



VERFÜGUNG

vom 21. Mai 2002

Fehraltorf. Öffentlicher Gestaltungsplan Unterdorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 17. Dezember 2001 setzte die Gemeindeversammlung Fehraltorf den öffentlichen Gestaltungsplan Unterdorf fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Februar 2002 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 21. Februar 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. März 2002 ersucht der Gemeinderat Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem auf den Quartierplan Unterdorf abgestimmten Gestaltungsplan Unterdorf soll durch planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen der Lärmschutz entlang der Kempttalstrasse und der Zürcherstrasse verbessert werden. Die auf dem Konzept einer geschlossenen Randbebauung festgelegten Baubereiche erlauben eine zeitgemässe Lärmschutzarchitektur. Mit den zielgerichtet festgelegten Vorschriften wird den Anforderungen des Lärmschutzes Rechnung getragen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :


- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Unterdorf, den die Gemeindeversammlung Fehraltorf am 17. Dezember 2001 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

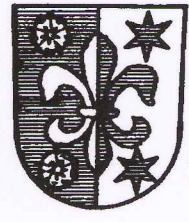
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 21. Mai 2002
020463/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





ÖFFENTLICHER
GESTALTUNGSPLAN
"UNTERDORF"

SITUATIONSPLAN 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 17. DEZ. 2001

Namens der Gemeindeversammlung,
Präsident:

A. Trümpy

Schreiber:

H.B. Scherrer

Von der Baudirektion
genehmigt am 21. Mai 2002

BDV Nr. 4531.02

Für die Baudirektion






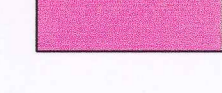



L. Rümmerhall

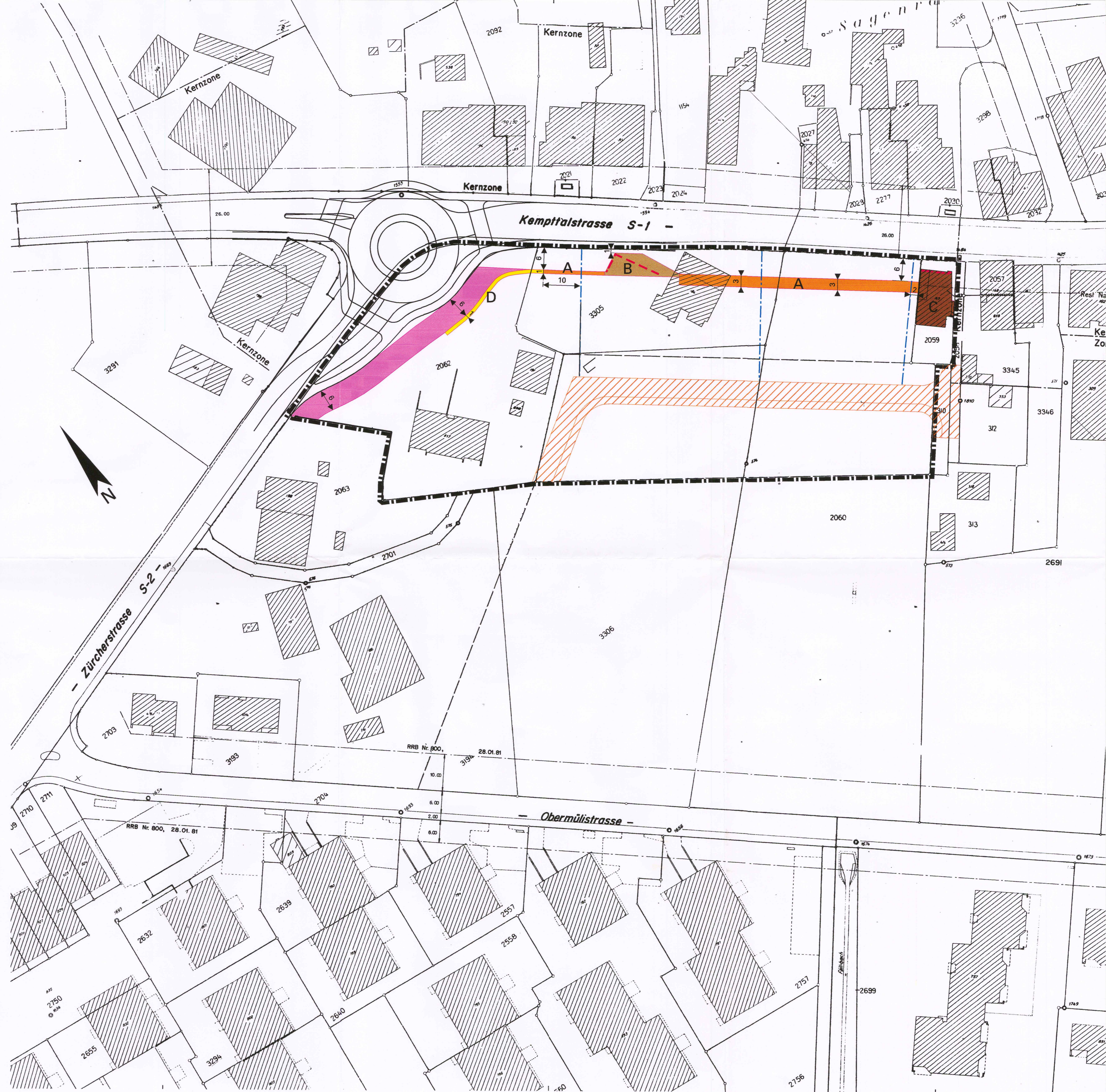
Auftrags Nr. 352-08 Grösse: 60/84 Kontr. PH
Datum: 28.3.2001* Revidiert: ... Planfile: ...

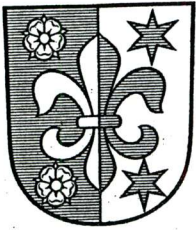
R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ Telefon 055 410 19 60 Telefax 055 410 33 18 E-Mail r+k@remund-kuster.ch

LEGENDE

-  Perimeter
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Baubereich D
-  Baubereich für Lärmschutzbauten
-  Baulinie mit Verpflichtung darauf zu bauen
- Hinweisender Planinhalt**
-  Neue Parzellengrenze gemäss Neuzuteilung nach Quartierplan "Unterdorf"
-  Feinerschliessung gemäss Quartierplan "Unterdorf"






**Kanton Zürich
Gemeinde Fehraltorf**

**VORSCHRIFTEN
ZUM ÖFFENTLICHEN GESTALTUNGSPLAN
"UNTERDORF"**

28. März 2001*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **17. DEZ. 2001**

Namens der Gemeindeversammlung
Präsident


A. Trümpy

Schreiber


H.R. Scherrer

Von der Baudirektion
genehmigt am **21. Mai 2002**

Für die Baudirektion



BDV Nr. **459102**

352-08

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ
Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18
E-Mail r+k@remund-kuster.ch

Die Gemeinde Fehraltorf erlässt, gestützt auf §§ 83 ff PBG, den öffentlichen Gestaltungsplan "Unterdorf" mit folgenden Vorschriften:

Art. 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- a) verbindlicher Teil**
 - Vorschriften
 - Situationsplan
- b) hinweisender Teil**
 - Erläuterungsbericht mit Richtprojekt

Art. 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine Randbebauung entlang der Kempptalstrasse und Zürcherstrasse,

- die bezüglich Geschossigkeit, volumetrischer Erscheinung und Dachgestaltung harmonisch Bezug auf die benachbarte Kernzone nimmt;
- die durch ihre Gebäude- und Grundrissorientierung eine möglichst geringe Belastung durch Strassenlärm anstrebt.

