

Gestaltungsplan «Breiti», Trimbach

gemäss §§ 14, 44, 45 und 133 PBG vom 03.12.1978

Sonderbauvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans ist der Situationsplan 1:500

Öffentlich aufgelegt vom **DATUM** bis **DATUM**

Beschlossen vom Gemeinderat am **DATUM**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss RRB Nr.

vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.

vom

Der Staatsschreiber

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Josua Schwegler, Simon Nussbaumer

Externer Experte: Daniel Schneider, SUR Schneider AG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
2	Nutzung und Gestaltung	5
3	Gemeinschaftsanlagen und Freiraum	7
4	Erschliessung und Parkierung	9
5	Energie und Umwelt	11
6	Anforderungen an die Überbauung	12
7	Schlussbestimmungen	12

1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

§ 1

- ¹ Der Gestaltungsplan «Breiti» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Transformation des Industrieareals in einen dichten Quartierbaustein mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität.
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
 - a) Einpassung der Überbauung in die bauliche Umgebung,
 - b) ein sorgfältiger Umgang mit der Topografie (Hanglage) und der Lage am Waldrand,
 - c) Sicherstellen einer Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität,
 - d) massgeblicher Beitrag zur quartierverträglichen Siedlungsentwicklung nach Innen,
 - e) qualitätsvolle Aussenräume von hohem gestalterischem und ökologischem Wert,
 - f) eine zweckmässige Arealerschliessung, welche eine hohe Durchlässigkeit und die Anbindung an die umliegenden Quartiere sicherstellt.

Bestandteile

§ 2

- ¹ Öffentlich-rechtliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) Gestaltungsplan im Massstab 1:500
 - b) Sonderbauvorschriften
- ² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- ³ Wegleitende Beurteilungsgrundlagen im Baubewilligungsverfahren sind:
 - a) Richtprojekt von Rykart Architekten AG, Liebefeld und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern vom 24. Mai 2024
 - b) Verkehrsgutachten von KFB Pfister AG, Olten vom 5. Juli 2024

Gestaltungsplanperimeter

§ 3

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan als Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Ergänzendes Recht

§ 4

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan und vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Trimbach.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons Solothurn und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Nutzung und Gestaltung

Baubereiche

§ 5

- ¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Baubereiche zulässig.
- ² Innerhalb der Baubereiche dürfen Gebäudeabstände und Gebäudelängen gemäss Zonenreglement unter- bzw. überschritten werden, sofern die qualitativen Anforderungen sowie die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden.
- ³ Die Baubereiche werden im Situationsplan mit Koordinatenpunkten definiert. Es gilt zudem die pro Koordinatenpunkt festgelegte Höhenkote in m ü. M. als massgebendes Terrain.
- ⁴ Nebengebäude und Nebenbauten wie Velounterstände, Pavillons und dergleichen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen und sich gut in die Überbauung integrieren.
- ⁵ Alle Begrenzungslinien von Baubereichen dürfen von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 21^{ter} Abs. 4 KBV durchstossen werden.
- ⁶ In dem im Situationsplan bezeichneten «Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» sind Einstellhalle und Nebenräume im Untergeschoss (wie Keller, Technikräume und dgl.) zulässig. Leitungskanäle, Notausstiege und Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Zugänge) und dgl. sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig. Der Gemeinderat kann zwecks effizienterer und besserer Anordnung untergeordnete Abweichungen vom Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bewilligen, sofern die geltenden Abstände zu Nachbargrundstücken, Wald und Gewässer eingehalten sind und der Anteil an unterbauter Fläche im gesamten Gestaltungsplanperimeter damit nicht grösser wird.

Nutzungsart

§ 6

- ¹ Die Nutzungsart richtet sich grundsätzlich nach dem kommunalen Zonenreglement.
- ² Hinsichtlich eines vielfältigen Nutzungsmix, welcher zur Stärkung des Ortszentrums und zur Belebung des Quartiers beiträgt, gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV als Massstab. In den Teilbaubereichen A1.1, A1.2, A2 und B2.1 sind in den Räumen von 1. Vollgeschossen (Erdgeschossen), die an die Baslerstrasse oder den nördlichen Quartierplatz angrenzen, publikumsorientierte, gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

Nutzungsmass Baubereiche
A1 und A2

§ 7

- ¹ Bei einem Umbau des bestehenden Gebäudes im Teilbaubereich A1.1 ist eine qualitative Interessenabwägung zwischen den betrieblichen Anforderungen und der schützenswerten Bausubstanz vorzunehmen. Dabei stehen insbesondere der Erhalt der äusseren Gebäudehülle und der Charakter der strassenseitigen Fassade im Vordergrund.
- ² Im Teilbaubereich A1.2 ist ein Anbau im Ausmass des Teilbaubereichs (Baulinie) und einer maximalen Fassadenhöhe von 6.60 m zulässig. Es gilt keine Vorgabe einer maximalen Geschossfläche.

