Quartiergestaltungsplan Ruessen

Situation 1:1000
Schnitt 1:100

AI

Abteilung Planung/Bau, den 4. April 2018
Der Abteilungsleiter

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat beschlossen am 4. April 2018

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Andreas Hotz	Walter Lipp

Öffentliche Auflage vom 11. Mai bis 11. Juni 2018
Visum Planung/Bau

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat festgesetzt am 08. AUG. 2018

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber

25.6.2018

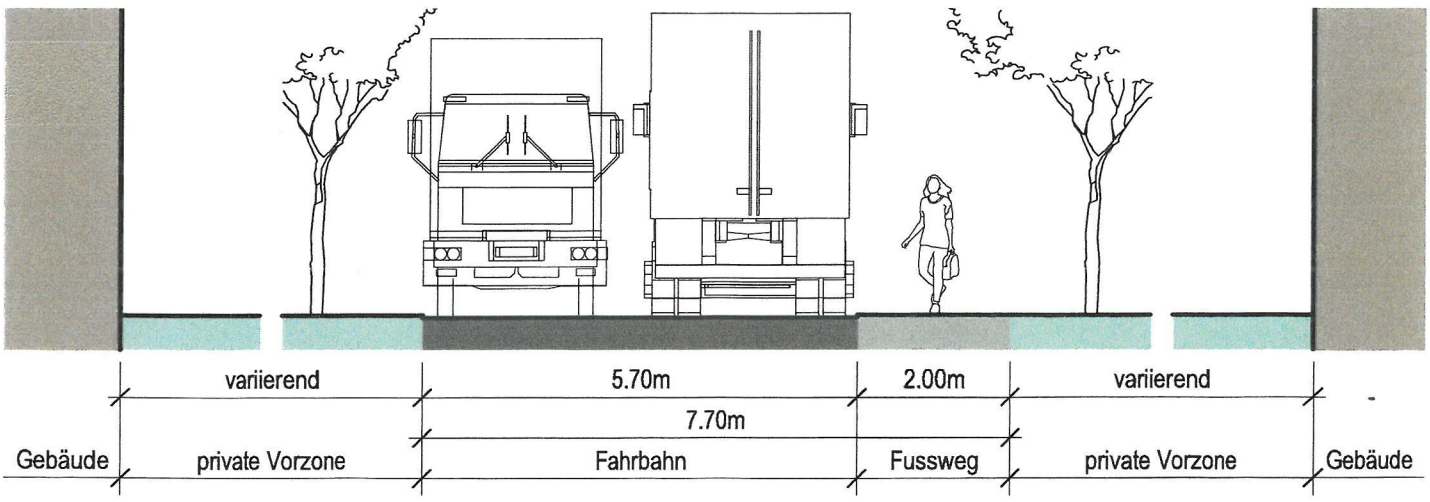
Festlegungen

- Perimeter Quartiergestaltungsplan
- Freiraum min. 600 m²
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Übergangsbereich Sihlbruggstrasse
- Guter Bezug Erdgeschoss-Fassaden zur Sihlbruggstrasse
- R — Mögliche Lagen Retentionsanlage / Entwässerungsmulden
- Strassenflächen
- Trottoirflächen
- Erschliessungsflächen
- Wendeplatz
- Zu gewährleistende Anschlusspunkte Flurweg (Lage schematisch)
- Neue öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Ableitung von Oberflächen-Hangwasser (Lage schematisch)

Informationsinhalt

- Bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter
- Bestehende Gebäude innerhalb Perimeter
- Mögliche Lage von Hochbauten (schematisch)
- Abbruch
- Mögliche neue Parzellierung
- Eingedolter Walterswilerbach
- Höhenkurven

Strassenquerschnitt A - A / 1:100



Situationsplan



Quartiergestaltungsplan Ruessen

Handlungsanweisungen

AI

Abteilung Planung/Bau, den 4. April 2018

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat beschlossen am 4. April 2018

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Andreas Hotz	Walter Lipp

Öffentliche Auflage vom 11. Mai bis 11. Juni 2018

Visum Planung/Bau

Urs Spillmann

Vom Gemeinderat festgesetzt am 8. August 2018

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Andreas Hotz	Walter Lipp

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.c
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.c

Zweck

Ziele

Der Quartiergestaltungsplan (QGP) Ruessen hat zum Ziel, die Grundsätze der Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung der Reservebauzone RB AC aufzuzeigen, damit ein gut nutzbares Arbeitsplatzgebiet entstehen kann. Dieses soll entsprechend den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer in Etappen individuell überbaut werden können.

