



# Gestaltungsplan 'Furtbach'

## Sonderbauvorschriften

### Mitwirkung

---

#### Öffentliche Auflage

vom:

bis:

---

#### Vom Gemeinderat beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Pascal Berwert

Elisa Regli

---

#### Durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am:

Entscheid Nr.

---

#### Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

auf den:

## **Inhalt**

<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>3</b>
<b>C.</b>	<b>Gestaltungsvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>D.</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>4</b>
<b>E.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>5</b>
<b>F.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>6</b>
<b>G.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>7</b>

## **A. Allgemeines**

### **Art. 1 Geltungsbereich und Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan legt die planungs- und baurechtlichen Grundlagen innerhalb des Planungsperimeters mit folgenden Schwerpunkten fest:
  - a. Eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des häuslichen Umgangs mit Grund und Boden
  - b. eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit hoher Aufenthaltsqualität;
  - c. Lage, Anzahl und Gestaltung der Bauten;
  - d. Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Aussenraums und der Erschliessungsflächen;
  - e. Die Schaffung eines geeigneten Übergangs in den Landschaftsraum, zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum;
  - f. Eine zweckmässige und flächensparende Erschliessung des Planungsgebietes;
  - g. Die Regelung der Ver- und Entsorgungsstrukturen (Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Abwasser);

### **Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1 : 500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
- <sup>2</sup> Der Plan 1 : 500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Das Richtprojekt für die Parzelle Nr. 938 und das Freiraumkonzept haben wegleitenden Charakter.

## **B. Bauvorschriften**

### **Art. 3 Baubereiche**

- <sup>1</sup> Die Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche 'Hauptbauten' zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Baubereiche 'Unterirdische Bauten/Tiefgarage' legen die maximale Ausdehnung der Untergeschosse und der Tiefgaragen fest.

## C. Gestaltungsvorschriften

### Art. 4 Fassaden- und Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die architektonische Ausgestaltung der Neubauten hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter ist ein vollständiges Konzept "Fassadengestaltung" mit der Materialwahl und Farbgebung im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- <sup>2</sup> Die Fassaden sind in Erdtönen auszuführen. Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Die Hauptwohnseite des Gebäudes auf Parzelle Nr. 938 ist mit hochrechteckigen Fenstern auszuführen und mit senkrechten Mauerscheiben zu gliedern.
- <sup>4</sup> Die Bauten auf der Liegenschaft Parzelle Nr. 1520 haben die gleiche Dachform aufzuweisen.
- <sup>5</sup> Vor der Baueingabe ist für die Parzelle Nr. 1520 ein Studienauftrag hinsichtlich der Präzisierung der Fassaden- und Dachgestaltung unter Bezug der Gemeinde durchzuführen.

## D. Umgebungsgestaltung

### Art. 5 Aussenraum

- <sup>1</sup> Die 'Grünfläche' ist als begrünte Fläche auszuführen (beispielsweise Kräuterrasen) und dauernd als solche zu bewirtschaften. Die flächige Begrünung ist in Kombination mit bepflanzten Bereichen sowie Versickerungs- und Retentionsflächen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Durchgehende und undurchlässige Heckenstrukturen sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Die Bereiche der 'extensiven Begrünung' sind als Magerwiese/Blumenwiese auszuführen und dauernd als solche zu erhalten. Durchgehende Heckenstrukturen sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Die als 'private Aussenbereiche' gekennzeichneten Flächen sind der privaten ~~Wohn~~ Nutzung vorbehalten.
- <sup>4</sup> Der 'private Aussenraum Parzellen Nr. 1404/1519' dient den Wohnungen der Überbauung Parzellen Nr. 1404/1519.
- <sup>5</sup> Die 'Gemeinschaftsfläche' dient dem Aufenthalt der Bewohner. Sie ist als chaussierte Fläche auszuführen. Optional sind Gartenbeete (Gemeinschaftsgarten) zulässig. Der Spiel- und Freizeitnutzung sowie der Beschattung zweckdienliche Bauten sind zulässig. Innerhalb der bezeichneten Gemeinschaftsflächen sind Spiel- und Freizeitflächen nach den Vorgaben von Art. 28 des Baureglements zu erstellen.

### Art. 6 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Projektplan der Umgebungsgestaltung einzureichen.
- <sup>2</sup> Es sind einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.
- <sup>3</sup> Der 'Übergangsbereich' ist als Trockensteinmauer und/oder Böschung auszuführen.
- <sup>4</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen sind Eichen oder Linden als 'Einzelbäume' zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Wertigkeit in Bezug auf Höhe und raumbildende Ausprägung zu ersetzen.

- <sup>5</sup> Entlang der Frauenfelderstrasse sind weitere 'Hochstammbäume' (einheimische Laub-, Obst- oder Wildobstbäume) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Wertigkeit in Bezug auf Höhe und raumbildende Ausprägung zu ersetzen.
- <sup>6</sup> Innerhalb des Bereichs 'Obstgarten' sind mindestens fünf 'Hochstammbäume' zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Wertigkeit in Bezug auf Höhe und raumbildende Ausprägung zu ersetzen. Der Spiel- und Freizeitnutzung zweckdienliche Bauten für sind zulässig.

#### **Art. 7 Terraingestaltung**

- <sup>1</sup> Das Terrain der Parzelle Nr. 1520 ist auf zwei Ebenen zu gestalten. Die 'extensive Begrünung' orientiert sich an der Frauenfelderstrasse und hat ein erhöhtes Niveau gegenüber der 'Grünfläche' aufzuweisen. Der Niveauunterschied hat im Durchschnitt 0.5 m aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Innerhalb des 'Übergangsbereichs' ist der Niveauunterschied der zwei Ebenen auszugleichen.

#### **Art. 8 Siedlungsrand**

Der 'Siedlungsrand' ist punktuell mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Einzäunungen, Mauern sowie durchgehende Hecken sind nicht zulässig.

### **E. Erschliessung**

#### **Art. 9 Erschliessung MIV**

Die 'Erschliessungsflächen' sind befestigt auszuführen und dienen der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der oberirdischen Parkierung.

#### **Art. 10 Parkierung MIV**

- <sup>1</sup> Die Parkplätze für die Bewohner des Planungsgebiets sind unterirdisch zu erstellen. An der im Plan bezeichneten Stellen sind 'oberirdische Besucherparkplätze' zulässig. Sie sind entsprechend zu markieren und für diesen Zweck dauernd freizuhalten. Die Parkplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche auszuführen.
- <sup>2</sup> In den Bereichen 'Parkierung' sind Abstellplätze für die Bewohner und Besucher der Liegenschaften 1404 und 1519 zuzuweisen.

#### **Art. 11 Abstellplätze für Zweiräder**

- <sup>1</sup> Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze zu erstellen. Oberirdische Kurzzeitabstellplätze sind gemäss dem Plan 1 : 500 bei den Hauszugängen anzuordnen.
- <sup>2</sup> Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 40 065) zu bestimmen.

### **Art. 12 Feinerschliessung**

- <sup>1</sup> Die 'Erschliessungsflächen' und die 'Internen Fusswegverbindungen' dienen der Erschliessung der Hauptbauten.
- <sup>2</sup> Die 'Internen Fusswegverbindungen' sind mit einem chaussierten Belag und einer Mindestbreite von 1.20 m auszuführen.
- <sup>3</sup> Der Gebäudezugang erfolgt an den im Plan gekennzeichneten Stellen.

### **Art. 13 Befestigte Flächen**

Die 'befestigten Flächen' dienen der Erschliessung und der Feinerschliessung der Liegenschaften Nr. 1404 und 1519 sowie der Zufahrt zur Liegenschaft Nr. 1520.

