



Mitwirkung

Gestaltungsplan Bachwies

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Christian Hinterberger

Nik Studach

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr.

vom

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per

Der Gemeinderat von Zihlschlacht-Sitterdorf erlässt gestützt auf die § 23 f. Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 den Gestaltungsplan Bachwies.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan Bachwies gilt für das im Situationsplan 1:500 umgrenzte Planungsgebiet. Dieses umfasst die Parzelle Nr. 3018 sowie Teile der Parzellen Nrn. 3089, 2914 und 2137 gemäss Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Bachwies legt die Erschliessung fest, macht Vorgaben zur Sicherstellung einer häuslicher Nutzung des Baulandes und macht Gestaltungsgrundsätze zur Bebauung und der Umgebung.

Art. 3 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan Bachwies umfasst folgende Bestandteile:

Allgemein verbindlich:

- Sonderbauvorschriften
- Situationsplan 1:500

Erläuternd:

- Planungsbericht mit Anhängen

2. Erschliessung

Art. 4 Motorisierter Verkehr

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Strasse am Bach (Parzelle Nr. 2141) mittels einer neuen Gemeindestrasse. Die neue Gemeindestrasse ist zu beleuchten.

Art. 5 Parkierung

- 1 In den Baufeldern 1 – 9 sind die Bewohner- und Besucherparkfelder innerhalb des jeweiligen Baufeldes zu erstellen. Unterirdische oder ins Gebäude integrierte Parkierungen sind zulässig. Beim Baufeld 10 sind die Parkfelder der Bewohnenden unterirdisch oder zumindest teilweise unterirdisch in die Bauten zu integrieren. Besucherparkfelder sind oberirdisch zulässig.
- 2 Mit Ausnahme von rollstuhlgerechten Parkfeldern sind sämtliche oberirdische Parkfelder mit sickerfähiger Oberfläche zu erstellen.

- 3 Die Besucherparkfelder im Baufeld 10 sind als solche zu signalisieren und zugänglich zu halten. Für die Anordnung der Parkfelder und die Geometrie aller Elemente der Parkierungsanlagen gilt die VSS-Norm 40 091 (Dezember 2021).

Art. 6 Ver- und Entsorgung

- 1 Die Wasserversorgung der Baufelder 1 bis 9 erfolgt über eine neue Leitung gemäss Situationsplan.
- 2 Neue Niederspannungsleitungen sind gemäss Situationsplan zu erstellen, über welche die neue Verteilkabine zu erschliessen ist.
- 3 Die Entwässerung erfolgt über neue Schmutzabwasserleitungen und Regenabwasserleitungen. Das Schmutzabwasser wird via im Situationsplan gekennzeichnete Leitungen und Abwasserpumpwerk in die bestehende Schmutzabwasserleitung in der Strasse «am Bach» eingeleitet. Die maximalen Abflusskoeffizienten richten sich nach dem aktuell gültigen GEP der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf.

3. Bebauung und Nutzung

Art. 7 Wohnbauten

- 1 Die zulässigen Wohnbauten sind den Baufeldern zugeordnet. Baufelder dienen der geordneten Gliederung der Baulandfläche und der Sicherstellung einer angemessenen Mindestnutzung der Baulandfläche. Baufelder legen weder die Parzellierung noch den zulässigen Baubereich fest.
- 2 In den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 7 ist pro Baufeld jeweils nur ein Ein- oder Doppel Einfamilienhaus zulässig.
- 3 In den Baufeldern 5, 6, 8 und 9 ist pro Baufeld jeweils nur ein Doppel- oder Dreifamilienhaus zulässig.
- 4 Im Baufeld 10 sind nur zwei Dreifamilienhäuser zulässig. Die Baulinie entlang der Interessenslinie der SBB darf nicht mit Bauten oder Anlagen unterschritten werden.
- 5 In den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 ist die Pflichtbaulinie für Hauptbauten einzuhalten.

Art. 8 Geschossflächenziffer

Die minimale Geschossflächenziffer beträgt pro Baufeld 0.55.

Art. 9 Geschossigkeit

Alle Wohnbauten haben zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss aufzuweisen.

4. Gestaltung

Art. 10 Dachgestaltung

- 1 Die Dächer der Wohnbauten in den Baufeldern 4, 5, 6 und 10 haben ein symmetrisches Giebeldach aufzuweisen. Die Firstrichtung ist gemäss Situationsplan auszurichten. Es ist eine minimale Neigung der Dächer von 35° zu erstellen. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2 Die Dächer der Wohnbauten in den Baufeldern 1, 2, 3, 7, 8 und 9 haben ein Giebeldach aufzuweisen. Die Firstrichtung ist gemäss Situationsplan auszurichten.
- 3 Flachdächer sind bei An- und Kleinbauten zulässig und biodivers wertvoll zu begrünen.
- 4 Giebeldächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Farben zugelassen werden.

Art. 11 Fassadengestaltung

- 1 Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.
- 2 Die Fassaden aller Bauten sind in einer aufeinander abgestimmten Farbgebung auszuführen. Es sind zurückhaltende, helle Farben zu verwenden. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch dunkle Farben zugelassen werden.
- 3 Glasfassaden und Balkonverglasungen sind nicht zulässig. Andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch die Verwendung von Vogelschutzfolien und die Vermeidung von Spiegelungen.

5. Umgebung

Art. 12 Allgemeine Umgebungsbestimmungen

- 1 Die Umgebungsfläche ist angemessen zu begrünen und naturnah zu gestalten. Stein- und Schottergärten, Hecken aus Monokulturen sowie Mauern oder als Mauern in Erscheinung tretende Einfriedungen oder Stützbauten sind nicht zulässig. Spielflächen und Sitzplatzflächen sind mit sickerfähiger Oberfläche auszugestalten.
- 2 Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden. Höhere Pflanzungen haben als Mindestabstand die Hälfte ihrer Höhe einzuhalten. Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.
- 3 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu den Nutzungen und Belägen sowie ein Bepflanzungskonzept einzureichen.

Art. 13 Vorflächen

Die im Situationsplan als Vorflächen bezeichneten Bereiche sind als strassenbegleitender Grünraum mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die Vorflächen dürfen mit Ausnahme der Erschliessungsflächen nicht versiegelt werden.

Art. 14 Siedlungsrand

Die im Situationsplan als Siedlungsrand bezeichnete Fläche ist als guter Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landschaft auszugestalten. Sie ist mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen und darf nicht versiegelt werden.

Art. 15 Hecken

Die im Situationsplan als Hecken bezeichneten Flächen sind – sofern die Parzellierung, Erschliessung und Bebauung dies zulässt – als organisch geschnittene, einfriedende Hecken auszugestalten. Sie sind mit schnittverträglichen, einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Art. 16 Bäume

Pro Baufeld ist mindestens ein grossstämmiger, standortgerechter und einheimischer Baum mit einem minimalen Stammumfang von 0.15 m zu pflanzen und im Zeitpunkt der Bauabnahme aufzuweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 17 Aussenbeleuchtung

Lichtemissionen im Aussenraum sind auf ein Minimum zu reduzieren und insektenfreundlich zu gestalten.

Art. 18 Sicherstellung der Einpassung

Bei Baugesuchen zu Wohnbauten holt die Gemeindebehörde zur Prüfung der Einpassung der Bauten, der Anlagen sowie der Umgebung eine Fachbeurteilung ein.

Art. 19 Hochwasser

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb der Gefahrenstufe gelb für Hochwasser. Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis mit den entsprechenden Massnahmen einzureichen.

Art. 20 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan Bachwies tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Gemeinderat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft.