

# Gestaltungsplan «Erzbachweg»

gemäss § 44 PBG

## Sonderbauvorschriften



Öffentliche Auflage

von: 23.09.2022 bis: 22.10.2022

Beschlossen vom Gemeinderat am:

13.12.2022

Die Gemeindepräsidentin:

Der Verwaltungsleiter:

Madeleine Neumann

Beat Baumann



Gestaltungsplan genehmigt mit Regierungsratsbeschluss

2023 / 807

Der/Die StaatschreiberIn:



23. MAI 2023

Publikation im Amtsblatt

Nr. 24 vom 16. JUNI 2023

## § 1 Zweck

<sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität mit Erhalt der bestehenden Villa mit Umgebung.

## § 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine blau punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

<sup>2</sup> Wegweisend zu den Sonderbauvorschriften sind das Richtprojekt vom 23.08.2022 sowie der Umgebungsplan | Situation vom 24.08.2022.

## § 3 Stellung zur Nutzungsordnung

<sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Erlinsbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## § 4 Nutzung

<sup>1</sup> Im Baubereichen ist Wohnungsbau sowie nicht störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb zugelassen.

## § 5 Nutzungsziffer

<sup>1</sup> Die maximale Ausnutzung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen.

<sup>2</sup> Bei Inkrafttreten des neuen Baureglements der Gemeinde ist die Geschossflächenziffer massgebend.

<sup>3</sup> Die Nutzungsziffer erhöht sich gegenüber der Regelbauweise um 20%.

## § 6 Massvorschriften

<sup>1</sup> Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen – unter Vorbehalt von § 8 – nicht überschritten werden.

## § 7 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

### <sup>1</sup> Hauptbaubereich

maximal drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss

**<sup>2</sup>Zentraler Gemeinschaftsbereich**

nur Kleinbauten gem. § 8 gestattet

**<sup>3</sup>Aussenbereich Teich**

nur Einrichtungen, die für das Funktionieren der Anlage nötig sind

**§ 8 Kleinbauten**

Die Baubehörde kann gemeinschaftlich genutzte zugängliche Kleinbauten für die Bewohner bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, nicht aber in der Freihaltezone. Freihaltezonen werden z.B. durch gesetzlich vorgeschriebene Sichtwinkel, die eingehalten werden müssen, definiert.

**§ 9 Gestaltung**

<sup>1</sup>Erwartet wird eine zeitgemässe hochwertige Architektursprache. Es ist darauf zu achten, dass das neue Gebäude eine horizontal umlaufende, scheibenartige Gliederung erhält und hierdurch eine klare Tiefenwirkung erfährt.

<sup>2</sup>Im Baubewilligungsverfahren wird die Fassadengestaltung durch die Baubewilligungsbehörde abschliessend beurteilt.

<sup>3</sup>Bei der die Gestaltung mit Glasfassaden oder Glasgeländer soll die Broschüre "Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach Grundlage der Planung sein.

<sup>4</sup>Das Hauptgebäude ist mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

**§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände**

<sup>1</sup>Die Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

**§ 11 Erschliessung**

<sup>1</sup>Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>2</sup>Das Konzept und die Lage der Bewohner- resp. Besucherparkplätze ist im Gestaltungsplan ersichtlich. Die Parkflächen (Ausnahme IV PP) sind mit einem sickerfähigen Belag zu erstellen.

<sup>3</sup>Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlage und der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss des Neubaus zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

<sup>4</sup> Für Hauptwegverbindungen (Fuss- und Velowege, min. Breite von 1.50m) gelten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz: Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten. Die Beläge sind über die Schulter zu entwässern. Die Nebenwege (nur Fusswege, Breite nicht definiert) sind Sickerfähig auszuführen.

<sup>4</sup> Der Bestandsbau ist nicht zwingend behindertengerecht zu erschliessen.

<sup>5</sup> Im Rahmen der Baugesuche erfolgen die definitive Flächennachweise und detaillierte Angaben zu Gestaltung und Materialisierung.