Insbesondere hat der QGP Ruessen zum Ziel;

- ein effizientes Erschliessungssystem sicherzustellen;
- die Lage des Freiraums zu klären;
- einen naturnah gestalteten Siedlungsrand sicherzustellen;
- gut bebaubare Grundstücke zu formen;
- die Retentionsmöglichkeiten aufzuzeigen;
- eine zweckmässige Verdichtung zu prüfen.

Verbindlichkeit und Wirkung

Anordnungsspielraum

Sämtliche Planfestlegungen sind schematisch und besitzen für die weitere Projektierung einen Anordnungsspielraum.

Von der Grundkonzeption kann abgewichen werden, wenn wiederum ein grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten sichergestellt wird.

Beurteilungsgrundlage

Der vorliegende Quartiergestaltungsplan ist behördenverbindlich. Er dient als Grundlage für

- die vertragliche Sicherung der Erschliessungsanlagen und des Freiraums und die damit verbundene Arrondierung der Baugrundstücke;
- die Beurteilung von Bauvorhaben im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

Bebauung und Freiraumgestaltung

Anforderungen

Neubauten und Anlagen sollen sich gut in das bauliche und landschaftliche Umfeld integrieren und sind möglichst rücksichtsvoll in die bestehende Topografie einzufügen, so dass am Siedlungsrand eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Materialien und die Farbgebung.

Insbesondere sind folgende Grundsätze zu beachten:

- die bestehende orthogonale Bebauungsstruktur soll fortgeführt werden;
- entlang dem Siedlungsrand ist eine ökologische Ausgleichsfläche anzulegen, die überdies der Abnahme von oberflächlichem Hangwasser dienen kann (Entwässerungsmulde);
- längs der Sihlbruggstrasse sollen Erdgeschossfassaden einen guten Bezug zum Strassenraum herstellen;
- der Übergang zur Sihlbruggstrasse ist angemessen zu begrünen und mit einzelnen Hochstammbäumen zu bepflanzen;
- Mauern und Stützkonstruktionen ab 2.0 m sind in der Höhe zu staffeln und zu begrünen

Freiraum

Im bezeichneten Bereich muss zu Lasten der Grundeigentümer ein min. 600 m^2 grosser Freiraum erstellt werden. Der Freiraum ist als attraktiver Aufenthaltsraum für Arbeitende zu gestalten. Die Projektierung hat durch eine qualifizierte Fachperson (z.B. Landschaftsarchitekt) zu erfolgen. Durch Einzelbäume und Sträucher soll der Freiraum gegliedert werden. Entlang der Siedlungsgrenze ist der Freiraum offen zu gestalten, so dass Sichtbeziehungen zur Landwirtschaftsfläche gewährleistet sind. Die Planung des gesamten Freiraums hat mit einem ersten Baugesuch für GS Nr. 2319 oder 4108 zu erfolgen. Mit Realisierung einer ersten Bebauung ist ein anteilsmässiger und sinnvoller Teil des Freiraums zu erstellen.

Ökologische Ausgleichsfläche

Auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung, insbesondere gegenüber der Landwirtschaftszone, ist Wert zu legen. Am Siedlungsrand sowie teilweise entlang der Sihlbruggstrasse ist ein naturnah gestalteter Grünstreifen mit einer variierenden Breite zwischen 2 m (bereichsweise) bis 6 m anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Die ökologische Ausgleichsfläche hat min. 10 % der Grundstücksfläche GS Nrn. 2319 und 4108 aufzuweisen.

Gestaltung Strassenraum

Im Übergangsbereich zur Sihlbruggstrasse darf das bestehende Terrain dem Strassenniveau der Sihlbruggstrasse angeglichen werden, wobei dieser Bereich zusammen mit den angrenzenden Fassaden gut zu gestalten ist.

