Kanton Schwyz
Gemeinde Rothenthurm

Gestaltungsplan «Rössliweid» Rössliweid Rothenthurm SZ

Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

vom 26.Juni 2018



Grundeigentümer / Bauherr

[redacted]

Datum: 26.06.2018

Öffentliche Auflage vom 6.4.2018 bis zum 26.4.2018

Erlassen durch den Gemeinderat Rothenthurm mit Beschluss Nr. 39/2018 vom 21.8.2018

der Gemeindepräsident ..... der Gemeindeschreiber .....

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 717 vom 16.10.2018

der Landammann ..... der Staatsschreiber .....

Regierungsrat Kanton Schwyz

Grundeigentümer/in
und Auftraggeber/in:

[redacted]

Auftragnehmerin:

marty architektur ag
Ratskellergasse 2
6430 Schwyz

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlage 4
A Allgemeine Bestimmungen 4
Art. 1 Geltungsbereich 4
Art. 2 Geltendes Recht 4
Art. 3 Bestandteile 4
Art. 4 Zweck und Ziel der Planung 5
B Planungs- und Baubestimmungen 7
Art. 5 Lage und Grösse der Bauten 7
Art. 6 Gestaltung 8
Art. 7 Art und Mass der Nutzung 9
Art. 8 Etappierung 9
C Verkehr 10
Art. 9 Verkehrserschliessung 10
Art. 10 Parkierung 10
Art. 11 Fuss- und Radwege, Notzufahrten 10
D Freiraum 12
Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen 12
Art. 13 Einpassung ins Grundstück 12
E Ver- und Entsorgung 13
Art. 14 Anschlüsse 13
Art. 15 Entwässerung 13
Art. 16 Entsorgung 13
F Umwelt 14
Art. 17 Gewässerschutzbereich 14
Art. 18 Naturgefahren 14
Art. 19 Dachbegrünung 14
Art. 20 Energie 14
G Abweichungen von der Regelbauweise 15
Art. 21 Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise 15
H Schlussbestimmungen 16
Art. 22 Inkrafttreten 16
Art. 23 Änderung, Aufhebung 16

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

[1] Der Gemeinderat Rothenthurm erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) sowie Art. 6 und Art. 52 ff. des Baureglements der Gemeinde Rothenthurm (BauR) vom 23. April 2014, im Gebiet «Rössliweid» am Rössliweidweg folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

[1] Der Gestaltungsplan «Rössliweid» besteht aus den Sonderbauvorschriften sowie dem Situationsplan und den Schnitten 1:500.
[2] Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter, welcher einen Teilbereich der Parzelle KTN 179 umfasst.

Art. 2 Geltendes Recht

Geltendes Recht

[1] Für den Gestaltungsplan gilt das vom Regierungsrat aktuell genehmigte Baureglement der Gemeinde Rothenthurm. Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gilt das jeweilige Baureglement. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 73 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz Ausnahmen gestatten.
[2] Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 3 Bestandteile

Rechtsverbindlich

[1] Der Gestaltungsplan beinhaltet folgende rechtsverbindliche Bestandteile:
- Situationsplan und Schnitte, Massstab 1:500 vom 26.06.2018
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 26.06.2018

Verbindlichkeiten

[2] Die Bestandteile haben folgende Verbindlichkeiten einzuhalten:
- Planungsbericht vom 26.06.2018 (richtungsweisend)
- Richtprojekt Situation, Ansichten, Grundrisse und Fassaden, Massstab 1:500/1:200 vom 12.03.2018 (Inhalt orientierend, Gestaltung richtungsweisend)
- Situationsmodell, Massstab 1:200

Art. 4 Zweck und Ziel der Planung

Planungszweck

[1] Der Gestaltungsplan «Rössliweid» Rössliweid Rothenthurm bezweckt:

a) die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten, sich gut ins Ortsbild integrierten Bebauung mit ansprechender ortsbaulicher und architektonischer Qualität.
b) eine rationelle Organisation der verkehrstechnischen Erschliessung und Parkierung sowie eine klare Abgrenzung zum autofreien Wohnbereich.
c) eine attraktive Fussgängererschliessung zwischen Haus und Tiefgaragenzugängen sowie Spielplatz- und Erholungsflächen.
d) die Sicherstellung einer attraktiven Umgebung und einer stark durchgrünten Überbauung.
e) die Sicherstellung der Erschliessung von Nachbargrundstücken und öffentlichen Fusswegverbindungen.

