

§ 9 Aussenraumgestaltung und Bepflanzung

¹Die Aussenraumgestaltung hat ökologisch wertvoll mit standortgerechten, einheimische Pflanzen und Materialien zu erfolgen.

²Die Standorte der im Situationsplan eingezeichneten hochstämmigen Bäume haben orientierenden Charakter und werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festgelegt. Die Bäume sind gleichzeitig mit der Aussenraumgestaltung zu pflanzen. Die Stammhöhe hat bei der Pflanzung mindestens 2.50 m zu betragen.

³Weitere hochstämmige Bäume oder Feldgehölz sind nicht gestattet. Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss EG ZGB.

§ 10 Parkierung / Strassenraumgestaltung

¹Die Anzahl Parkplätze für die Bewohner und Besucher werden im Rahmen des Baugesuchsverfahren festgelegt.

²Die Parkplätze für die Bewohner sind unterirdisch zu erstellen. Für die Baubereiche A1 und A2 ist eine gemeinsame Einstellhalle zu realisieren. Die Integration der unterirdischen Parkierung von Baubereich A3 mittels Verlängerung der Einstellhalle von Baubereich A1 und A2 ist anzustreben.

³Längs zur Reinertstrasse sind in den vorgegebenen Parkierungsbereichen die Besucherparkplätze und Veloabstellflächen anzulegen.

⁴Die ganze Reinertstrasse inkl. Besucherparkplätze im Bereich der Baubereiche A1 bis A3 ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Zur Verkehrsberuhigung ist die Reinertstrasse im Sinne einer Spielstrasse zu gestalten.

§ 11 Energie

¹Die Bauten haben den Standard und den Anforderungen an Minergie zu erfüllen. Die Erfüllung des Standards Minergie P ist anzustreben.

²Verglaste Erschliessungsbereiche sind ins Energiekonzept zu integrieren.

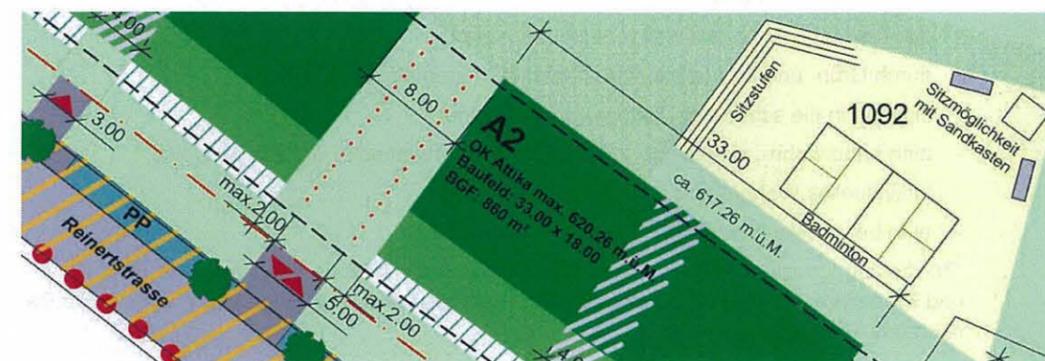
³Alternative Energieformen wie Sonnenkollektoren usw. sind zulässig.

§ 12 Geotechnisches Gutachten

Vor der Ausarbeitung des definitiven Bauprojektes ist auf Kosten des Bauherrn ein geotechnisches Gutachten über die Baugrundverhältnisse, den Aushub, die Hangsicherungs- und Entwässerungsmassnahmen während und nach der Bauzeit sowie allfällige Risiken für die bestehenden Nachbargebäude zu erstellen. Den Empfehlungen des Gutachtens ist im definitiven Bauprojekt Rechnung zu tragen. Es ist dem kommunalen Baugesuch zwecks Prüfung durch die örtliche Baubehörde beizulegen.

§ 13 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan Reinert tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Reinert“

Bearbeitungsstand vom 14. Juni 2010

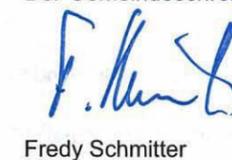
Öffentliche Auflage vom 6. August bis 6. September 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am 23. November 2009

Der Vizegemeindevizepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:


Ueli Kölliker


Fredy Schmitter

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2010/1020 vom 8. Juni 2010

Der Staatsschreiber:



§ 1 Zweck

- ¹Der Gestaltungsplan Reinert bezweckt eine Bebauung, die
- auf die bestehende Bebauungsstruktur, die Grundnutzung und die Typologie des Quartiers Rücksicht nimmt,
 - das bestehende Terrain weitgehend übernimmt,
 - durch Grün- und Freiräume eine attraktive Umgebung sicherstellt,
 - sich gut in die schwierige Topographie einordnet,
 - eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität aufweist,
 - individuelles Wohnen ermöglicht und
 - eine besondere Identifikationsmöglichkeit schafft.

²Zu diesem Zweck werden mehrere Bau- sowie Grünbereiche festgelegt, die Privatsphäre und Flexibilität der Überbauung ermöglichen und eine grössere Spiel- und Freifläche im Bereich des Plateaus sicherstellen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan rot gepunkteten Perimeter.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die drei Schemaschnitte sowie die Sonderbauvorschriften.

²Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberdorf und die einschlägigen, übergeordneten Bestimmungen.

