

GESTALTUNGSPLAN

Büelacker (GB Nr. 486)

GEMÄSS § 14, 44, 45, UND 133 PBG VOM 03.12.1978

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Genehmigungsexemplar 31.08.21

WEITERE BESTANDTEILE DES
GESTALTUNGSPLANES:

SITUATIONSPLAN 1: 200
SCHNITT A-D/ 1: 200 (orientierend)

Winznau, 31. August 2021

Gemeinderat

Öffentliche Planaufgabe vom 21.02.2019 bis 22.03.2019

Genehmigung am 31.08.2021

Für die Richtigkeit:

Winznau, den 31.08.2021

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Der Regierungsrat:

RRB Nr. *2024/443* vom *18.03.2024*

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. ... vom *03.05.2021*



1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

ZWECK

1 Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan Büelacker Winznau bezweckt eine gesamtheitlich geplante, ortsbaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung auf dem Areal Büelacker auf der Parzelle GB Nr. 486 in Winznau. Er regelt die Bebauung, Nutzung und Erschliessung innerhalb des Geltungsbereichs. Der haushälterische Umgang mit der Bodennutzung sowie der Gestaltungsgedanke als kompakte Siedlung steht im Vordergrund.

2 Das Bebauungskonzept reagiert spezifisch auf die Lagequalitäten des Ortes. Insbesondere werden die Lage am Siedlungsrand zur offenen Landschaft Richtung Lostorf, die Nachbarschaft zu den Sportanlagen sowie zum westlich anschliessenden, kleinstrukturierten Wohnquartier und die Nähe zu den Schulanlagen wie dem öffentlichen Verkehr angemessen berücksichtigt.

§ 2

BESTANDTEILE

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:200 vom 26.02.2018
- Sonderbauvorschriften vom 26.02.2018

2 Wegleitende Bestandteile als Beurteilungsgrundlage sind:

- Schnitte A-D, M. 1: 200

3 Erläuternde Bestandteile sind:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26.02.2018

§ 3

GELTUNGSBEREICH

1 Der Geltungsbereich umfasst das im Plan M. 1: 200 schwarz-punktiert umrandete Gebiet.

§ 4

ÜBERGEORDNETES RECHT

Soweit der Gestaltungsplan samt Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Winznau sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2 Nutzung

§ 5

BAUBEREICHE

1 Bauten und Anlagen sind ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A-F zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Längenbestimmungen.

2 Innerhalb der Baubereiche können Gebäude ohne Rücksicht auf die Baubereichsgrenze und an die Baulinie gesetzt werden. Die rechtskräftigen Baulinien sind in jedem Fall zu beachten. Die feuerpolizeilichen sowie wohn- und arbeitshygienischen Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.

3 Pro Baubereich ist jeweils ein Gebäudevolumen zu realisieren.

4 Eingeschossige Klein- und Anbauten bis zu einer Höhe von 3.50m und bis zu einer maximalen Grundfläche von 20m² sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ihre Gesamtfläche darf 3% der massgebenden Parzellenfläche nicht übersteigen.

5 Die Gebäudekoten innerhalb der Baufelder richten sich nach den Erdgeschosskoten und den Gebäudehöhen im Gestaltungsplan. Die Abweichungstoleranz von den Bezugskoten beträgt $\pm 0.50\text{m}$.

6 In sämtlichen Baubereichen sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei im dritten Geschoss jeweils nur maximal 70% der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses erlaubt ist. Die Erdgeschosshöhen richten sich nach dem Planeintrag.

7 Dach- und Attikageschosse über dem dritten Vollgeschoss sind nicht zulässig.

§ 6

NUTZUNG

1 In sämtlichen Baubereichen sind Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen (Büros, Arztpraxen usw.) zugelassen. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2 Typologisch sind in den Baubereichen A und D Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern, Reihen- sowie Doppel-einfamilienhäuser zugelassen. Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

3 In den Baubereichen B, C, E und F sind Reihen- sowie Doppel-einfamilienhäuser zugelassen. Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

§ 7

AUSNÜTZUNG

1 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Gestaltungsplanperimeter beträgt 4'680m². Dies entspricht einer gerundeten Ausnutzungsziffer von 0.65. Die Nutzung verteilt sich gemäss Planeintrag auf die einzelnen Baubereiche (blaue Umrandung).

