

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Winkelacker Nord - Luzernstrasse" bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit einem Mehrfamilienhaus für Wohn- und Geschäftsnutzungen entlang der Luzernstrasse, Ein- und Doppel Einfamilienhäuser und die planerische Sicherstellung einer Fusswegverbindung zwischen Tulpenweg und Luzernstrasse.

§2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Subingen und die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

§4 Nutzung und Nutzungsmass

Zulässig sind Wohnen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Sinne §8 und §9 der kommunalen Zonenvorschriften.

Das maximale Nutzungsmass ergibt sich aus den im Plan definierten Baufeldern.

Zulässige Geschossezahlen:	Nutzungszuweisung:
Baufeld A 3 Geschosse + Attika	Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe
Baufeld B 2 Geschosse + Attika	Wohnen, Dienstleistung
Baufeld C 1 Geschoss	Nutzung: Garagen / offene Unterstände

Unterirdische Bauten sind über die Baufelder hinaus zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach § 22 Abs. 6 und § 46 Abs. 1. KBV.

Innerhalb des Vorbaubereiches dürfen Balkone, Unterstände und technisch bedingte Bauten erstellt werden.

§5 Baupolizeiliche Vorschriften

Für die Baufelder gelten nachfolgende Vorschriften:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Gebäudehöhe max.	10.00 m 1)	7.50 m 1)	4.50m 1)
Gebäuelänge max.	40.00 m	40.00 m	—
AZ	frei	frei	frei

1) Die Gebäudehöhe wird ab der Bezugshöhe OK Luzernstrasse 441.40 m.ü.M. gemessen.

Für Publikumsnutzungen sind die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen zwingend zu berücksichtigen.

§6 Gestaltung

Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt wegleitend. Für die Dachgestaltung gelten nachfolgende Bestimmungen:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Zulässige Dachform	Flachdach	Frei	Frei
Attika	Zulässig; Das Attika ist zwingend allseitig 2.00 m zurück zusetzen 2) und ist flach oder flach geneigt auszubilden.	Zulässig; Für das gesamte Baufeld in einheitlicher Gestaltung zulässig. Es gilt der Grundsatz: Keiner oder Alle mit Attika.	Nicht zulässig

2) Technisch bedingte Aufbauten wie Lift- und Erschliessungskerne und dgl. können fassadenbündig angeordnet werden, oder in den Vorbaubereich ausragen.

§7 Lärmschutz

Für die Baufelder gelten die nachfolgenden Lärmempfindlichkeitsstufen:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Zulässige Lärmempfindlichkeitsstufe	III Aufgrund der Vorbelastung aufgestuft	II	III Aufgrund der Vorbelastung aufgestuft

Gestützt auf Art. 31 bis 35 der eidg. Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu erbringen. Dabei sind die gestalterischen Mittel bei der Grundrisskonzeption auszuschöpfen und die lärmempfindlichen Räume von der Lärmquelle der Luzernstrasse abzuwenden.

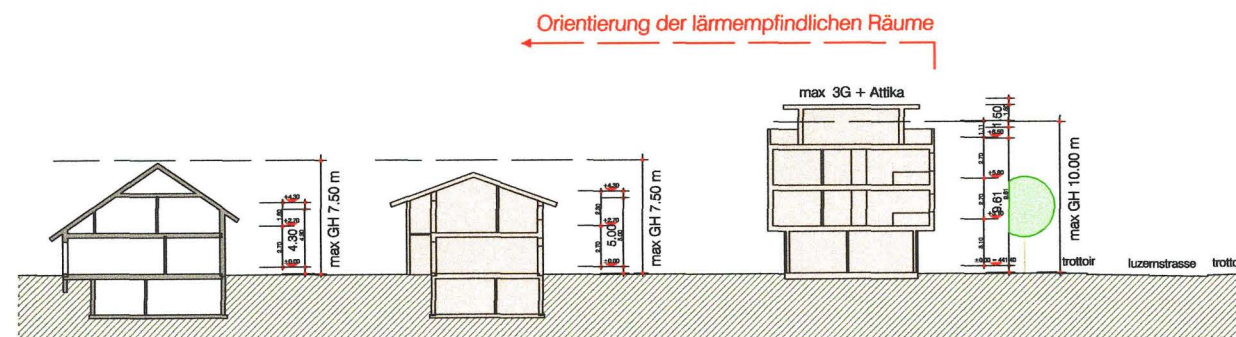
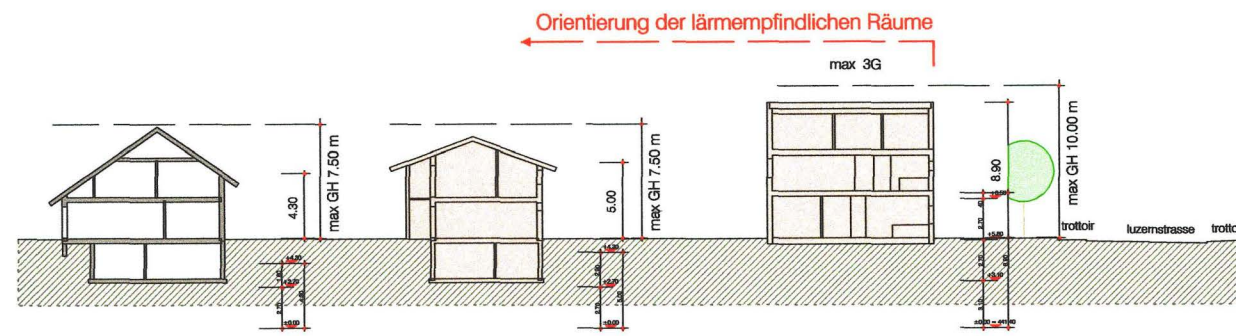
§8 Erschliessung und Parkplätze

Der Gestaltungsplan legt die zulässigen Ein- und Ausfahrten ab der Luzernstrasse, und die Lage des öffentlichen Fussweges und den Standort einer möglichen Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle zwingend fest.

Der Fussweg ist mit einem sickerfähigen Belag zu gestalten.

Die Mehrzahl der Parkplätze ist zusammengefasst unter- / und oder oberirdisch anzuordnen. Pro Wohneinheit sind 2.5 Parkplätze nachzuweisen. Bei einer allfälligen gewerblichen Nutzung müssen zusätzliche Parkplätze im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen werden. Der definitive Platznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

SCHNITT A - A RICHTUNG



§9 Bepflanzung und Grünbereiche

Die Bepflanzung ist aufeinander abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume zu wählen.

§10 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt innerhalb des Gestaltungsplangebietes zentral an der Luzernstrasse.

§11 Siedlungsentwässerung

Das gesamte Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem mit Versickerungsauflagen zu entwässern. Die Entwässerung richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP).

§12 Etappierung

Eine Etappierung ist zulässig. Mit Vollendung des Baufeldes A oder B und nach der Realisierung der Fussgängersicherung auf der Luzernstrasse ist die Fusswegverbindung zwischen dem Tulpenweg und der Luzernstrasse mindestens als Provisorium zu erstellen.

§13 Ausnahmen

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

§14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.