



GESTALTUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN



Grederstrasse GB Nr. 643

Massstab: 1:500

Öffentliche Auflage von 2.3. bis 3.4. 2023

Vom Gemeinderat beschlossen durch Beschluss Nr. 2/2023/13 vom 28. 2. 2023


Die Gemeindepräsidentin


Der Verwaltungsleiter

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschluss Nr. 1423 vom 12. SEP. 2023


Der Staatsschreiber

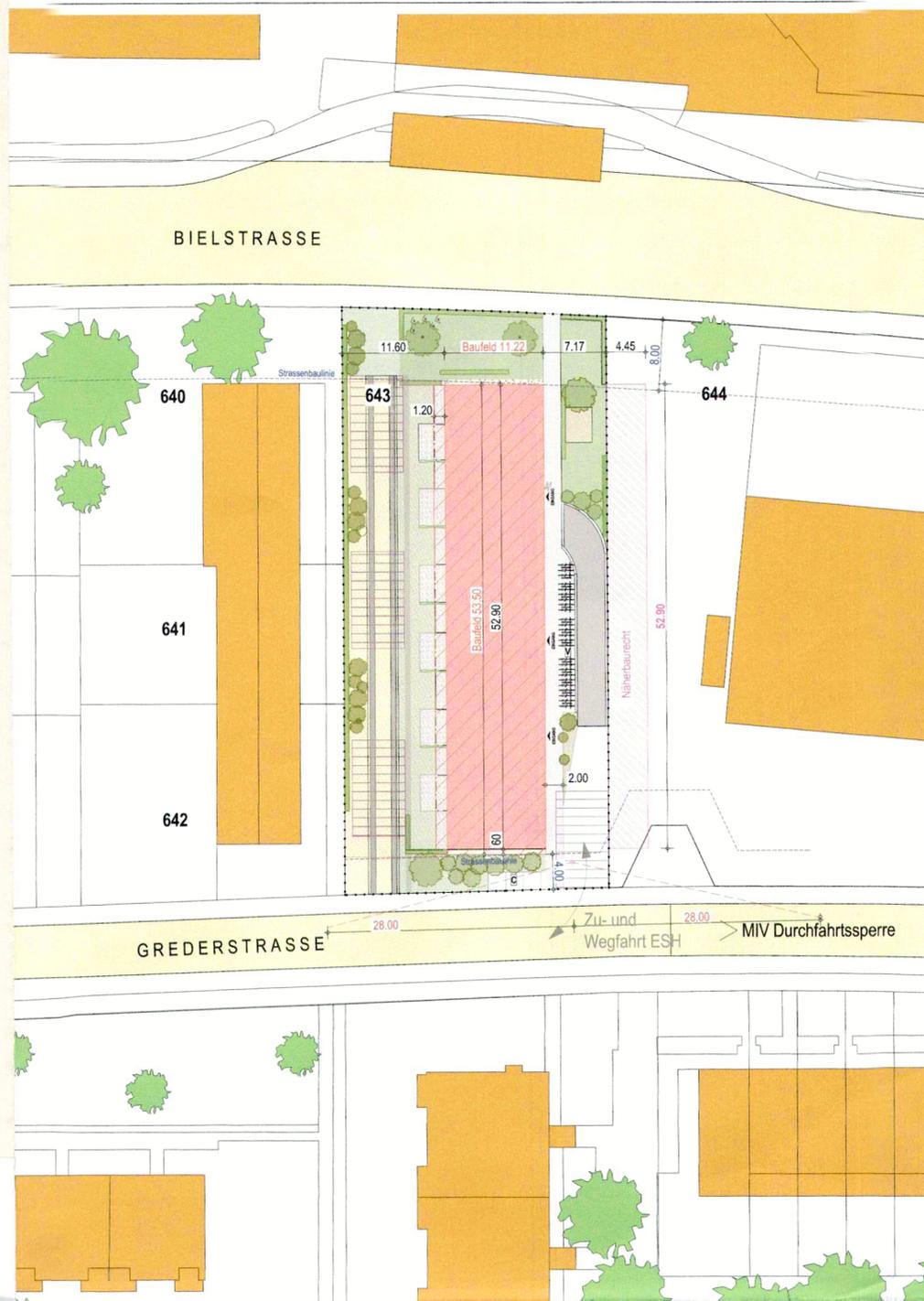


Publikation im Amtsblatt Nr. _____ vom 06. OKT. 2023

blanc partner architekten ag

Brennereistrasse 1 • 4553 Subingen • www.blanc-architekten.ch

Januar 2023



Legende Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich
	Baufeld oberirdische Bauten 5 geschossig
	Baufeld für vorspringende Gebäudeteile
	Baufeld für unterirdische Bauten (Einstellhalle)
	Gestalteter Aussenbereich/ Spielplatz
	Zufahrt Tiefgarage
	Container - Standplatz
	Veloabstellplatz
	Fuss- und Radweg
	Sichtberme

