

Gemeinde Buttisholz

Gestaltungsplan Rainacher Sonderbauvorschriften

18. Februar 2009

Öffentliche Auflage vom 5. Januar 2009 bis 3. Februar 2009

Vom Gemeinderat genehmigt am 18. Februar 2009

Der Gemeindepräsident:

.....
Josef Huber

Der Gemeindeschreiber:

.....
Reto Helfenstein

Die Grundeigentümerin:

.....
Gemeinde Buttisholz

Die Planverfasserin:

.....
Planteam S AG



1. Einleitende Bestimmungen

| | |
|------------------|--|
| | Art. 1 |
| Zweckbestimmung | Der Gestaltungsplan Rainacher regelt die Bauweise und Erschliessung. |
| | Art. 2 |
| Perimeter | Der Perimeter des Gestaltungsplanes ergibt sich aus der Begrenzung gemäss Situationsplan. |
| | Art. 3 |
| Rechtsgrundlagen | Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Buttisholz (BZR) und die kantonalen Vorschriften. |

2. Arealstatistik, Ausnützung

| | |
|--|--|
| | Art. 4 |
| Gesamtarealfläche, anrechenbare Arealfläche | Der Gestaltungsplan umfasst eine Gesamtarealfläche von 7'492 m ² Davon entfallen 519 m ² auf die Erschliessungsstrasse (7 % der Arealfläche). Es ist somit die gesamte Gestaltungsplanfläche für die Berechnung der aGF anrechenbar. |
| | Art. 5 |
| Parzellierung | Die im Plan dargestellte Parzellierung hat orientierenden Charakter und kann geringfügig verändert werden. Die Lage der Baubereiche darf dabei nicht verändert werden. |
| | Art. 6 |
| AZ/ aGF | 1 Die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0,315. Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt insgesamt 2'360 m ² . |

- 2 Pro Parzelle darf die Ausnützung von 0.315 nicht überschritten werden. Der Transfer von Ausnützung zwischen benachbarten Parzellen darf die Ausnützung pro Parzelle um max. 50 m² aGF erhöhen.

3. Bauvorschriften

Art. 7

EG-/UG-Koten; OK Dach

Die im Plan festgelegten Koten für Untergeschoss und Erdgeschoss sind als Höchstkoten verbindlich einzuhalten.

- 2 Die OK-Dachkote beträgt:
 - Für die Baubereiche A7 bis A10 (inkl. A1b) (südlich der Erschliessungstrasse): maximal 6.50 m über der Erdgeschoss-Kote.
 - Für die Baubereiche A1 bis A6 (inkl. A1a) (nördlich der Erschliessungstrasse): maximal 9.50 m über der Untergeschoss-Kote.
 - Die Dachfläche des obersten Geschosses darf nicht als begehbar genutzt werden.

Art. 8

Baubereiche

- 1 Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden (Ausnahmen: Pergolas, Gartenhäuschen, Wintergärten, Schwimmbassins und dergleichen).
- 2 Auskragende Gebäudeteile (offene Balkone und Vordächer) sind auf den Südost- und Südwestseiten bis zu maximal 1.50 m und einer Fläche von maximal 12 m² zulässig. Weitere auskragende Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- 3 Pro Baubereich sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4 Technische Aufbauten (z.B. Kamine) dürfen die zulässige Dach-Kote überschreiten. Solaranlagen dürfen diese Kote um maximal 0.50 m überschreiten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen. Die Dächer von Carports (Baubereiche C) müssen nicht begrünt werden.

Bei Regen müssen die Dächer mindestens eine durchschnittliche Rückhaltefunktion für die gesamte Dachfläche von 3 cm erfüllen. Wird diese Rückhaltefunktion nicht auf dem Dach erstellt, ist auf dem Grundstück ein gleichwertiger Ersatz zu realisieren (Volumen: Dachfläche x 3 cm).

5 **Für die Baubereiche A** gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Ein talseitig sichtbares Untergeschoss
- b) Maximal 2 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss oder 1 Vollgeschoss und 1 Attikageschoss.
- c) Dachform: Flachdach oder Pultdach mit Maximal 5° Neigung (Lage des Firsts gemäss Schnittplan; Siehe Anhang).

Anstelle des Baubereichs A1 kann die Variante 1 mit den beiden Baubereichen A1a und A1b realisiert werden.

6 **Für die Baubereiche B** gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Maximal 1 Untergeschoss (Verlängerung des Untergeschosses des Baubereichs A)
- b) Dachform: Flachdach, begehbar oder begrünt.

Die Dachfläche des Baubereichs B kann als Terrasse genutzt werden. Ein Wintergarten von maximal 15 m² ist ebenfalls zulässig (Höhe maximal 3.00 m).

Wird der Baubereich B nicht bebaut, kann das gestaltete Terrain an Stelle des Untergeschosses angeschüttet werden.

7 **In den Baubereichen C1 bis C6, C1a, C7a** können offene, gedeckte Autounterstände (Carports) realisiert werden. **In den Baubereichen C7b bis C10, C1b** sind Carports und Garagen zulässig. Die maximale Fassadenhöhe beträgt zur Erschliessungsstrasse hin 3.00 m. Die Carports / Garagen dürfen auf die Parzellengrenze gestellt werden (Grenzbaurecht) und sind mit einem Flachdach zu gestalten. Wird der Baubereich C nicht bebaut, gelten die Bestimmungen „Strassenraum“. Die Koten der Baubereiche C können die maximalen EG bzw. UG

Koten überschreiten, damit die Zufahrt ab Erschliessungstrasse optimiert werden kann.

