

## ART. 76 g, ZPP NR. 19 STRAHMMATTE

ZPP Nr. 19 „Strahmmatte“

<sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 19 „Strahmmatte“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.

Planungszweck

<sup>2</sup> Sie bezweckt

- eine dichte, zentrumsbezogene Bebauung von hoher Qualität und mit folgenden Nutzungsschwerpunkten:
  - Westlich Schöneggweg: Gesamthaft geplante Wohnüberbauung
  - östlich Schöneggweg: Gesamthaft geplante Zentrumsüberbauung bei gleichzeitiger Aufwertung des Oberdorfstrassenraumes und der angrenzenden privaten Vorplatzbereiche;
- eine Neuführung des Schöneggweges mit einer Einmündung in die Oberdorfstrasse zwischen den beiden bestehenden Gebäuden Oberdorfstrasse Nr. 32 (Parz. 116) und Nr. 32 (Parz. 550) und damit verbunden, die Festlegung von zwei Planungssektoren beidseits des Schöneggweges.

Art und Mass der Nutzung

<sup>3</sup> In den einzelnen Sektoren gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

– **Sektor A:**

Wohnnutzung, dreigeschossig. Im Umfang von maximal 20% der realisierbaren Nutzung können öffentliche Bauten und Anlagen im Interesse der Gemeinde realisiert werden.

AZ = 0.75.

Empfindlichkeitsstufe II.

– **Sektor B:**

Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten auf maximal drei Obergeschossen. Wohnnutzungen sind im Umfang von maximal 30% der realisierbaren Nutzung zugelassen. Gewerbliche Nutzungen sind in den Untergeschossen zugelassen (UG ab Oberdorfstrasse). Im Umfang von maximal 20% der realisierbaren Nutzung können öffentliche Bauten und Anlagen im Interesse der Gemeinde realisiert werden.

AZ = 0.75; ohne Anrechnung gewerblicher Nutzungen im UG.

Empfindlichkeitsstufe III.

Gestaltungsgrundsätze

<sup>4</sup> Innerhalb eines Sektors hat die Erschliessung, Bebauung und Gestaltung von Aussenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen. Die Neuführung des Schöneggweges bis zur Einmündung in die Oberdorfstrasse ist zusammen mit der

ersten Teilüberbauungsordnung festzulegen. Diese Teilüberbauungsordnung umfasst auch den verlegten Abschnitt des Schöneggweges, welcher so zu gestalten und die Geschwindigkeit für den motorisierten Verkehr so zu beschränken ist, dass ein ungefährdetes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 116 und 550 sind im Sinne von Art. 89 Abs. 3 GBR erhaltenswert.

Für die einzelnen Sektoren gelten zudem folgende Gestaltungsgrundsätze:

#### **Sektor A:**

Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Bei einer Neubebauung ist entlang des Schöneggweges bis zur Einmündung in die Oberdorfstrasse eine sichere Fusswegverbindung oder ein Trottoir zu erstellen. Die Aussenräume der Wohnüberbauung sind im Bereich gegen die Strasse in Verbindung mit der Fusswegverbindung teilweise als allgemein zugängliche Flächen zu gestalten und mit einem allfälligen Gestaltungskonzept für den Schöneggweg abzustimmen.

#### **Sektor B:**

Stellung von Bauten, Lage und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen und Parkieranlagen sind als Gesamtkonzept zu so zu planen, dass der Strassenraum der Oberdorfstrasse als Zentrumsbereich aufgewertet wird. Dabei ist die Parzelle 550 so mit einzubeziehen, dass sowohl der heutigen, wie einer zukünftig möglichen Nutzung Rechnung getragen wird. Bauten gegen die Oberdorfstrasse haben hinsichtlich Stellung, Massstäblichkeit und Dachformen dem Charakter der vorhandenen Bebauung entlang der Oberdorfstrasse zu entsprechen.

Ein Nutzungs- und Bebauungskonzept ist mit einem allfälligen Gestaltungskonzept für die angrenzenden Abschnitte der Oberdorfstrasse und des Schöneggweges zu koordinieren; insbesondere sind die Vorplätze zwischen Strasse und strassenseitiger Bebauung als allgemein zugängliche, attraktive Zentrumsbereiche zu gestalten.

#### *Erschliessung, Parkierung*

<sup>5</sup> Die Zufahrt zum Sektor A erfolgt grundsätzlich über den Schöneggweg. Die Parkierung hat mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erfolgen. Im Sektor B sind Zu- und Wegfahrten sowohl von der Oberdorfstrasse wie vom Schöneggweg her möglich. Sie sind auf allfällige Gestaltungskonzepte für die angrenzenden Strassenräume der Oberdorfstrasse und des Schöneggweges abzustimmen. Im Bereich der Oberdorfstrasse sind sie mit den zuständigen Amtstellen des kantonalen Tiefbauamtes frühzeitig abzusprechen. Besucherparkplät-

ze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen, wovon ein Teil der Plätze auf Veranlassung der Gemeinde öffentlich bewirtschaftet werden kann. Die Anzahl wird in der Überbauungsordnung festgelegt.

