gemäss Situationsplan anzuordnen. Zum Schutz des Strassenkörpers sind tiefwurzeln- und schmalkronige Baumarten auszuwählen.
- ² Technische Einrichtungen zur Be- und Entlüftung einschliesslich Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind zulässig.

Art. 13**Unterirdische Gebäude**

- ¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche Hauptbauten erstellt werden.
- ² Abstandsbefreite unterirdische Gebäude und Erschliessungsanlagen dürfen im Bereich der Tiefgaragenschliessung die Kote von 480.00 Meter über Meer nicht überragen.

D ERSCHLIESSUNG**Art. 14****Verkehrerschliessung und Parkierung**

- ¹ Die Verkehrerschliessung und die Zufahrt zur Unterniveaugarage erfolgen über die im Situationsplan gekennzeichneten Zu- und Wegfahrten.
- ² Parkplätze für die Überbauung sowie 8 vermietbare zusätzliche Parkplätze für das Quartier "Oberdorf" sind unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen.
- ³ Die Besucherparkplätze sind im Mischbereich an den Kehrplatz angrenzend anzuordnen.
- ⁴ Es sind genügend Flächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen in den Hauptgebäuden anzuordnen. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze bei den Hauszugängen zu erstellen. Für die Ermittlung des Fahrradbedarfs kommt die VSS Norm SN 640065_2011 zur Anwendung.

E UMWELT**Art. 15****Energie**

- ¹ Die Hauptgebäude sind gemäss Minergie-Standard oder gleichwertigen Energiekonzepten auszuführen.
- ² Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Art. 16**Werkleitungen**

Der durch eine Grunddienstbarkeit, Durchleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Thalwil, gesicherte öffentliche Abwasserkanal gemäss Situationsplan kann zwecks unterirdischer Verbindung der Hauptgebäude überbaut werden.

Art. 17

Lärm

- ¹ Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte III gemäss Lärmschutzverordnung sind geeignete Massnahmen zu treffen.
- ² Lärmschutzwände sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs gestattet. Diese sind auf Basis des Umgebungsplans zum Richtprojekt oder alternativ gleichwertig zu gestalten, wobei dem Erscheinungsbild des Strassenraums eine hohe Beachtung zu schenken ist.
- ³ Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

F ETAPPIERUNG

Art. 18

Etappierung

- ¹ Hochbauten und zugehörige Untergeschosse können etappiert realisiert werden.
- ² Die Parkplätze für das Quartier "Oberdorf" werden anteilmässig in Bezug zu den Pflichtparkplätzen einer Bauetappe erstellt.
- ³ Der Kehrplatz und der Verbindungsweg Bachtelstrasse/Tischenloostrasse sind mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Rechtskraft der Festsetzung und Genehmigung in Kraft.