4. Erschliessung

Art. 9

Erschliessungsstrasse

- 1 Die arealinterne Erschliessung ist im Situationsplan festgelegt.
- 2 Kleinere Abweichungen von der Lage und Höhe sind im Rahmen des Strassenprojektes zulässig.

Art. 10

Strassenraum / Vorplatzbereich

Die Fläche Strassenraum / Vorplatzbereich liegt auf demselben Niveau wie die angrenzende Strasse. Es dürfen auf dieser Fläche keine Sicht behindernden Bauten, Anlagen, Aufschüttungen oder Bepflanzungen vorgenommen werden (nicht höher als 80 cm).

Es gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Die befestigte, befahrbare Fläche pro Parzelle umfasst maximal $\frac{2}{3}$.
- b) Mindestens $\frac{1}{3}$ der Fläche ist zu begrünen.
- c) Das Quergefälle ist möglichst gering zu halten.

Art. 11

Parkierung

Die Parkierung erfolgt individuell; sie darf nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Abstellplätze für Besucher sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

5. Umgebung

| | |
|------------------------------|---|
| Umgebungsbereich / Retention | <p>Art. 12</p> <p>Innerhalb des Umgebungsbereichs sind nebst den Nutzungen gemäss Art. 8 auch Anlagen für die Retention¹ und unterirdische Rückhaltebecken gestattet.</p> <p>Im Bereich Retentionsbecken ist mit dem Bau der Erschliessung ein unterirdisches Rückhaltebecken zu realisieren.</p> |
| Hochstammbäume | <p>Art. 13</p> <p>An den im Plan dargestellten Standorten sind einheimische Hochstammbäume zu pflanzen. Der Gemeinderat legt Art und Pflanzhöhe für das ganze Gestaltungsplanareal einheitlich fest.</p> |
| Böschung / Mauern | <p>Art. 14</p> <p>1 Die gestaltete Terrainhöhe darf zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss nur innerhalb des Böschungsbereichs gemäss Plan überbrückt werden (Böschungen, Stützmauern).</p> <p>Die gestalteten Terrainhöhen gemäss Gestaltungsplan gehen gegenüber anderslautenden Terrainvorschriften im Bau- und Zonenreglement vor.</p> <p>2 Entlang der südlichen Parzellengrenze ist zu den Nachbarparzellen eine einheitlich gestaltete Abschlussmauer zu realisieren (Gestaltung Siehe Anhang B).</p> <p>3 Beim Baubereich A1 dürfen im Böschungsbereich im südlichen Teil der Parzelle nur begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 35° (neue Teilung), sowie Stützmauern und andere Stützkonstruktionen mit einer maximalen Höhe von 1.50 m erstellt werden.</p> |

¹ Versickerungsanlagen sind aufgrund der Bodenverhältnisse im Gestaltungsplangebiet nicht möglich.

Art. 15

Kote Terrain Die im Plan festgelegten Terrainkoten nehmen Bezug zu den angrenzenden Geschossen und sind verbindlich einzuhalten. Sie sichern einen guten Übergang des gestalteten Terrains zwischen den Parzellen und zu den Nachbarparzellen.

Art. 16

Trafostation Auf der Parzelle des Baubereichs A7 ist eine Trafostation zu realisieren. Genaue Lage und Grösse werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

6. Schlussbestimmungen

Art. 17

Ausnahmen Der Gemeinderat kann kleinere Ausnahmen bewilligen, wenn die Ausnahme zu einer qualitativ mindestens gleichwertigen Lösung führt, Nachbarparzellen nicht beeinträchtigt werden und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

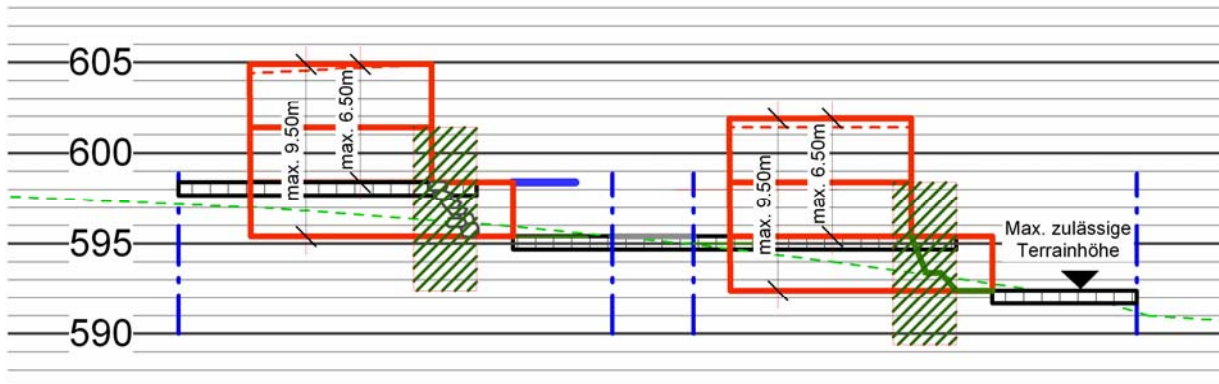
Art. 18

Dienstbarkeiten Dienstbarkeiten sind vor Genehmigung des Gestaltungsplans zu regeln.

Art. 19

Inkrafttreten Der vorliegende Gestaltungsplan Rainacher tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Anhang A: Schemaschnitt



Anhang B: Gestaltung südliche Abschlussmauer