Im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG beschränkt sich der Gestaltungsplaninhalt nur auf Anordnungen im Hinblick auf diesen Zweck.

Art. 4

Lage und Stellung der Gebäude

Grundsatz
Entlang der Kempptalstrasse und der Zürcherstrasse sind auf der Länge der Baubereiche A, B, D die Gebäude längsseitig zur Strasse zu stellen; dabei muss die strassenseitige Fassade zum überwiegenden Teil in einem Baubereich liegen. Auf der Länge der Baubereiche A, B und D gilt die geschlossene Bauweise.

Die strassenseitige Baubereichsabgrenzung bestimmt den minimalen Strassenabstand; im übrigen gilt der gesetzliche Strassenabstand.

Baubereich A:

Neubauten sind parallel zur Strasse zu stellen, wobei im Übergang zum Baubereich B im Rahmen der geschlossenen Bauweise eine gute architektonische Lösung zu schaffen ist. Gegenüber dem östlichen Nachbarn (mit Baubereich C) ist ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten, sofern dieser nicht das Näherbaurecht gewährt.

Baubereich B:

An der Kempptalstrasse ist ein Gebäude so zu situieren, dass es strassenseitig auf der Baulinie „mit Pflicht darauf zu bauen“ gemäss Art. 5 liegt. Die Lage dieser Baulinie kann parallel zur Kempptalstrasse verschoben werden, soweit diese Baulinie im Baubereich B verbleibt.

Baubereich C:

Die bestehende Baute im Baubereich C bleibt in ihrem Umfang gewährleistet. Ein Neubau ist strassenseitig wieder auf die Baulinie „mit Pflicht darauf zu bauen“ gemäss Art. 5 zu stellen. Wenn die Zustimmung des westlichen Nachbarn vorliegt, darf eine Neubaute über den Baubereich C hinaus bis an die westliche Grenze gestellt werden nach Massgabe des Baubereichs A. Das Richtprojekt Parzelle Kat. Nr. 2059 vom 28. Juli 2000 im Erläuterungsbericht ist richtungsweisend.

Baubereich D:

Neubauten an der Zürcherstrasse müssen mindestens punktuell mit der strassenseitigen Fassade im Baubereich D liegen.

Art. 5

Baulinie mit
Verpflichtung
darauf zu bauen

Bei der Baulinie mit Verpflichtung darauf zu bauen ist die strassenseitige Fassade auf diese Baulinie oder höchstens 1.00 m hinter diese zu stellen. Im Baubereich B muss dabei das Erdgeschoss als abgestützte Arkade mit einer Durchgangsbreite von mindestens 3.00 m von der Fassade zurückstehen.

Art. 6

Besondere
Gebäude

Besondere Gebäude sind im Rahmen der Überbauungsziffer von 5 % und ohne Bindung an die Baubereiche zulässig. Nicht angerechnet werden Überdeckungen von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sowie deren Fussgängerzugänge.

Darüber hinaus sind im Baubereich für Lärmschutzbauten zusätzliche besondere Gebäude zulässig, soweit sie in Verbindung mit evtl. weiteren Lärmschutzmassnahmen eine optimale Lärmschutzwirkung anstreben.

Art. 7

Grundmasse

Für die Bauten gemäss Art. 4 gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|-------------------------------------|------|------|
| • Vollgeschosse | max. | 2 |
| • Dachgeschosse | max. | 2 |
| • Gebäudelänge | max. | 30 m |
| • Gesamtlänge bei geschl. Bauweise | | frei |
| • Gebäudehöhe | max. | 7 m |
| • Grenzabstand bei offener Bauweise | max. | 5 m |

Nutzungsmass

Auf Parzelle KTN 2059 darf die Baute im Baubereich C unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Bei einem Neubau darf die Gesamtnutzfläche höchstens das Mass der bestehenden Gesamtnutzfläche betragen.

Im übrigen Perimeter richtet sich die zulässige Ausnützung nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fehraltorf. Der Einbezug des Gestaltungsplangebiets oder Teilen davon in eine Arealüberbauung ist unter Beachtung dieser Vorschriften zulässig.

Art. 8

Gestaltung
der Gebäude

Grundriss und Aussenhülle der Gebäude sind so zu gestalten, dass die Lärmimmissionen des Strassenverkehrs möglichst klein gehalten werden. Wohnungen in den Gebäuden gemäss Art. 4 sind so anzulegen, dass die Fenster von lärmempfindlichen Räumen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung in Fassaden liegen, die südlich orientiert sind. Aussenbauteile wie Balkone, Wintergärten u.a., die Lärmschutzfunktion haben, sind ebenfalls gut in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

Für Gebäude gemäss Art. 4 ist strassenseitig ein Schrägdach mit einer Neigung von 40°-55° neuer Teilung zu erstellen. Entsprechend der Kernzone ist ein markanter Traufabschluss auszubilden. Dieses Schrägdach ist als Teil eines gleichseitigen Satteldaches zu gestalten, sofern nicht im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine asymmetrische Dachlösung begründet ist.

Die Gestaltung der strassenseitigen Fassaden soll mit deutlichen Mauerelementen Bezug zur gegenüberliegenden Kernzone nehmen. Durchlaufende Fassaden der geschlossenen Bauweise sind gebäudeweise durch vertikale Elemente zu gliedern (nach dem Beispiel einer Flarzelle).

Art. 9

Umgebung
der Bauten

Strassenseitige Arealflächen sind als Vorplätze oder umfriedete Vorgärten zu gestalten.

Art. 10

Baubereich für
Lärmschutzbauten

Im Baubereich für Lärmschutzbauten sind bauliche Massnahmen zum Lärmschutz zulässig.

Sie unterliegen soweit einem Beseitigungsrevers, als sie keinen vollwertigen Lärmschutz für die hinterliegende Bebauung bieten (Bewilligungsvorbehalt des kantonalen Tiefbauamtes). Es gelten folgende Grundmasse:

- a) Lärmschutzbauten: Abstand zur strassenseitigen Baubereichsgrenze mind. 0.50 m.
- b) Besondere Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 2.
- c) Aufschüttungen sind nur in Form einer Anböschung vor Lärmschutzwänden oder andern Mauern zulässig.

Durch Bezug auf die jeweilige Umgebungsnutzung, durch horizontale und/oder vertikale Versätze, differenzierten Materialeinsatz und Begrünung soll eine abwechslungsreiche Gestaltung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes erreicht werden. Sofern für die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig eine Lärmschutzmassnahme von mindestens 1.5 m Höhe realisiert bzw. das Baubewilligungsverfahren dazu eingeleitet ist, kann eine solche Lärmschutzmassnahme auf der Parzellengrenze in der ganzen Tiefe des Baubereichs Lärmschutz erstellt werden.

Die strassenseitigen Fassaden sind schallabsorbierend auszubilden.

Art. 11

Abstellplätze

Mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung ist unterirdisch anzuordnen. Die Besucherparkplätze und weitere Abstellplätze können auch oberirdisch plaziert werden.

Die unterirdischen Abstellplätze können im Rahmen eines Gesamtkonzepts auch in der angrenzenden Zone W3 angeordnet werden.

