

Kanton St. Gallen

Stadt Rapperswil-Jona

ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER I

Bericht

28.03.2014

BGS & Partner Architekten AG, 8640 Rapperswil

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Planungsinstrumente	4
1.3 Übergeordnete Zielsetzung	4
2. Überbauungsplan Chrüzacher I	4
2.1 Plangebiet und Zonenordnung	4
2.2 Zweckbestimmung	5
2.3 Vorprüfung	5
2.4 Richtprojekt	5
2.5 Besondere Vorschriften (besV)	6
2.6 Formensprache und Volumetrie	7
2.7 Verkehrserschliessung	7
2.8 Parkierungsorganisation	7
2.9 Aussenraumkonzept	8
2.10 Gewässerschutz und Retention	8
2.11 Energiekonzept	8
2.12 Kataster der belasteten Standorte	8
2.13 Bodenschutz	8
2.14 Lärmschutz	8
2.15 Naturgefahren	8
2.16 Entsorgungsstelle	8
3. Abweichungen vom Baureglement	9
4. Vorteile Überbauungsplan Chrüzacher I gegenüber Regelbauweise	9
5. Beilagen	9

1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieses Berichts ist der Überbauungsplan Chrüzacher I. Das Plangebiet Chrüzacher I ist Teil des städtebaulichen Konzeptes Rütistrasse, welches die Gebiete der Überbauungspläne Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II umfasst, alles im Modell M. 1:500 dargestellt, vgl. Beilage 1.

1.1 Ausgangslage

Dank der Einflussnahme und der Überzeugungsarbeit der Bauverwaltung der Stadt Rapperswil-Jona, dem Entgegenkommen der Grundeigentümer des Plangebietes Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II, der Bereitschaft der beiden beauftragten Planungsfirmen BGS & Partner Architekten AG, 8640 Rapperswil und MB Architekten AG, 8853 Lachen SZ sowie der Unterstützung durch die Stadtbildkommission Rapperswil-Jona ist es gelungen, ein den Leitsätzen 2 und 3 des Raumkonzeptes Kanton St. Gallen und dem Richtplan der Stadt Rapperswil-Jona entsprechendes städtebauliches Konzept im Teilzonenplan Chrüzacher und in den drei Sondernutzungsplänen:

- Überbauungsplan Rütistrasse Süd
- Überbauungsplan Chrüzacher I
- Überbauungsplan Chrüzacher II

festzulegen.

Die beiden massgebenden Leitsätze im Raumkonzept Kanton St. Gallen lauten wie folgt:

Leitsatz 2: Der Kanton St. Gallen entwickelt die Siedlungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und in ausgewählten Entwicklungsschwerpunkten.

Leitsatz 3: Der Kanton St. Gallen ist als Wohnstandort für Stadt- und Landbevölkerung attraktiv und positioniert sich mit geeigneten Flächenangeboten als wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort.

Die Stadt Rapperswil-Jona ist im genannten Raumkonzept im Handlungsraum Zürichsee-Linth als Regionalzentrum aufgeführt und wird bezüglich „Handlungsraum Zürichsee-Linth“ auf Seite 21 wie folgt beschrieben: „*Rapperswil-Jona bildet als übergeordnetes Wirtschafts-, Kultur- und Freizeitzentrum das Aushängeschild des Handlungsraums und ist Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeit am Rand des Metropolitanraumes Zürich.*“

Der kommunale Richtplan enthält das Plangebiet Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II betreffend folgende Aussagen, dargestellt in der langfristigen Handlungsrichtlinie L 1.4.3 Schönau-Kempraten:

- Teilabschnitte Kempraten und Rütistrasse mit Erstellung Entlastungstunnel gestalterisch aufwerten
- Vorgärten/private Umgebungsgestaltung miteinbeziehen
- Seezugang Kempraten realisieren

Im Zonenplan ist das Plangebiet zum grossen Teil der Wohn-Gewerbe-Zone WG 3 und zu einem kleineren Teil der Wohnzone W2b und der Wohnzone W2c zugewiesen.

1.2 Planungsinstrumente

Das städtebauliche Konzept Rütistrasse ist in den folgenden Planungsinstrumenten dargestellt:

- Teilzonenplan Chrüzacher
- Überbauungsplan Rütistrasse Süd, umfassend die Grundstücke 632J und 680J
- Überbauungsplan Chrüzacher I, umfassend einen Teilbereich des Grundstückes 2118J
- Überbauungsplan Chrüzacher II, umfassend das Grundstück 592J, und einen Teilbereich des Grundstückes 2118J

Die Totalfläche des Plangebietes der drei Überbauungspläne umfasst insgesamt 16866 m². Diese Fläche entspricht auch der anrechenbaren Landfläche gemäss Art. 61 BauG, inkl. Abtretungsfläche Fuss- und Radweg Rütistrasse im Bereich Plangebiet Überbauungspläne Chrüzacher I und II.

1.3 Übergeordnete Zielsetzung

Beim Plangebiet Rütistrasse, umfassend das Teilzonenplangebiet Chrüzacher und die drei Überbauungsplangebiete, handelt es sich um einen typischen funktionalen urbanen städtischen Teilraum, in welchem es gilt, die öffentlichen und die privaten Interessen zu definieren, zu gewichten, zu koordinieren und schliesslich umzusetzen und zwar in Beachtung der beiden in Ziff. 1.1 genannten Leitsätze aus dem Raumplanungskonzept Kanton St. Gallen und des Richtplanes der Stadt Rapperswil-Jona. Besonders wichtig für diesen Teilraum sind die Tor- und Adreswirkung, d.h. die Definition des Stadteinganges von Nordosten her, die heute fehlt und die Aufwertung des Strassenraumes der Rütistrasse im Plangebiet, welcher immerhin 350 m lang ist, gemessen ab nördlichen Rand des Plangebietes bis zur Einmündung der Kreuzackerstrasse in die Rütistrasse.

Hinzu kommen die Anforderungen der Stadtbildkommission an die Wohnqualität, die Aussenraumgestaltung und die Quartierattraktivität sowie die Erschliessung für den Langsamverkehr LV und den motorisierten Individualverkehr MIV im Plangebiet.

2. Überbauungsplan Chrüzacher I

2.1 Plangebiet und Zonenordnung

Das schwarz umrandete Plangebiet Chrüzacher I befindet sich in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3. Es umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 2118J, einer Grundstücksfläche von 2468 m².

Die Abtretungsfläche betreffend dem ausgeführten Fuss- und Radweg entlang der Rütistrasse von 262 m², wird dem Plangebiet Chrüzacher II zugewiesen.

Die beiden im Grundbuch angemarkten Grenzabstandsverpflichtungen gem. Art. 56 BauG zu Gunsten Grundstücke Nr. 2657 und Nr. 2658 bzw. zu Lasten Grundstück Nr. 2118 sind bei der Festlegung der Baubereiche A und B berücksichtigt worden, d.h. der reglementsgemässe Grenz- und Gebäudeabstand wird dort gewahrt.

2.2 Zweckbestimmung

Gemäss Art. 2 besV gilt für den Überbauungsplan Chrüzacher I folgende Zweckbestimmung:

- a) Eine urbane städtische Überbauung mit Tor- und Adresswirkung;
- b) Eine dichte städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und eigenständiger Siedlungsstruktur, welche auch den Strassenraum der Rütistrasse aufwertet;
- c) Eine Verminderung der Verkehrslärmimmissionen der Rütistrasse durch die Gebäude in der ersten Bautiefe auf die hinter liegenden Gebäude;
- d) Eine Volumetrie- und Formensprache, welche die Quartierattraktivität unterstützt;
- e) Eine Aussenraumgestaltung, welche grosszügige und attraktive Begegnungs- und Spielflächen anbietet, diese mit einer durchdachten Wegführung verbindet und so die Quartierdurchlässigkeit sicherstellt;
- f) Eine zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung für den motorisierte Individualverkehr und den Langsamverkehr sowie die Sicherstellung der Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten der Nachbargrundstücke 2657J und 2658J, der Pflichtparkfelder in der Tiefgarage und der Besucherparkfelder, wie auch der Velo- und Mofa-Abstellplätze.

2.3 Vorprüfung

Die an den drei Sitzungen vom 21. Februar 2013, 5. April 2013 und 23. Mai 2013 diskutierten Anforderungen der Mitglieder der Stadtbildkommission bezüglich Tor- und Adresswirkung, Formensprache, Volumetrie und Begrünung sind im vorliegenden Überbauungsplan Chrüzacher I vollumfänglich berücksichtigt. Ebenso die Ausführungen im Vorprüfungsbericht des AREG vom 20. November 2013.