2 Nicht konsumierte Ausnutzungsfläche darf innerhalb des Geltungsbereichs unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden. Dabei darf die zulässige Ausnutzungsfläche pro Baubereich gemäss Planeintrag um maximal 10% überschritten werden, sofern die Übertragung die architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten des Grundkonzepts nicht beeinträchtigt.

3 Der minimale Bebauungsgrad muss 5 Jahre nach der Bewilligung des ersten Baugesuchs 50% der Bruttogeschossfläche erreichen. Andernfalls der Gemeinde Winznau ein Verkaufsangebot zu Verkehrswert über die restlichen unbebauten Baufelder zu unterbreiten ist.

4 Innerhalb der Baubereiche ist eine maximale Gebäudehöhe von 10.50m zulässig.

§ 8

UNTERIRDISCHE BAUTEN 1 Unterirdische Bauten (Autoeinstellhalle AEH) sind in dem im Plan bezeichneten Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

2 Die Zufahrt hat über den im Plan bezeichneten Bereich aus Süden zu erfolgen.

3 Innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten sind Abstellplätze für Autos und Zweiräder, unbeheizte Kellerräume, Geräteräume und Räume für haustechnische Anlagen zugelassen.

3 Gestaltung

§ 9

GESTALTUNG

1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen
- Wirkung im Strassenraum
- Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
- Terrain- und Umgebungsgestaltung (private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiflächen)
- Wirkung von Materialien und Farben

§ 10

DACHGESTALTUNG

1 Es sind nur Flachdächer zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oblichter usw. dürfen die festgelegte Gesamthöhe um maximal 1.50m ab GH-Kote gemäss Planeintrag überragen. Sie sind in die Fassadengestaltung zu integrieren, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, insbesondere bezüglich der

Einsehbarkeit ab dem Strassenraum. Dazu sind sie allseitig mindestens 2.00m vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen.

3 Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Kleinflächen von weniger als 30m² und Dachbereiche mit Solaranlagen soweit technisch notwendig.

§ 11

FASSADENGESTALTUNG 1 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Einzelne Etappen sind aufeinander abzustimmen. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

2 Ein Farb- und Materialkonzept ist im Rahmen des ersten Baugesuchs der Gemeinde vorzustellen. Eine Beurteilung im Rahmen eines, durch die Gemeinde zu bestimmenden Fachgutachters/in gemäss §24 bleibt vorbehalten.

3 Die Dachrandlinie darf maximal auf einer Länge von 15m ununterbrochen auf der Fassadenflucht zu liegen kommen. Rücksprünge haben mindestens eine Tiefe von 2.50m aufzuweisen.

4 Der kubische Ausdruck der Volumen wird durch die Hauptabmessungen der Baukörper definiert. Loggien und Balkone und Vordächer bis zu einer Ausladung von 1.20m über die Fassadenflucht sind zulässig. Übrige vorstehende Gebäudeteile sind nicht zugelassen.

5 Die Fassadengestaltung hat die Geschossigkeit der Baukörper durch Materialwechsel, Rücksprünge oder unterschiedliche Oberflächenstrukturen abzubilden. Eine rein farbliche Kennzeichnung ist nicht zulässig.

§ 12

AUSSENFLÄCHEN

1 Jede Wohneinheit innerhalb des Geltungsbereichs hat über eine private Aussenfläche zu verfügen. Diese können in der Form einer Loggia, eines Balkons, einer Dachterrasse oder eines privaten Gartensitzplatzes ausgestaltet sein. Pro Zimmer

sind 3m² Aussenfläche anzubieten, minimal jedoch 8m². Ausgenommen hiervon sind Studio-Zimmer und Einzimmer-Wohnungen.

2 In den Erdgeschosswohnungen ist ein direkter Zugang zum Aussenraum anzustreben.

§13

GEMEINSCHAFTSRAUM 1 Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Gemeinschaftsraum für Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung Büelacker zu erstellen. Dieser hat eine minimale Grösse von 30m² aufzuweisen und ist separat ab dem Aussenraum zu erschliessen. Der Gemeinschaftsraum soll im Erdgeschoss liegen und ist ausreichend natürlich zu belichten. In Ausnahmefällen darf der Gemeinschaftsraum der Gemeinde Winznau zum Betrieb von Schul-Tagesstrukturen untertags vermietet werden.

