

Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

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



Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Frau Gemeindemann
.....

Gemeindeschreiber
.....

Genehmigung:

Zweck	<p>§ 1</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften bezweckt eine Überbauung von hoher Wohnqualität mit einer hochwertigen Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeption an Hanglage.</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">- die teilweise Aufhebung des Erschliessungsplanes «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften vom 9. November 1994 mit Ersatz der Festsetzungen im Gebiet A- die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität bei Haushälterische Nutzung des Bodens mit angemessener baulicher Dichte- eine hochwertige architektonische Gestaltung der Bauten und der Umgebung unter spezieller Berücksichtigung der Lage am Hang sowie am Siedlungsrand und der Lage im Bereich eines Aussichtspunktes- eine rationelle Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr ab dem Höhenweg- Sorgfältige Anordnung und attraktive Gestaltung der Aussenräume
Verhältnis zum übergeordneten Recht	<p>§ 2</p> <p>¹ Soweit der Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal.</p> <p>² Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen.</p> <p>³ Der Erschliessungsplan «Höhenweg-West mit Sondernutzungsvorschriften» vom 9. November 1994 (Genehmigung) wird im Bereich des «Perimeter Gestaltungsplan» gemäss § 3 Abs. 1 SNV integral aufgehoben.</p>
Perimeter und Bestandteile	<p>§ 3</p> <p>¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche. Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Situationsplan als „Perimeter Gestaltungsplan“ bezeichnete Gebiet.</p> <p>² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.</p>
Richtprojekte Bebauung und Umgebung	<p>§ 4</p> <p>¹ Das Richtprojekt Bebauung (Thomsen+Ludwig Architekturbüro GmbH) und das Richtprojekt Umgebung (arcoplan klg) vom 07.03.2025 dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude (§ 7 Abs. 3 SNV) und der Umgebungsgestaltung (§ 14 Abs. 1 SNV). Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung dieser Sondernutzungsvorschriften sind die Richtprojekte wegleitend beizuziehen.</p>

§ 5

Baubereiche für Gebäude 1 - 4	¹ Die Baubereiche für Gebäude 1 - 4 sind für die Erstellung von Gebäuden, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten bestimmt.
Baubereiche für Zugangsbauwerke A-D	² Die Baubereiche für Zugangsbauwerke A-D dienen der Erstellung von als offene Laubengänge gestalteten Anbauten. Je Baubereich sind an maximal zwei Stellen Liftbauwerke sowie Treppenbauwerke zulässig. Es ist bei diesen Bauteilen auf eine filigrane Ausgestaltung zu achten.
Begrenzungen	³ Ausserhalb der Baubereiche gemäss Abs. 1 und 2 sowie § 6 SNV sind vorbehältlich der Bestimmungen des übergeordneten Rechtes und den Bestimmungen in Kapitel IV, Freiraum/Umgebung, nur Klein-, Kleinst- und Anbauten sowie Treppenbauwerke und Einfriedungen zulässig.
Anordnung der Gebäude	⁴ Die Anordnung der Gebäude innerhalb der einzelnen Baubereiche ist vorbehältlich der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften grundsätzlich freigestellt. Die zulässige Gebäudeform ergibt sich aus den jeweiligen maximalen Abmessungen der Baubereiche gemäss Abs. 1 und 2.

§ 6

Baubereiche für Infrastrukturanlagen	¹ Die Baubereiche für Infrastrukturanlagen sind für folgende Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos und Mofas, Technik-, Neben- und Abstellräume, Lager Gewerbe, Erschliessungsflächen. ² Sie sind als eingeschossige Gebäude zu erstellen, die als Zwischenbauten die Baubereiche 1 – 4 im ersten Vollgeschoss sowie in den Untergeschossen verbinden.
--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 7

Gestaltung der Gebäude und Anlagen	¹ Die Gebäude und Anlagen müssen von hoher ortsbaulicher, architektonischer und gestalterischer Qualität sein. Die Gebäude und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Abweichungen	² Die im Richtprojekt gemäss § 4 SNV enthaltenen Gestaltungsqualitäten sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Davon kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Qualitative Anforderungen an Gebäude und Anlagen

³ Die Bauten und Anlagen müssen von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität sein. Das Richtprojekt Bebauung vom 07.03.2025 dient hierbei als Grundlage bei der Beurteilung dieser Qualität.

Folgende Kriterien sind für die Baueingabe verbindlich:

- Die Volumenstaffelung der der Neubebauung hat sich an der bestehenden Hangsituation zu orientieren.
- Zwecks Auflockerung des Gesamtbildes sind die einzelnen mit grosszügig Terrassen auszulegenden Wohnungsebenen mit Fassaden-Vor- und Rücksprüngen zu versehen. Eintönige Wiederholungen im Fassadenbild sind zu vermeiden.
- Die Baukörper der Baubereiche 1 bis 3 sind als Ensemble zu gestalten, so dass hinsichtlich der Fernwirkung der Siedlung ein ruhiges Gesamtbild erzielt wird.
- Die seitlich an den Baubereichen angeordneten Laubengänge sind filigran auszugestalten; die Liftanlagen sind unauffällig zu integrieren.
- Die Fassaden sind schlicht zu halten und an der der Hauptwohnseite mit gut proportionierten, grossflächigen Fensterformaten auszustatten. die Materialisierung und die Farbgebung ist zurückhaltend und auf die Umgebung abgestimmt auszuführen.
- Die Dachflächen und die Terrassen sind extensiv bis intensiv zu begrünen.

