

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Beschluss des Gemeinderates

am 20. Jan. 2026

Genehmigung vom Regierungsrat

am 24.03.2026mit RRB-Nr. 2026/548Publiziert am 30.04.2026

Die Gemeindepräsidentin



Der Gemeindegemeinder



Der Statsschreiber



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine gut ins Orts-, Quartier- und Strassenbild von Bellach integrierte Bebauung, die eine angemessene Verdichtung in Zentrums- und Ortslage, unter Wahrung der architektonischen Qualitäten für Wohnbaubauten und Aussenräume, sicherstellt.
- 2 Der Gestaltungsplan definiert die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Umsetzung des aus dem "Studienauftrag Tellstrasse Bellach" zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts.

§ 2 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den rot gepunktet umrandeten Geltungsbereich.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Bestimmungen. Dies gilt insbesondere für Grenz- und Gebäudeabstände.

§ 4 Nutzung

- 1 In den Baubereichen sind primär Wohnnutzungen zulässig. Untergeordnete, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind erlaubt.
- 2 Im Erdgeschoss der Baubereiche A und B sind Nutzungen mit Bezug zur Tellstrasse erwünscht.

§ 5 Baubereiche und Ausnützung

- 1 In den Baubereichen A, B, C und D dürfen oberirdische Bauten mit 3 Vollgeschossen ohne Attika erstellt werden.
- 2 In den Baubereichen B4 und D4 darf ein 4. Vollgeschoss ohne Attika erstellt werden.
- 3 Weitere Voll- oder Attikageschosse sind auf keinem Baubereich zulässig.
- 4 Die maximalen Höhen (m.ü.M.) sind pro Baubereich festgelegt. Mit Ausnahme von technischen Aufbauten dürfen die festgelegten Höhen nicht überschritten werden. Die Aufbauten müssen von der darunterliegenden Fassadenlinie mindestens um ihre Höhe zurückspringen und dürfen die maximale Höhe um höchstens 2.00m überschreiten.
- 5 Die minimal und maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) ist pro Baubereich definiert. Von der minimalen oder maximalen aGbF der einzelnen Baubereiche darf geringfügig abgewichen werden.
- 6 Balkone und Laubengänge dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen. Die Überdachung der Einstellhallenzufahrt hingegen schon.

§ 6 Nebenbauten

- 1 Eingeschossige Nebenbauten bis 25m² Grundfläche und einer max. Höhe von 3.20m können unter Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zugelassen werden.

§ 7 Gestaltung

- 1 Die Fassadengestaltung aller Hauptbauten hat einheitlich mit nachhaltigen Materialien (Holzfassade) zu erfolgen. Mit der ersten Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept für den gesamten Gestaltungsplanperimeter einzureichen.

- 2 In den Baubereichen A, B, C und D sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Die Photovoltaikanlagen müssen sich von der Substratoberkante mindestens 30cm abheben.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen die ordentlichen Gebäudeabständen gemäss "Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2023" um maximal 1/3 unterschritten werden.

§ 9 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ausschliesslich ab der Tellstrasse. Weitere Ein- und Ausfahrten für den Langsamverkehr (LV), sowie für Umzugs-, Rettungs-, Einsatz- und Unterhaltsfahrzeuge sind im Gestaltungsplan festgelegt.
- 2 Die "Arealinternen Wege" dürfen von der Öffentlichkeit genutzt werden. Für diese Wege ist zwischen der Einwohnergemeinde Bellach und der Bauherrschaft insbesondere der Kostenteiler für die Erstellung, den Unterhalt sowie die Haftung zu klären.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

- 1 Im nördlichen Bereich der Baubereiche A oder B, direkt zur Tellstrasse ausgerichtet, ist ein Gemeinschaftsraum mit rund 70m² Nettonutzfläche zu realisieren.
- 2 Die Entsorgungsanlage ist an der Tellstrasse zu platzieren. Sie hat genügend Abstellfläche für die unterschiedlichen Entsorgungen aufzuweisen und sich gut in die Umgebung einzugliedern.