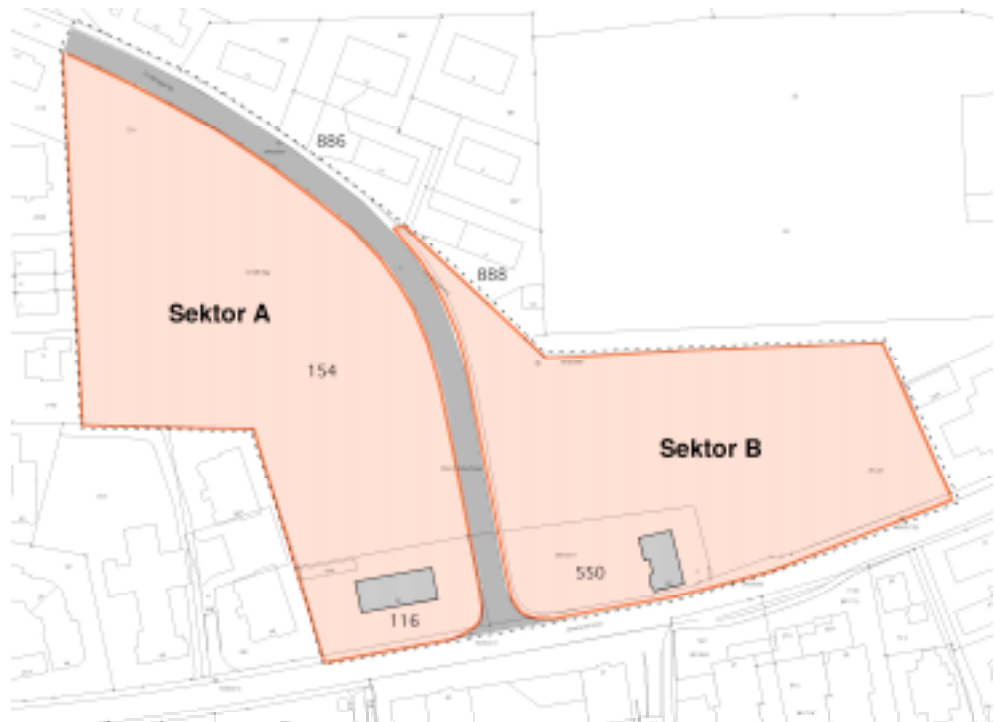
Der auf Seite der Schulanlage nördlich des Sektor B bestehende Fussweg muss bis zum neu geführten Schöneggweg verlängert werden.

#### Realisierung

<sup>6</sup> Erste Baugesuche dürfen nicht vor Ablauf einer Frist von 7 Jahren nach in Kraft treten der Zone mit Planungspflicht bewilligt werden. Der Gemeinderat kann im Sektor A die Frist um maximal 3 Jahre verkürzen, wenn sich abzeichnet, dass ein Grossteil der Riedli-Überbauung erst nach dieser im Sektor A überbaut wird. Ebenso kann er im Sektor B die Frist aufheben, wenn Projekte im Interesse einer attraktiven und lebendigen Dorfkern- und Zentrumsentwicklung kurzfristiger realisiert werden sollen.

#### Energie

<sup>7</sup> Bei Bauweise nach Minergiestandard, sofern es sich dabei im Vergleich zur gesetzlichen Forderung um eine Mehrleistung handelt, kann der Gemeinderat einen Bonus von höchstens 8% auf den in Abs. 3 genannten Ausnützungsziffern gewähren.



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG vom .....

VORPRÜFUNG vom .....

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER vom .....

PUBLIKATION IM AMTSBLATT vom .....

ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom .....

EINSPRACHEVERHANDLUNG am .....

RECHTSVERWAHRUNG .....

ERLEDIGTE EINSPRACHEN .....

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN .....

BESCHLOSSEN DURCH  
DEN GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE am .....

BESCHLOSSEN DURCH  
DEN GROSSEN GEMEINDERAT am .....

BESCHLOSSEN DURCH  
DIE STIMMBERECHTIGTEN am .....

mit .....Ja - gegen .....Nein Stimmen

*EINWOHNERGEMEINDE MÜNCHENBUCHSEE*  
DER PRÄSIDENT

DER SEKRETÄR

.....  
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

MÜNCHENBUCHSEE, DEN DER GEMEINDESCHREIBER

.....  
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG