

Gestaltungsplan „Tschuepli“

gemäss §§ 17 bis 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Tschuepli“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtkonzepte Bebauung und Umgebung

Stand: 2. Mai 2016, Vorprüfung und Mitwirkung

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Genehmigung:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Tschuepli“ bezweckt, basierend auf der parallel durchgeführten Landumlegung, eine gesamthaft geplante Überbauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung. Er sichert eine sorgfältige Einpassung der Bauten ins Gelände, eine gute architektonische Qualität mit weitgehend aufeinander abgestimmtem Erscheinungsbild sowie eine angemessene bauliche Dichte und Durchgrünung.

² Der Gestaltungsplan ermöglicht funktionsfähige Teilüberbauungen und Teilerschliessungen, so dass eine etappenweise Realisierung gewährleistet ist.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Tschuepli“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Beinwil am See.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zu- und Wegfahrten in unterirdische Einstellhallen, Durchfahrtsrechte in den Einstellhallen, arealinterne Fuss- und Radwege, Benutzungsrechte Quartierplätze) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Tschuepli“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben begleitenden Charakter.

§ 5

Baufelder für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder für Hochbauten A bis D zu erstellen. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiche für Hochbauten dienen zur Sicherstellung eines Gebäudeabstandes von mindestens 10 m. Untergeschosse / Unterniveaubauten müssen nicht einberechnet werden.

³ Ausserhalb der Baufelder für Hochbauten dürfen nur folgende Gebäude erstellt werden:

- Gedeckte Aussenbereiche für den gemeinschaftlichen Aufenthalt mit einer Gebäudefläche von max. 40 m² und einer Geschosshöhe von maximal 3 m.
- Abstell- und Geräteräume sowie gedeckte Veloabstellplätze mit einer Gebäudefläche von max. 20 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m für die Nutzung und Pflege der Aussenbereiche.
- Im Situationsplan 1:500 bezeichnete Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten.

§ 6

Baubereiche
Untergeschosse /
Unterniveaubauten

¹ Die Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten sind für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeug-einstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

§ 7

Dachform /
Höhenmasse

¹ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Mit Ausnahme begehrter Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

² In den Baufeldern für Hochbauten gilt eine Gebäudehöhe von maximal 10 m. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss.

³ In allen Baufeldern für Hochbauten sind Attikageschosse mit einer Grundfläche von maximal 50% der Gebäudefläche zulässig.

§ 8

Geschossflächen
GF

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen GF betragen inklusive der Attikageschosse für

- | | | |
|--|-------|----------------------|
| - die Baufelder A1 bis A4 | total | 1'800 m ² |
| - die Baufelder A5 bis A7 je max. 735 m ² | total | 2'205 m ² |
| - die Baufelder B1 bis B2 | total | 1'415 m ² |
| - das Baufeld B3 | | 1'020 m ² |
| - das Baufeld B4 | | 940 m ² |
| - die Baufelder B5 bis B7 | total | 2'810 m ² |
| - die Baufelder C1 bis C3 | total | 975 m ² |
| - das Baufeld C4 | | 325 m ² |

² Innerhalb des Eventualbaufeldes für Hochbauten D darf bei einer Fortführung der baulichen Konzeption der Baufelder B1 / B2 eine Geschossfläche von maximal 1'500 m² realisiert werden.

³ Im Minimum sind 80% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

⁴ Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

⁵ In den Baufeldern für Hochbauten A und C sind pro Gebäude mindestens zwei Wohneinheiten zu realisieren.

§ 9

Erschliessung,
Verkehrsflächen

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Verkehrsflächen zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrten in die unterirdischen Einstellhallen und in diejenigen Parkfelder, welche in die Gebäude integriert sind, müssen über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche erfolgen.

³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche für Wendeanlagen sind platzartig in die Quartierplätze zu integrieren. Sie müssen dauerhaft freigehalten und mittels Dienstbarkeiten gesichert werden.