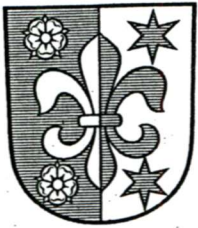
Art. 12Weitere
Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf sowie die Festlegungen des Quartierplans Unterdorf.

Art. 13

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



**Kanton Zürich
Gemeinde Fehraltorf**

Öffentlicher Gestaltungsplan "Unterdorf"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

28. März 2001*

352-08

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ
Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18
E-Mail r+k@remund-kuster.ch

INHALT

	Seite
1. Zweck und Umfang des Gestaltungsplans	3
1.1. Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan	3
1.2. Beschränkung auf einzelne Anordnungen	3
2. Strassenlärmimmissionen	4
2.1. Lärmsituation	4
2.2. Lärmschutzeffekt durch spezielle Raumanordnung	5
2.3. Schlussfolgerung für die Bebauung	6
3. Das Überbauungskonzept	6
3.1. Grundmuster des Konzepts	6
3.2. Vorspringendes Gebäude im Strassenraum	9
3.3. Vorfahrt an der Kempptalstrasse	9
3.4. Richtprojekt Parzelle Kat. Nr. 2059	11
4. Berücksichtigung vom Raumplanungs- und Umweltschutzgesetz	18
4.1. Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	18
4.2. Trägt den Anforderungen des Umweltschutzgesetzes Rechnung	18

1. ZWECK UND UMFANG DES GESTALTUNGSPLANS

1.1. Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan

Der öffentliche Gestaltungsplan „Unterdorf“ wird an sich durch die im Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf bezeichnete Gestaltungsplanpflicht verlangt. Die Festlegung dieser GP-Pflicht wurde in der Ortsplanungsrevision 1994 wie folgt begründet ¹⁾:

„Der Zonenstreifen K2 südlich der Kempptalstrasse ist nicht geeignet, das Bild des „alten“ Ortskerns zu erweitern: Zum einen ist es fragwürdig, ein Gebiet an der zentralen „Dorfstrasse“ mit kernkonform eingepassten Neubauten zu überbauen. Zum zweiten sprechen die Anforderungen des Lärmschutzes für eine spezifische Überbauung. Die Verpflichtung zum Gestaltungsplan hat zum Ziel, eine der lärmexponierten Lage entsprechende Randbebauung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu gestalten, die hinsichtlich Geschossigkeit (vorzugsweise 2 Vollgeschosse), der volumetrischen Erscheinung und der Dachgestaltung Bezug nimmt auf die gegenüberliegende bzw. ostseits anschliessende Kernzone.“

Die Zielsetzung im Bericht zur Ortsplanung 1994 ist zweckbestimmend für den vorliegenden Gestaltungsplan. Der Zweckartikel in den Gestaltungsplanvorschriften formuliert das so:

„Der Gestaltungsplan bezweckt eine Randbebauung entlang der Kempptalstrasse,

- *die bezüglich Geschossigkeit, volumetrischer Erscheinung und Dachgestaltung harmonisch Bezug auf die benachbarte Kernzone nimmt;*
- *die durch ihre Gebäude- und Grundrissorientierung eine möglichst geringe Belastung durch Strassenlärm anstrebt.“*

1.2. Beschränkung auf einzelne Anordnungen

Der öffentliche Gestaltungsplan „Unterdorf“ will nur jene Regelungen treffen, die für seinen Zweck nötig sind, und im übrigen die zonengemässen Verhältnisse belassen. Diese Beschränkung auf einzelne Anordnungen stützt sich auf die gesetzliche Möglichkeit in § 83 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

¹⁾ Bericht zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde Fehraltorf, Kapitel 4.2. Änderungen im Zonenplan, Seite 22 unten; von der Gemeindeversammlung genehmigt am 28. März 1994.

2.

STRASSENLÄRMIMMISSIONEN

2.1.

Lärmsituation

Zwei Kantonsstrassen begrenzen an zwei Seiten das Gestaltungsplangebiet. Die Verkehrsbelastung sowohl der Zürcherstrasse wie auch speziell der Kempptalstrasse sind hoch. Die vom Strassenverkehr erzeugten Lärmimmissionen wirken in erheblichem Mass auf das angrenzende GP-Gebiet ein.

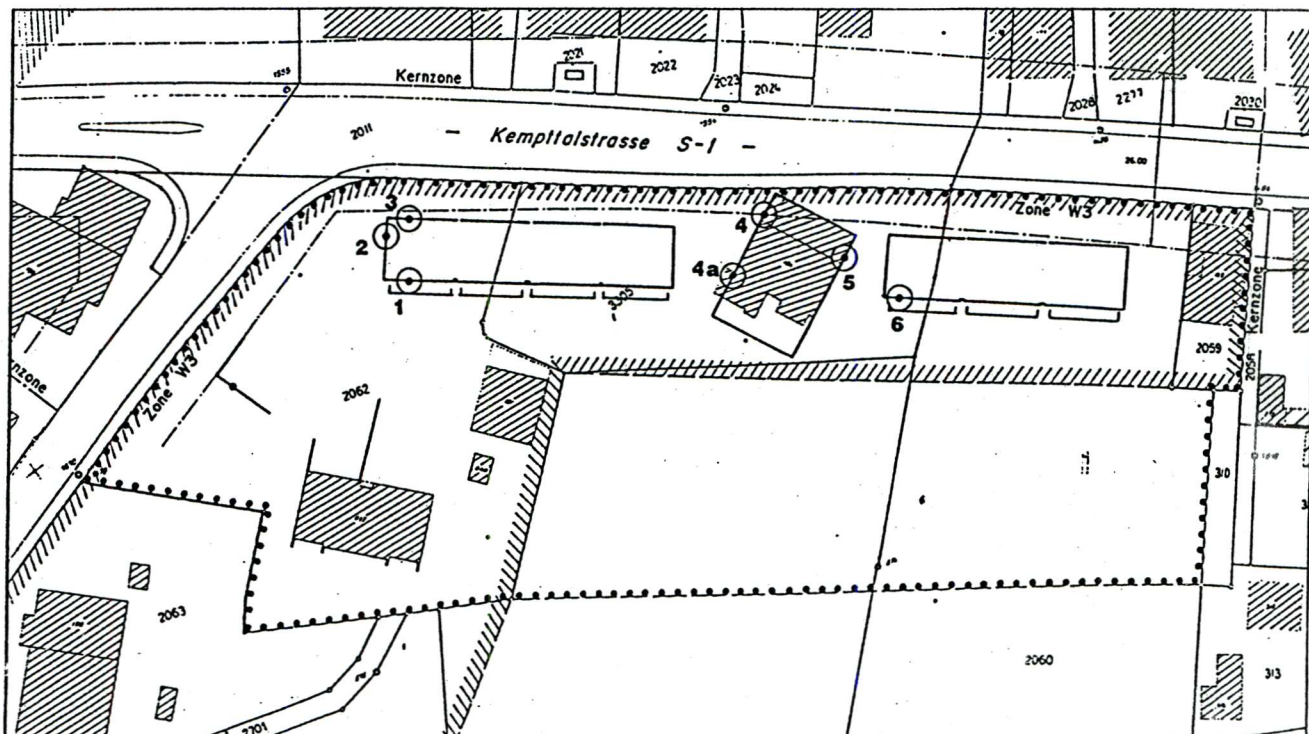
Eine beispielhafte Berechnung für eine Modellsituation mit ausgewählten Empfangspunkten zeigt folgendes Bild der Lärmbelastung (Datenbasis 1996)²⁾:

Punkt Nr.	Beurteilungspegel Lr dB(A)		Planungswert ES III dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	53	43	60	50
2	64*	55*	60	50
3	67*	59*	60	50
4	66*	58*	60	50
4a ohne Seitenblende	62*	54*	60	50
4a mit Seitenblende	58	49	60	50
5	58	50	60	50
6	39	31	60	50

* massgebender Planungswert der ES III überschritten

²⁾ Der für 2000 höhere DTV verändert die Ergebnisse nicht grundsätzlich. Die Schlussfolgerungen werden dadurch nicht beeinflusst.

