



Öffentliche Auflage vom 05. Sep. 2019 bis 05. Okt. 2019

Vom Gemeinderat Selzach beschlossen am 22. Aug. 2019

Die Gemeindepräsidentin Der Gemeindevizepräsident

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2021/1710 genehmigt am 23.11.2021

Der Staatsschreiber

Publikation im Amtsblatt Nr. 48 vom 02. Dez. 2022

arnet architektur ag  
riverside 1 302a ost  
allmendweg 8 14528 zuchwil

## Genehmigungsinhalt

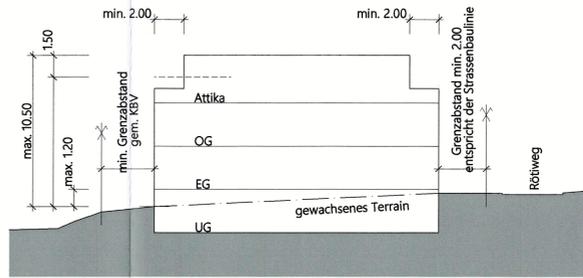
- Geltungsbereich: Gestaltungsplan-Perimeter
- Baufelder A / B / C / D für 2-geschossige Bauten mit Attika
- Fassade mit Attikarücksprung
- Baufeld E für Untergeschoss
- Bereich für Rampen Einstellhalle
- ↔ Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Bereich Grünflächen
- Bereich Hauseingänge, Fahrradunterstände, Entsorgung
- Bereich für oberirdische Parkierung (Besucher - PP)
- Alleebaum
- ▲ Hauszugangsseite
- Arealinterne Fusswege

## Orientierungsinhalt

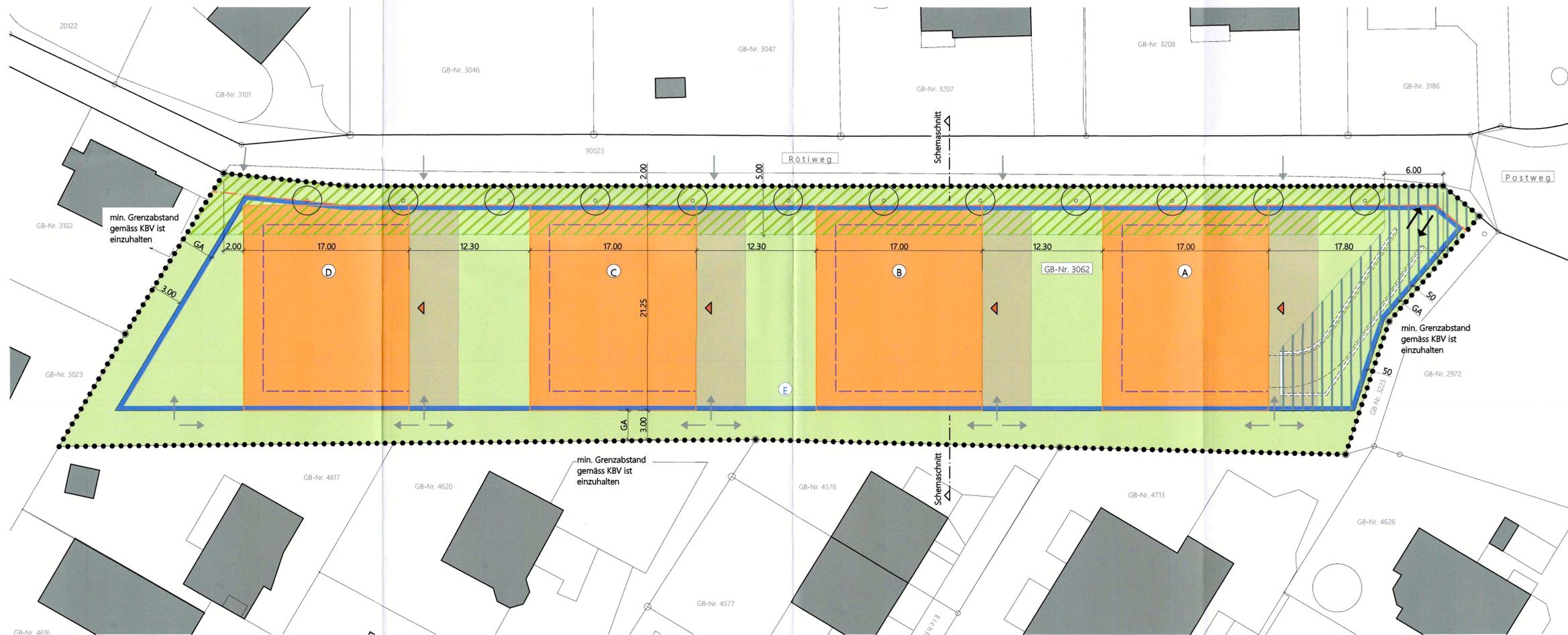
- Strassenbaulinie
- Rampe UG (Richtprojekt)