§ 11 Ruhender Verkehr

- 1 Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr sind primär unterirdisch zu erstellen. Für Besucher sowie die bestehenden Parkplätze der röm. kath. Kirchgemeinde können bis zu 15 Parkplätze oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen angeordnet werden.
- 2 Pro Wohnung sind mindestens 0.75 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, dimensioniert nach VSS-40291-2021, vorzusehen.
- 3 Für Velos und Bikes sind Abstellplätze, dimensioniert nach VSS-40066_2019, zu schaffen. Als Richtwert gilt: 0.75 Abstellplatz pro Zimmer. An zentraler Lage ist oberirdisch ein gedeckter, abschliessbarer und automatisch beleuchteter Abstellraum zu erstellen. Bei den jeweiligen Hauszugängen resp. Treppenhäuser sind einzelne, ungedeckte Abstellplätze vorzusehen.

§ 12 Nachhaltigkeit

- 1 Die Überbauung wird nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS, Version 2023.1), ausgeführt sowie nach KP 1 und KP 2 geprüft. Falls einzelne Kriterien das Minimalziel (Bewertung 4.0) nicht erfüllen, ist dies durch die Baubehörde zu beurteilen und durch den Gemeinderat zu genehmigen.
- 2 Mindestens 50% der Einstellhallenparkplätze sind für die Montage von E-Ladestationen vorzubereiten.
- 3 In allen abgeschlossenen, innerhalb der Gebäude liegenden Abstellräumen sind für E-Velos und E-Bikes ausreichend Lademöglichkeiten vorzusehen.
- 4 Die Beleuchtung von Aussen- und allgemeinen Bereichen (Umgebung, ESH, Erschliessungen, Treppenhäusern usw.) ist so zu steuern und auszurichten, dass die Lichtverschmutzung und der Energiebedarf auf ein Minimum gesenkt werden.

§ 13 Umwelt

- 1 Mit dem Baugesuch muss ein Bodenschutzkonzept eingereicht werden.

§ 14 Gestaltung der Umgebungs- und Aussenflächen

- 1 Die Bereiche für Erschliessung, Aufenthalt und Spiel dienen auch der Erschliessung des Langsamverkehrs sowie den Fahrten von Umzugs-, Rettungs-, Einsatz- und Unterhaltsfahrzeugen.
- 2 Für die Siedlungsbewohner sind die erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche sicherzustellen und naturnah zu gestalten.
- 3 Innerhalb der Bereiche für gemeinschaftliche und individuelle Gärten und Grünanlagen können gesonderte Bereiche den Wohnungen als privater Aussenraum zur Verfügung gestellt werden. Mit Ausnahme der Grundbepflanzung können die Bewohner ihre Bereiche individuell gestalten. Eine Versiegelung und eine Einfriedung höher als 120cm ist bei den privaten Aussenräumen nicht zulässig. Die Bereiche zu den Wohnräumen sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.
- 4 Meteorwasser ist zu versickern. Im Baugesuchsverfahren sind die Versicherungsmöglichkeiten auf dem Areal zu prüfen. Ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens ungenügend, kann diese Bestimmung in Absprache mit dem Kantonalen Amt für Umwelt angepasst werden.
- 5 Aussenleuchten sind grundsätzlich nach unten zu richten. Mindestens zwischen 23.00 und 05.00 Uhr ist das Lichtvolumen zu reduzieren oder intelligent zu steuern.
- 6 Die Bepflanzung hat möglichst naturnah, mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Mit der Baueingabe ist ein Bepflanzungs-, Gestaltungs-, Materialisierungs-, Möblierungs- und Unterhaltskonzept einzureichen.
- 7 Stehen Sträucher auf der Einstellhallen- oder Kellerdecke, ist eine Überdeckung von durchschnittlich mindestens 60cm auf einer Fläche von 10m² um den Kern vorzusehen. Bei hochstämmigen Bäumen sind durchschnittlich mindestens 100cm vorzusehen. Der Aufbau der Überdeckung hat den Prinzipien der Schwammstadt mit Baum- und Speichersubstrat zu folgen.

§ 15 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und/oder von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn
 - das städtebauliche Konzept des siegreichen Projekts des Studienauftrages erhalten bleibt,
 - keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und
 - die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- 2 Die Baubehörde kann sich zur Beurteilung der Abweichungen von Expertinnen und Experten insbesondere in den Bereichen der Architektur, Landschaftsarchitektur, Ökologie und / oder weiterer Disziplinen beraten lassen.

§ 16 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.