Die im Vorprüfungsbericht AREG vom 20. November 2013 in Ziff. 4.3 „Erschliessung“ genannte Ausnahmegewilligung betr. Einverständnis des TBA zur Unterschreitung des Strassenabstandes wird gemäss den Äusserungen von Strassenkreisinспекtor Werner Müller an der Besprechung vom 17.02.2014 in der Stadtverwaltung Rapperswil-Jona erteilt, denn die entsprechenden Eintragungen in den Überbauungsplänen Chrüzacher I und II seien genügend.

2.4 Richtprojekt

Der vorliegende Überbauungsplan Chrüzacher I mit dem Richtprojekt basiert auf der Zweckbestimmung nach Ziff. 2.2. Das Richtprojekt ist im Modell M. 1:500 (Beilage 1) und in Planform (Beilage 8) dargestellt.

Das Richtprojekt enthält die Gebäude Nr. 11, 12, 13, 14 und 15 zueinander versetzt in einer Linie entlang der Rütistrasse angeordnet und unterirdisch durch die Tiefgarage miteinander verbunden, vgl. Beilage 8.

Es umfasst in den Bereichen A, B, C, D und E ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Nebenräumen, ein Erdgeschoss mit Abstell- und Gewerberäumen sowie 1-3 Obergeschosse mit attraktiver Wohnnutzung.

Das Richtprojekt enthält, basierend auf der anrechenbaren Landfläche von 2468m² und der max. zulässigen Ausnützungsziffer von 0.8 (inkl. 20 % Bonus) total 2369m² anrechenbare Geschossfläche nach Art. 61 BauG, vgl. Beilage 2.

Die Wohnnutzung ist gemäss Wohnungsspiegel in der Beilage 2 wie folgt gegliedert, wobei für jede Wohnung min. eine Loggia, eine Terrasse oder ein Balkon geplant ist:

▪ 2.5 Zimmerwohnung	0
▪ 3.5 Zimmerwohnung	4
▪ 4.5 Zimmerwohnung	10
▪ 5.5 Zimmerwohnung	0
Total Wohnungen	14

Die geplante Baukonstruktion erfüllt die Energiekennwerte gemäss Minergie-Standard, jedoch ohne Komfortlüftung (kontrollierte Lüftung).

2.5 Besondere Vorschriften (besV)

Für die Verwirklichung des Bauprojektes sind im Überbauungsplangebiet Chrüzacher I die Baubereiche A, B, C, D und E mit den entsprechenden max. zulässigen Geschosshöhen sowie den max. zulässigen Gebäudehöhen festgelegt, letztere in m und in Höhenkoten m ü. M., gemessen bis ok Dachrand.

Die nach der Regelbauweise max. zulässige Gebäudehöhe wird in den Baubereichen A, B, C, D und E teilweise unterschritten und teilweise überschritten, vgl. dazu Beilage 5 „Abweichungen vom Baureglement“ und Ziff. 3 dieses Berichts.

Ebenso festgelegt ist in den besV die max. zulässige Ausnützungsziffer von 0.96, was die in der Beilage 2 aufgeführten Flächen ergibt. Die tatsächliche zulässige anrechenbare Geschossfläche nach Art. 61 BauG wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

Die Anzahl der zugelassenen Vollgeschosse nach Regelbauweise gemäss Art. 8 BauR wird in den Baubereichen A, B, C, D und E teilweise erhöht, teilweise reduziert, was in der oben genannten Beilage 5 „Abweichungen vom Baureglement“ und in Ziff. 3 ebenfalls festgehalten ist.

Ebenso sind in den besV Bestimmungen über die Verkehrserschliessung, die Parkierungsorganisation und die Aussenraumgestaltung sowie die Begegnungs- und Spielflächen definiert.

Schliesslich enthalten die besV auch Bestimmungen zu den Energiekennwerten gemäss Minergie-Standard und zur Energiegewinnung sowie zur Entsorgung, zu

allfälligen Altablagerungen, zum Bodenschutz, zum Gewässerschutz (inkl. Retention) und zu den Naturgefahrengebieten.

