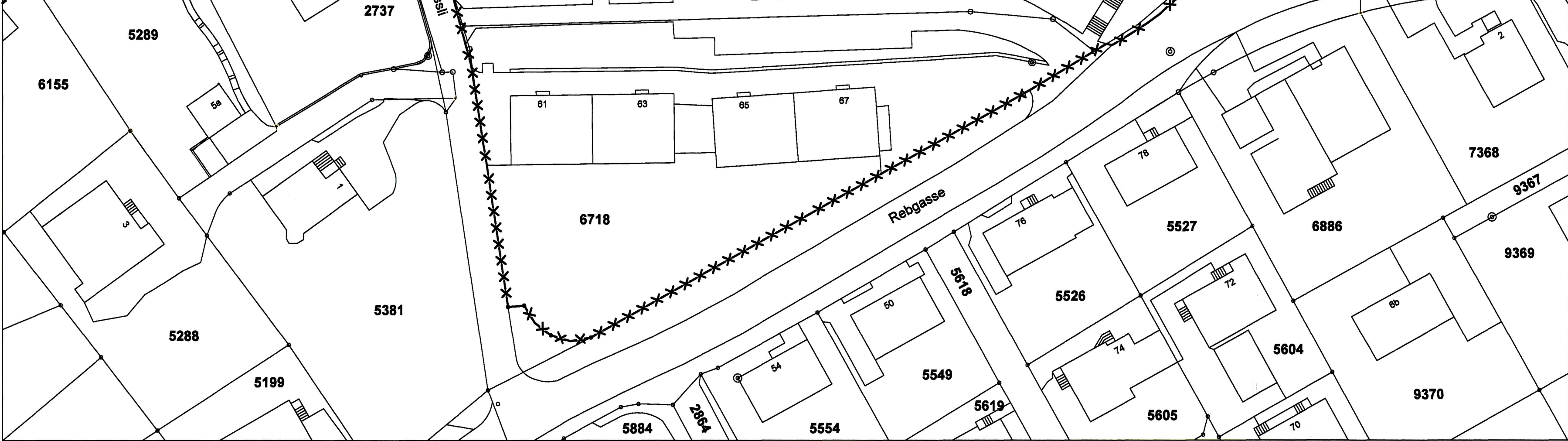




„Überarbeitung Gestaltungsplan Hinzihöfli, Bereich Parzelle GB Nr. 2746“

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

- Die „Überarbeitung Gestaltungsplan Hinzihöfli, Bereich Parzelle GB Nr. 2746“ mit Sonderbauvorschriften bezweckt:
 - die Erstellung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität
 - die gute Eingliederung der Baukörper in das Gelände
 - eine gute und zweckmässige Erschliessung
- Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorgängigen Bestimmungen des Gestaltungsplans „Hinzihöfli Teiländerung“ vom 10. April 1990 (RRB Nr. 1293).

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan 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 den Baubereichen sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 5 Ausnützung

Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche (ohne Attikageschoss) beträgt:

Baubereich Haus A - 850 m²
Baubereich Haus B - 750 m²
Baubereich Haus C - 775 m²
Baubereich Haus D - 750 m²
Baubereich Haus E - 375 m²

§ 6 Massvorschriften

- Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen.
- Es sind 2-geschossige Bauten plus Attikageschoss mit Rücksprung gemäss Vorprojekt vom 2.4.2013 zugelassen.
- Als max. absolute Höhen der Baukörper gelten die eingetragenen Höhenkoten (Meereshöhen) gemäss Vorprojekt vom 2.4.2013 mit einer Abweichungstoleranz von +0.50 m (Fixpunkt PP Nr. 58 = 531.493 m ü.M.). Eine Höhenreduktion ist ohne Begrenzung möglich.

