



Gestaltungsplan 'Urschel'

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

Öffentliche Auflage

vom:

bis:

Vom Gemeinderat beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Ruedi Zbinden

Beatrix Kesselring

Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am:

Entscheid Nr.

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

auf den:

Inhalt

A.	Allgemeines	3
B.	Bauvorschriften	3
C.	Gestaltungsvorschriften	4
D.	Umgebungsgestaltung	5
E.	Erschliessung	6
F.	Schlussbestimmungen	7

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- ² Mit dem Gestaltungsplan wird für den bezeichneten Perimeter eine spezifische Ordnung der Bebauungsstruktur und Umgebungsgestaltung aufgestellt.
- ³ 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 (architektonische Aus-) Gestaltung der Bauten;
 - d. nachhaltige Überbauung in massvoll verdichteter Bauweise;
 - e. Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Aussenraums und der Erschliessungsflächen;
 - f. Die Schaffung eines geeigneten Übergangs in den Landschaftsraum, zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum;
 - g. Eine zweckmässige und flächensparende Erschliessung des Planungsgebietes;
 - h. Die Regelung der Ver- und Entsorgungsstrukturen (Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Abwasser, Entsorgungsstelle);
- ⁴ Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 PBG ist zu erreichen.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1 : 500, den Sonderbauvorschriften, dem Farb- und Materialkonzept, dem Richtprojekt einschliesslich Umgebungskonzept und dem Planungsbericht.
- ² Der Plan 1 : 500, die Sonderbauvorschriften und das Farb- und Materialkonzept vom 02.03.2026 sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht, das Richtprojekt vom 20.04.2026 einschliesslich Umgebungskonzept vom 26.02.2026 sind erläuternd.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

- ¹ Es gelten folgende Bauvorschriften:

	Baubereich A	Baubereich B + C	Baubereich D	Baubereich E
Max. Geschossflächenziffer	gem. BauR	1.15		
Max. Fassadenhöhe FH	gem. BauR	11.20	11.50	10.10
Max. Gesamthöhe GH	gem. BauR	14.30	14.80	gem. BauR
Gebäudeabstand	Gemäss Baubereich			

- ² Unter Einhaltung der maximalen Höhenmasse sind Trauflinie und First für die Bauten der Baubereiche B und C auf der gleichen Höhenkote anzuordnen.
- ³ Für die Fassadenhöhe im Baubereich E wird ein Hangzuschlag von max. 1.6 m geltend gemacht.

Art. 4 Bereich Regelbauweise

Der Bereich «Regelbauweise» ist von den nachfolgenden Vorschriften ausgenommen. Für diesen Bereich (Parzelle Nr. 7191) gelten die Vorschriften des jeweils geltenden kommunalen Baureglements der Gemeinde.

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Die Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche A, B, C, D und E zu erstellen.
- ² Im Baubereich «Lauben» sind abgestützte Gebäudeteile wie Lauben, Balkone sowie Treppenanlagen zulässig.
- ³ Der Baubereich «Aussenkante Untergeschoss/Tiefgarage» legt die maximale Ausdehnung der Untergeschosse und der Tiefgarage fest.
- ⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind keine Bauten zulässig. Davon ausgenommen ist der «Aufenthalts- und Freizeitbereich», sowie die Bereiche «Veloparkierung», in welchen dem Zweck dienende Bauten und Anlagen zulässig sind.

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Fassadengestaltung

- ¹ Die Gestaltung der Neubauten hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Die Fassaden sind so auszubilden, dass sich die Gebäude gut in die Umgebung einpassen. Die Fassadengestaltung hat sich an das Farb- und Materialkonzept vom 02.03.2026 zu halten.
- ² Fassadenöffnungen sind einheitlich und vertikal gegliedert zu gestalten. Ausgenommen sind die Aussenzugänge und Terrassenfenster.
- ³ Die Südfassade des Gebäudes E entlang der Märwilerstrasse darf, aus Sicht- und Schallschutzgründen, im Obergeschoss Loggieneinschnitte aufweisen. Sämtliche Fenster sind so zu unterteilen, dass die vertikale Gliederung gewahrt bleibt.
- ⁴ Die Bauteile innerhalb der Baubereiche «Lauben» sind als leichte Holzkonstruktionen auszuführen. Die Geländer sind als offene, transparente Elemente auszubilden. Vereinzelte Sichtschutzelemente sind zulässig.
- ⁵ Bei den Baubereichen B und C sind an der Nordfassade vereinzelt vorspringende Gebäudeteile bis 0.3 m und an den Giebelfassaden von max. 1.0 m zulässig.
- ⁶ Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- ⁷ Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch die Vermeidung von Spiegelung.

Art. 7 Dachgestaltung

- ¹ Die Neubauten sind mit symmetrischen Satteldächern auszuführen.
- ² Die Bauten sind mit der im Plan bezeichneten Firstrichtung auszuführen.
- ³ Die Satteldächer in den Baubereichen B – E sind im Bereich der Lauben mit einem klar ablesbaren Dachbruch auszubilden.
- ⁴ Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszuführen und in klar definierten, einheitlichen Rhythmus anzuordnen. Unterschiedliche Breiten sind zulässig, sofern die rhythmische Ordnung gewahrt bleibt.
- ⁵ Die maximale Breite eines einzelnen Dachaufbaus darf 4.5 m nicht überschreiten.