2.6 Formensprache und Volumetrie

Die Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung sind in Art. 2, 5 und 7 besV festgelegt. Diese sollen sicherstellen, dass sich die Baukörper städtebaulich massstäblich in das Quartier einfügen und dieses sowie den Strassenraum aufwerten. Deshalb wird auch ein Material- und Farbkonzept mit den entsprechenden Mustern verlangt. Weiter wird bestimmt, dass das Bauprojekt vom Richtprojekt nur soweit abweichen darf, als dadurch das Bauvorhaben qualitativ verbessert wird.

2.7 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung des Plangebietes und der Nachbargrundstücke 2657J und 2658J sowie die die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der Kreuzackerstrasse.

Bezüglich Verkehrsaufkommen und Auswirkungen auf den Verkehr auf der Rütistrasse ist von der Firma Ernst Basler + Partner AG ein Verkehrsgutachten, dat. 28.03.2014 erstellt worden, vgl. Beilage 6. Wie darin in Ziff. 6.1 - 6.4 festgehalten, wird die Rütistrasse im Bereich der drei Überbauungspläne Chrüzacher I und II sowie Rütistrasse Süd im Wesentlichen wie folgt ausgebaut:

1 Die Erschliessung der Überbauung Chrüzacher I erfolgt über die Kreuzacherstrasse. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird der Knoten Kreuzacherstrasse-/Rütistrasse neu gestaltet und mit einer Lichtsignalanlage gesteuert

2 Die Bushaltestelle Schönau wird verschoben und neu als Fahrbahnhaltestelle gestaltet.

3 Die Busbevorzugung wird durch die Steuerung des Knotens Kreuzacherstrasse und die neugeschaffene Fahrbahnhaltestelle verbessert.

Die interne Verkehrserschliessung für den Langsamverkehr(LV) und dem MIV ist auch Gegenstand des Aussenraumkonzeptes, vgl. dazu Ziff. 2.9 und Beilage 10 dieses Berichts.

2.8 Parkierungsorganisation

Basierend auf den einschlägigen Bestimmungen im Parkplatzbedarf-Reglement und den anrechenbaren Geschossflächen enthält das Richtprojekt in der Tiefgarage 24 Einstellplätze, inkl. 2 Parkplätze für behinderte Menschen. Oberirdisch werden 7 Besucherplätze, davon 1 Parkplatz für behinderte Menschen erstellt. Somit werden total 31 Parkplätze (Ein- und Abstellplätze bzw. Pflicht- und Besucherparkplätze) verwirklicht. Die tatsächlich erforderliche Zahl der Ein- und Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren anhand des Bauprojektes nachzuweisen. Die Berechnung der Parkplätze aufgrund des Richtprojektes und der max. zulässigen anrechenbaren Geschossfläche ist in der Beilage 3 enthalten.

Die erforderlichen Velo- und Mofa-Abstellplätze gemäss Beilage 3 werden hauptsächlich in den im Unter- und Erdgeschoss angeordneten Abstellräumen und den privaten Kellern realisiert, wo sie Art. 15 BauR entsprechen müssen.

2.9 Aussenraumkonzept

Der Aussenraumgestaltung kommt grosse Bedeutung zu, denn es gilt, sowohl den Strassenraum aufzuwerten als auch attraktive Grünflächen bzw. Begegnungs- und Spielflächen sicherzustellen. Die diesbezügliche Flächenberechnung ist in der Beilage 4 enthalten.

Die vorliegende überzeugende Aussenraumgestaltung des Richtprojektes hat die Firma Blau und Gelb, Neue Jonastrasse 90, 8640 Rapperswil, entworfen. Sie dient als Vorlage für das Bauprojekt und wird in diesem verfeinert. Die entsprechende Darstellung ist in der Beilage 9 enthalten und die Umsetzung erfolgt gem. Art. 7 besV.

2.10 Gewässerschutz und Retention

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Überbauungsplangebiet im „übrigen Bereich“. Im GEP-Plan, Teil Lenggis M. 1:2000, Plan Nr. 8800-121 und im Konzeptplan, Teil Lenggis M. 1:2000, Plan Nr. 8800-111, beide dat. 20.09.2012, ist das Überbauungsplangebiet dem „Gebiet mit Trennsystem“ zugewiesen.

Die Entwässerung der geplanten Überbauung basiert auf diesen Grundlagen und wird gemäss den Weisungen der Bauverwaltung der Stadt im Kanalisationsplan des Bauprojektes als Trennsystem projektiert, inkl. der geplanten Versickerungsanlagen im Plangebiet.