- ³ Das bestehende Gebäude im Baubereich A2 darf im Ausmass der bestehenden Baumasse saniert und umgebaut werden.

Nutzungsmass Baubereiche
A3 und B1 bis B7

§ 8

- ¹ In den Baubereichen A3 und B1 bis B7 gelten die Vorgaben gemäss nachstehender Tabelle:

Baubereich	max. oberirdische Geschossfläche GFo [m ²]	max. Gebäuelänge	Teil- baubereich	max. Anzahl Vollgeschosse	max. Fassaden- höhe
A3	410	-	-	3	10.50
B1	2'115	26.00	B1.1	5	15.75
			B1.2	6	17.85
B2	2'540	-	B2.1	6	18.10
			B2.2	6	19.50
B3	2'070	-	B3.1	4	13.50
			B3.2	5	16.50
B4	2'055	28.00	B4.1	4	13.50
			B4.2	5	16.15
B5	3'255	-	B5.1	6	19.50
			B5.2	8	25.15
B6	3'715	-	B6.1	7	22.00
			B6.2	9	27.20
B7	3'275	-	B7.1	6	19.10
			B7.2	8	23.50

- ² Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) zählt die Summe aller Geschossflächen gemäss § 37^{bis} KBV von Vollgeschossen und von Dach- und Attikageschossen.
- ³ Das Transferieren von nicht konsumierter oberirdischer Geschossfläche (GFo) in einen anderen Baubereich ist nicht zulässig.

Fassadengestaltung

§ 9

- ¹ Mit dem Baugesuch muss ein Material-, Farb- und Fassadenkonzept zur Genehmigung vorgelegt werden. Das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV gilt dabei bei der Beurteilung als wegleitend. Es ist eine Bemusterung vorzunehmen.
- ² Es sind ressourcenschonende und natürliche Materialien zu verwenden. Im Sinne der Wiederverwendbarkeit ist auf nichtmineralische Kompaktbauweise möglichst zu verzichten.
- ³ Bei grossflächiger transparenter oder spiegelnder Verglasung sind Massnahmen gegen Vogelkollision gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

Dachgestaltung

§ 10

- ¹ Mit Ausnahme der Baubereiche A1 sind die Dächer sämtlicher Hauptbauten als Flachdächer zu realisieren.
- ² Flachdächer von neuen Hauptbauten sind gemäss den erhöhten Anforderungen nach SN 564 312 «Begrünung von Dächern» (Ausgabe 2013) zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden.
- ³ Sofern nicht als Dachterrassen genutzt, sind Flachdächer von Hauptbauten nach Möglichkeit für die Energiegewinnung zu nutzen. Nach Möglichkeit ist eine Kombination von Dachbegrünung und Nutzung zur Energiegewinnung anzustreben. Es gelten die Anforderungen für technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Abs. 4.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die in § 8 Abs. 1 SBV festgelegten Fassadenhöhen um max. 1.5 m überragen, sofern sie mind. um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Die Aufbauten sind nach Möglichkeit zusammengefasst zu positionieren und müssen sich so in die Gebäudegestaltung integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

3 Gemeinschaftsanlagen und Freiraum

Gemeinschaftsraum

§ 11

- ¹ In einem oder mehreren 1. Vollgeschossen (Erdgeschossen) der Baubereiche B1, B2, B5 oder B6 sind gemeinschaftlich nutzbare Räume für die Bewohnerschaft im Umfang von insgesamt mind. 140 m² zu schaffen.
- ² Der Raum bzw. die Räume verfügen je über Kochnischen, Sanitäranlagen und Stauraum für Mobiliar und sind vom Aussenraum her direkt zugänglich.

Freiraum

§ 12

- ¹ Der gesamte Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters setzt sich zusammen aus privaten und öffentlichen Freiräumen. Das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV gilt als Massstab für die erforderliche Qualität der Aussen- und Freiräume.
- ² Die Ausgestaltung des Gesamtwegsystems für den nichtmotorisierten Verkehr gemäss § 21 SBV sind in das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung miteinzubeziehen.

