



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Zum Fels», Hohe Promenade

Gemeinderatsbeschluss vom 30. August 1995¹

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹Für den Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 14, 2380, 3697, 3698, 4524 und 4525 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 Abs. 2 PBG erlassen.

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

Art. 2 Geltendes Recht

¹Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Soweit die nachfolgenden Vorschriften nicht ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmen, sind kantonale Mindestabstände auch dort einzuhalten, wo diese durch Baubereichsgrenzen unterschritten werden.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gelten im Plangebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung sowie die Baulinie entlang dem Zeltweg nicht.

⁴Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung und die dannzumaligen Baulinien.

Art. 3 Besondere Vorschriften für das Teilgebiet A

¹Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschoss	2
anrechenbares Dachgeschoss	1
anrechenbares Untergeschoss	0
Wohnanteil	100%
Grenzabstand	3,5 m

²Bei Nachweis einer gesamthaft besseren Lösung darf anstelle des anrechenbaren Dachgeschosses ein drittes Vollgeschoss erstellt werden.

³Die Fläche aller anrechenbaren Voll- und Dachgeschosse darf brutto (einschliesslich Aussenmauern) im Teilgebiet A insgesamt maximal 2700 m² betragen. Wo ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss ersetzt wird, ist die Fläche aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume dieses Untergeschosses unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt der zugehörigen Mauer- und Wandquerschnitte auf die höchstzulässige Gesamtfläche von 2700 m² anzurechnen.

⁴In Gebäudenischen bis maximal 4 m Tiefe ist der Abstand zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse frei.

⁵Oberirdische und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (einschliesslich Erker, Balkone und dergleichen) dürfen nur innerhalb des im Plan eingetragenen Baubereiches errichtet werden. Davon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von Abs. 6, Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

⁶Gebäude bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m², die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 3 m nicht übersteigt, sind im Umfang von insgesamt höchstens 100 m² Grundfläche ausserhalb des Baubereiches in dem im Plan bezeichneten Gebiet zulässig, sofern der Bestand von Bäumen dadurch nicht gefährdet wird. Solche Gebäude haben unter sich sowie gegenüber Hauptgebäuden einen Gebäudeabstand von 3,5 m zu wahren. Zusätzlich zulässig sind Rampenüberdachungen. Diese unterliegen im Innern des Plangebietes unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse keinen Abstandsvorschriften.

Art. 4 Besondere Vorschriften für das Teilgebiet B

¹Es sind folgende Geschosse gestattet:

	Baubereich B1	Baubereich B2
Vollgeschosse	4	1
anrechenbares Dachgeschoss	0	0
anrechenbares Untergeschoss	1	1

²Von der Fläche der Vollgeschosse und der anrechenbaren Dach- und Untergeschossfläche sind mindestens 50% als Wohnfläche zu realisieren. Die Wohnanteilsfläche kann innerhalb des Gebäudes und des Teilgebietes B verlegt werden. Für die Berechnung der Wohnanteilsfläche anrechenbar sind:

- alle Vollgeschosse (einschliesslich Aussenwände)
- in den Dach- und Untergeschossen die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, inklusive die zugehörigen Nebenräume und Erschliessungsflächen. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

³Gebäude oder Gebäudeteile haben im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden oberirdischen Geschosse darf oberirdisch nicht überschritten werden. Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf an ein Gebäude nur insoweit angebaut werden, als dadurch das wesentliche äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴Neubauten im Baubereich B1 müssen die Gebäudehöhen des nordwestlichen Nachbargebäudes übernehmen.

⁵Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche zulässig.

⁶Im Teilgebiet B darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, selbst wenn die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden.

⁷Dachvorsprünge sowie einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, ausgenommen Laubengänge, dürfen um höchstens 2 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen, Erker und Balkone jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Im Hofbereich zwischen den Baubereichen B1 und B2 gilt diese Privilegierung jedoch nur für Dachvorsprünge sowie für Balkone des zweiten Obergeschosses und des Dachgeschosses.