### **Art. 14 Notzufahrt**

Die Notzufahrt der Parzelle Nr. 1520 für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die im Plan bezeichnete Erschliessungsfläche sowie dem als Schotterrasenfläche auszuführenden Begleitstreifen. Der befahrbare Bereich muss eine Mindestbreite von 3.5 m, eine minimale lichte Höhe von 4.0 m sowie eine Tragfestigkeit von 18 t aufweisen.

### **Art. 15 Werkleitungen und Entwässerung**

- <sup>1</sup> Die Werkleitungen sind an das Netz in der Furtbachstrasse anzuschliessen. Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz sind im Plan 1 : 500 dargestellt.
- <sup>2</sup> Das Baugrundstück ist innerhalb des Perimeters im Trennsystem zu entwässern. Dabei sind die Abflusskoeffizienten des Generellen Entwässerungsplans (GEP) einzuhalten.
- <sup>3</sup> Das Meteorwasser ist im 'Bereich Versickerungsanlagen' in erster Priorität örtlich zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf ist an die Meteorwasserleitung der Furtbachstrasse anzuschliessen.
- <sup>4</sup> Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Anlagen mit wasserundurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.

## **F. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 16 Lärm**

- <sup>1</sup> Die lärmtechnischen Vorgaben gelten für die Liegenschaft Nr. 938.
- <sup>2</sup> Um den Strassenraum aufzuwerten (keine fensterlosen Fassaden) und auch aus wohnhygienischen Gründen, dürfen auf der strassenseitigen Fassade (Nordwestfassade) Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen angeordnet werden. Bedingung ist jedoch, dass jeder lärmempfindlich genutzte Raum über mindestens ein Lüftungsfenster verfügt, bei welchem die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können (ugs. gelbe Räume). Folglich müssen diese Räume – auf der von Strasse abgewandten Nord- oder Südfassade – ein zusätzliches Fenster aufweisen (ugs. Lüftungsfenster).
- <sup>3</sup> Bei den strassenseitigen Wohnungen muss - pro Wohnung - mindestens ein lärmunempfindlich genutzter Raum (bsp. Nasszelle) an der lärmzugewandten Fassade angeordnet werden.

- <sup>4</sup> Die strassenseitigen Wohnungen müssen über einen lärmabgewandten Aussenraum (Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz etc.) verfügen, bei welchem die IGW der ES II eingehalten werden können.
- <sup>5</sup> Die Balkonuntersichten sind schallabsorbierend auszukleiden (Schallabsorption  $DL\alpha NRD \geq 4$  dB gemäss EN 1793-1:2017 beziehungsweise mindestens Schallabsorptionsklasse C nach EN ISO 1654:1997).
- <sup>6</sup> Die Balkonbrüstungen müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1.0 m vollständig schalldicht ausgestaltet werden (z.B. massiv oder mindestens 6 mm starkes Glas). Fugen zwischen Einzelelementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden (verkittet) werden. Fassadenanschliessend sind stumpf gestossene offene Fugen von höchstens 3 mm zulässig.
- <sup>7</sup> Bei der Wohnung im EG ist beim Gartensitzplatz (Bereich Balkon), anstelle einer Balkonbrüstung, eine seitliche, geschosshohe Seitenblende anzubringen (bsp. massiv oder Glas).
- <sup>8</sup> Es gelten die erhöhten Anforderungen an den Schutz gegen externe Lärmquellen (Norm SIA 181\_Schallschutz im Hochbau).

#### **Art. 17 Entsorgung**

Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen für einen Kehrachtsammelplatz oder die Installation von Unterflurcontainern an dem im Plan 1 : 500 ausgeschiedenen Entsorgungsstandort bereitzustellen. Die Anlage hat sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern und ist mit der Gemeinde abzusprechen.

### **G. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 18 Inkrafttreten**

Nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt, setzt der Gemeinderat den Gestaltungsplan 'Furtbach' auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.