Wiesenflächen und
Bepflanzung**§ 13**

- ¹ Die Wiesenflächen sind grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Das Erstellen von gemeinschaftlich genutzten Anlagen wie Gemüsegärten, Kompostieranlagen, sickerfähigen Fusswegen und weiteren einfach rückbaubaren, gemeinschaftlich nutzbaren Anlagen innerhalb der Wiesenflächen ist zulässig.
- ² In dem im Situationsplan bezeichneten «Aussenraum Schule» beim Baubereich A2 ist das Erstellen eines Spiel- und Aufenthaltsbereichs für eine Schulnutzung im Baubereich A2 zulässig. Dieser ist sorgfältig zu gestalten, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

- 3 Es ist eine grosszügige Durchgrünung vorzusehen. Im Bereich der öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume sowie im Gewässerraum sind Solitäräume und -gehölze, hochstämmige Bäume, Gehölzgruppe und Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl an raumwirksamen Solitäräumen und -gehölzen hat sich am Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV zu orientieren. Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen und mit der Lage der Einstellhalle bestmöglich abzustimmen. Es sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen bei der Pflanzung bereits eine raumwirksame Grösse aufzuweisen.
- 4 Die Erdüberdeckung über unterirdischen Bauten hat in der Regel im Minimum 1.0 m zu betragen. In begründeten Fällen und wo dies für die darüberliegende Vegetation nicht notwendig ist, sind Abweichungen zulässig. Bei Baumpflanzungen in befestigten Flächen und über Bauten im Untergrund (z.B. Einstellhalle) ist zwingend ein Wurzelraum von min. 3.0 m Breite, 3.0 m Länge und 1.0 m Höhe vorzusehen.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

§ 14

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind für unterschiedliche Altersgruppen gemeinschaftlich nutzbare, hochwertige und abwechslungsreiche Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss § 41 KBV anzuordnen. Es sind ausreichend Sitzmöglichkeiten und eine angemessene Möblierung mit natürlichen Materialien vorzusehen.

Quartierplätze

§ 15

- 1 Der Quartierplatz zwischen den Baubereichen A1, A2, B1.1 und A3 ist als grosszügiger Platz auszubilden. Dieser ist mit einer dichten Baumgruppe zu bepflanzen. Seine Gestaltung hat der Bedeutung als öffentlich zugänglicher Auftakt in die Überbauung zu entsprechen.
- 2 Nördlich des Baubereichs B6.1 ist ein quartierinterner Platz vorzusehen. Er bündelt die arealinternen Fusswege und ist entsprechend seiner Funktion als Begegnungsort der Quartierbewohnenden auszugestalten und mit einer Baumgruppe zu versehen.

Private Aussenräume

§ 16

- 1 In den Baubereichen B1 bis B7 haben alle Wohneinheiten ausreichende und gut nutzbare private Terrassen-, Balkon- oder Loggiaflächen aufzuweisen.
- 2 Für den Baubereich A3 sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs private Aussenräume zulässig. Der Übergang zum Quartierplatz gemäss § 15 Abs. 1 SBV ist sorgfältig zu gestalten, es ist auf eine gute Gesamtwirkung mit der Platzgestaltung zu achten. Eine scharfe Abgrenzung zum Quartierplatz mit umgebungsgestalterischen oder baulichen Massnahmen ist nicht zulässig (z.B. dichte Hecken, Gartenzäune, Sichtschutzelemente oder Einfriedungen mit mehr als 1.00 m Höhe und dergleichen).

Gämpflibach

§ 17

- 1 Hinsichtlich des Gewässerraums des Gämpflibachs gelten die übergeordnete Gesetzgebung sowie der kommunale Erschliessungsplan mit Gewässerbaulinien und die dazugehörigen Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Trimbach.

- ² Der Gämpflibach ist möglichst auf seiner ganzen Länge offenzulegen. Punktuelle Ausnahmen (z.B. bei Überdeckungen, querenden Fusswegen usw.) sind möglich. Die Gerinnesohle kann innerhalb der Gewässerbaulinien des kommunalen Erschliessungsplans variabel angeordnet werden, hat jedoch nach Möglichkeit stets einen Abstand von mind. 3 m zur Gewässerbaulinie einzuhalten.