4 Freiraum

§ 14

FREIRAUM 1 Der gesamte Freiraum innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich zusammen aus Räumen mit öffentlichem Charakter, gemeinschaftlichen Freiräumen, privaten Vorzonen und ökologischen Ausgleichsflächen.

2 Private Grünflächen sind als Gärten zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Gemeinschaftliche Grünflächen und Niederhecken sind naturnah zu gestalten. Sie stehen im Miteigentum. Deren Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten und dauerhaft sicherzustellen. Das Reglement ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

3 Im nördlichen Teilbereich zwischen Losterferstrasse und Sportweg ist eine eingefriedete Platzfläche mit einem grosskronigen, raumwirksamen Laubbaum (z.B. Eiche, Bergahorn) anzulegen. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten gehen zulasten der Grundeigentümerschaft. Diese Platzfläche ist dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten.

4 Die Begegnungs- und Spielflächen sowie die gemeinschaftlichen Aussenflächen stehen im Miteigentum und sind dauerhaft zugänglich zu halten. Deren Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten und dauerhaft sicherzustellen. Für die Baumpflanzungen sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Die Begegnungs- und Spielfläche ist mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen und darf nicht versiegelt werden.

5 Die privaten Vorzonen dienen der Erschliessung und Gestaltung des unmittelbaren Vorlands zu den Wohneinheiten. Deren Nutzung und Unterhalt ist privat.

6 Der öffentliche Fussweg entlang der Lostorferstrasse ist als Trottoir mit einer Breite von 2.5m anzulegen. Die Erstellungskosten gehen zulasten der Grundeigentümerschaft. Der öffentliche Fussweg wird nach Fertigstellung abparzelliert und geht entschädigungslos ins Eigentum der Einwohnergemeinde Winznau über. Diese hat im Gegenzug für den dauerhaften Unterhalt aufzukommen.

7 Die gemeinschaftlichen Grünflächen im Baulinienabstand anschliessend an den Fussweg entlang der Lostorferstrasse ist als bepflanzte Rabatte oder Schnitthecke auszubilden. Die Flächen müssen als nicht befahrbar ausgestaltet werden. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art ist in diesen Bereichen untersagt.

8 Entlang der südlichen Parzellengrenze verläuft die Zufahrt mit einer befestigten Breite von 5.20m. Diese dient der Erschliessung der Sammelparkierung (ESH) für die Überbauung sowie als Zu- und Wegfahrt zu einem allenfalls später von der Gemeinde Winznau zu realisierenden, öffentlichen Parkplatzes östlich anschliessend an die bestehenden Aussensportanlagen. Ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde ist spätestens mit dem 1. Baugesuch grundbuchlich zu sichern.

9 Die Lage und Anzahl der Hochstammobstbäume entlang der östlichen Parzellengrenze ist richtungsweisend dargestellt. Diese stehen im Miteigentum. Deren gemeinschaftlicher Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten und dauerhaft sicherzustellen.

12 Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs ist ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung für den gesamten Geltungsbereich vorzulegen. Zusätzlich sind in diesem Umgebungsplan folgende Siedlungsinfrastrukturen aufzuzeigen:

- Lage und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze
- Lage und Beschaffenheit der Notzufahrten
- Lage und Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder
- Lage, Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
- Ausgestaltung und Einpassung der Tiefgaragenzufahrt
- Leitbepflanzungen

Der bewilligte Umgebungsplan gilt als verbindliche Vorgabe für alle weiteren Bauetappen innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser kann in begründeten Fällen den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Diese Anpassungen sind bewilligungspflichtig.

5 Erschliessung und Parkierung

§ 15

ERSCHLIESSUNG

1 Die Erschliessung erfolgt über den Zufahrtsbereich an der südlichen Parzellengrenze. Die Lage der überdeckten Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage (ESH) ist im Plan bezeichnet. Diese darf maximal 3.50m hoch sein und ist in die Umgebungsgestaltung bestmöglich zu integrieren.

§ 16

BESUCHERPARKPLÄTZE

1 Die erforderliche Anzahl Besucherparkplätze ist oberirdisch anzuordnen. Die Erschliessung erfolgt über die Losterferstrasse. Im Plan ist die ungefähre Lage der Besucherparkplätze vermerkt. Rückfahrmanöver auf die Losterferstrasse sind nicht erlaubt. Die oberirdischen Parkplätze müssen so angeordnet und markiert sein, dass sämtliche Fahrzeuge auf den gemeinschaftlichen Aussenflächen wenden können.