D. Umgebungsgestaltung

Art. 8 Aussenraum

- ¹ Der Bereich «Begrünter Aussenraum» ist als arten- und strukturreiche Grünfläche auszuführen. Spiel- und Freizeitnutzungen wie eine Spielwiese sind in diesem Bereich zulässig.
- ² Die als «Aufenthalts- und Freizeitbereich» ausgeschiedene Fläche ist mit einem sickerfähigen Belag auszuführen. Die Fläche ist allgemein zugänglich, dient dem Aufenthalt, als Spiel- und Freizeitbereich sowie der Erschliessung. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Zweck des Bereichs dienen.

Art. 9 Aussenraumgestaltung

- ¹ Mit dem Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
- ² Es sind einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen zu verwenden.
- ³ Die als «Strauchbänder» bezeichneten Bereiche sind mit Strauchpflanzungen auszuführen.
- ⁴ Die als «Pflanzfläche Stauden» bezeichneten, fassadenbegleitenden Bereiche sind mit standortgerechten Gewächsen wie Sträucher und Stauden o.ä. zu bepflanzen.
- ⁵ Der als «Pflanzfläche Pflanzgarten» bezeichnete Bereich ist als Gartenstruktur auszugestalten.
- ⁶ An den im Plan bezeichneten Stellen «Hochstämmiger Obstbaum» sind Hochstammobstbäume zu pflanzen.
- ⁷ Im Planungsgebiet sind zusätzlich mindestens 8 Hochstammobstbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind in Abstimmung mit der Ausdehnung der Tiefgarage sowie mit der Baueingabe im Umgebungsplan festzulegen.
- ⁸ Es sind mindestens 5 «grosskronige Bäume» an den im Plan bezeichneten Standorten zu pflanzen. Für diese Bäume sind ausreichende Wurzelräume sicherzustellen und in der Baueingabe nachzuweisen.
- ⁹ Die im Plan als «Schotterrasen» bezeichneten Flächen sind entsprechend als Schotterrasen fachgerecht auszuführen.

Art. 10 Siedlungsrand

Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist als Grünfläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und transparent und durchlässig zu gestalten. Einzäunungen und Mauern sowie durchgehende und undurchsichtige Hecken sind nicht zulässig.

E. Erschliessung

Art. 11 Erschliessung MIV

- ¹ Die «Erschliessungsstrasse» ist mit einer Mindestbreite von 5.0 m auszuführen und dient der Zufahrt zur Tiefgarage und der oberirdischen Parkierung. Ab der Tiefgaragenzufahrt ist sie als Spielstrasse mit einer Mindestbreite von 3.5 m auszuführen und dient der Zufahrt der oberirdischen Parkierung sowie als Notzufahrt.
- ² Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb des Bereichs «Überdachung Tiefgarageneinfahrt» zu überdachen.

Art. 12 Interne Erschliessung

Für die Erschliessung sind die im Plan dargestellten Fusswege «Interne Fusswegverbindung» mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen. Sie sind, mit den weiteren im Plan bezeichneten «befestigten Flächen» befestigt auszuführen.

Art. 13 Parkierung MIV

- ¹ Die Parkplätze für Bewohner sind unterirdisch zu erstellen. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Besucherparkplätze zulässig. Sie sind entsprechend zu markieren und für diesen Zweck dauernd freizuhalten. Die Parkplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen.
- ² Die Anzahl der Bewohnerparkplätze kann um bis zu 20 % reduziert werden, sofern im Baubewilligungsverfahren durch ein Mobilitätskonzept der Nachweis über eine ausreichende Verfügbarkeit alternativer Verkehrsmittel erbracht wird (bspw. Carsharing).

Art. 14 Veloparkierung

Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen, an den im Plan bezeichneten Stellen zu realisieren und in die Bauten zu integrieren. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 640 065) zu bestimmen.

Art. 15 Werkleitungen und Entwässerung

- ¹ Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz (EW, Wasser) sind im Plan dargestellt.
- ² Das Baugrundstück ist innerhalb des Perimeters im Trennsystem zu entwässern. Dabei ist der Abflusskoeffizient des Generellen Entwässerungsplans (GEP) einzuhalten. Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt an dem im Plan bezeichneten Anschlusspunkt.
- ³ Für die Entwässerung des Meteorwassers ist an dem im Plan bezeichneten Bereich «Retentionsanlage» eine Retentionsanlage zu erstellen.
- ⁴ Die Umgebung der Gebäude ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten und über die Schulter zu entwässern.

Art. 16 Entsorgungsstandort

Die Entsorgung mittels Unterflurcontainer hat an dem im Plan eingezeichneten Bereich zu erfolgen. Die Anlage hat sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern.

F. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

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