Umgebungsplan

§ 18

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan zur jeweiligen Etappe unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes zur Genehmigung einzureichen.
- ² Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:
- a) Materialisierung, Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen,
 - b) Möblierung und Beleuchtung,
 - c) Leitbepflanzung mit Angabe der verwendeten Arten resp. Sorten,
 - d) Führung, Ausgestaltung und Materialisierung (insb. Sickerfähigkeit) der arealinternen Fussverbindungen und deren Anbindung an die umliegenden Quartiere,
 - e) Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze im Aussenraum,
 - f) Umgang mit Oberflächenwasser,
 - g) Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen.
- ³ Die Baubehörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen zu Abgrabungen in § 19 des Baureglements der Gemeinde Trimbach zulassen, wenn dies zu einer besseren Gesamtlösung führt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

4 Erschliessung und ParkierungZufahrt und
Erschliessungsfläche**§ 19**

- ¹ Die Hauptzufahrt zur Einstellhalle und den oberirdischen Parkfeldern hat an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ab der Baslerstrasse zu erfolgen. Dieser Bereich ist als attraktiven Zugang zum Areal mit klarer Adressbildung auszugestalten. Die Verkehrsströme (Zu- und Wegfahrt Einstellhalle und oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kundschaft, Zugang zum Vorplatz Teilbaubereich A1.2 und zum Quartierplatz) sind zur Gewährleistung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bestmöglich zu entflechten. Der Vorplatz des Teilbaubereichs A1.2 ist besonders hochwertig und mit hohem Öffentlichkeitsgrad zu gestalten. Zwecks guter Gesamtwirkung vom Strassenraum der Baslerstrasse her sind die oberirdischen Parkfelder mit vegetativen gestalterischen Elementen möglichst nicht einsehbar auszugestalten.
- ² Die untergeordnete Zufahrt für zusätzliche oberirdische Parkfelder erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle von östlicher Seite. Über diese Zufahrt sind zudem die Durchfahrt und Zugänglichkeit zu den Parzellen GB-Nrn. 1768 und 1773 jederzeit zu gewährleisten.

- ³ Die im Gestaltungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche dient dem Aufenthalt von Bewohnenden, der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und als Gebäude-Vorbereiche. Diese Flächen sind nach Möglichkeit unversiegelt auszugestalten.

Abstellplätze für Fahrzeuge

§ 20

- ¹ Parkfelder für Personenwagen von Bewohnenden und Beschäftigten sind in der Einstellhalle anzuordnen. Oberirdische Parkfelder innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Bereiche sind ausschliesslich für Besuchende und Kundschaft zulässig und nach Möglichkeit unversiegelt auszugestalten. Hinsichtlich Anordnung der Parkfelder inkl. Bereitstellung von Wendemöglichkeiten ist die VSS-Norm 40 291:2021 zu berücksichtigen.
- ² Die aufgrund des Terrainverlaufs notwendige Stützmauer bei den oberirdischen Parkfeldern östlich der untergeordneten Zufahrt ist auf das absolute Minimum zu beschränken und hat sich hinsichtlich Materialisierung gut in die Gesamtgestaltung einzufügen.
- ³ Die zulässige Anzahl Parkfelder für Personenwagen umfasst im Maximum 85 % des nach § 42 bzw. Anhang III KBV ermittelten Bedarfs für Wohnen und im Maximum 80 % des nach KBV ermittelten Bedarfs für Dienstleistungen und Gastronomie.
- ⁴ Die Zahl der erforderlichen Parkfelder für Motorräder beträgt mindestens 10 % der realisierten Anzahl Parkfelder für Personenwagen.
- ⁵ In der Einstellhalle sind 60 % der Parkfelder für Personenwagen von Bewohnenden mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. Im Minimum ist die Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060 nachzuweisen. Für die E-Bikes sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten zu schaffen.
- ⁶ Mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze sind in Veloräumen in 1. Vollgeschossen (Erdgeschossen) oder in witterungsgeschützten oberirdischen Veloabstellanlagen anzuordnen. Ein geeigneter Diebstahlschutz ist vorzusehen. Hinsichtlich Anordnung und Ausgestaltung der Veloabstellplätze sind die VSS-Normen 40 065:2019 und 40 066:2019 zu berücksichtigen.
- ⁷ Bei etappierten Vorhaben ist die entsprechende Anzahl Parkfelder für Personenwagen und Parkplätze für leichte Zweiräder zur Verfügung zu stellen.

Fuss- und Velowege,
Notzufahrt und Zugänge**§ 21**

- ¹ Die im Situationsplan als schematisch bezeichneten Wegverbindungen für den Velo- und Fussverkehr dienen einerseits der Haupteerschliessung, andererseits auch der Zufahrt für Not- und Spezialfahrzeuge. Sie sind als befestigte Wege mit einer Breite von mindestens 3.5 m auszugestalten und haben den Anforderungen an Notzufahrten zu genügen.
- ² An den im Gestaltungsplan eingezeichneten Abstellflächen für Notfallfahrzeuge müssen Fahrzeuge von mindestens 6 x 11 m Grösse abgestellt werden können.
- ³ An der im Situationsplan schematisch als «Hauptzugang zum Areal für den Fussverkehr» bezeichneten Stelle ist ein grosszügig gestalteter Treppenaufgang zum Areal vorzusehen.