§ 4 Parzellierung

Im Gestaltungsplanperimeter sind Parzellierungen zulässig.

§ 5 Baubereiche und Umgebungsflächen

¹Die Baubereiche definieren die oberirdischen Bauten.

²Unterirdische Bauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

³Untergeschosse sind anzuböschern und zu begrünen sowie in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Treten sie optisch in Erscheinung (z.B. Ein-/ Ausfahrt der Einstellhalle) sind von der Hauptfassade gestalterisch abheben, so dass sie im Sinne von § 17 ff KBV nicht bei der Geschoszahl anzurechnen sind.

⁴Soweit Flachdächer keiner weiteren Nutzung dienen (z.B. Terrasse, Verkehrsfläche usw.), sind sie extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die beiden Bereiche zur Gliederung von Baubereich A1 und A2. Diese haben sich optisch von den begrünnten Dächern zu unterscheiden.

⁵Die Grünflächenziffer im Gestaltungsplanperimeter hat mind. 50 % zu betragen. Die Umgebungsflächen regeln die Aussenraumgestaltung inkl. Kleinbauten und massgebende Bepflanzungen.

§ 6 Baubereiche A

¹In den Baubereichen A ist je eine Baute zulässig, die maximal ein Sockelgeschoss (Untergeschoss), 2 Wohngeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein Attikageschoss umfasst.

Planteam

²Die Bauten sind in der Regelbauweise zu erstellen. Das Sockelgeschoss (Untergeschoss) darf nur im Bereich der Eingänge in Erscheinung treten. Das Attikageschoss ist gegen die Reinertstrasse um mindestens 4.00 m von der Hauptfassade (Wohngeschosse) zurück zu setzen. Die Auskrugung von Vordächern darf max. 1.20 m betragen.

³Die maximal zulässige Höhe der Erd- und Attikageschosse der Bauten sind in den Querprofilen 1 bis 3 festgelegt und betragen für den Baubereich A1: 613.06 m.ü.M. / 622.06 m.ü.M. den Baubereich A2: 611.26 m.ü.M / 620.26 m.ü.M. und den Baubereich A3: 609.46 m.ü.M / 618.46 m.ü.M.

⁴Technische Aufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung dürfen auf max. 50 % der Gebäudelänge die max. Höhe um bis zu 1.20 m überschreiten. Sie sind von der Fassade um mindestens ihre Mehrhöhe zurück zu versetzen.

⁵Für Gestaltungsplanperimeter beträgt die Ausnützungsziffer 0.48. Die zulässigen, anrechenbaren Bruttogeschossflächen sind pro Baubereich definiert. Wintergärten sind gemäss § 34 Abs. 3 KBV nicht an die Bruttogeschossfläche anzurechnen.

Zulässige BGF	Baubereich A1	Baubereich A2	Baubereich A3	Total BGF
	860 m ²	860 m ²	486 m ²	2'206 m ²

⁶Die Bauten und Anlagen sind architektonisch und hinsichtlich Materialisierung als Einheit zu gestalten.

⁷Die beiden Baubereiche A1 und A2 sind in ihrer Erscheinung gegen die Reinertstrasse mit den Terrassen-/ Balkonbauten optisch in zwei Baukörper zu gliedern. Der Abstand zwischen den beiden Terrassen-/ Balkonbauten hat 4.00 m zu betragen.

§ 7 Grünbereich

¹Entlang der Nord-West- und der Süd-Ost- Fassaden dürfen lichtschartartige Anlagen mit einer Breite von max. 2.00 m erstellt werden. Die lichtschartartigen Anlagen sind unterirdisch mindestens pro Geschoss zu staffeln und haben die optische Erscheinung einer durchgehenden Begrünung zwischen den Bauten weiterhin zu gewährleisten.

²Im Grünbereich ist der natürliche Terrainverlauf sinngemäss zu übernehmen. In ihrer Erscheinung sind die Grünbereiche als durchgehende Grünräume zu gestalten.

³Im gestalteten Grünbereich mit grösseren Terrainveränderungen entlang Baubereich A1 und entlang der Spiel- und Freiflächen darf das Terrain mittels grösseren Abgrabungen bis 3.00 m gestaltet werden. Blocksteinverbauungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Gestaltung inkl. Bepflanzung aufgezeigt wird.

⁴Gegenüber Nachbarparzellen gilt hinsichtlich der Terraingestaltung § 62 der Kantonalen Bauverordnung (KBV).

⁵Die Hauszugänge sowie die Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen sind auf das Minimum zu beschränken. Die Breite der Hauszugänge darf max. 3.00 m, die Breite der Einfahrt der Einstellhalle max. 5.00 m betragen.

⁶Die Ein-/ Ausfahrt der Einstellhalle zwischen Baubereich A1 und A2 sowie die Bereiche der Hauszugänge sind so zu gestalten, dass die Wirkung des durchgehenden Grünbereichs optisch beibehalten wird.

§ 8 Spiel- und Freiflächen

¹Im Bereich Spiel- und Freiflächen sind Terrainveränderungen sowie Spielanlagen (wie Badminton, Sandkasten, Sitzstufen und -bänke etc.) gestattet.

²Die definitive Ausgestaltung der Spiel- und Freiflächen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt.

Planteam