Modellsituation mit den ausgewählten Empfangspunkten:



2.2.

Lärmschutzeffekt durch spezielle Raumanordnung

Die Lärmberechnungen unter 2.1. für die bezeichneten Empfangspunkte 1 bis 6 zeigen, dass der massgebende Planungswert eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten werden kann, wenn

- a) die Fenster zu lärmempfindlichen Räumen an seitlichen Fassaden liegen und zur Strasse hin durch eine Schutzblende oder einen vorspringenden Gebäudeteil geschützt werden (z.B. Punkte 4a, 5);
- b) die lärmempfindlichen Räume auf der der Strasse abgewandten Seite angeordnet werden (z.B. Punkte 1 und 6).

Die Gebäude schützen demnach die eigenen Räume, soweit diese mit ihren Fenstern von der Strasse weg orientiert sind. Die Gebäude schützen darüber hinaus aber auch die hinterliegende Umgebung und die nachfolgenden hinterliegenden Gebiete. Das heisst, dass eine gezielte Stellung der Gebäude einen hohen Lärmschutzeffekt auf der strassenabgewandten Seite bewirkt.

2.3.

Schlussfolgerung für die Bebauung

Der Gestaltungsplan will für die zukünftige Nutzung einen möglichst guten Lärmschutz sicherstellen. Er legt deshalb fest, dass die zukünftige Bebauung entlang den Kantonsstrassen als Randbebauung anzuordnen ist. Zudem verlangt er eine sorgfältige Grundrissgestaltung, in der die lärmempfindlichen Räume von diesen Strassen weg orientiert werden.

3.

DAS ÜBERBAUUNGSKONZEPT

3.1.

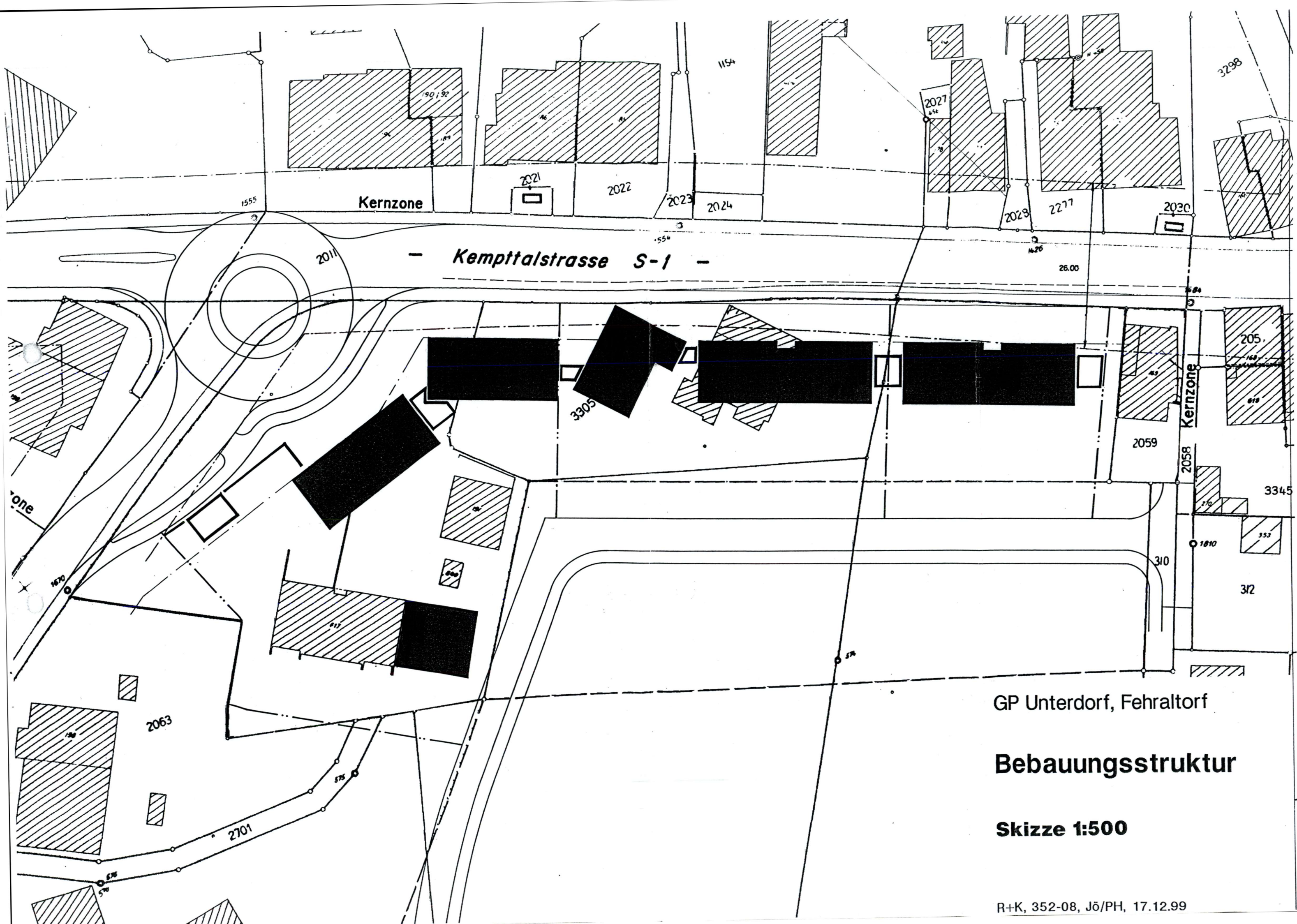
Grundmuster des Konzepts

Der öffentliche Gestaltungsplan „Unterdorf“ geht von einem Überbauungskonzept aus, das

- die Bauten grundsätzlich als Randbebauung an die Kempttalstrasse und Zürcherstrasse stellt;
- für die Randbebauung die geschlossene Bauweise vorschreibt;
- die Randbebauung in zweigeschossiger Bauweise vorsieht. Für die Dachgestaltung wird ein dorfkerntypisches Satteldach verlangt. Dieses kann mit gleichem Erscheinungsbild als strassenseitiges Pultdach gestaltet sein, wenn diese Dachform in einem grösseren Bebauungskonzept begründet ist;
- die strassenseitigen Fassaden sind mural auszugestalten und durch vertikale Elemente in einem dorfkerntypischen Massstab zu gliedern;
- das Bild der schräg in den Strassenraum vorstehenden Einzelbauten entlang der Kempttalstrasse aufnimmt und mittels einer verbindlichen Baulinie einen „Ersatzbau“ für das alte Landwirtschaftsgebäude sichert.

