

# Gestaltungsplan 'Rosenhubenstrasse'

## Sonderbauvorschriften

### Entwurf

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

#### Öffentliche Auflage

vom:

bis:

#### Vom Gemeinderat beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Roger Jung

Manuela Haas

#### Durch 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>
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	3
Art. 2	Bestandteile und Verbindlichkeiten	3
<b>B.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>3</b>
Art. 3	Tabelle der Höchst- und Mindestmasse	3
Art. 4	Baubereiche	3
<b>C.</b>	<b>Gestaltungsvorschriften</b>	<b>4</b>
Art. 5	Gesamtwirkung und Fassadengestaltung	4
Art. 6	Dachgestaltung	4
<b>D.</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>5</b>
Art. 7	Aussenraum	5
Art. 8	Aussenraumgestaltung	5
Art. 9	Festsetzung massgebendes Terrain und Terraingestaltung	5
<b>E.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>6</b>
Art. 10	Erschliessung und Parkierung	6
Art. 11	Feuerwehrstellfläche	6
Art. 12	Feinerschliessung	6
Art. 13	Zweirad-Abstellplätze	6
Art. 14	Werkleitungen und Entwässerung	6
<b>F.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>7</b>
Art. 15	Energie	7
Art. 16	Tiefgaragenlärm	7
<b>G.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>7</b>
Art. 17	Inkrafttreten	7

## A. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan wird für den bezeichneten Perimeter eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden sowie eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Umgebung bezweckt.
- <sup>3</sup> Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 PBG ist zu erreichen.

### Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht inkl. Beilagen, dem architektonischen Richtprojekt vom [Datum] und dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt vom [Datum].
- <sup>2</sup> Der Plan 1:500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht inkl. Beilagen und die Richtprojekte haben erläuternden Charakter.

## B. Bauvorschriften

### Art. 3 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Es gelten folgende Bauvorschriften:

Max. Geschossflächenziffer	1.0
Max. Fassadenhöhe (FH) Gebäude A und C	11.30 m
Max. traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	11.00 m

### Art. 4 Baubereiche

- <sup>1</sup> Die Baubereiche 'Typ Flachdach und Typ Walmdach' dienen der Erstellung von Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen.
- <sup>2</sup> Im Baubereich 'vorspringende Gebäudeteile' sind abgestützte Gebäudeteile wie gedeckte Balkone und Vordächer von Gebäudeeingänge zulässig. Hingegen sind Treppen- und Liftanlagen nicht erlaubt.
- <sup>3</sup> Im Baubereich 'Attikageschoss' ist die Erstellung eines Attikageschosses zulässig. Das Attikageschoss ist als gedeckte Terrasse auszugestalten und darf teil- oder ganzverglast ausgeführt werden. Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Rückversatz gemäss Ziffer 3.3 Abs. 2 BauR auf der ganzen Fassadenlänge maximal um 1 m unterschreiten.
- <sup>4</sup> Die Baubereiche 'unterirdische Bauten' legt die maximale Ausdehnung der Tiefgaragen und der Untergeschosse fest. Es sind zwei Tiefgaragen innerhalb der Bereiche 'unterirdische Bauten' zu erstellen.

## C. Gestaltungsvorschriften

### Art. 5 Gesamtwirkung und Fassadengestaltung

- <sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in ihren Proportionen und ihrer äusseren Erscheinung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielen und sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügen. Für die Gebäudefassaden dürfen keine grellen Farben verwendet werden.
- <sup>2</sup> Die Fassadengestaltung der Bauten in den Baubereichen hat sich an die Vorgaben des Farbkonzepts zu halten. Die Materialisierung der Gebäude ist aufeinander abzustimmen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- <sup>3</sup> Die Sockelgeschosse sind von den übrigen Geschossen farblich abzusetzen. Sie sind im Vergleich zu den Obergeschossen heller zu streichen. Die Obergeschosse des Typ Flachdach und des Typ Walmdach haben sich farblich zu unterscheiden.
- <sup>4</sup> Die Wohnräume sind mit geschosshohen und hochrechteckigen Fenstern anzuordnen.
- <sup>5</sup> Die Balkonschichten sind als gestalterisch eigenständiges, filigranes Volumen zu formulieren. Sie können mit einer einheitlichen rahmenlosen Windschutzverglasung versehen werden.
- <sup>6</sup> Die Staketengeländer sind gemäss Farbkonzept farblich zu akzentuieren. Die Fensterabsturzsicherungen sind in gleicher Form und Farbe wie die Balkongeländer (Staketengeländer) zu halten.
- <sup>7</sup> Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch die Vermeidung von Spiegelung.

