

## **sonderbauvorschriften**

### **§ 1 zweck**

das alters- und pflegeheim de/lu wurde vor 20 jahren in betrieb genommen. nun folgt eine erweiterung des aph de/lu, einschliesslich einer leichten umstrukturierung im bestehenden gebäude. zusätzlich wird ein neubau für "begleitetes wohnen im alter" auf dem angrenzenden landhausareal realisiert. dieser baukörper ist die ideale ergänzung zur gegebenen altersheimstruktur im dorfzentrum. für die gesamtüberbauung wurde eine zusammenhängende, gut in die umgebung eingepasste lösung angesrebt, wobei der erweiterungsbau aph de/lu das bindeglied zwischen den beiden hauptgebäuden darstellt.

### **§ 2 geltungsbereich**

der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften gelten für das im situationsplan mst 1:500 mit einer gepunkteten linie umrandete gebiet (gb nr. 800 aph de/lu // gb nr. 797 und 1238 neubau landhausareal).

der bestehende gestaltungsplan alters- und pflegeheim de/lu rrb nr. 2020 vom 07.juli 1987 (gb nr.800) bleibt gültig.

der gestaltungsplan 1 rrb nr. 5922 vom 03.november 1981 (gb nr. 797 und 1238), schreibt eine geschlossene bauweise zu gestaltungsplan 2 rrb nr. 5922 vom 03.november 1981 (bereits realisiert) vor. dies wird mit dem neubau "begleitetes wohnen im alter" nicht eingehalten. um den bestehenden gestaltungsplan 1 nicht zu widersprechen muss dieser aufgehoben werden.

bachverlegung:

die bachverlegung ist in einem separaten baubewilligungsverfahren zu bewilligen.

das amt für umwelt erteilt die bewilligung mittels verfügung.

### **§ 3 nutzung**

in den baubereichen sind öffentliche bauten, wohnbauten, dienstleistungsbetriebe sowie nichtstörendes gewerbe zugelassen.

dienstleistungsnutzungen und andere publikumsintensive nutzungen sind nur soweit zugelassen als für sie die, nach § 42 kbv und nach den ergänzenden bauvorschriften der gemeinde derendingen, errechnete anzahl parkplätze oder fahrten ausgewiesen werden können.

mit dem erweiterungsbau wird das alters-und pflegeheim de/lu um 27 zimmer vergrössert, gleichzeitig werden caféteria und der eingangsbereich zentralisiert. der längliche bachquerende baukörper der erweiterung ermöglicht eine funktionale verbindung (og), zwischen dem aph de/lu und dem neubau "begleitetes wohnen im alter".

durch die verbindung zwischen den gebäuden kann ein betrieblicher sowie logistischer pflegeablauf sichergestellt werden.

### **§ 4 ausnützung / grünfläche**

die maximale ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen gebäudegrundflächen und geschossezahlen.

gb nr. 800 (zone für öffentliche bauten ohne az) / grünflächenziffer 25% (ohne begrünte dachfläche vom erweiterungsbau).

gb nr. 797 und nr.1238 (kernzone) ergibt eine ausnützungsziffer von 1.55 / grünflächenziffer 22% (ohne begrünte dachfläche)

### **§ 5 massvorschriften / baubereiche / gestaltung**

geschossigkeit der baubereiche gemäss legende und plan.

das maximale ausmass ober- und unterirdischer bauten ergibt sich aus den im plan eingetragenen baubereichen. geringfügige abweichungen bezüglich masse sind im rahmen § 9 sbv (ausnahmen) zulässig.

die fassadenflächen des neubaus auf dem landhausareal, sowie des erweiterungsbaus aph de/lu müssen zwingend der farbreihe des bestehenden alters- und pflegeheimes de/lu angepasst werden.

die form der baukörper darf nicht verändert werden. dies gilt insbesondere für die abgerundete form des neubaus entlang der hauptstrasse.

technische aufbauten sind auf dem dach zulässig (lift / medienkanal) dagegen sind funkantennen nicht gestattet.

### **§ 6 grenz- und gebäudeabstände**

mit der gutheissung des vorliegenden gestaltungsplanes, wird der gestaltungsplan 1 rrb nr. 5922 vom 03.november aus dem jahre 1981 aufgehoben. auf das mit der auflösung verbundene anbaurecht für ein 5- geschossiges gebäude zu lasten gb nr. 793 wird verzichtet.

die grenz- und gebäudeabstände sind im plan festgelegt.

es besteht ein näherbaurecht z.l. gb nr. 797 und z.g. nr. 793.

### **§ 7 lärmschutz**

der erweiterungsbau alters- und pflegeheim de/lu, sowie der neubau auf dem landhausareal sind in der empfindlichkeitsstufe III, gemäss zonenplan ewg derendingen, zugewiesen.

### **§ 8 umgebungsgestaltung**

erschliessung :

die gestaltung des zukünftigen strassenraumes der hauptstrasse (planerische sicherstellung eines linksabbiegers), mit der vom kanton in zusammenarbeit mit der gemeinde derendingen geplanten sanierung der hauptstrasse (von kreuzplatz bis autobahnüberführung richtung kriegstetten), muss berücksichtigt werden.

respektiv der benötigte vorplatz für eine strassenerweiterung ( $\frac{1}{2}$  der erweiterungsbreite, im plan rot dargestellt) ist freizuhalten.

die kosten für den linksabbieger sind vom verursacher zu tragen.

es wird eine fussgängerzone vom bestehenden alter- und pflegeheim de/lu zur caféteria, über den bach (neue fussgängerbrücke) bis zur bushaltestelle angestrebt. dieser bereich wird rollstuhlgängig mit höchstens 4% gefälle geplant.

die bestehende baumreihe der hauptstrasse entlang wird beim neubau fortgesetzt. die bäume und böschung werden unter berücksichtigung der vss norm sn 640 273a gestaltet.

### **§ 9 ausnahmen**

die baukommission kann abweichungen vom plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das konzept der überbauung erhalten bleibt, sowie die öffentlichen und achtenswerten nachbarrechtlichen interessen gewahrt bleiben.

### **§ 10 in kraft treten**

der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat und der publikation im amtsblatt in kraft.