Das Überbauungskonzept des Gestaltungsplans ist mit dem Quartierplan „Unterdorf“ abgestimmt. Dies gilt besonders hinsichtlich der rückwärtigen Strassen- und Wegerschliessung sowie der Anordnung der neuen Parzellengrenzen im Rahmen der Neuzuteilung des Baulands.

Die nachfolgend dargestellte Bebauungsstruktur illustriert die Gestaltungsabsicht einer gegliederten Randbebauung entlang Kempttalstrasse und Zürcherstrasse. Diese Randbebauung ergibt zusammen mit Verbindungsbauten (wie etwa Treppenhäuser, strassenseitig verglaste Balkone und Veranden, Zwischenbauten mit geringerer Bautiefe) eine geschlossene Bauweise mit hoher Lärmschutzwirkung für die strassenabgewandte Seite.



GP Unterdorf, Fehrltorf
Bebauungsstruktur
Skizze 1:500



Photomontage: Etilli & Candè GmbH, 9127 Forch

3.2.**Vorspringendes Gebäude im Strassenraum**

Das Gebiet des Gestaltungsplans Unterdorf steht strassenräumlich in direktem Zusammenhang mit der Kernzone. Es war deshalb im Kernzonenplan von 1984 Teil der Kernzone 2. Es wurde bei der Revision von 1994 aus der Kernzone entlassen (Aufhebung der Kernzone 2) mit der Verpflichtung zum Gestaltungsplan und zu einer die Kernzone ergänzenden Überbauung.

Die Analyse des Strassendorfes von Fehraltorf zeigt, dass als besonderes Merkmal immer wieder Gebäude an der Kempttalstrasse schräg zur Strassenachse stehen. Diese Schrägstellung erzeugt Kanten und Verengungen im Strassenraum, die das Strassenbild gliedern und unverkennbare Dorfansichten schaffen. Diese Gliederung und Rhythmisierung des Strassenraumes ist ortstypisch und trägt nicht zuletzt zu einer Beruhigung des Verkehrsflusses bei.

Im Bereich des Unterdorfes bestand dieses Strassenbild ebenfalls, bis mit dem Abbruch von Bauten vor allem auf der Südseite der Strassenraum aufgerissen wurde. Die zukünftige Überbauung im GP-Gebiet soll wieder einen positiven Beitrag für eine Rekonstruktion leisten. Dabei wird die Charakteristik der einzelnen schräg-stehenden Bauten weitergeführt und eine entsprechende verbindliche Baulinie definiert, die auf das letzte alte Bauernhaus Bezug nimmt. Die Lage dieser schrägen Baute ist so festgelegt, dass die verkehrstechnischen Anforderung und die Strassenraumgliederung sich in günstiger Weise ergänzen.

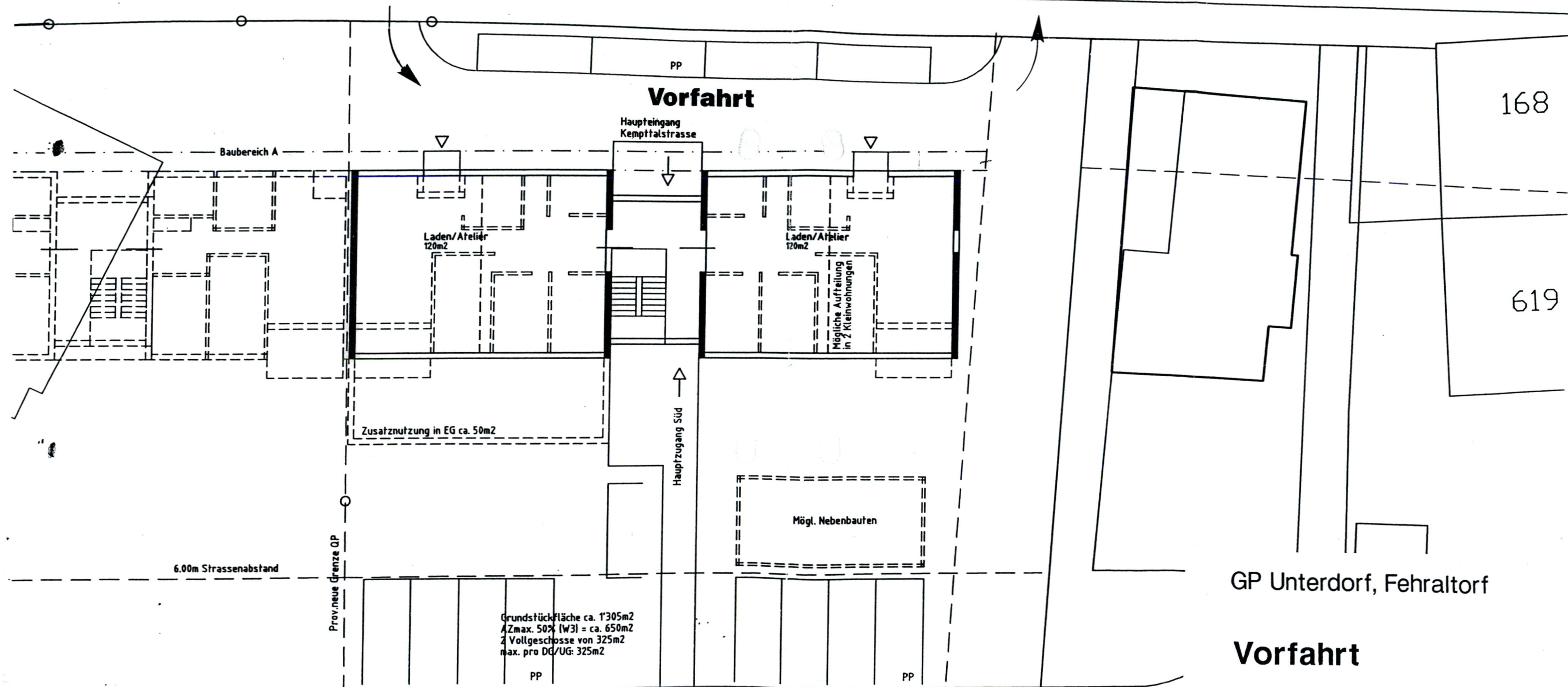
3.3.**Vorfahrt an der Kempttalstrasse**

Läden und andere gewerbliche Betriebe sind auf einen guten Kundenkontakt angewiesen. Dazu zählt im Unterdorf auch die Möglichkeit, in der Nähe des Betriebes und in Reichweite der Kempttalstrasse Kundenparkplätze anbieten zu können.

Der Gestaltungsplan sieht diese Möglichkeit vor, indem er den östlichen Baubereich A mit einer Tiefe von 3 m festlegt, damit die Lage des Gebäudes flexibler gewählt und allenfalls ein Vorplatz für eine Vorfahrt und Kundenparkierung auf Seite der Kempttalstrasse freigehalten werden kann. Für eine solche Vorfahrt für PW's zu gewerblichen Betrieben ist eine Einbahnregelung zu wählen mit einer westlichen Einfahrt (beim Baubereich B) und einer östlichen Ausfahrt. Die nachfolgende Planskizze illustriert diese Möglichkeit beispielhaft.

Das kantonale Tiefbauamt hat im Rahmen der Vorprüfung eine solche Vorfahrt für PW mit beschränkter Kundenparkierung für gewerbliche Betriebe grundsätzlich als möglich erachtet.