### Art. 6 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Dächer der Hauptbauten innerhalb der 'Baubereiche Typ Walmdach' sind als symmetrische Walmdächer auszuführen. Die 'Firstrichtung' der 'Baubereiche Typ Walmdach' ist gemäss Gestaltungsplan umzusetzen.
- <sup>2</sup> Die Dächer der Hauptbauten innerhalb der 'Baubereiche Typ Flachdach' sind als Flachdächer auszuführen. Sie sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassenfläche oder energetisch genutzt werden.
- <sup>3</sup> Um die Terrassenfläche im Baubereich 'Attikageschoss' ist ein Geländer zu erstellen. Das Geländer ist mindestens 1.0°m gegenüber der Fassadenflucht des Baubereichs 'Typ Flachdach' zurückzusetzen.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten und – einschnitte sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten und Solaranlagen/Solardächer. Diese sind in Material und Farbe unauffällig auszuführen.

## D. Umgebungsgestaltung

### Art. 7 Aussenraum

- <sup>1</sup> Der gesamte Aussenraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie ökologische Qualität erreicht wird. Die Gestaltung und Bepflanzung haben ein hohes Mass an Biodiversität zu erfüllen.
- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher auf dem Richtprojekt Umgebung beruht.
- <sup>3</sup> Im gesamten Aussenraum sind Kleinbauten sowie Anlagen zulässig, sofern sie dem Zweck gemäss Absatz 1 dienen. Weitere Bauten sind, mit Ausnahme von Notausgängen für die Sammelgaragen, nicht zulässig.

### Art. 8 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind standort- und klimagerechte Pflanzen zu verwenden. Auf invasive Arten ist zu verzichten. Wiesenflächen sind grundsätzlich als artenreiche Blumenwiesen zu erstellen und entsprechend extensiv zu unterhalten.
- <sup>2</sup> Der 'Bereich Aussenraum' dient dem Aufenthalt und der Begegnung sowie als Grünraum. Er ist grundsätzlich als extensive Wiesenfläche zu bewirtschaften und mit Strauchgruppen zu bepflanzen.
- <sup>3</sup> Mindestens an den im Plan bezeichneten Standorten 'Hochstammbäume' sind hochstämmige Bäumen zu pflanzen. Die Stammhöhe bei Neupflanzungen hat mindestens 1.50 m zu betragen. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.
- <sup>4</sup> Der Bereich 'privater Aussenraum' ist für Privatnutzungen vorbehalten. Beschattungselemente und Sitzgelegenheiten sind erlaubt. Zur Abgrenzung privater Aussenbereiche sind artenreiche und niedrigwachsende Strauchgruppen zulässig.
- <sup>5</sup> Der Bereich 'Spielen und Freizeit' ist mit Spielelementen auszustatten und dauernd zu unterhalten. Bodenbeläge können je nach Nutzung differenziert aus sickerfähigen Materialien ausgeführt werden. Es sind Beschattungselemente und Sitzgelegenheiten zu erstellen.
- <sup>6</sup> Der Bereich 'Platzgestaltung' dient der Erweiterung des bestehenden Quartierplatzes. Er ist gemäss Richtprojekt und in Absprache mit der Gemeinde umzusetzen.
- <sup>7</sup> Einfriedungen sind nicht zulässig.

### Art. 9 Festsetzung massgebendes Terrain und Terraingestaltung

- <sup>1</sup> Das 'massgebende Terrain' wird im Plan 1:500 anhand von Höhenlinien festgesetzt.
- <sup>2</sup> Terraingestaltungen haben sich grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in ihrer Höhe auf max. 1.50 m zu beschränken. Ausnahme bildet der Übergang zur Rosenhubenstrasse, in diesem Bereich sind grössere Abgrabungen zulässig, um einen harmonischen Übergang zur Strasse zu gewährleisten. Der freie Abfluss des Oberflächenwassers ist sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Die Erdüberdeckung über den Tiefgaragen haben an den im Plan bezeichneten Baumstandorten eine Mächtigkeit von mindestens 1.0 m aufzuweisen.

## E. Erschliessung

### Art. 10 Erschliessung und Parkierung

- <sup>1</sup> Die Zufahrten zu den Tiefgaragen haben, an den im Plan bezeichneten Stellen 'Zugang Tiefgaragen' zu erfolgen und sind in die Gebäuden A und D zu integrieren.
- <sup>2</sup> Es müssen mindestens 47 unterirdische Bewohnerparkplätze und 8 Besucherparkplätze zu Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich sind die Parkplätze in den Tiefgaragen anzuordnen. Ausgenommen sind die im Plan bezeichnete 'oberirdische Besucherparkplätze'.
- <sup>3</sup> Die oberirdischen Parkplätze werden über die 'Feuerwehrstellfläche' erschlossen und sind mit versickerungsfähigem Untergrund auszuführen. Sie sind entsprechend zu markieren und für diesen Zweck dauernd freizuhalten.

