

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Brunnacker mit Sonderbauvorschriften

Situation 1:500

Öffentliche Auflage vom 29. Oktober bis 27. November 2009
 Zweite öffentliche Auflage vom 1. Juli bis 30. Juli 2010

Vom Gemeinderat beschlossen am 26. Oktober 2010

Der Gemeindepräsident: *M. J. ...*
 Der Gemeindegemeinsamer: *[Signature]*

Genehmigung mit Regierungsratsbeschluss Nr.: 726 vom 5.4.2011

Der Staatsschreiber: *[Signature]*



- ### Genehmigungsinhalt
- Perimeter des Erschliessungs- und Gestaltungsplans
- ### Baubereiche
- A** Baubereich für max. 2-geschossige Wohnbauten mit Dachgeschoss
 - A+** erweiterter Baubereich Untergeschoss (Garagierung)
 - B/C** Baubereich für max. 2-geschossige Wohnbauten (Einzelhäuser)
 - B/C** Baubereich für eingeschossige An-, Neben- und Garagenbauten
- ↔ Hauptfirstrichtung
- z.B. **B1** Bezeichnung des Baubereichs
- ▽ EGAUG max. max. EG/UG-Kote in m.ü.M. (Oberkante Rohfussboden)
- ### Beitragspflichtige Verkehrsanlagen
- Für die Erschliessung kommt dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan nach § 39 Abs. 4 PBG die Bedeutung einer Baubewilligung zu.
- öffentliche Erschliessungsstrasse
 - Strassenbaulinie für Hochbauten (für 1-geschossige Nebenbauten und Garagen reduzierter Abstand von 2.0 m zulässig)
 - öffentlicher Fussweg
- ### Private Verkehrsflächen und Umgebung
- Zufahrts-/ Parkplatzbereiche
 - alternative Zufahrts-/ Parkplatzbereiche
 - Bau- und Umgebungsflächen (ohne Verkehrsanlagen)
 - Cont. Containerstandort für die Baubereiche B1 bis B4 und C
- ### Orientierungsinhalt
- geplante Parzellengrenzen
 - bestehende Strassenbaulinie
 - Hinweis auf Schnittplan



Sonderbauvorschriften

A. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck des Erschliessungs- und Gestaltungsplans
 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Brunnacker bezweckt die Erstellung einer gut in die bestehenden Strukturen eingebetteten Wohnüberbauung mit hohen Wohn- und Aussenraumqualitäten sowie die Lösung der Erschliessung.

§ 2 Perimeter und Bestandteile
 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan gilt für das im Plan begrenzte Gebiet (Grundstück GB Winznau Nr. 542 und Strassenbaulinie auf der Westseite der neuen öffentlichen Erschliessung). Für die aufgrund der Strassenbaulinie sich im Perimeter befindlichen GB Nr. 371, Nr. 1544, Nr. 926 und Nr. 2654 gelten die Genehmigungsinhalte und die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Brunnacker nicht.

Verbindliche Bestandteile sind der Plan 1:500 und die Sonderbauvorschriften. Orientierende Bestandteile sind der Schnittplan 1:500 und der Bebauungsnachweis 1:500.

§ 3 Stellung zur Grundordnung
 Soweit der Erschliessungs- und Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Winznau sowie die kantonalen Bauvorschriften.

B. Baubereiche und Bauvorschriften

§ 4 Baubereiche
 Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden (Ausnahmen: Gartenhäuschen, Schwimmbassins, Pergolas und dergleichen). Überschneiden sich die Baubereiche, ist die eine oder die andere Nutzung zulässig.

Die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen und bedürfen - auch bei Unterschreitung der gesetzlichen Abstände - keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z. B. Dienstbarkeiten). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 5 Nutzung, Geschosse, Dachform

In den Baubereichen sind zulässig:
Baubereich A: Wohnbauten (Einzelhaus, Doppel-, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhaus) mit max. 2 Vollgeschossen und einem nicht anrechenbaren Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist als Satteldach auszubilden (Firstrichtung gem. Planeintrag). Das Untergeschoss darf zur Garagierung (§ 10) in den Baubereich A+ vergrössert werden. Es tritt mit A+ talseitig mehr als 1.50 m aus dem gewachsenen Terrain und ist in diesem Fall als 3. Geschoss anrechenbar.
 Die Dachfläche des Baubereichs A+ kann als Terrasse genutzt werden.
 Wird das Gebäude ohne A+ realisiert, gilt die zonengemässe Gebäudehöhe von 7.50 m; wird A+ genutzt, beträgt die maximale Gebäudehöhe 7.90 m (gemessen ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain gem. § 18 Abs. 2 KBV). Die maximale Firsthöhe beträgt in beiden Fällen 10.20 m (gemessen ab oberkant Erdgeschossboden gem. § 18 Abs. 5 KBV).

