

Leitbildplan



Teilquartier Zürichstrasse

Leitbild

Massstab 1:1000

GRB 16, Januar 2013
Stand 1. Dezember 2014

Leitbildinhalte

	Perimeter
	Baufeld zur Wahrung der quartiertypischen Bebauungsstruktur
	begrünte Freiräume zur Gewährleistung von Durchblicken
	Erschliessung grundstücksübergreifend regeln
	begrünter Baulinienraum

Orientierung

	Bauten, die das zulässige Nutzungsmass annähernd ausschöpfen
	Inventarisierte Gebäude mit Umgebung

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 Teilquartier Zürichstrasse 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 und Farben. Neubauten sollen sich an den vorherrschenden Bautypologien im Teilquartier orientieren, wobei eine qualitativ hochstehende architektonische Umsetzung erwünscht ist.

- Der Quartiercharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:
- Quartiertypisch sind zwei- bis dreigeschossige Punktbauten, deren Fassaden auf der Flucht der seeseitigen Baulinie der Zürichstrasse liegen
 - Der Grünflächenanteil auf den Bauparzellen ist hoch
 - Strassenbildprägend sind gärtnerisch vielfältig gestaltete Hecken und Zäune auf Sockelmauern
 - Zufahrten und Zugänge der Grundstücke erfolgen in der Regel ab der Zürichstrasse
- Die zu beachtenden Quartiermerkmale sind nachfolgend präzisiert:

2: Durchblicke erhalten

Abgeleitet aus der quartierspezifischen Bautypologie sollen mit der Stellung und Anordnung der Bauten die bestehenden Durchblicke in Richtung See gesichert werden. Die Lage der im Leitbild bezeichneten Baubereiche basieren auf der heutigen Eigentumsstruktur und sind wegleitend. Bei Grundstückszusammenlegungen können die Baubereiche sinngemäss angepasst werden. Die Fassaden sollen seeseits der Zürichstrasse auf die rechtskräftige Baulinie gestellt werden.

3: Massstäblichkeit fortführen

Längs der Zürichstrasse sind seeseitig Gebäudelängen/Gebäudebreiten zwischen 12 m und 15 m vorzusehen. Bei längeren Gebäuden sollen die Bauvolumen in Anlehnung an die quartierspezifische Bautypologie gegliedert werden.

4: Durchgrünung gewährleisten

Die quartiertypische Durchgrünung soll erhalten bleiben. Mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche soll begrünt und standortgerecht bepflanzt werden. Hochstammabäume und der Fortbestand markanter Einzelbäume sind erwünscht.

5: Strassenfassaden und Vorgärten ansprechend gestalten

Insbesondere die dem Strassenraum zugewandten Fassaden sollen einen Beitrag für einen attraktiven Strassenraum leisten und ansprechend gestaltet sein.

Die attraktive Gestaltung des Baulinienraums ist von öffentlichem Interesse. Mit Rücksicht auf die Qualität des öffentlichen Raums sollen bei Grundstücken mit Anstoss an die Zürichstrasse mindestens die Hälfte der Anstosslänge begrünt und mit gärtnerisch vielfältig gestalteten Hecken und Bäumen bepflanzt werden.

Im Baulinienraum sollen allfällige bauliche Einfriedungen auf die Strassengrenze gesetzt werden und sollen eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Zäune auf Sockelmauern sind geschlossenen Mauern vorzuziehen.

Containerstellplätze sollen nicht freistehend angeordnet, sondern möglichst unauffällig in einen Gebäudeteil integriert werden.

Bergseits der Zürichstrasse sind Stützkonstruktionen mit mehr als 1.5 m Höhe zu staffeln und zu begrünen.

Mit Rücksicht auf einen natürlichen Wasserhaushalt sollen sickerfähige Beläge verwendet werden. Anzustreben sind Sickerasphalt, Verbundsteine ohne Verzahnung, Kies und Chausseierungen.

6: Grundstücke quartierverträglich erschliessen

Bei den Grundstücken mit Anstoss an die Zürichstrasse sollen die Hauszugänge in der Regel zur Zürichstrasse angeordnet werden.

Bei den speziell bezeichneten Arealen ist eine grundstücksübergreifende Erschliessungsregelung anzustreben. Mit Rücksicht auf die Freiraum- und Umgebungsqualität sollen die Bewohnerparkplätze unter Terrain angeordnet werden. Einzelne Besucherparkplätze können im Baulinienraum gestattet werden.

Bergseits der Zürichstrasse ist die Abgrabungslänge für Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Ansammlungen von mehreren Einzel- oder Doppelgaragen sind nicht zulässig.