<sup>6</sup> Der bestehende Metallzaun im Bereich der neuen Einstellhallenzufahrt (Erzbachweg) ist gemäss Gestaltungsplan zu erhalten. Neue Zaunelemente sind als Ziergeländer auszuführen.

## **§12 Kanalisation**

<sup>1</sup> Die bestehenden Schmutzwasserleitung, die das Gebiet zurzeit diagonal durchschneidet, ist fachgerecht umzulegen. Die genaue Lage, Dimensionierung usw. ist im Baubewilligungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeinde festzulegen.

<sup>2</sup> Regenwasser von Plätzen und Wegen ist in erster Priorität über die Schulter über eine biologisch aktive Bodenpassage zu versickern. Falls das Dachwasser nicht versickert werden kann, ist es, wenn möglich in den Erzbach einzuleiten.

<sup>3</sup> Bei der Umleitung der bestehenden Kanalisation gehen die Kosten vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde gemäss dem Schreiben des Gemeinderates vom 14.05.1974. Die Leitungen sind möglichst im Aushubbereich zu verlegen.

## **§ 13 Gemeinschaftsanlagen**

<sup>1</sup> Die uneingeschränkte Nutzung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze und dergleichen steht dem Eigentümer resp. dessen Mieter zu. Im Falle einer Abparzellierung könnte dies mittels Dienstbarkeiten sichergestellt werden.

## **§ 14 Abstellplätze**

<sup>1</sup> Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach VSS-40281 (Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen).

<sup>2</sup> Für Mopeds und Velos müssen gedeckte und mit einer automatischen Lichtanlage ausgestattete Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind. Ein Teil dieser gedeckten Plätze sollen beim Eingangsbereich des Neubaus zu liegen kommen, alle anderen können bei im Bereich der Autoeinstellhalle situiert werden.

<sup>3</sup> Die oberirdischen nicht gedeckten Kurzzeitabstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen. Mehrere Abstellplätze dürfen zu einem grossen Abstellplatz zusammengefasst werden. Die Ausführung soll aus natürlichen, mineralischen Materialien (z.B. Chaussierung) bestehen. Grundsätzlich ist die VSS Normen 40'065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) sowie SN 40'066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) in der Planung zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass alle Autoeinstellhallenplätze mit elektrischen Ladestationen ausgestattet werden können.

## § 15 Kehrlichtbeseitigung

<sup>1</sup> Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten. Diese sind im Untergeschoss oder auf den definierten Aussenbereichen im Gestaltungsplan zu realisieren.

## § 16 Attikageschosse

<sup>1</sup> Das Attikageschoss ist umlaufend zurückzusetzen. Bei quadratischer Grundform beträgt der Rücksprung auf zwei frei wählbaren gegenüber liegenden Seiten mind. 2.0m von der Fassadenlinie. Bei den restlichen Seiten mind. 1.8m von der Fassadenlinie. Bei rechteckiger Grundform beträgt der Rücksprung bei den Längsfassaden 2.0m und bei den Breitfassaden je 1.8m von der Fassadenlinie.

<sup>2</sup> Das Vordach soll volumetrisch und ohne Vor- oder Rücksprünge gefasst werden. Die maximale Auskragung von 1.20m darf gemäss §21<sup>ter</sup> KBV nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Allfällige Dachöffnungen dürfen mit leichten, temporär schliessbaren Sonnenschutzelementen (z.B. Horizontalmarkisen) geschützt werden.

<sup>4</sup> Zwingend notwendige Dachaufbauten wie z.B. PV-Anlagen, Dachausstiege etc. sind zulässig. Diese sind zurückhalten zu gestalten.

## § 17 Bestehende Villa

<sup>1</sup> Ein Umbau und Ausbau des Bestandgebäudes ist grundsätzlich möglich, sofern diese den architektonischen Charakter nicht massgeblich verändert und sich harmonisch in den Gesamtausdruck der Baute integriert. Die Zonenvorschriften müssen dabei eingehalten werden.