### Art. 11 Feuerwehrstellfläche

- <sup>1</sup> Die Feuerwehrstellfläche für Notfallfahrzeuge ist an der im Gestaltungsplan gekennzeichneten Lage dauerhaft freizuhalten. Sie ist befestigt, gemäss Anforderungen der FKS Richtlinie herzustellen.

### Art. 12 Feinerschliessung

- <sup>1</sup> Für die Erschliessung der Siedlung bzw. Gebäude sind die im Plan dargestellten befestigten 'Fusswegverbindungen' mit einer Breite von mindestens 1.80 m zu erstellen. Die 'untergeordnete Fusswegverbindung' hat mindestens eine Breite von 1.0 m aufzuweisen. Alle Fusswegverbindungen sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten oder direkt über die Schulter zu entwässern.
- <sup>2</sup> Die im Plan dargestellte 'mögliche Fusswegverbindung' stellt eine Option dar. Ihre Umsetzung erfolgt nur bei späterem ausgewiesenem Bedarf und in Abstimmung mit den Grundeigentümern.
- <sup>3</sup> Die Hauptbauten sind im Bereich der im Plan bezeichneten 'Gebäudezugänge' zu erschliessen.

### Art. 13 Zweirad-Abstellplätze

- <sup>1</sup> Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen an den im Plan bezeichneten Stellen zu realisieren und/oder in die Bauten zu integrieren. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 40 065) zu bestimmen.
- <sup>2</sup> Die oberirdischen Abstellanlagen für Zweiräder können ohne Überdachung ausgeführt werden.

### Art. 14 Werkleitungen und Entwässerung

- <sup>1</sup> Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz (EW, Wasser, Schmutzwasser) sind im Plan festgehalten. Die Details der Hausanschlüsse werden bei der Ausführungsplanung definiert.
- <sup>2</sup> Die Hausanschlüsse für Meteor- und Abwasser sind im modifizierten Mischsystem zu erstellen. Die Umgebung der Gebäude ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.
- <sup>3</sup> Für die Baubereiche 'Typ Walmdach und Typ Flachdach' beträgt der maximale Abflussbeiwert für das Schmutzwasser wie auch für das Meteorwasser 0.05.

- <sup>4</sup> Das Dachwasser der Hauptbauten ist auf den begrünten Flachdächern oder in Sickermulden zurückzuhalten und sofern möglich der Versickerung zuzuführen. Die Versickerung/Retention hat in den im Plan 1 : 500 bezeichneten Bereichen 'oberirdische Versickerung' zu erfolgen. Die Ausgestaltung und Detailplanung der Retention sind im Bauprojekt nachzuweisen.
- <sup>5</sup> Die Fusswegverbindungen und nicht überdachte Sitzplätze sind flächig oder über die Schulter in die Grünfläche zu entwässern.

## F. Weitere Bestimmungen

### Art. 15 Energie

- <sup>1</sup> Die opaken Teile der Aussenhüllen von beheizten Hauptbauten müssen einen U-Wert von  $0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$  oder weniger und die Fenster einen U-Wert von  $0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$  oder weniger erreichen.

### Art. 16 Tiefgaragenlärm

- <sup>1</sup> Innenrampenwände- und decken sind ab dem Einfahrtsbereich mindestens auf einer Länge von  $L \geq 5.0 \text{ m}$  schallabsorbierend zu gestalten. Die Schallabsorptionsklasse muss mind. der Anforderung «C» entsprechen (hoch absorbierend, Schallabsorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0.60$ ).
- <sup>2</sup> Die im freien angeordnete Betonwand (Stützmauer gegen Erdreich) ist schallabsorbierend zu gestalten (Lochblechverkleidung mit 5 cm Mineralfaser, Rieselschutz, 2 cm Luftschicht, Unterkonstruktion, Lochblechverkleidung 50% Lochflächenanteil).
- <sup>3</sup> Die Regenrinnen der Tiefgaragen sind mit einer lärmarmen Abdeckung (z.B. verschraubte Gusseisenplatten) zu versehen.
- <sup>4</sup> Können im Baubewilligungsverfahren andere Massnahmen mit der gleichen akustischen Wirkung nachgewiesen werden, sind diese als Ersatz zulässig.

## G. Schlussbestimmungen

### Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.