⁴ Der im Situationsplan 1:500 dargestellte Bereich beschränkte Zufahrt darf durch Fussgänger und Radfahrer in beide Fahrrichtungen genutzt werden. Zudem ist er als ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Zügelwagen auszubilden und darf mit diesen Fahrzeugen nur in die im Situationsplan 1:500 angegebene Richtung befahren werden.

§ 10

Parkierung

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme derjenigen für die Baufelder für Hochbauten C, in Untergeschossen / Unterniveaubauten anzuordnen oder in sockelartigen Geschossen in die Gebäude zu integrieren.

² Für die Baufelder C1 bis C4 ist eine oberirdische Parkierung zulässig. Dafür notwendige Bauten und Anlagen müssen mit den Hochbauten harmonisieren und sind sorgfältig ins Gelände und in die Umgebung zu integrieren.

³ Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zulässig. Pro Symbol sind maximal 3 Parkfelder gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 zulässig.

Veloabstellplätze

⁴ Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze ist gut zugänglich in der Nähe der oberirdischen Hauseingangsbereiche anzuordnen.

§ 11

Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist als durchgehender Fussweg zu sichern und spätestens mit der Realisierung der jeweils angrenzenden Baufelder zu erstellen. Die Breite des Fussweges muss minimal 2.00 m betragen.

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen internen Fusswegverbindungen sind als arealinterne, durchgehende Fusswege zu sichern und mit den jeweils angrenzenden Baufeldern zu erstellen. Die Breite der Fusswege muss minimal 1.50 m betragen.

§ 12

Gestaltung der
Bauten und Anlagen /
Qualitative
Anforderungen

¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtkonzept Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baufelder für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Anordnung und volumetrische Konzeption nach folgenden Prinzipien erforderlich:

- In den Baufeldern für Hochbauten können die Gebäude unter Beachtung von § 5 Abs. 2 SNV frei angeordnet werden. Die ost- und westseitigen Fassaden müssen einen kontinuierlichen Verlauf aufweisen.
- Attikageschosse müssen in den Baufeldern für Hochbauten A auf der nördlichen Hälfte der Gebäudeflächen angeordnet werden. In den Baubereichen für Hochbauten B müssen allfällige Attikageschosse über dem dritten Vollgeschoss ostseitig um mindestens 4 m von den darunterliegenden Fassaden zurückgesetzt werden.
- In den Baufeldern für Hochbauten C beträgt die maximale Gebäudelänge 15 m.

³ Es sind klare und ruhig in Erscheinung tretende Volumen mit rechteckigen Gebäudeflächen, homogenem Fassadenbild, nicht blendenden Materialien und optisch unauffälliger Farbgebung zu konzipieren. Terrassen, Balkone, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonieren.

§ 13

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist abwechslungsreich nach den Prinzipien des Richtprojektes Umgebung zu gestalten. Die Gestaltung des Terrains hat soweit möglich mit natürlichen Böschungen zu erfolgen. Innerhalb der gesamten Überbauung sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsarten zu verwenden. Als ökologischer Ausgleich sind mindestens 25% der Umgebungsflächen naturnah zu gestalten.

Quartierplätze

² Die Quartierplätze sind, neben ihrer primären Funktion als sichere Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer, als verkehrsberuhigter und attraktiv gestalteter Strassenraum mit vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten zu gestalten.

Umgebungsflächen entlang öff. Fussweg

³ Die Umgebungsfläche entlang des öffentlichen Fussweges ist als grosszügige Treppenanlage begleitet von einer locker bepflanzten Wildhecke zu gestalten.

Freihaltebereich Mammutbaum

⁴ Im Freihaltebereich Mammutbaum ist sicherzustellen, dass die bestehenden Wurzeln nicht beeinträchtigt werden.

Übrige Freiflächen

⁵ Die übrigen Freiflächen sind als Streuobstwiesen, durchsetzt mit standortheimischen Sträuchergruppen und grosskronigen Bäumen auszubilden. Sanft in den natürlichen Hangverlauf integrierte Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Nutzgärten vor den Wohnungen sind zugelassen.

§ 14

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

§ 15

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Tschuepli“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.