## § 18 Bodenschutz

<sup>1</sup> Der Oberboden auf GB Niedererlinsbach Nr. 1473 gilt gemäss «Prüfperimeter Bodenabtragung» als schadstoffbelastet. Das abgetragene Oberbodenmaterial kann am Entnahmeort selbst, d.h. für die neue Umgebungsgestaltung, weiterverwendet werden. Belastetes Oberbodenmaterial, das von der Parzelle weggeführt wird, darf nur eingeschränkt

weiterverwendet oder muss entsorgt werden. Eine Weiterverwendung ist nur an Orten mit gleicher Bodenbelastung und nur mit Zustimmung des Amtes für Umwelt möglich. Bei einer Deponierung gelten die Bestimmungen der Abfallverordnung (VVEA; 814.600). Bei einer allfälligen Schadstoffuntersuchung des Bodens ist das Untersuchungskonzept vorgängig dem Amt für Umwelt zur Stellungnahme einzureichen.

### **§19 Freiräume (halböffentliche Aussenräume)**

<sup>1</sup> Die Gartenanlage soll als Parkanlage bestehen bleiben.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt Freiraum hat orientierenden Charakter. Die im Plan dargestellten Inhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimensionen vom Plan abweichen, wenn dadurch die Qualität des Konzepts erhalten bleibt.

<sup>3</sup> Die im Plan festgelegten Freiräume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren in einem verbindlichen Umgebungsplan zu konkretisieren, bewilligen zu lassen und umzusetzen.

<sup>4</sup> Es ist ein allgemeiner Aufenthaltsplatz mit Sitzmöglichkeiten vorzusehen. Die Belagsfläche ist sickerfähig zu gestalten.

<sup>5</sup> Im Rahmen des Baugesuchs erfolgt der definitive Flächennachweise und detaillierte Angaben zu Gestaltung und Materialisierung.

### **§20 Spielflächen**

<sup>1</sup> Die Bereiche Spielplätze sind möglichst natürlich zu gestalten.

Die Spielplatzgeräte sollen z.B. aus Robinienholz erstellt werden. Die Fallschutzbeläge sind mit natürlichen sickerfähigen Materialien wie z.B. Rasengitter, Kies oder Schnitzel zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Spielplätze sind so auszustatten, dass für jede Altersklasse eine Spielmöglichkeit besteht. Notwendige Fallschutzbeläge erfolgen mit einer fugenlosen Variante.

<sup>3</sup> Die Areal erschliessenden Wege werden als Fusswegverbindung mit gleichzeitiger Spielmöglichkeit ausgestaltet.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baugesuchs erfolgt der definitive Flächennachweis und detaillierte Angaben zu Gestaltung, Materialisierung und Ausrüstung.

### **§21 Bepflanzung**

<sup>1</sup> Die Gestaltung des Freiraums hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen. Dabei sind mehrheitlich einheimische / standorttypische Pflanzen zu verwenden. Pflanzen welche in den Bereichen Biodiversität, Gesundheit, bzw. Ökonomie Schäden verursachen können, dürfen nicht verwendet werden.

<sup>2</sup> Zur Pflanzung der Gehölze ist eine genügende Schicht mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen.

<sup>3</sup> Es sind von Anfang an genügend grosse Bäume zu pflanzen. Diese sind im Rahmen des Baugesuchs im Umgebungsplan festzulegen, allfällige Änderungen sind spätestens vor Baubeginn Umgebung im Ausführungsplan und mit einer detaillierten Pflanzliste einzureichen.

## **§22 Aussenbeleuchtung**

<sup>1</sup> Unnötige Lichtemissionen sollen vermieden werden gemäss SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".

<sup>2</sup> Aussenleuchten mit einer höheren Farbtemperatur als 3000 Kelvin sind nicht zulässig.

## **§23 Energie**

<sup>1</sup> Gemäss Kantonalen Bauverordnung §39 Abs. 3 ist eine Energieeffizienzverbesserung von mind. 40% gegenüber der Gesetzgebung zu erreichen, um die ausgewiesenen Nutzungsboni zu erhalten.

<sup>2</sup> Beim Neubau dürfen keine fossilen Energieträger verbaut werden.

## **§ 24 Ausnahmen**

<sup>1</sup> Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **§25 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.