Dachformen

⁴ Bei neuen Gebäuden in den Baubereichen gemäss § 5 Abs. 1 und 2 SNV sind nur Flachdächer zulässig. Klein-, Kleinst- und Anbauten können auch mit anderen Dachformen ausgebildet werden.

Dachaufbauten

⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten sind nach Möglichkeit in geordneter Weise zusammenzufassen und müssen sich gestalterisch gut in die Dachgestaltung integrieren.

Flachdachbegrünung

⁶ Nicht als begehbare Terrassen genutzte Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Massgeblich sind die Grundanforderungen gemäss SIA 312.

⁷ In Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung gilt nebst Abs. 6 auch Ziffer 2.12 SIA 312 / 2013

Beurteilung

⁸ Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Gebäude und Anlagen nach den in den Absätzen 1 bis 7 formulierten Anforderungen.

§ 8

Höhenbeschränkung

¹ Sämtliche Hochbauten in den Teilbaubereichen der Baubereiche für Gebäude 1 – 4 müssen unterhalb der jeweiligen Höchstkote gemäss Situationsplan liegen.

Teilbaubereich	Höhenbeschränkung (m.ü.M.)
1.1, 2.1, 4.1	438.31
1.2, 2.2, 3.1, 4.2	436.65
1.3, 2.3, 3.2, 4.3	433.28
1.4, 2.4, 3.3, 4.4	430.07
1.5, 2.5, 3.4, 4.5	426.86
1.6, 2.6, 3.5	423.65
1.7, 2.7, 3.6	420.44
2.8, 3.7	417.23

Dachaufbauten ² Die maximal zulässigen Höchstkoten gemäss Abs. 1 dürfen lediglich durch einzelne Kamine, Abluftanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.

§ 9

Bauliche Dichte
Baubereiche für
Gebäude 1 - 4 ¹ Die Gebäude in den Baubereichen für Gebäude 1 – 4 dürfen, exkl. anrechenbarer Geschossflächen in Attika- und Untergeschossen, maximal die folgenden anrechenbaren Geschossflächenkontingente aufweisen:

Baubereich	max. aGF (m ²)
1	960
2	1'110
3	995
4	555

Bauliche Dichte
Baubereiche für
Zugangsbauwerke ² Die anrechenbaren Geschossflächen in den Baubereiche für Zugangsbauwerke dürfen maximal die folgenden Flächen aufweisen:

Baubereich	max. aGF (m ²)
A	65
B	80
C	75
D	55

Nutzungsübertragung ³ Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zwischen den Baubereichen ist im Umfang von maximal 5 % zulässig.

§ 10

Erschliessung

¹ Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr hat vom Höhenweg her über den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zufahrtsbereich Tiefgarage zu erfolgen.

² Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 11

Parkierung MIV

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder (inkl. der Parkfelder für Besucher) sind zusammengefasst in der unterirdischen Tiefgarage anzuordnen.

Anzahl Parkfelder

² Die Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm 40 281.

Besucherparkfelder

³ Die Besucherparkfelder sind an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Besucherparkfelder anzuordnen.

⁴ An Abstellplätzen für Motorräder sind mindestens 10% der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen vorzusehen.

Infrastruktur für Elektrofahrzeuge

⁵ Bei den Pflichtparkfeldern sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und andere elektronische Fortbewegungsmittel zu schaffen (Ausbaustufe C2 gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020).

§ 12

Parkierung Zweiräder

¹ Die erforderlichen Zweiradabstellplätze sind mehrheitlich in den Gebäuden integriert sowie gut zugänglich (hindernisfrei erreichbar), gut beleuchtet und einsehbar anzuordnen.

² An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten ungefähren Lage ist ein Zweiradabstellplatz anzuordnen.

Infrastruktur für Elektrofahrzeuge

³ Bei den Bereichen für Zweiradparkierung in den Gebäuden sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Bikes zu schaffen (Ausbaustufe C2 gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020).