K e m p t t a l s t r a s s e S - 1



168

619

GP Unterdorf, Fehraltorf

Vorfahrt

Skizze 1:200

ien EG 3 1/2 / Laden
OG 3 1/2
DG 2 1/2

EG 4 1/2 / Laden
OG 4 1/2
DG 3 1/2

EG 4 1/2 / Laden
OG 4 1/2
DG 3 1/2

3.4.**Richtprojekt Parzelle Kat. Nr. 2059**

Das Gebäude auf der Parzelle Corrodi, Kat. Nr. 2059, kann innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten oder ersetzt werden.

Wenn der westliche Nachbar zustimmt, so kann ein Neubau nach Westen über den Baubereich C hinaus bis an die westliche Grenze gestellt werden und nach Westen in die geschlossene Bauweise integriert werden. Dabei ist das nachfolgende Richtprojekt Kat. Nr. 2059 für die Lage und maximale Höhe der Neubaute richtungweisend.

Hinweis: Der Massstab der nachfolgenden Pläne zum Richtprojekt ist reduziert auf 70 % des Originalmassstabs.

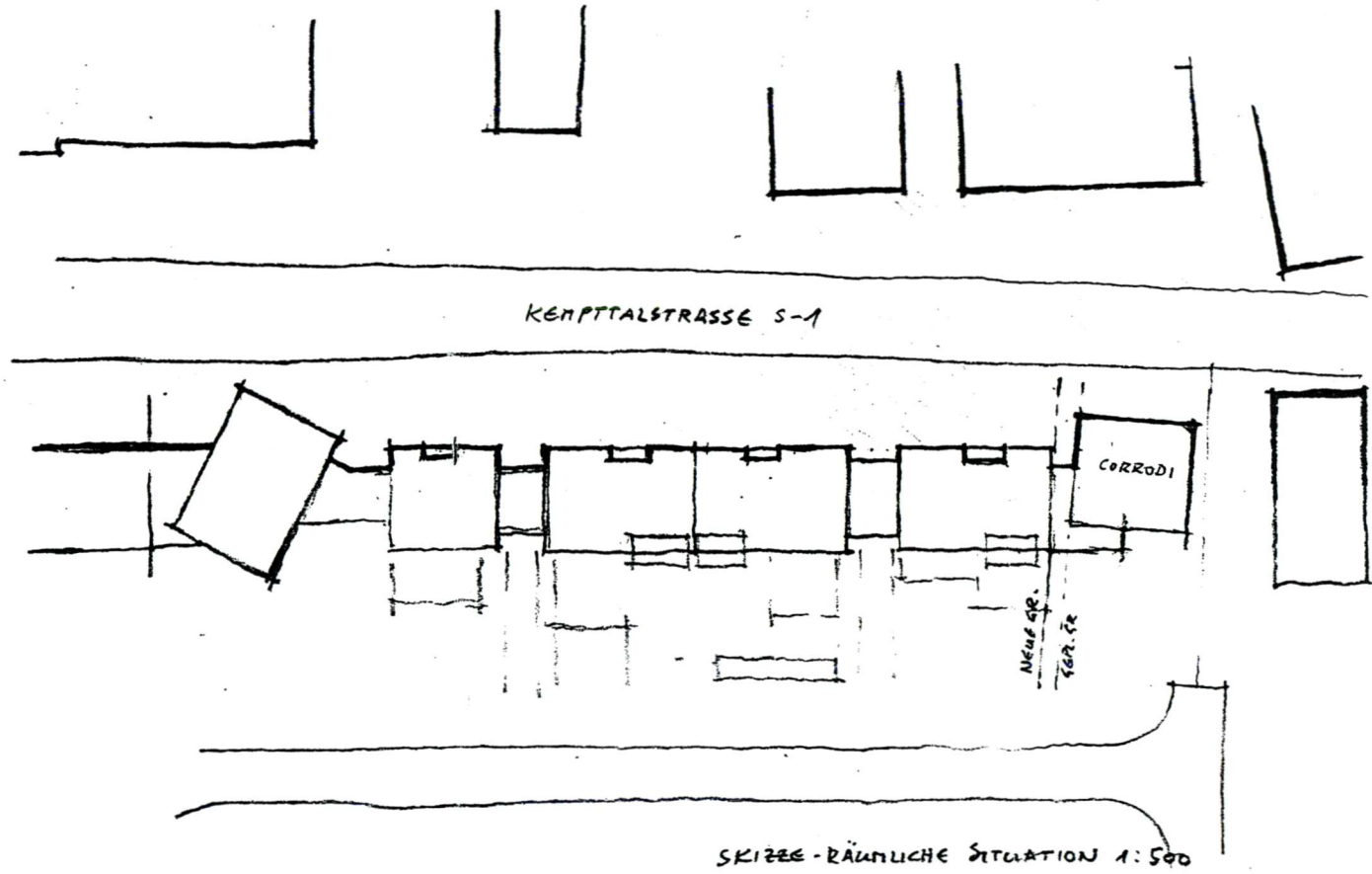
Gestaltungsplan/Quartierplan "Unterdorf" Fehraltorf

Skizzen Parzelle Corrodi

Richtprojekt Parzelle Kat.Nr. 2059

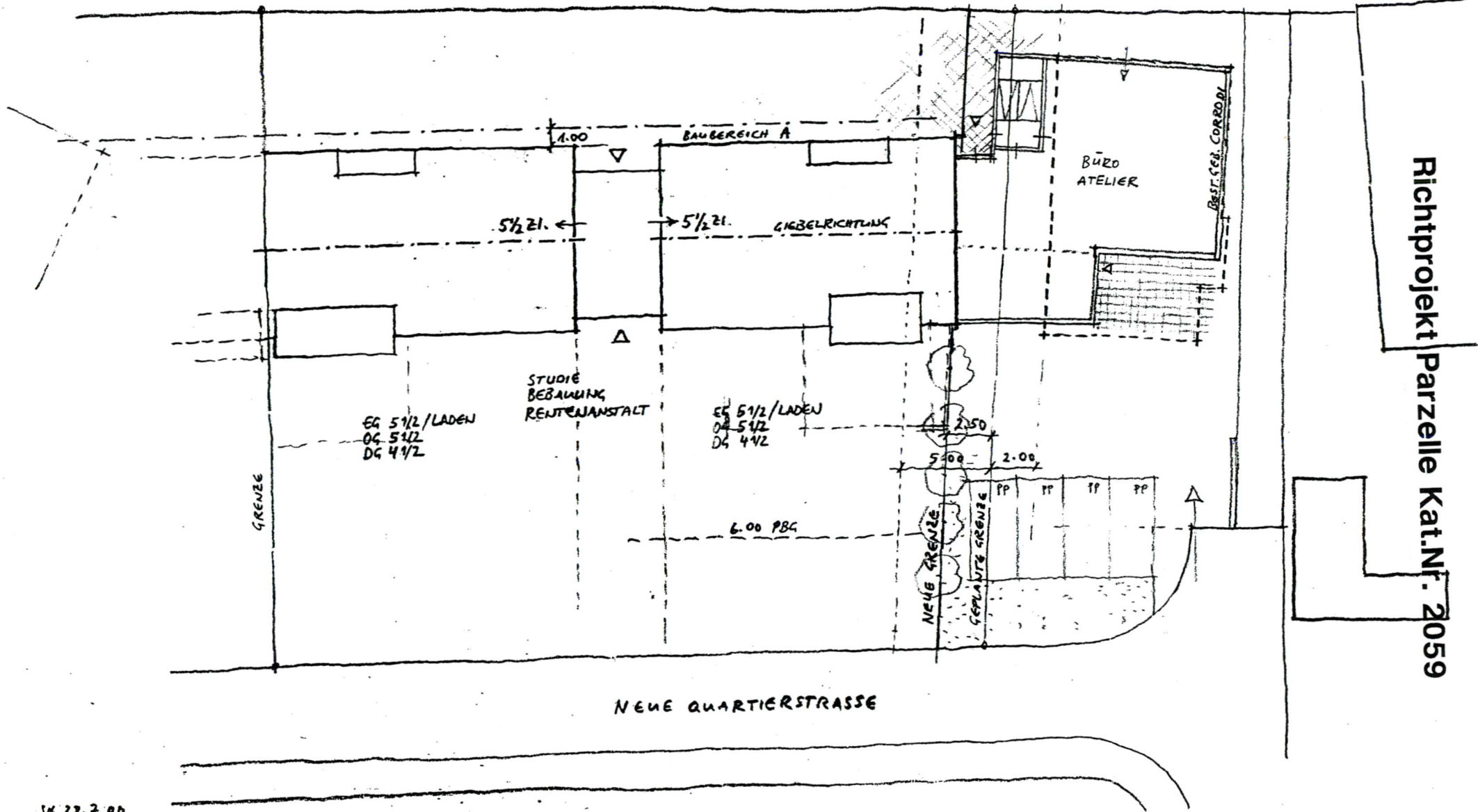
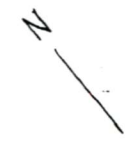
28. Juli 2000

