



# Gestaltungsplan Usserrain 24.05.17

mit Sonderbauvorschriften

öffentliche Auflage vom 01.06.2017 bis 30.06.2017

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kestenholz beschlossen durch Beschluss vom: 24.04.2017

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*



Der Gemeindegemeinschaft: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschluss-Nr. 2017/1911 vom 21.11.2017

Publikation im Amtsblatt Nr. 12 vom 12.01.18

Der Staatsschreiber: *[Signature]*



## Gestaltungsplan

Massstab 1:500

### Legende

#### Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich Mehrzweck; 1-geschossig
- Baubereich Wohnbau; 2-geschossig + Attika
- Bereich Attikageschosse; min. 3-seitiger 2m Abstand vom Baubereich
- Baubereich für unterirdische Einstellhallen
- ↔ Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Zufahrten und Erschliessung
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Ausgang Einstellhalle
- Bereich für Container / Abfall

#### Orientierungsinhalt

- Gebäudeabstand
- Abbruch bestehendes Gebäude
- Interne Fusswegverbindung und Spielbereich / begrünte Flächen
- Wegnetz
- Zentrale Gemeinschaftsbereiche für gemeinsame Nutzungen; Grillanlage, Spielgeräte, etc.



### Sonderbauvorschriften

**§1 Zweck**  
Der Gestaltungsplan Usserrain bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingepassten und in die Topografie eingebetteten Wohnüberbauung.

**§2 Geltungsbereich**  
Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften beziehen sich auf den Parameter, der im Plan durch eine strichlierte Linie gekennzeichnet ist.

**§3 Stellung der Bauordnung**  
Soweit den Sonderbauvorschriften nichts anderes zu entnehmen ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kestenholz, sowie die kantonalen Bauvorschriften.

**§4 Nutzung Wohnen**  
Im Baubereich Wohnen sind Wohnbauten zugelassen.

**§5 Nutzung Mehrzweck**  
Der im Zentrum der Überbauung liegende Baubereich Mehrzweck ist für ein Mehrzweckgebäude vorgesehen, dessen Nutzung für sämtliche Anwohner bestimmt ist.

**§6 Geschosflächenziffer**  
Die maximale Ausnützung orientiert sich an den zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosflächen.  
Die maximal zulässige Geschosflächenziffer für oberirdische Bauten beträgt 0,7, die minimale 0,6.  
Die maximal zulässige Geschosflächenziffer für unterirdische Bauten beträgt 0,6.

**§7 Fassadenhöhe**  
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlich eingetragenen Massbeschränkungen (Gebäudetiefen) und den in den Baubereichen festgelegten Geschoszahlen und Fassadenhöhen.

**§8 Baubereich Wohnen**  
Im Baubereich Wohnen sind Wohnbauten mit zwei Vollgeschossen und einem Attika möglich. Auf Grund der Topographie ist auf der Talseite der Bauten eine Fassadenhöhe von bis zu 9,00 Metern erlaubt.

**§9 Baubereich Mehrzweck**  
Der Baubereich Mehrzweck ist für die Erstellung eines eingeschossigen Mehrzweckgebäudes vorgesehen.

**§10 Kleinbauten**  
Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche, eingeschossige Kleinbauten bis 30m<sup>2</sup> Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

**§11 Grenz- und Gebäudeabstände**  
Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sind soweit notwendig im Plan festgelegt.  
Gebäudeabstände innerhalb des Areals bedürfen sich bei Unterschreitung gesetzlicher Vorgaben keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmebewilligungen.  
Die gesetzlichen Grenzabstände gegen nicht einbezogene Nachbargrundstücke sind in jedem Fall einzuhalten.

**§12 Erschliessung**  
Die Fahrverknechtung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichnete Fläche zulässig.

**§13 Gemeinschaftsanlagen**  
Im Bereich der begrünten Flächen sind Fusswege, Plätze, Spielbereiche, private und gemeinschaftliche Ausserräume zu schaffen.  
In den zentralen Gemeinschaftsbereichen sind Grillanlagen, Spielgeräte und Ähnliches zulässig.  
Die Ausserräume sind mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

**§14 Baubereich für oberirdische Parkplätze**  
Im Baubereich für oberirdische Parkplätze sind mehriheitlich Besucherparkplätze zu erstellen. Die genaue Lage wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Gefordert werden mindestens 15 Stück für Besucher. Die Parkplätze an der Allmendstrasse dürfen ausschliesslich als Besucherparkplätze genutzt werden, was entsprechend zu signalisieren ist.

**§15 Baubereich unterirdische Einstellhalle**  
Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch zu lösen. Dazu sind Einstellhallen in den dafür vorgesehenen Bereichen zu erstellen.  
Die Lage und Zufahrt zu den Hallen ist im Baugesuchverfahren dargelegt, die Dimension wird im Baugesuchverfahren festgelegt.  
Die Anzahl Parkplätze hat sich an den Wohnungen und deren Grösse zu orientieren. Bei Wohnungen bis zu 2,5 Zimmer ist ein Parkplatz vorzusehen, ab 3,5 Zimmer zwei Parkplätze.

**§16 Mehrfachbestimmung**  
Für die Sammlung des Mehrtrichts wird eine gegen aussen abgestimmte Abstellfläche für Container eingerichtet.

**§17 Etagierung**  
Die Bauten und Einstellhallen können in Etagen realisiert werden.

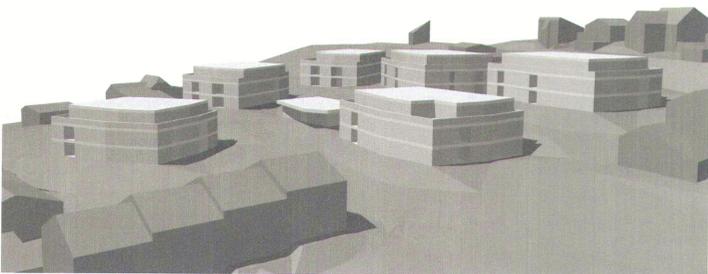
**§18 Ausnahmen**  
Unbedeutende Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

**§19 Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

### Richtprojekt (richtungsweisend)



Lage



Visualisierung Richtprojekt (richtungsweisend)