§ 13

Private arealinterne Durchwegung

¹ Die genaue Lage und Ausgestaltung der im Situationsplan 1:500 bezeichneten, privaten arealinternen Durchwegung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 14

Aussenräume	<p>¹ Die Aussenräume sind hochwertig zu gestalten. Das Richtprojekt Umgebung vom 07.03.2025 dient hierbei als Grundlage bei der Beurteilung der Qualitäten.</p> <p>Folgende Kriterien sind für die Baueingabe verbindlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Grünraum hat sich ausserhalb der Baubereiche an der natürlichen Topografie zu orientieren; Terrainveränderungen sind möglichst klein zu halten; Geländeabsätze sind soweit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden. - Die gemeinschaftlichen Freiflächen über der Einstellhalle (Ebene 3) sind extensiv zu begrünen. - Die gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind mit der arealinterne Durchwegung zu verbinden und in den naturnah zu gestaltenden Grünraum zu integrieren. - Der Zugangsbereich der Neuüberbauung vom Höhenweg her ist adressbildend und grosszügig auszuformulieren. - Die nicht unterbauten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit mittelgrossen bis grossen Bäume sowie Wildheckengruppen zu bepflanzen. - Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter, von einem Landschaftsarchitekten erarbeiteter Umgebungsplan gemäss § 14 Abs. 8 SNV sowie ein Pflegekonzept gemäss § 16 Abs. 2 SNV einzureichen. - Der Abstandsbereich zum Kulturland ist mit Sträuchern und kleineren Bäumen zu begrünen; Die Anlage von Fusswegen mit Treppenbauwerken ist zulässig.
Gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsflächen	<p>² Die im Situationsplan bezeichneten gemeinschaftlichen Spiel- und Begegnungsflächen (ungefähre Lage) dienen allen Bewohnern als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort. Sie haben gesamthaft eine Mindestfläche von 380 m² aufzuweisen. Sie sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Insbesondere ist eine ausreichende Beschattung sicherzustellen.</p>
Ökologischer Ausgleich	<p>³ Auf 15 % der Arealfläche sind ökologische Ausgleichsflächen anzulegen. Der Flächennachweis hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Die Flächen sind mit artenreichen Blumenwiesen und mit Hochstammbäumen zu bepflanzen und mit Kleinstrukturen und Wildhecken zu vernetzen. Innerhalb der gesamten Überbauung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p> <p>⁴ Für ökologisch hochwertige Flächen ist die dauerhafte Pflege inklusive Freihaltung von Neophyten zu gewährleisten.</p>
Baumpflanzungen	<p>⁵ Bei der Pflanzung von hochstämmigen Bäumen sind mittel- bis stark lichtdurchlässige Arten zu wählen.</p>
Bodenversiegelung	<p>⁶ Die Versiegelung der Aussenflächen ist auf ein technisch begründbares Minimum zu beschränken.</p>
Privater Aussenraum	<p>⁷ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen (ungefähre Lage) sind angrenzend an Aussensitzplätze privat nutzbare Gartenflächen gestattet. Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung dieser Flächen gegenüber öffentlichen Flächen mit geschlossenen, geschnittenen Hecken sind nicht zulässig. Punktuelle Strauchpflanzungen sind erlaubt.</p>

Umgebungsplan	<p>⁸ Mit Einreichung eines Baugesuchs ist die Erstellung eines Umgebungsplans, welcher die Umgebungsgestaltung aufzeigt, Pflicht. Das Richtprojekt gilt als wegleitender Massstab für die geforderten Qualitäten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Folgende Inhalte sind mit dem Umgebungsplan aufzuzeigen: - Anschluss an bestehende Freiflächen der umliegenden Areale - Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen - Ökologische Ausgleichsflächen - Bepflanzung - Möblierung und Beleuchtung - Führung/Gestaltung der arealinternen Fuss- und Radwegverbindungen - Gestaltung der oberirdischen Zweiradabstellplätze - Zonierung in private, gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche
Beurteilung	<p>⁹ Der Gemeinderat beurteilt die Qualität der Umgebung nach den in den Absätzen 1 bis 8 formulierten Anforderungen.</p>

5. TEIL

UMWELT UND ENERGIE

§ 15

Nachhaltigkeit
und Energie

¹ Die Neubeuten sind in Bezug auf die ökologische, die gesellschaftliche und die wirtschaftliche Nachhaltigkeit vorbildlich zu gestalten. Deren Konzeption und Bauweise, die verwendeten Baumaterialien und deren Einsatz berücksichtigen die Themen Ressourcenschonung, Minimierung graue Energie, Kreislaufwirtschaft, Schwammstadt und Biodiversität.

² Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, müssen die Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie®-Standards entsprechen. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

Aussenbeleuchtung

³ Bei allen Aussenbeleuchtungen sind unnötige Lichtemissionen, insbesondere Streulicht, zu vermeiden.

Meteorwasser

⁴ Das Meteorwasser muss nach Möglichkeit in den nicht versiegelten Bereichen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verdunsten und versickern können.

6. TEIL

QUALITÄTSSICHERUNG

§ 16

Qualitätssicherung

¹ Als Voraussetzung für die Baubewilligung beauftragt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens darüber, ob das Baugesuch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einhält. Von dieser Regelung ausgenommen sind untergeordnete Bauvorhaben. Insbesondere zu prüfen sind die Einhaltung der in §§ 7 und 14 SNV genannten Kriterien zur Bebauung und Umgebung.

Pflegekonzept

² Mit dem ersten Baugesuch ist ein Pflegekonzept, das die Flächen der gemeinschaftlichen Aussenräume sowie der ökologischen Ausgleichsflächen umfasst, einzureichen.

7. TEIL

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 17

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft.

Abänderung und
Aufhebung des
Gestaltungsplanes

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