

## Leitbildplan



### Teilquartier Eigenheimstrasse

#### Leitbild

Massstab 1:1000

GRB 16, Januar 2013  
Stand 1. Dezember 2014

#### Leitbildinhalte

	Geltungsbereich
	Baufeld zur Wahrung der quaterstypischen Bebauungsstruktur
	Grüne Hofbereiche (Oasen) erhalten
	Freihaltebereiche zur Strukturierung der Baufelder
	Bauliche Struktur erhalten (Quartiererhaltungszone)
	Umgebungsbereich Kernzone (besonders gute Gesamtwirkung)
	Begrünter Baulinienraum (Vorgärten)
	Gebäude mit hohem Situationswert

#### Orientierung

	Volumenerhaltung gemäss Art. 9 BZD
	Inventarisiertes oder geschütztes Gebäude
	Gebäude, die das zulässige Nutzungsmass annähernd ausschöpfen
	Kernzonen



## Hinweis zur rechtlichen Bedeutung

### Verhältnis zur Bauordnung

Das vorliegende Leitbild bestehend aus Leitbildplan und Leitsätzen wird vom Gemeinderat festgesetzt. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben die Leitbildinhalte zu beachten, hingegen können Einwohner und Grundeigentümer daraus keine Rechte und Pflichten ableiten.

## Leitsätze

### 1: Quartier rücksichtsvoll weiterentwickeln

Das Quartier Eigenheimstrasse soll unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur weiterentwickelt werden. Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sollen rücksichtsvoll in die Quartierstruktur eingeordnet werden. Dies gilt auch für Materialien, Farben sowie Lärmschutzmassnahmen längs der Seestrasse.

Der Quartiercharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

- Das Quartier weist eine orthogonale Bebauungsstruktur auf
- Quartiertypisch sind dreigeschossige Zeilenbauten und offene Blockrandbebauungen, die einen begrünten Innenhof besitzen
- Der Grünflächenanteil auf den Bauparzellen und längs der Strassen ist hoch

### 2: Orthogonale Bebauungsstruktur weiterführen und erhalten

Mit der Stellung und Anordnung der Bauten soll die bestehende orthogonale Bebauungsstruktur weitergeführt werden. Die im Plan bezeichneten Baufelder legen die Grundzüge der Quartierstruktur fest. Die Baufelder basieren auf den heutigen Eigentumsstrukturen und sind für Neubauten weitgehend. Bei Grundstückszusammenlegungen können die Baufelder sinngemäss angepasst werden.

Für die speziell bezeichnete zweigeschossige Bebauung an der Eigenheimstrasse soll die bauliche Gliederung und das Erscheinungsbild mit einer Quartiererhaltungszone gesichert werden.

### 3: Durchgrünung gewährleisten und Hofbereiche erhalten

Die quartiertypische Durchgrünung soll auch im Rahmen von Neubauten bestehen bleiben. Mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche soll begrünt und standortgerecht bepflanzt werden. Bei Grundstücken mit Anstoss an einen grünen Hofbereich soll mindestens die Hälfte dieses Grünflächenanteils als zusammenhängende Fläche Richtung «Hof» angeordnet werden.

Die im Plan schematisch bezeichneten grünen Hofbereiche sollen als Oasen der angrenzenden offenen Blockrandbebauungen erhalten bleiben. Im Rahmen von Neubebauungen soll Ersatz geschaffen werden. Die bezeichneten Freihaltebereiche sollen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Freihaltebereiche, die den Baufeldern überlagert sind, besitzen im Rahmen von Neubebauungen einen Anordnungsspielraum.

Hochstammbäume und der Fortbestand markanter Einzelbäume sind erwünscht.

### 4: Auf historische Bausubstanz besonders Rücksicht nehmen

Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen, sollen Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so gestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

### 5: Siedlungsverträgliche Erschliessung sicherstellen

Die Quartierstrassen sollen als Mischverkehrsflächen fussgängerfreundlich, aufenthaltsfreundlich und sicher gestaltet werden.

Zur Gewährleistung einer hohen Freiraum- und Umgebungsqualität sollen bei Neubauten die Bewohnerparkplätze unter Terrain angeordnet werden. Einzelne Besucherparkplätze können innerhalb der Baulinien und Strassenabstände gestattet werden.

Mit Rücksicht auf einen natürlichen Wasserhaushalt sollen mit Ausnahme der Strassen und Wege sicherfähige Beläge verwendet werden. Anzustreben sind Sickerasphalt, Verbundsteine ohne Verzahnung, Kies und Chaussierungen.

### 6: Ursprüngliches Bebauungsprinzip längs der Seestrasse fortführen

Neubauten an der Seestrasse sollen sich am ursprünglichen Bebauungsprinzip orientieren:

**Gebäude mit hohem Situationswert** Die speziell gekennzeichneten Gebäude sind durch ihre markante Stellung im Strassenraum ortsbildprägend und besitzen einen hohen Situationswert. Der Weiterbestand dieser Gebäude ist erwünscht. Ersatzneubauten innerhalb des Baulinienraums sollen sich an den bestehenden Gebäudevolumen orientieren und sollen mit besonderer Rücksicht auf die Umgebung gestaltet werden. Bezüglich der genauen Lage besteht ein Anordnungsspielraum. Neubauten, welche sich gestalterisch nicht am Gebäudebestand orientieren, sollen die Baulinie einhalten.

**Ortsbildverträglicher Lärmschutz sicherstellen** Mit der Nutzungsverteilung und der inneren Organisation der Gebäude soll situationsgerecht auf den Lärmpegel der Seestrasse reagiert werden. Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen sollen gegenüber der Lärmquelle um 90° abgewandt angeordnet werden. Wo dies nicht möglich ist, soll der Lärmschutz mit einer Lärmschutzschicht an der seeseitigen Fassade gelöst werden (z. B. verglaste Balkone).

**Freistehende Elemente auf der Strassengrenze** Mauern, Zäune und Hecken sind längs der Strassen traditionelle Elemente. Diese Elemente sind im Rahmen von Neuüberbauungen fortzuführen und in der Regel auf die Strassengrenze zu setzen. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Zur Gewährleistung des Sichtschutzes sind gärtnerisch vielfältig gestaltete Hecken hohen Mauern vorzuziehen.
- Zäune auf Sockelmauern sind geschlossenen Mauern vorzuziehen.
- Freistehende Mauern sollen, gemessen ab dem Niveau der Seestrasse, nicht höher als 1.5 m sein. Höhere Mauern sind mit erhöhter Sorgfalt auszubilden.
- Im Interesse einer hohen Qualität des öffentlichen Raums sollen Lärmschutzwände gestalterisch in das bauliche Konzept integriert werden. Die Vorschriften für Mauern sind sinngemäss zu beachten.

Im Interesse eines attraktiven öffentlichen Raums sollen bei Grundstücken mit Anstoss an die Seestrasse mindestens die Hälfte der Anstosslänge begrünt und mit gärtnerisch vielfältig gestalteten Hecken und Bäumen bepflanzt werden.