2.11 Energiekonzept

Das Überbauungsplangebiet wird mit einer ökologischen und energiepolitisch sinnvollen sowie zukunftsorientierten Heiztechnologie versorgt.

Die Energiegewinnung für die Raum- und Wassererwärmung erfolgt hauptsächlich mittels erneuerbarer Energie.

2.12 Kataster der belasteten Standorte

Im Überbauungsplangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten trotzdem bei den Aushubarbeiten solche zu Tage treten, wird gemäss Art. 9 besV verfahren.

2.13 Bodenschutz

Gemäss Hinweiskarte „Prüfgebiete Bodenverschiebungen“ ist entlang der Rütistrasse der Oberboden mit hoher Wahrscheinlichkeit bis ca. 15m ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2m mit Schadstoffen belastet. Deshalb ist in Art. 10 besV das entsprechende Verfahren festgelegt.

2.14 Lärmschutz

Aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der Rütistrasse (DTV 2012 = 20'213 Fz/24h bzw. DWV 2012 = 21'518 Fz/24h) wurde durch die Firma Remund + Kuster AG, 8808 Pfäffikon, ein Lärmschutzgutachten erstellt, vgl. Beilage 7. Darin wird nachgewiesen, dass gemäss Richtprojekt die Belastungsgrenzwerte (IGW II bzw. IGW III) tags und nachts eingehalten werden.

Das Lärmschutzgutachten zeigt auch, dass durch die langen Bauten in der ersten Bautiefe entlang der Rütistrasse die Verkehrslärmimmissionen auf die hinterliegenden Bauten bzw. Wohnungen erheblich vermindert werden.

2.15 Naturgefahren

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturgefahrengebiete.

2.16 Entsorgungsstelle

An dem im Überbauungsplan bezeichneten Standort wird eine überdeckte oder als Unterflursystem konzipierte Entsorgungsstelle realisiert.

3. Abweichungen vom Baureglement

Die Abweichungen vom Baureglement bzw. von der Regelbauweise sind tabellarisch in der Beilage 5 aufgeführt.

4. Vorteile Überbauungsplan Chrüzacher I gegenüber Regelbauweise

- Durch den Überbauungsplan lässt sich das Baugrundstück sinnvoll nutzen. Es sind bezahlbare Wohnungen mit hoher Wohnqualität an dieser lärmbelasteten Situation möglich. Das Ziel der Siedlungsverdichtung ist nur erreichbar, wenn auch schwierige und ungünstige Grundstücke überbaut werden. Die gesamte Gebäudegruppe wirkt für die nördlich gelegenen Häuser als Schallschutzwand. Die Fassadenflächen entlang der Rütistrasse werden teilweise mit schallabsorbierenden Materialien verkleidet. Das Lärmschutzgutachten zeigt auch, dass durch die langen Bauten in der ersten Bautiefe entlang der Rütistrasse die Verkehrslärmimmissionen auf die dahinter liegenden Bauten bzw. Wohnungen erheblich vermindert werden.
- Die Kombination von zwei- und viergeschossigen Gebäudeteilen in einem Baukörper führt zu einer einprägsamen Gesamtform. Durch die klare Strassenbegrenzung erhält die Rütistrasse am Ortseingang ein Gesicht. Zusammen mit den Gebieten Chrüzacher II und Rütistrasse Süd wird es in Zukunft eine Visitenkarte am westlichen Ortseingang bilden und die erwünschte Tor- und Adresswirkung sicherstellen.
- Durch das „Heranrücken“ an die Rütistrasse entstehen grössere, als Spielplätze nutzbare Aussenräume auf der ruhigen Nordseite.

5. Beilagen

Beilage 1: Modell M. 1:500

Beilage 2: Ausnützungszifferberechnung und Wohnungsspiegel

Beilage 3: Parkplatzberechnung PW, Velos/Mofas

Beilage 4: Begegnungs- und Spielflächenberechnung

Beilage 5: Abweichungen vom Baureglement

Beilage 6: Verkehrsgutachten, dat. 28.03.2014

Beilage 7: Lärmschutzgutachten, dat. 25.03.2014

Beilage 8: Richtprojekt

Beilage 9: Situation M. 1:500, Blau und Gelb Landschaftsarchitekten

Überbauungsplan Chrüzacher I

Beilage 2; Ausnützungszifferberechnung und Wohnungsspiegel

1. Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

	Gebäude Nr.	Geschoss	Total aGF m2
aGF Wohnen	11	EG	12
		1.OG	136
		2.OG	136
		3.OG	136
	12	EG	30
		1.OG	208
	13	UG	12
		EG	125
		1.OG	136
		2.OG	136
		3.OG	136
	14	EG	30
		1.OG	208
	15	UG	12
		EG	125
		1.OG	136
		2.OG	136
Total aGF Wohnen			1850
aGF Gewerbe	11	EG	20
	12	EG	115
	14	EG	115
Total aGF Gewerbe			250
Total aGF			2100