Baufeld A: OK Dachrand gem. Vorprojekt 536.00 m ü.M.
Baufeld B: OK Dachrand gem. Vorprojekt 536.50 m ü.M.
Baufeld C: OK Dachrand gem. Vorprojekt 536.50 m ü.M.
Baufeld D: OK Dachrand gem. Vorprojekt 535.90 m ü.M.
Baufeld E: OK Dachrand gem. Vorprojekt 533.50 m ü.M.
- Unterirdische Bauten sind innerhalb des definierten Baubereichs erlaubt.
- Technische Aufbauten (wie Lift, Solaranlagen, Kamin, Lüftung usw.) sind bis max. 1.20 m Höhe gestattet.

§ 7 Nebenbauten

- Im Gemeinschaftsbereich sind einzelne, eingeschossige, offene Nebenbauten zugelassen.
- Die Hauseingänge dürfen optional mit einer Überdachung oder mit einem Eingangsbereich akzentuiert werden, diese sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen die Baubereiche um max. 2.00 m überschreiten.
- Die Unterstände für Velos und Containeranlagen dürfen nur zwischen den Baubereichen und der Strasse erstellt werden. Die Baulinie darf um max. 2.0 m überschritten werden.

§ 8 Gestaltung

- Der architektonische Ausdruck der ersten Etappe bestimmt in den Grundzügen die Gestaltung und die Architektur aller weiteren Etappen.
- Zugelassen sind Flachdächer. Wo die Dächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Attikadächer sind vollständig zu begrünen.
- Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.
- Sitzplatzüberdeckungen und Wintergärten sind in Volumen, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

- Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch Baubereiche definiert.
- Dienstbarkeiten innerhalb des Perimeters des GP müssen nicht im Grundbuch eingetragen werden.

§ 10 Etappierung

Die Etappierung ist frei.

§ 11 Erschliessung

- Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichnete Fläche zulässig.
- Die Verkehrssicherheit (u.a. Sichtweiten) für die Ein- und Ausfahrt an der Rebgasse ist mit entsprechenden Massnahmen sicherzustellen.
- Die definitive Lage der Ein- und Ausfahrt aus der Autoeinstellhalle wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 12 Parkierung

- Es ist eine Autoeinstellhalle mit Erschliessung über die Rebgasse vorgesehen.
- Die definitive Anzahl der Autoabstell- und Veloparkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt, sie richtet sich nach der KBV.
- Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang der Allmendstrasse, der Rebgasse und des Rebgässlis anzuordnen.

§ 13 Umgebungsgestaltung

- Die im Gestaltungsplan dargestellte Baumbepflanzung hat richtungsweisenden Charakter. Die detaillierte Umgebungsgestaltung und Materialisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Umgebungsplan festzulegen (inkl. Nebenbauten, Spielgeräte, Anlagen und Bepflanzung).
- Der Terrainverlauf ist möglichst natürlich zu gestalten, Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken (max. 1.50 m gemäss KBV).
- Grünflächen sind grundsätzlich naturnah zu gestalten.
- Siedlungsinterne Wege und Plätze sind so zu gestalten, dass Regenwasser versickern kann.

§ 14 Entwässerung

- Mit dem ersten Baubewilligungsgesuch ist über das gesamte Gebiet ein Entwässerungskonzept einzureichen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser und Dachwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen oder verzögert in die vorhandenen Sauberwasserleitungen abzuleiten.
- Quell-, Sicker- und Drainagewasser ist separat abzuleiten.

§ 15 Energiekonzept

- Vor der Baueingabe ist der Baudirektion ein Energiekonzept über das ganze Areal zur Genehmigung vorzulegen.
- Es ist anzustreben den Verbrauch nicht erneuerbarer Energien im Vergleich zur kantonalen Energieverordnung zu reduzieren.
- Soweit der Energiebedarf nicht mit alternativen Energien gedeckt werden kann, ist Gas als ergänzender Energieträger zu verwenden.

§ 16 Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der Gestaltungsplan “Hinzihöfli Teiländerung” RRB Nr. 1293 vom 10. April 1990 aufgehoben. Auf die Option eines Kindergartens oder einer Kinderkrippe wird verzichtet.