2 Nach Möglichkeit ist ein Standort für einen Mobility-Standplatz vorzusehen, bzw. zu betreiben.

§ 17

PARKIERUNG

1 Massgebend für die Festlegung des Angebots an Abstellplätzen ist die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Baugesuche in Abstimmung mit den geplanten Nutzungen festzulegen.

2 Parkfelder für Autos und Motorräder der Bewohnerinnen und Bewohner sind vollumfänglich unterirdisch anzuordnen.

3 Das Abstellen von Fahrzeugen längs zur Lostorferstrasse ist nicht zulässig. Auf dem als öffentliche Platzfläche bezeichneten Bereich im Norden ist das Anordnen und Markieren von Parkplätzen untersagt.

§ 18

NOTZUFAHRT

1 Teile der gemeinschaftlichen Aussenflächen dienen als Notzufahrt und sind für Fahrzeuge von Rettungsdiensten auf eine Breite von minimal 4.00m zu befestigen. Die genaue Lage und Beschaffenheit ist im Baugesuch festzulegen.

§ 19

ABSTELLBEREICHE FÜR FAHRRÄDER

1 Die Bemessung und Ausstattung der Abstellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Rechts. Die genaue Anzahl wird in Rahmen des Bewilligungsverfahrens durch die Behörde festgelegt.

2 Mindestens 20 überdeckte Abstellplätze sind oberirdisch an den bezeichneten Orten (Infrastrukturbauten eingeschlossen) anzuordnen.

§ 20

ÖFFENTLICHER FUSSWEG

1 Der im Plan bezeichnete öffentliche Fussweg (Funktion Trottoir) ist jederzeit freizuhalten. Er ist barrierefrei sowie in Absprache mit den Gemeindewerken (Anforderungen Unterhalt) zu erstellen und auszugestalten. Die minimale Breite beträgt 2.50m.

6 Energie und Umwelt

§ 21

ENERGIE

1 Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegen.

2 Der zulässige gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung liegt bei 35 kWh/m² Energiebezugsfläche (nicht Bruttogeschossfläche) für Wohnen.

3 Auf den Dächern sind Solarenergie-Gewinnungsanlagen anzustreben; in jedem Fall sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese Installationen jederzeit realisiert werden können.

§ 22

SIEDLUNGS- ENTWÄSSERUNG

1 Im gesamten Geltungsbereich ist nicht verschmutztes Oberflächenwasser (Belastungsklasse gering) nach Möglichkeit und bei ausreichendem Flurabstand über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

2 Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden.

3 Im gesamten Geltungsbereich ist nicht versickerbares Meteorwasser im Trennsystem zu entwässern und mindestens an die Parzellengrenze zur Losterferstrasse zu führen.

§ 23

KEHRICHT- BESEITIGUNG

1 Die Kehrriecht-beseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. In dem im Plan bezeichneten Bereich für Container-Abstellplätze sind ausreichend, gegen aussen abgeschirmte und gedeckte Abstellplätze für Container vorzusehen.

7 Ausführungs- und Schlussbestimmungen

§ 24

ETAPPIERUNG

1 Eine Etappierung der Überbauung ist möglich. Sie richtet sich insbesondere nach der technischen Realisierbarkeit der unterirdischen Einstellhalle. Ansonsten ist die Etappierung frei.

2 Im Falle einer Etappierung muss für Bauten, Anlagen und Umgebung eine abgestimmte architektonische und gestalterische Erscheinung über den gesamten Geltungsbereich nachgewiesen werden. Davon darf nur abgewichen werden, wenn insgesamt eine ortsbaulich und gestalterisch bessere Lösung entsteht.

§ 25

FACHGUTACHTEN

1 Zur Beurteilung der Einhaltung qualitativer Anforderungen sowie von Abweichungen gemäss §26 ist mit jedem Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller ein Fachgutachten einzuholen.

2 Der Gemeinderat kann von dieser Regelung absehen, wenn die Einhaltung der qualitativen Anforderungen auf eine andere Weise nachgewiesen wird.

3. Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Fachgutachtens zu Handen der Bewilligungsbehörden.

§ 26

ABWEICHUNGEN

1 Die Bewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ortsbaulichen oder architektonischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen,

wenn die Grundsätze des Gestaltungsplans erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 27

INKRAFTTRETEN

1 Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Winznau, 31. August 2021