2. Parzellenfläche / aGF max.

Grundstück	m2	Zone	AZ	max. aGF m2	aGF mit Bonus 20%
Teilbereich 2118J Wohnen	2468	WG3	0.7	1728	2073
Teilbereich 2118J Gewerbe	2468	WG3	0.1	247	296
Teilbereich 2118J	2468	WG3	0.8	1974	2369

0.8 = max. zulässige Gesamtausnutzung bei gemischter Nutzung

Reserve aGF / Übertragung von Chrüzacher I nach Chrüzacher II

			aGF	max. aGF m2	Reserve aGF m2
Reserve Wohnen			1850	2073	223
Reserve Gewerbe			250	296	46
Reserve Total					269

3. Wohnungsspiegel

Geb. Nr	Nr.	Geschoss	Anz. Zimmer	aGF m2	Whg.
11	11.1	1. OG	4.5	136	1
	11.2	2. OG	4.5	136	1
	11.3	3. OG	4.5	136	1
12	12.1	EG		15	
	12.1	1.OG	3.5	104	1
	12.2	EG		15	
	12.2	1.OG	3.5	104	1
13	13.1	EG	4.5	125	1
	13.2	1. OG	4.5	136	1
	13.3	2. OG	4.5	136	1
	13.4	3. OG	4.5	136	1
14	14.1	EG		15	
	14.1	1.OG	3.5	104	1
	14.2	EG		15	
	14.2	1.OG	3.5	104	1
15	15.1	EG	4.5	125	1
	15.2	1. OG	4.5	136	1
	15.3	2. OG	4.5	136	1
Total			59		14

3.5 Zimmer-Wohnungen	4
4.5 Zimmer-Wohnungen	10
Total Wohnungen	14

ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER I

Beilage 3; Parkplatzberechnung PW, Velos/Mofas

1. Parkplatzberechnung

Nutzung	aGF m2	Anzahl PF Bewohner	Anzahl PF Besucher	Total PF
Gewerbe (1 PF pro 150m2 aGF)	250	2		2
Wohnen (1 PF pro 80m2 aGF)	1850	23	2	25
Total PF				27

Werte aus Beilage 2

PF = Parkfelder

2. Abstellplätze Velos/Mofas

Anforderungen siehe Verkehrsgutachten

Nutzung		aGF m2 Anzahl Zi	Anzahl VP Bewohner	Total VP
Gewerbe (1 VP pro 400m2 aGF)		250	1	1
Wohnen (1 VP pro Zimmer)		59		59
Total VP				60

Werte aus Beilage 2

VP = Veloplatze

Beilage 4; Begegnungs- und Spielflächenberechnung

aGF Wohnen	1850	m2
erforderliche Spielfläche in %	20	%
erforderliche Spielfläche	370	m2
vorhandene Spielfläche	378	m2
Reserve	8	m2

ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER I

Beilage 5; Abweichungen vom BauR

1. Vollgeschosszahl WG 3

	max. Geschosse WG3	Anz. Geschosse Überbauungsplan	Über-/ Unterschreitung
11	3	4	1
12	3	2	-1
13	3	4	1
14	3	2	-1
15	3	3	0

2. Gebäudehöhe WG 3

Geb. Nr	max. Gebäudehöhe Art. 8 BauR	Niveaupunkt in m ü. M.	max. Gebäudehöhe in m ü. M. Überbauungsplan	max. Gebäudehöhe in m Überbauungsplan	Über-/ Unter- schreitung in m Überbauungsplan
11	11.00	444.20	457.50	13.30	2.30
12	11.00	445.20	451.50	6.30	-4.70
13	11.00	446.20	460.40	14.20	3.20
14	11.00	447.00	453.40	6.40	-4.60
15	11.00	447.80	459.40	11.60	0.60

3. Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag

gem. Abs.6 Art.3 BesV aufgehoben