Erschliessung

Erschliessungsnetz

Die Grundstücke sind ab der Ruessenstrasse zu erschliessen. Die Ruessenstrasse ist innerhalb des Perimeters auf eine Fahrbahnbreite von 5.70 m auszubauen und um ein min. 2 m breites Trottoir zu ergänzen.

Die Parkplätze auf der Ruessenstrasse sowie auf dem Trottoir sind aufzuheben, damit die Strassenanlage ihrer Erschliessungsfunktion gerecht werden kann und die privaten Wegrechte ausgeübt werden können.

Am Ende der Stichstrasse ist ein Wendeplatz anzulegen, der den technischen Anforderungen von LKW's entspricht. Der Wendeplatz kann als Bestandteil der Grundstückserschliessung genutzt werden.

Die Erschliessung des Ruessenhofs und des Utingenhofs ist zu gewährleisten. Der bestehende Flurweg kann zur besseren Bebaubarkeit der Grundstücke verlegt werden.

Erschliessungsflächen

Die bezeichneten Erschliessungsflächen dienen als Grundstückszufahrt, Manövrier- und Parkierungsflächen.

Im Übergangsbereich zur Sihlbruggstrasse sind oberirdische Parkplätze zulässig, sofern diese mit einzelnen Bäumen kombiniert werden.

Fusswegverbindung

Von der Ruessenstrasse zur Bushaltestelle an der Sihlbruggstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung anzulegen. Die Lage des Fussweges ist mit einem ersten Bauprojekt nachzuweisen.

Parkierung / Verkehrsintensive Nutzungen

Die „Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot“ nach VSS Norm 640 281 sind mit dem Faktor 0.70 abzumindern.

Verkehrsintensive Nutzungen sind aufgrund der begrenzten Strassenkapazität nur im beschränkten Masse möglich.

Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Planungsgebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Retentions- und Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Das unverschmutzte Meteorwasser ist auf den Grundstücken soweit wie möglich versickern zu lassen. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind Retentionsanlagen zu erstellen. Ein Überlauf in den Walterswilerbach ist zulässig. Die zulässige Abflussmenge wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Das Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasserleitung längs der Sihlbruggstrasse angeschlossen werden.

Im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen sind Massnahmen zur Abnahme von Oberflächen-Hangwasser zu ergreifen (Entwässerungsmulde).

Entsorgungsstellen

Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Entsorgungsstellen nachzuweisen.

Umwelt

Bodenschutz

Gemäss Zugmap sind auf den Grundstücken im Perimeter keine belasteten Standorte oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist der Zustand des Bodens auf dem Grundstück GS Nr. 2319 abschliessend zu prüfen.

Lärm

Der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe IV ist mittels planerischen und baulichen Massnahmen einzuhalten.

Umsetzung

Privatrechtliche Regelungen

Durch die Grundeigentümer sind in einem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag insbesondere die nachfolgenden Regelungen zu treffen:

- Sicherstellung Ausbau Ruessenstrasse (Landarrondierung, Kostenregelungen, Zuständigkeiten);
- Gemeinschaftliche Anlagen: Wendeplatz, Entwässerungsleitungen und allenfalls Retentionsanlage, (Finanzierung, Erstellung, Unterhalt, erforderliche Rechte);
- Sicherstellung Freiraum (Finanzierung, Erstellung, Unterhalt, erforderliche Rechte);
- Nutzungsrechte zugunsten Drittgrundstücke (Verlegung bestehender Flurweg, weitere Fuss- und Fahrwegrechte);
- Nutzungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit (öffentliches Fusswegrecht für neue Fusswegverbindung von der Ruessenstrasse zum Trottoir an der Sihlbruggstrasse, Fahrwegrecht Wendeplatz bei einer Übernahme der Ruessenstrasse durch die Gemeinde)

Überführung in eine definitive Bauzone

Nach der Festsetzung des Quartiergestaltungsplans, Sicherstellung der öffentlichen Rechte sowie Vorliegen des erforderlichen Landumlegungs- und Erschliessungsvertrages wird die Reservebauzone mit Beschluss durch den Gemeinderat in eine definitive Bauzone überführt. Dazu ist dem Gemeinderat ein entsprechendes Gesuch einzureichen, welches öffentlich aufgelegt wird (Baubewilligungsverfahren).