	Näherbaurecht
	Baumgruppen und Heckenbepflanzung
	Stoffflächen Feuerwehr
	Zufahrt Feuerwehr aus Schotterterrassen
	Gemeinschaftsplatz

Orientierung

	bestehende Bauten
	bestehende öffentliche Erschliessungstrasse
	bestehende Bäume

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Ergänzendes Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Ausnützung / Geschosszahl

Es sind 5 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Die maximal zulässige Überbauungsziffer für Vollgeschosse beträgt 30%, das heisst es darf max. eine Fläche von 593.40 m² überbaut werden. Für Unterniveaubauten ist eine maximale Überbauungsziffer von 80% definiert. Minimale Grünflächenziffer ist 40%.

§ 5 Baupolizeiliche Masse (Grenzabstand, Gebäudeabstand und Gebäudehöhen)

Der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Baukörper auf GB 644 und dem Neubau beträgt im Minimum 7.17m. Das Näherbaurecht hat auf der rosa schraffierten Fläche eine Breite von 4.45m und Länge von 52.90m und ist im Grundbuch bereits eingetragen. Die Fassadenhöhe beträgt maximal 16.50m.

§ 6 Gestalteter Aussenbereich

Im Aussenbereich sind ein der Überbauung zugeordneter und für die Nutzer der Überbauung zugänglicher Spielplatz zulässig. Die Stellflächen der Feuerwehr und die Zufahrten müssen immer frei und befahrbar bleiben. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 7 Parkierung / Zufahrt

Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle und auf den im Plan bezeichneten oberirdischen Besucherparkplätzen an der Grederstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Grederstrasse. Es werden 24 Einstellhallen-Parkplätze erstellt. Die Parkplätze sind für die Einwohner und Besucher. Der Zugang zur Einstellhalle ist offen und ohne Tor versehen. Aufgrund der bestehenden MIV Durchfahrtsperre ist keine östliche Erschliessung von der Grederstrasse möglich.

§ 8 Kehrlichebeseitigung

Die Kehrlichebeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es ist eine Unter Flur Container-Anlage einzurichten.

§ 9 Umgebungsgestaltung

Die Grünflächenziffer beträgt mind. 40%. Die Umgebungsgestaltung hat naturnah und ohne grössere versiegelte Fläche zu erfolgen. Private und allgemeine Aussenflächen sind als Magerwiesen zu gestalten und zu differenzieren. Es sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume zu wählen. Fuss und Velowege sind als unversiegelte Flächen zu verlegen. Für die nördliche Abgrenzung gegenüber der Bielstrasse sind im Umgebungsgestaltungsplan - welcher im Baubewilligungsverfahren separat zu genehmigen ist - geeignete Massnahmen bezüglich Sicherheit (Kinderspielplatz), Lärm und Bepflanzung aufzuzeigen, mit dem Plan ist ein verbindliches Unterhaltungskonzept für die Umgebungspflege einzureichen.

§ 10 Versickerung

Das Niederschlagswasser von Wegen und Strassen wird direkt über die Schulter über eine belebte Bodenschicht versickert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über eine Anlage versickert.

§ 11 Nachhaltigkeit

Die Raumheizung erfolgt, wenn möglich mit Fernwärme (bestehende Leitung in der Grederstrasse), ansonsten ist ein anderer CO₂-neutraler Energieträger zu wählen. Es sind Ladestationen für Elektroautos / Velos in der Einstellhalle anzubringen.

§ 12 Gestaltung (Dachform / Materialisierung)

Das Gebäude muss mit Flachdach ausgebildet werden. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. Die Fassadengestaltung ist farblich mit den bestehenden Bauten abzugleichen. Den Sonnen- und Sichtschutz für die privaten Aussenräume gewährleisten Hecken und Trennwände. Die detaillierte Materialisierung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt und ist von der Bau- und Umweltkommission zu genehmigen.

§ 13 Lärm

Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind im Raumplanungsbericht mittels Lärmgutachten aufzuzeigen und bei der Erstellung umzusetzen. Die Verantwortung für einen ausreichenden Lärmschutz der künftigen Bewohner liegt bei der Bauherrschaft.

§ 14 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Für die Gestaltung der Überbauung sind die Grundsätze des richtungsweisenden Projektes (gemäss Raumplanungsbericht) zu berücksichtigen. Wesentliche Abweichungen vom Richtprojekt sind nur über die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wie Projektwettbewerbe, Studienaufträge oder Gutachterverfahren möglich. Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygenischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.