⁸Gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m², die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sowie nicht anrechenbare, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern

der Bestand von Bäumen dadurch nicht gefährdet wird. Derartige oberirdische Gebäude haben unter sich sowie gegenüber Hauptgebäuden einen Gebäudeabstand von 3,5 m zu wahren.

Art. 5 Geschlossene Überbauung

¹Das Zusammenbauen ist erlaubt.

²Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig. Soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann, ist die Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich.

Art. 6 Nutzweisen

¹Im Teilgebiet A sind ausschliesslich Wohnungen im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

²Im Teilgebiet B sind ausserhalb der dem Wohnen vorbehaltenen Flächen nicht oder mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 7 Empfindlichkeitsstufen

Dem Teilgebiet A wird die Empfindlichkeitsstufe II, dem Teilgebiet B die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 8 Gestaltung

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

²Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Art. 9 Ökologischer Ausgleich, Gewässerschutz, Energie

¹Im Teilgebiet A sind nicht begehbare Flachdächer zu begrünen.

²Im Gestaltungsplangebiet sind Vorkehrungen zur Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes zu treffen (natürliche Versickerung und/oder Retentionsmassnahmen).

³Der Heizenergiebedarf von Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 10 Baumschutz

¹Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und von Eiben, Zypressengewächsen und Stechpalmen mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm ist bewilligungspflichtig. Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Bei mehrstämmigen Exemplaren wird der Umfang der Einzelstämme aufsummiert.

²Die Fällbewilligung darf nur erteilt werden, wenn der prägende Grüncharakter und der im Plan durch Baumkulissen dargestellte landschaftsprägende Baumgürtel nicht beeinträchtigt wird.

³Bäume sind bei Abgang in der Regel durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Art. 11 Mauern, Einfriedungen und Pflanzen an Strassen, Plätzen und Wegen

¹Mauern, Einfriedungen und Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen grundsätzlich keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber weder gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden noch Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.

²Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

- a) über Strassen mit elektrischen Fahrleitungen für Tram oder Trolleybus 6 m
- b) über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen 2,5 m.

Art. 12 Parkierung

¹Teilgebiet A:

Die Mindestanzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach der städtischen Parkplatzverordnung. Die maximal zulässige Parkplatzzahl beträgt, unabhängig von der Anzahl Wohnungen, 29. Zwischen 10 und 20 Prozent davon sind für Besucher auszuscheiden, entsprechend zu bezeichnen und zu bewerben. Die übrigen Parkplätze dürfen nur für die Bewohner der mit dem Gestaltungsplan zu realisierenden Wohnüberbauung für deren eigene Fahrzeuge zur Verfügung gestellt werden und sind unterirdisch anzuordnen.

²Teilgebiet B:

Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach der städtischen Parkplatzverordnung. Die maximal zulässige Parkplatzzahl beträgt 30, wovon 10 Prozent für Besucher auszuscheiden, entsprechend zu bezeichnen und zu bewerben sind. Die Parkplätze sind, soweit möglich, südöstlich des Gebäudes Vers.-Nr. 290 (Zeltweg 40) anzuordnen, und zwar entweder in einer Unterniveaugarage oder ebenerdig auf einem ansprechend gestalteten unversiegelten Platz.

³Velo- und Mofa-Abstellplätze:

In beiden Teilgebieten sind an geeigneten Lagen genügend Abstellplätze für Velos und Mofas herzurichten.

Art. 13 Erweiterung der Bewilligungspflicht

¹Fassadenänderungen bedürfen auch bezüglich Materialwahl, Bearbeitungsart und Farbgebung einer baurechtlichen Bewilligung.

²Der Abbruch von Bauten und Teilen davon ist bewilligungspflichtig.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft².

¹ AS 42, 94.

² Genehmigt vom Regierungsrat am 20. Dezember 1995; Inkraftsetzung auf den 27. Januar 1996.