Baubereiche B1 - B4: Wohnbauten (Einzelhäuser) mit max. 2 Vollgeschossen (kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Das obere Vollgeschoss ist mit einem nach Westen ansteigenden Pultdach auszubilden (Neigung 8 bis 10 %).

Baubereich C: Wohnbaute (Einzelhaus) mit max. 2 Vollgeschossen (kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Das obere Vollgeschoss ist mit einem nach Westen oder Süden ansteigenden Pultdach auszubilden (Neigung 8 bis 10 %).

Baubereich für eingeschossige An-, Neben- und Garagenbauten: nicht dem Wohnen dienende eingeschossige Anbauten, Nebenbauten, Garagen und Carports.

§ 6 Nutzungsmass

Die max. zulässige Bruttogeschossfläche je Baubereich beträgt:

Baubereich A:	520 m ²
Baubereich B1 bis B4:	4 x 250 m ²
Baubereich C:	180 m ²
Summe	1700 m ²

Die über das Grundstück GB Winznau Nr. 542 zulässige Bruttogeschossfläche von 1'700 m² entspricht einer Ausnutzungsziffer von 0.45.

§ 7 EG/UG-Niveau, Terrain, Umgebung

Die im Situationsplan eingetragenen Erdgeschoss/Untergeschoss-Niveaus der Bauten in den Baubereichen **A und B1** dürfen nicht überschritten werden.

Das Erdgeschoss-Niveau der Bauten in den Baubereichen **B2 bis C** darf **max. 50 cm** über dem Niveau des gewachsenen Terrains liegen.

Das Terrain im Gestaltungsplangebiet darf nicht wesentlich verändert werden. Die Umgebung darf höchstens auf das Erdgeschoss-Niveau angeschüttet werden.

Die nicht durch Zufahrten, Hauszugänge oder Parkplätze belegten **Umgebungsflächen** sind vorwiegend als begrünte Gartenbereiche zu nutzen und zu gestalten.

Wird das Untergeschoss des Baubereichs A zur Garagierung in den **Baubereich A+** vergrössert, so ist dieses talseitig mit Ausnahme der Garageneinfahrt bis auf eine Höhe von **1.50 m** anzuschütten. Die Anschüttung ist zu begrünen.

§ 8 Bepflanzung

Hecken entlang der Parzellengrenzen dürfen max. 1.50 m hoch sein.

Pro Gebäude dürfen höchstens zwei Laubbäume (Tannen untersagt) gepflanzt werden. Diese dürfen nie über die Kote des Dachfirstes (Satteldach) bzw. der höchsten Gebäudehöhe (Pultdächer) des auf der Parzelle befindlichen Hauptgebäudes hinauswachsen. Andernfalls sind sie auf diese Höhe zurückzuschneiden.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 9 Beitragspflichtige Verkehrsanlagen

Die Baubereiche B1 bis C werden über eine neue **öffentliche Erschliessungsstrasse** ab dem Kirchweg erschlossen. Die öffentliche Verkehrserschliessung ist als Ganzes zu realisieren, unabhängig von einer etappenweisen Bebauung des Perimeters. Die geplante Erschliessungsstrasse dient nur der Erschliessung der auf dem heutigen Grundstück GB Winznau Nr. 542 geplanten Nutzungen.

Die Erschliessung des Baubereichs A erfolgt direkt ab dem Brunnenbühlweg **oder** über eine Zufahrt in Verlängerung der Erschliessungsstrasse ab dem Kirchweg. Der nicht realisierte Zufahrtsbereich ist als Gartenbereich zu nutzen.

Zwischen Erschliessungsstrasse und Brunnenbühlweg ist eine öffentliche **Fusswegverbindung** zu erstellen.

§ 10 Parkierung

Die erforderlichen Abstellplätze sind als Garagen oder Carports innerhalb der Baubereiche für eingeschossige An-, Neben- und Garagenbauten zu erstellen. Zusätzliche offene Parkplätze für Anwohner- und Besucher sind innerhalb der Zufahrts- und Parkplatzbereiche zu nutzen und zu gestalten.

Bei der Erschliessung des **Baubereichs A** ab der neuen Erschliessungsstrasse hat die Parkierung dieses Baubereichs im Untergeschoss zu erfolgen.

D. Schlussbestimmungen

§ 11 Ausnahmen

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

§ 12 Inkrafttreten

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Brunnacker mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.