GP/UP "UNTERDORF", FEHRALTORF
SKIZZEN PARZELLE CORRODI
SITUATION 1:500



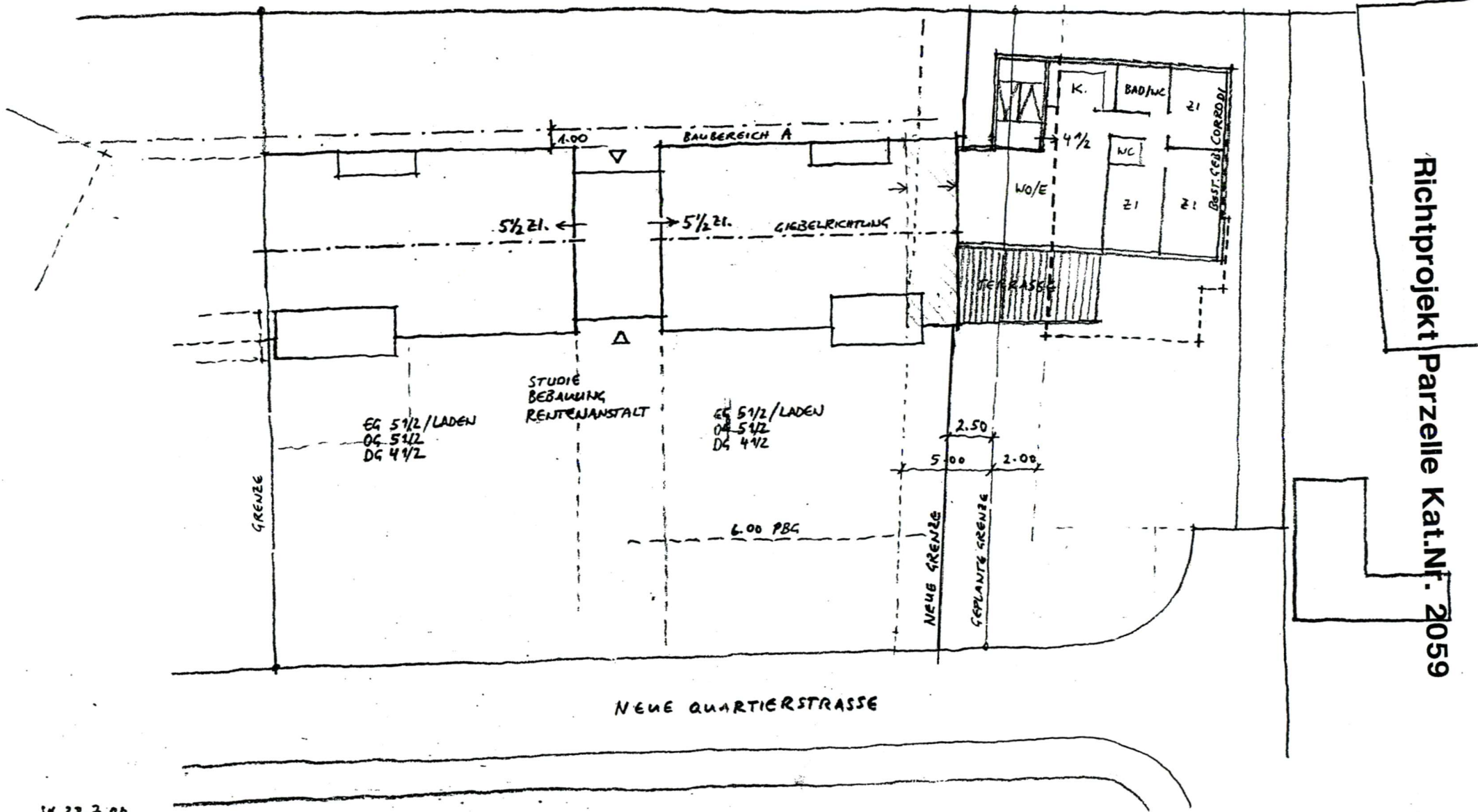
Richtprojekt Parzelle Kat.Nr. 2059

Kempttalstrasse S-1



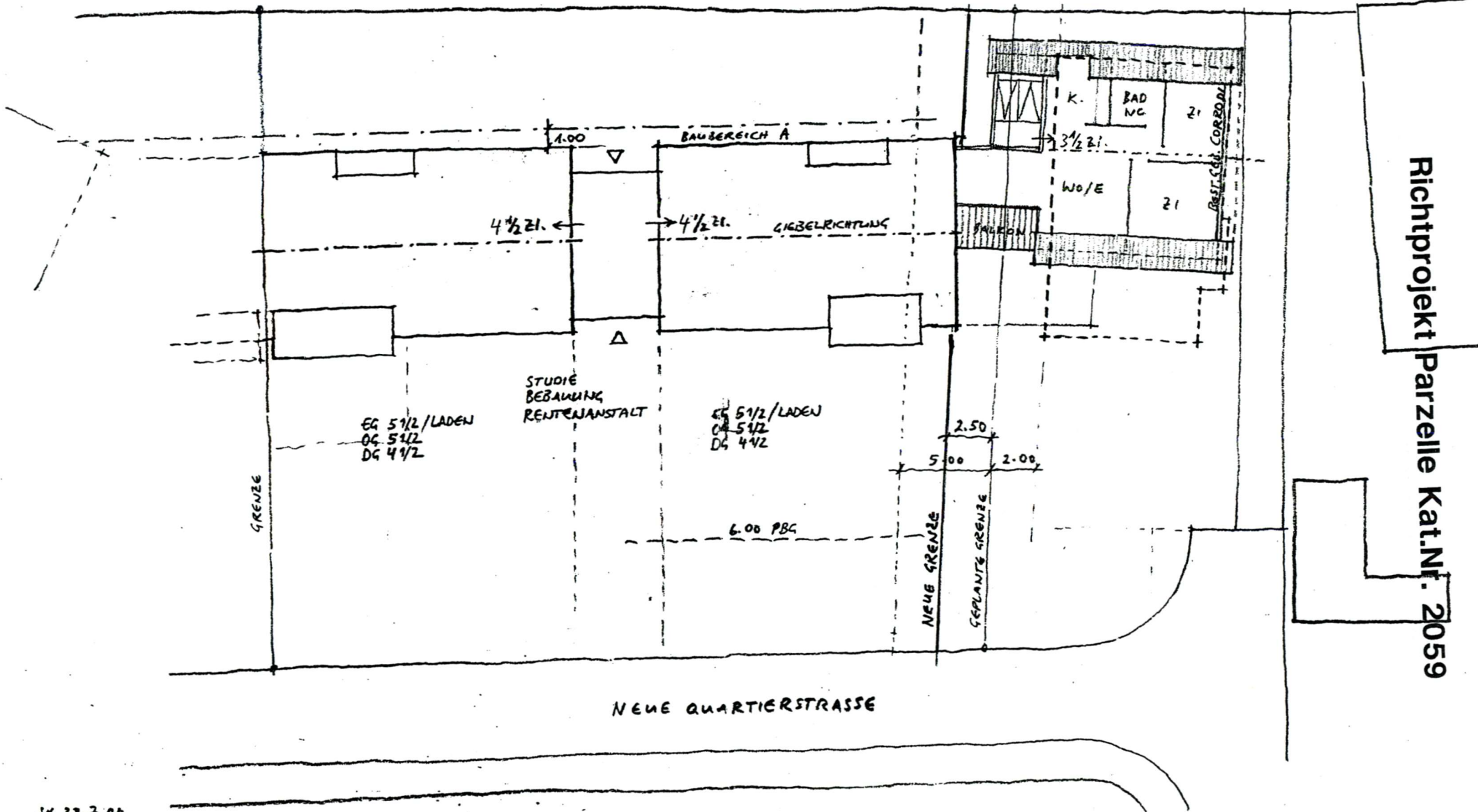
Richtprojekt Parzelle Kat.Nr. 2059

Kempttalstrasse S-1



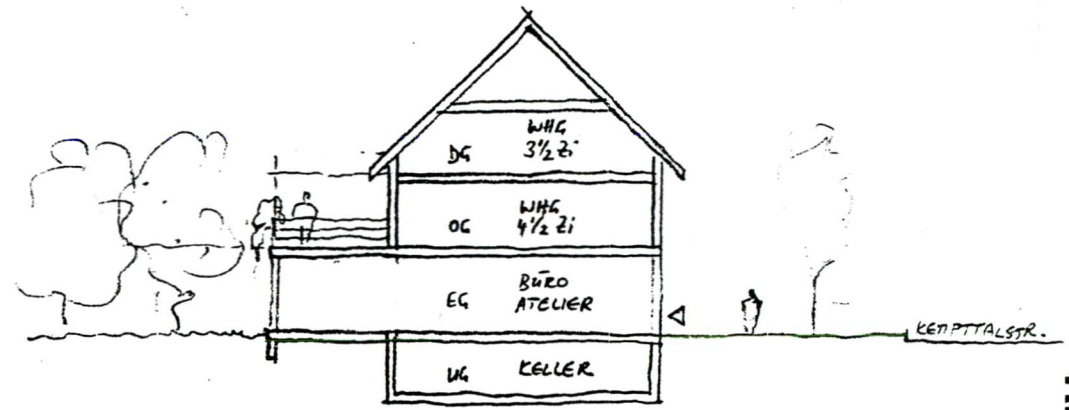
Richtprojekt Parzelle Kat.Nr. 2059

Kempttalstrasse S-1

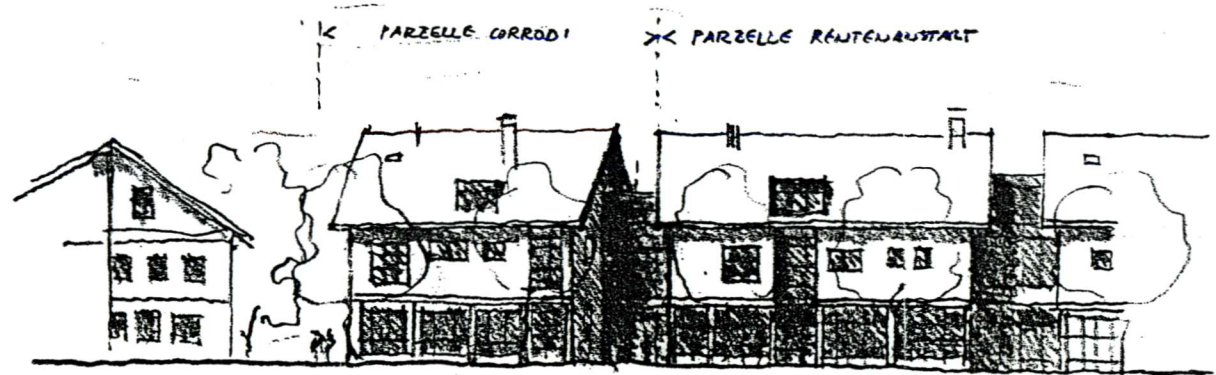


Richtprojekt Parzelle Kat.Nr. 2059

QP/GP "UNTERDORF" FEHRALTORF
SKIZZEN PARZELLE CORRODI
SNITT, ANSICHTSTUDIE



SKIZZE - SCHEMASCHNITT 1: 200
PARZELLE CORRODI



SKIZZE ANSICHT PARZELLE CORRODI (11 = VERKLEINERUNG)

Richtprojekt Parzelle Kat.Nr. 2059

4. BERÜCKSICHTIGUNG VON RAUMPLANUNGS- UND UMWELTSCHUTZGESETZ

4.1. Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Der öffentliche Gestaltungsplan „Unterdorf“ bewegt sich im ortsplannerischen Muster des Zonenplans, genehmigt 1994. Er enthält Festlegungen über die ortsbauliche Gestaltung sowie über den Lärmschutz entsprechend der erklärten Absicht der Ortsplanungsrevision 1994. Der Gestaltungsplan ordnet sich damit ein in die bestehende Bau- und Zonenordnung und entspricht den gestellten Anforderungen an einen Sondernutzungsplan im GP-Pflichtgebiet.

Das Gestaltungsplangebiet selbst ist Teil des Perimeters des Quartierplans „Unterdorf“. Die beiden Planwerke sind sorgfältig aufeinander abgestimmt.

4.2. Anforderungen des Umweltschutzgesetzes

Aus Sicht des Umweltschutzgesetzes (USG) sind an den vorliegenden Gestaltungsplan in Bezug auf den Lärmschutz besondere Anforderungen gestellt. Die Festlegungen im Gestaltungsplan in Bezug auf Lage und Stellung der Hauptbauten sowie die Ausgestaltung von Grundriss und Aussenhülle der Gebäude tragen den Anforderungen von USG und Lärmschutzverordnung (LSV) in hohem Masse Rechnung.