- 4 Die im Situationsplan als «befestigte Fusswege» schematisch bezeichneten Wegverbindungen dienen der Nebenerschliessung und Anbindung an die umgebenden Quartiere. Sie sind als befestigte Wege mit einer Breite von mindestens 2.0 m auszugestalten.
- 5 Mit weiteren, naturnah gestalteten und unbefestigten Fusswegen ist eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Anbindung an den Wald, den Gämpfiweg im Westen und die übrigen angrenzenden Quartiere sicherzustellen.
- 6 Die Zugänge zu den Hauptbauten in den oberirdischen Baubereichen sind an der im Situationsplan bezeichneten Gebäudeseite so anzuordnen und auszugestalten, dass eine klare Adressbildung entsteht.

5 Energie und Umwelt

Entsorgung

§ 22

- 1 An einem geeigneten, gut zugänglichen Standort sind gemeinsame Entsorgungsstationen anzuordnen. Diese können auch innerhalb der Gebäude angeordnet werden, sofern die Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet ist. Bei Standorten im Aussenraum ist darauf zu achten, dass diese sich gut ins Gesamtbild einordnen.

Energie

§ 23

- 1 Neu- und Ersatzbauten haben hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20 % reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt der Baueingaben geltenden kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten.
- 2 80 % der benötigten Energie ist mittels erneuerbarer Energien abzudecken. Einzel-Holzfeuerungen sind nur zulässig, wenn die Feinstaub-Emissionsgrenzwerte nach Luftreinhalte-Verordnung (LRV) eingehalten werden.
- 3 Innerhalb des Perimeters ist die Erstellung einer Trafostation zulässig. Sie hat sich bestmöglich in die Umgebungsgestaltung einzufügen. Vom im Situationsplan schematisch bezeichneten Standort kann abgewichen werden, sofern eine bessere Lösung erreicht werden kann und die gesetzlichen Anforderungen – insbesondere der NiSV – eingehalten werden.

Entwässerung

§ 24

- 1 Regenwasser von Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- 2 Dachwasser ist in erster Priorität über Versickerungsanlagen – falls sinnvoll mit Notüberlauf in den Gämpflibach – zu versickern. Falls keine Versickerung möglich ist, ist das Dachwasser nach Retention in den Gämpflibach einzuleiten.

6 Anforderungen an die Überbauung

Gestalterische Anforderungen

§ 25

- ¹ Alle Bauten und Anlagen haben bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und gemeinsam eine überdurchschnittlich gute Gesamtwirkung zu erzielen. Farben und Materialien sind auf die Umgebung abzustimmen. Die Dachgestaltung mit Dachaufbauten hat sich gut in die Umgebung einzupassen. Die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren richtet sich nach folgenden Kriterien:
 - a) Erkennbarkeit Gesamtkonzept von Bauten und Freiräumen,
 - b) architektonische Gliederung und Fassadengestaltung,
 - c) Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben,
 - d) Umgebungsgestaltung, insbesondere gemeinschaftliche Freiräume und allfällige Übergänge bei etappierter Bauweise.
- ² Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV als Massstab für die erforderliche Qualität.

Etappierung

§ 26

- ¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus. Mit der jeweiligen Bauetappe ist auch die zugehörige Umgebungsgestaltung zu realisieren.
- ² Sofern eine reibungslose Baustellenlogistik für die Bauarbeiten der Baubereiche B sichergestellt werden kann, hat die bauliche Realisierung im Baubereich A1 bereits mit der ersten Bauetappe oder unmittelbar danach zu erfolgen.
- ³ Mit dem jeweiligen Baugesuch sind folgende Nachweise und Unterlagen einzureichen:
 - a) Übersicht der beanspruchten oberirdischen Geschossfläche G_{Fo} gemäss § 8 SBV,
 - b) ein von der Grundeigentümerschaft unterzeichnetes Gesamtkonzept über die Umgebungsplanung gemäss § 18 Abs. 2 SBV.

Ausnahmen

§ 27

- ¹ Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dies zu einer gegenüber dem Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 lit. a SBV gleichwertigen oder besseren Gesamtlösung führt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

§ 28

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.