Situationsplan Mst. 1:1000



Schemaschnitt Mst. 1:200



Gestaltungsplan Mst. 1:200

## Sonderbauvorschriften zum «Gestaltungsplan Rötieweg»

- § 1 Zweck**
- Der «Gestaltungsplan Rötieweg» bezweckt die Erstellung einer gut eingepassten Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen und einer unterirdischen Parkierungsanlage.
  - Die Überbauung soll nach Vollendung als Einheit wahrgenommen werden.
- § 2 Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für den im Plan durch eine schwarz gepunktete Linie gekennzeichneten Perimeter (Gestaltungsplan-Perimeter).
- § 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement**
- Die Sonderbauvorschriften sind massgebend für die Bebauung der Parzelle GB-Nr. 3062. Soweit sie nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Selzach und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Planungs- und Baureglements.
- § 4 Baufelder A / B / C / D für 2-geschossige Bauten mit Attika**
- In den Baufeldern A bis D sind Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Attika (gemäss § 17<sup>ter</sup> KBV) zu realisieren. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.
  - Die Baufelder A bis D bestimmen die maximal zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten.
  - Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.66 (inkl. GP-Bonus). Die Baumasse ist gleichmässig auf alle vier Baufelder A bis D zu verteilen.
  - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.0 m, plus zusätzlich 1.50 m Bonus für Attikas.
  - Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Liftaufbauten, Kamine, haustechnische Anlage, Photovoltaikpaneele oder thermische Solaranlagen) werden nicht an die Höhe angerechnet, sofern sie mind. um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2.0 m (vgl. § 18 KBV). Dachaufbauten sind optisch zurückhalten zu gestalten.
  - Die Längsfassaden der Baukörper müssen rechtwinklig zum Rötieweg stehen.
  - Vorspringende Gebäudeteile (z. B. Erker, Vordächer, Ausseitreppen oder Balkone) dürfen höchstens 1.20 m in der Tiefe über die Baufeldgrenze hinausragen, ausgenommen gegenüber dem Rötieweg (vgl. § 8.1).
  - Die Mehrfamilienhäuser sind hinsichtlich Gestaltung, Farbe und Materialisierung aufeinander abzustimmen. Die Massstäblichkeit und Geometrie der Baukörper sind auf das Quartierbild abzustimmen. Die Fassaden müssen horizontal gegliedert werden.
  - Das Dach des Attikas ist extensiv zu begrünen. Die zum Attikageschoss gehörenden Terrassenflächen sind als nutzbare Flächen zu realisieren.
- § 5 Baufeld E für Untergeschoss**
- Im Baufeld E für Untergeschoss sind private Parkplätze für PKW und Zweiräder, Gemeinschaftsräume, Hobbyräume, private Kellerabteile und Luftschutzräume zulässig.
  - Die Schutzraumplätze sind gemäss kommunaler Regelung in genügender Anzahl zu errichten. Die Plätze können für alle Mehrfamilienhäuser an einem Ort zusammengefasst werden.
  - Das Untergeschoss darf an keiner Stelle mehr als 1.20 m über das gewachsene, respektive tiefergelegte Terrain hinausragen.
- § 6 Bereich Hauseingänge, Fahrradunterstände, Entsorgung**
- In diesen Bereichen sind die Hauseingänge, Fahrradunterstände und Entsorgungsanlagen anzuordnen.
- § 7 Bereich Grünfläche**
- Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 40 %.
  - Im Bereich Grünfläche können Aussenräume für die Allgemeinheit, halb-private Aussenräume sowie die gemäss KBV erforderlichen Spielflächen und Aufenthaltsplätze angeordnet werden.
  - Die Gestaltung der allgemeinen Aussenräume erfolgt in Rücksicht auf das Wohnumfeld. Die halbprivaten Aussenräume müssen einheitlich gestaltet werden und sich in die allgemeinen Aussenräume einpassen.
  - Eine naturnahe Gestaltung der Aussenräume hat zu erfolgen. Es sind regionstypische, einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden.
  - Entlang des Rötieweges ist eine Baumreihe aus Alleebäumen zu pflanzen. Lage und Anzahl ist sinngemäss verbindlich.
  - Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Gestaltung der Aussenräume durch einen Umgebungsplan zu definieren.
- § 8 Grenz- und Gebäudeabstände**
- Die Strassenbaulinie zum Rötieweg beträgt 2.00 m. Sie darf weder überkragt noch überbaut werden.
  - Der gesetzliche Gebäudeabstand zwischen den Baufeldern innerhalb des Gestaltungsplanes darf unterschritten werden und bedarf keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmebewilligungen.
  - Die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken müssen in jedem Fall eingehalten werden.
- § 9 Eingeschossige Nebenbauten**
- Eingeschossige Nebenbauten (Grundfläche ≤ 25.0 m<sup>2</sup>, Höhe max. 3.0 m) können auch ausserhalb der Baufelder durch die Baubehörde bewilligt werden.
- § 10 Erschliessung**
- Die Wohnüberbauung wird über den Post- und Rötieweg erschlossen.
  - Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle erfolgt über eine Rampe mit Warteraum.
  - Die Fusswegverbindungen im Plan sind sinngemäss verbindlich. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung auf die Umgebungsgestaltung festgelegt.
- § 11 Parkierung**
- Die Parkierung für Motorfahrzeuge der Bewohner ist in der Einstellhalle in Baufeld E zu realisieren.
  - Die Parkierung für Motorfahrzeuge der Besucher ist im Bereich für oberirdische Parkplätze zu realisieren.
  - Die Parkierung für Fahrräder ist unterirdisch in Baufeld E und oberirdisch im Bereich für Hauseingänge, Fahrradunterstände, Entsorgung zu realisieren.
- § 12 Entwässerung**
- Unverschmutztes Regenwasser von Wegen, Plätzen und Strassen ist nach Möglichkeit oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.
  - Für Dachwasser gilt die Versicherungsprüfungspflicht.
- § 13 Etappierung**
- Im Hinblick auf die Realisierung ist eine Aufteilung des Bauprojekts in mehrere Etappen möglich. Parkplätze, Nebenräume und Schutzräume sind in jeder Etappe in genügender Anzahl sicherzustellen.
- § 14 Abweichungen**
- Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn diese dem Zweck des Plans nicht entgegenstehen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen nicht verletzen.
- § 15 Inkrafttreten**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation des Beschlusses im Amtsblatt in Kraft.