

Teilquartier Im Wiesengrund
Leitbild

Massstab 1:1000

GRB 16, Januar 2013
Stand 1. Dezember 2014

Leitbildinhalte

	Geltungsbereich
	Baufeld zur Wahrung der quartiertypischen Bebauungsstruktur
	Freihaltebereich
	Durchblicke
	Gebäude im Park (Erlenweg 10)

Orientierung

	Gebäude, die das zulässige Nutzungsmass annähernd ausschöpfen
	Markanter Einzelbaum

Leitbildplan



Hinweis zur rechtlichen Bedeutung

Verhältnis zur Bauordnung

Das vorliegende Leitbild bestehend aus Leitbildplan und Leitsätzen ist behördenverbindlich und 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 Im Wiesengrund 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.

Der Quartiercharakter wird durch die folgenden Merkmale bestimmt:

- Das Quartier weist eine lockere, offene Bebauungsstruktur auf
- Quartiertypisch sind symmetrisch zueinanderstehende Zeilenbauten mit Gebäudelängen von rund 20 m.
- Der Grünflächenanteil auf den Bauparzellen ist hoch

2: Bestehende Bebauungsstruktur weiterführen und erhalten

Mit der Stellung und Anordnung der Bauten soll die bestehende Bebauungsstruktur weitergeführt werden. Die quartiertypische Gebäudelänge soll von Neubauten übernommen werden. Die Gebäudelänge/Gebäudebreite soll max. 30 m betragen. Die im Plan bezeichneten Baufelder legen die Grundzüge der Quartierstruktur fest. Die Baufelder basieren auf den heutigen Eigentumsstrukturen und sind für Neubauten wegliegend. Bei Grundstückszusammenlegungen können die Baufelder sinngemäss angepasst werden.

Das bestehende Alterswohnheim am Erlenweg 10 soll im Sinne von §357 PBG aufgestockt werden können. Wird das bestehende Gebäude einer Nichtöffentlichen Nutzung zugeführt, hat sich ein Ersatzneubau in die vorherrschende Quartierstruktur einzuordnen.

Mit der Nutzungsverteilung und der inneren Organisation der Gebäude soll situationsgerecht auf den Lärmpegel der Bahnlinie 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).

3: Durchgrünung gewährleisten und Durchblicke 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. Hochstammabäume und der Fortbestand markanter Einzelabäume sind erwünscht.

Die bezeichneten Freihaltebereiche sollen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Freihaltebereiche besitzen im Rahmen von Neubauten einen Anordnungsspielraum, wobei Durchblicke erhalten bleiben sollen.

4: Siedlungsverträgliche Erschliessung sicherstellen

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

Zur Gewährleistung einer hohen Freiraum- und Umgebungsqualität sollen 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, sickerfähige Beläge verwendet werden. Anzustreben sind Sickerasphalt, Verbundsteine ohne Verzahnung, Kies und Chaussierungen.