

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

§1	Zweck	Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans ersetzt den nördlichen Teil an der Riedernstrasse des Gestaltungsplans SWG Brühlareal RRB Nr. 2590 vom 13.12.2011. Die bisherige Zwischennutzung wird einer definitiven Nutzung zugeführt. Der Gestaltungsplan sichert eine Wohnüberbauung von hoher Dichte und guter Qualität.
§2	Geltungsbereich	Der Geltungsbereich und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.
§3	Stellung zur Bauordnung	Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.
§4	Nutzung	In der Wohnzone sind Wohnbauten, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Quartiergaststätten) zulässig. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung darf maximal bis 40% der Bruttogeschossfläche betragen. Die Wohnnutzung muss vor oder zusammen mit der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung realisiert werden. Warenlager, die nicht unmittelbar zu einem Betrieb gehören, sind nicht zulässig.
§5	Ausnützung	Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 1.2.
§6	Gebäudevolumen	Es sind 5 Geschosse zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt 16.50m. Attikas sind nicht zugelassen. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu gestalten und extensiv zu begrünen. Sie können zur Energiegewinnung genutzt werden.
§7	Baufelder A ₁ , A ₂ , B	Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Das Baufeld A ist für ein Gebäude in der Typologie eines Riegels bestimmt. Dieser ist ab dem 3.OG in mindestens 4 Baukörper kubisch zu gliedern. Im Osten ist das Baufeld A ₁ ab dem 3.OG zurück zu staffeln. Die Bauten in den Baufeldern A ₁ und A ₂ sind zur Riedernstrasse auf dieselbe Flucht zu stellen. Das Baufeld B ist für Einzelbauten bestimmt. Die Anzahl und ungefähre Lage der Bauten im Baufeld B ist verbindlich.
§8	Kleinbauten	Eingeschossige Kleinbauten, welche der Ver- und Entsorgung dienen oder mit der Nutzung der Umgebung (z.B. Kinderspielplätze) in Zusammenhang stehen, sind auch ausserhalb der Baufelder zugelassen.
§9	Grenz- und Gebäudeabstände	Die minimalen Grenzabstände sind im Plan festgelegt. Die Gebäudeabstände bedürfen bei Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Für die Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Parzelle GB 1515 liegt eine Dienstbarkeit vor.
§10	Etappierung	Aus Lärmschutzgründen muss das Baufeld A ₁ in erster Etappe realisiert werden. Danach ist die Etappierung frei.
§11	Erschliessung	Die Erschliessung der Einstellhalle(n) erfolgt ab der Brühl- und Riedernstrasse, gemäss Gestaltungsplan. Eine gemeinsame Einstellhalle mit dem GP SWG Brühl ist möglich. Das Areal ist für den Langsamverkehr von der Brühl- und der Riedernstrasse erschlossen. Es ist in westöstlicher Richtung innerhalb des Areals eine Notzufahrt (Rettungsdienste, Feuerwehr, etc.) sicherzustellen.
§12	Abstellplätze	Die Abstellplätze werden unterirdisch in einer Einstellhalle angeordnet. Pro Bauetappe sind die nötigen Abstellplätze in der Einstellhalle zu realisieren. Die definitive Anzahl und die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 13 Baureglement. Die Abstellplätze entlang der Riedernstrasse sind Besuchparkplätze der Überbauung und sind keine öffentlichen Parkplätze.
§13	Gebäudevorzone	Die Gebäudevorzone ist das Areal zwischen der Riedernstrasse und dem Baufeld A. Sie dient der Erschliessung, Parkierung sowie der Anlieferung. Sie beinhaltet eine Baumreihe. Kleinbauten für Container, Velos u. dgl. sind zugelassen. Die Gestaltung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
§14	Grünflächen/Umgebung	Die Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Die Grünfläche beträgt mindestens 40%. Mit dem Baugesuch wird ein Umgebungsplan eingereicht, welcher mindestens die allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen (Spielplätze, Aufenthaltsräume, Erschliessungsanlagen und Begrünung, Bäume) in der Dimension, Gestaltung und Materialisierung aufzeigt. Das Freiraum-Konzept "Wohnen im Park" gemäss vorliegendem Plan ist richtungsweisend.
§15	Ausnahmen	Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
§16	Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.