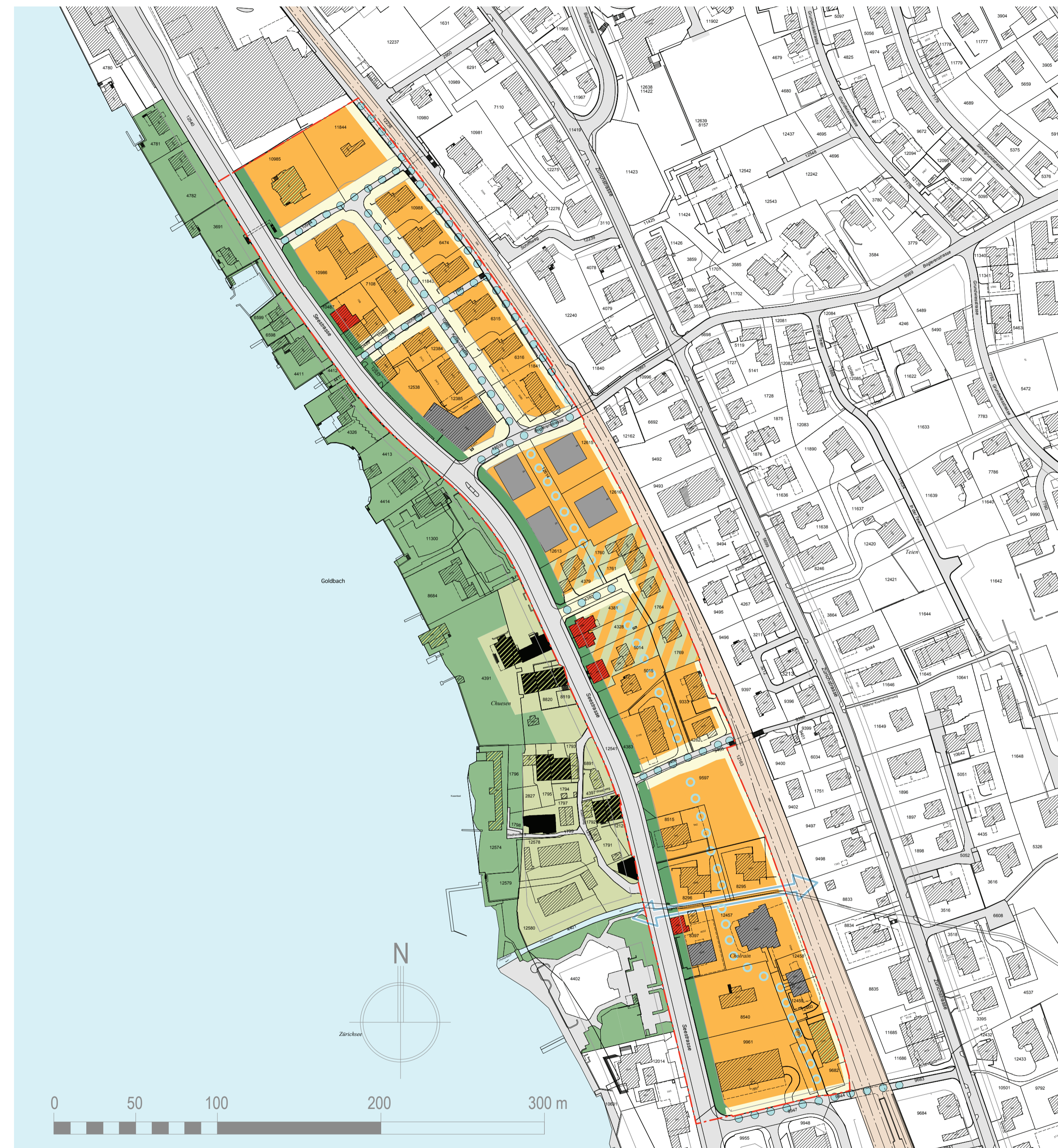


## Leitbildplan



## Teilquartier Kusenstrasse

### Leitbild

Massstab 1:1000

GRB 16, Januar 2013  
Stand 1. Dezember 2014

### Leitbildinhalte

	Geltungsbereich
	Bestehende Fusswege / Geplante Fusswege gemäss Richtplan Verkehr
	Durch Erschliessungsstrassen gebildete Baufelder
	Besonders sensibler räumlicher Bereich
	Gebäude mit hohem Situationswert
	Begrünter Baulinienraum [Vorgärten]
	Eingedolter Bach: Bachöffnung mit reduzierter Gewässerraum prüfen

### Orientierung

	Volumenerhaltung gemäss Art. 9 BZG
	Inventarisierte oder geschützte Gebäude
	Gebäude die jünger als 10 Jahre alt sind und das zulässige Nutzungsmass annähernd ausschöpfen
	Kernzone
	Erholungs- und Freihaltezone

## Hinweis zur rechtlichen Bedeutung

### Verhältnis zur Bauordnung

Das Leitbild für das Teilquartier Kusenstrasse definiert die Grundzüge der angestrebten Quartierentwicklung. Geregelt werden insbesondere folgende Aspekte:

**Aussenwirkung** Bauliche Ausgestaltung des Übergangs zu den Verkehrsräumen Seestrasse und Bahnlinie, wobei die ursprünglichen Bebauungsprinzipien weitergeführt werden sollen.

**Innenwirkung** Innenentwicklung und Sicherstellung einer funktionierenden Erschliessung

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: Gute Gesamtwirkung

Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sollen rücksichtsvoll in die Quartierstruktur eingebunden werden. Dies gilt auch für Materialien, Farben sowie Lärmschutzmassnahmen längs der Seestrasse.

### 2: Durchblicke Richtung See erhalten

Neubauten sollen sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Bauten orientieren. Zur Gewährleistung von Durchblicken zum See sollen lange Gebäuderiegel vermieden werden.

