

Sonderbauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Zweck	Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer hochwertigen und eigenständigen Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität, eingebettet in einen grossen, mit Bäumen bepflanzten Grünraum an zentraler Lage und im Umfeld historisch bedeutungsvoller Bauten von Niedergösgen.
§ 2	Geltungsbereich	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.
§ 3	Stellung zum übergeordneten Recht	Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Niedergösgen und die kantonalen Bauvorschriften.

Bauvorschriften

§ 4	Nutzung	In den Baubereichen sind Wohnnutzungen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Der Wohnanteil hat mindestens 75% zu betragen.
§ 5	Ausnützung	Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den Flächen der Baubereiche und den maximal zulässigen 4 oberirdischen Geschossen. Im Teilgebiet A sind oberirdisch maximal 2'670 m2 Bruttogeschossfläche nach KBV § 34 zulässig.
§ 6	Baubereiche	Teilgebiet A (Parzelle 1277) Bebauung gemäss Richtprojekt
		Teilgebiet B (Parzelle 752) Bauvorschriften gemäss Bau- und Zonenreglement, Kernzone mit Ortsbildschutzzone C
§ 7	Massvorschriften	Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten im Teilgebiet A ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Die Bauten dürfen die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereiche partiell um maximal 50 cm über- oder unterschreiten, wenn die gesetzlichen Abstände zu Nachbarparzellen und zu den Strassen nicht verletzt werden und die maximale Geschossfläche nicht überschritten wird. Dabei darf die Qualität der Bebauung in ortsbaulicher, wohngygienischer und brandschutztechnischer Hinsicht nicht verschlechtert werden. Die maximale massgebende Gebäudehöhe im Teilgebiet A von 12.00 m darf nicht überschritten werden.

§ 8	Kleinbauten	Es sind keine Kleinbauten im Teilgebiet A zugelassen.
-----	-------------	---

§ 9	Grenz- und Gebäudeabstände	Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Gestaltungsplanes keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). In den Bereichen, die über den gesetzlichen Strassenabstand hinausragen, sind nur nicht abgestützte Balkone erlaubt.
-----	----------------------------	--

§ 10	Gestaltung	Gebäude- und Umgebungsgestaltung sind im Teilgebiet A sorgfältig miteinander abzustimmen. Grundsätzlich sind folgende Kriterien zu erfüllen: – Kompakte, architektonisch einheitliche Erscheinung der Baukörper. – Horizontale Gliederung durch homogen materialisierte Brüstungsbänder, die den ganzen Baukörper umlaufen. Die Brüstungsbänder und die dazwischen liegenden Fassadenbänder müssen sich gestalterisch voneinander unterscheiden. – Ausbildung von nicht abgestützten Balkonen, welche in das Gebäudevolumen integriert sind und von den Brüstungsbändern umlaufen werden.
------	------------	---

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Aufbauten, welche die Sicht vom Hang beeinträchtigen, wie offene Lüftungsaggregate, schräg gestellte Solarpanels etc. sind nicht gestattet.

Erschliessung und Parkierung

§ 11	Fahrverkehrserschliessung	Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die Engelbergstrasse (eine Ein- und Ausfahrt). Wie im Gestaltungsplan eingezeichnet, wird für den Ausfahrtsradius das Teilgebiet B tangiert.
------	---------------------------	---

§ 12	Parkierung	Die Parkplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.
------	------------	--

Parkplätze für Besucher und Beschäftigte können oberirdisch oder unterirdisch angeordnet werden. Bei unterirdischer Anordnung muss die freie Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet sein. Oberirdische Parkplätze sind mit direkter Ausfahrt auf die Engelbergstrasse anzuordnen.

Die Tiefgaragenabfahrt soll einen unterirdischen Anschluss an das Teilgebiet B ermöglichen.

§ 13	Veloabstellplätze	Die nötige Anzahl an Stellplätzen für Velos ist in gut zugänglichen Veloräumen in den Gebäuden ober- oder unterirdisch unterzubringen.
------	-------------------	--

Umgebung

§ 14	Geländegestaltung	Die neuen Geländehöhen sollen sich in den Weg- und Erschliessungsbereichen weitgehend nach den vorhandenen Koten richten (flacher Geländeverlauf).
------	-------------------	--

Im Teilgebiet A ist eine Einfriedung, der Parzellengrenze folgend, entlang der Hauptstrasse zu erstellen. Die Gestaltung und die genauen Ausmasse werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Zweckmässige Zugänge zum Teilgebiet A müssen gewährleistet sein.

Die Pflanzfelder müssen sich mittels Höhenunterschiede oder Pflanzung vom umgebenden Gelände (Wegführung) abheben. Ausgenommen sind die den Wohnungen zugeordneten Gartensitzplätze.

§ 15	Grundbepflanzung	Die Pflanzfelder 1 werden mit Bodendeckern und Kleinsträuchern bepflantzt. Die Pflanzfelder 2 sind mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen.
------	------------------	---

§ 16	Freiräume	Auf dem südlichen Pflanzfeld 1 ist ein Spielplatz zu erstellen. Gemäss § 41 KBV müssen insgesamt 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) für Spiel- und Bewegungsplätze vorgesehen werden. Als anrechenbare Flächen gelten: Spielplätze, Spielwiesen und interne, private verkehrsfreie Wege (Spielstrassen).
------	-----------	--

§ 17	Lärmschutz	Die Teilgebiete A und B sind der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeteilt.
------	------------	--

Der Nachweis zur Einhaltung der geltenden Lärmbelastungs-Grenzwerte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Schlussbestimmung

§ 18	Änderungen	Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept des Richtprojektes erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
------	------------	---

§ 19	Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
------	---------------	--