### 3: 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 einzuhalten.

**Besonders sensibler räumlicher Bereich** Die gewachsene Struktur im speziell bezeichneten Bereich ist für das Quartier identitätsbildend und deren Erhalt ist wünschenswert. Die Massstäblichkeit der bestehenden Gebäude ist für die weitere Entwicklung in diesem sensiblen Bereich wegleitend.

**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, seeseitig nicht höher als 1.5m sein. Höhere Mauern 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.

**Zugang/Adressbildung** Die Grundstücke mit Anstoss an die Seestrasse sollen über einen Hauszugang zur Seestrasse verfügen

**Begrünung** Mit Rücksicht auf die Qualität des 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.

### 4: Erschliessung auf Innenentwicklungspotenzial abstimmen

Die Erschliessung ist im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung der Grundstücke zu klären. Anzustreben sind rückwertige Erschliessungsstiche sowie gemäss Richtplan Verkehr ein durchgehender Fussweg von der Kohlrainstrasse zum Bahnhof Goldbach. Die Strassen sollen als Mischverkehrsflächen fussgänger- und aufenthaltsfreundlich gestaltet werden.

Damit die Anzahl Tiefgaragenrampen minimiert werden kann, sind grundstücksübergreifende Erschliessungsregelungen anzustreben. Mit Rücksicht auf die Freiraum- und Umgebungsqualität sollen die Bewohnerparkplätze unter Terrain angeordnet werden. Einzelne Besucherparkplätze können innerhalb der Erschliessungskorridore gestattet werden.

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

### 5: Durchgrünung gewährleisten

Die quartiertypische Durchgrünung soll auch im Rahmen von Neubauten bestehen bleiben. Mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche soll begrünt und standortgerecht bepflanzt werden. Der Freihaltebereich zur Strukturierung der Baufelder besitzt im Rahmen von Neubauten einen Anordnungsspielraum. Hochstamm-bäume und der Fortbestand markanter Einzelbäume sind erwünscht.