Planungsziel

[2] Der Gestaltungsplan «Rössliweid» Rössliweid Rothenthurm beabsichtigt:

a) die Grundlagen für eine gesamthaft konzipierte Bebauung zu definieren, welche auf die spezifische, topografische, städtebauliche und architektonische Situation eingeht.
b) eine verkehrs- und versorgungstechnisch zweckmässige Bebauungserschliessung sowie verkehrsfreie, interne Fussgängerbereiche sicherzustellen.
c) die Baubereiche hinsichtlich Lage, Grösse und Stellung zu definieren, um die bestehende Topografie weitgehend zu erhalten, die Eingliederung der Siedlung in die natürliche Umgebung mit deren angrenzenden Überbauungen zu gewährleisten und die notwendigen Voraussetzungen für eine attraktive Wohnqualität zu sichern.
d) die Fixierung der maximalen Baubereiche zugunsten der architektonischen Qualität und Sicherstellung grosszügiger Freiräume in der Siedlung.
e) das Trottoir abgesetzt des Rössliweidweges im Gestaltungsplanperimeter für die öffentliche Nutzung unentgeltlich zu sichern.
f) die Wohnbauten haben den Minergie®-Standard einzuhalten (PBG § 24, Abs. 2).

Definition der Qualitäten

[3] Die klare Situierung der Baubereiche schafft eine hohe Durchlässigkeit der Bebauung in ostwestlicher und nordsüdlicher Richtung mit optimaler Besonnung.

[4] Mit der Definition der Baubereiche wird eine homogene Erscheinung der Siedlung nach aussen an die angrenzenden Wohnzonen erreicht.

[5] Die Bauvolumen des Gestaltungsplans nehmen die Geschosse der in der Umgebung stehenden Gebäude höhendifferenziert auf. Sie verstehen sich als Bindeglied zwischen den bestehenden Wohnbauten und dem Waldausläufer und fassen als abschlussbildende Trennung den Rössliweidweg und die im nordwesten liegende Rössliweide.

[6] Additiv zur Thematik der unterschiedlichen Ausrichtungen von Gebäudegruppen, welche ortsbaulich typisch der Überbauungsstrukturen von Rothenthurm sind, nehmen die sechs Baukörper die Linienführung des Rössliweidweges auf.

[7] Als Zielvorgabe sind die Fassadenverkleidungen mittels ökologisch nachhaltiger Baustoffe in Schweizer Holz und in regionaler Holzbauweise auszuführen.

[8] Die Höhenbeschränkung der Häuserzeile im Nordwesten trägt durch die geringere Geschossigkeit als die der Baukörper im Südosten, massgeblich zu einer optimalen Besonnung der Freiräume bei. Auch bindet sich die Siedlung durch nicht überhöhte Bauwerke fliessend ins Quartier ein und passt sich topografisch der steilen Hangsituation an.

[9] Es entstehen grosszügige Frei- und Aussenräume in den Hauptwohnbereichen. Mit dem GP wird der nach BauR. Art. 12 Abs. 3 vorgeschriebene minimale Anteil für Erholungsflächen von 20% auf 25% erhöht und auf 1'080m^2 fixiert.

[10] Die Abfolge geschützter, grosszügiger Freibereiche ermöglicht unterschiedliche Freizeitnutzungen im direkten Aussenbereich der Siedlung und trägt so, entkoppelt vom motorisierten Verkehr, massgeblich zu einer besseren Wohnqualität bei.

[11] Die Fixierung auf mindestens zwei Gemeinschaftsräume bietet den Bewohnern verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

[12] Mindestens 70% aller der Siedlung zur Verfügung stehenden Parkplätze sind unterirdisch anzulegen.

[13] Im gesamten GP-Perimeter sind keine geschlossenen Nebenbauten zulässig.

[14] Container sind in die Gebäude zu integrieren oder gegebenenfalls sind Unterflurcontainer zulässig.

[15] Die Erstellung einer öffentlichen unentgeltlichen Fusswegverbindung, abgesetzt des Rössliweidweges, bindet unter Berücksichtigung einer späteren Nachzonung und eines späteren Ausbaus des Rössliweidweges das Gestaltungsplangebiet ins örtliche Fusswegsystem ein. Die Verkehrssicherheit für den Fussgänger, entkoppelt vom motorisierten Verkehr, wird entscheidend verbessert.

[16] Das anfallende Regenwasser der Satteldächer wird mittels Retentionsschächten gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Alle befestigten Flächen werden, soweit technisch möglich, mit sickerfähigen Belägen versehen.
Das verbleibende Meteorwasser ist, soweit geologisch möglich, zu versickern.

[17] Velo und Abstellräume werden zentral und unmittelbar neben der Tiefgarageneinfahrt platziert.

[18] Das teilweise durch Rutschhang und Murgänge klassifizierte Bauland mittlerer Gefährdung ist durch Stützmauern übergeordnet zu sichern. Durch diese Massnahme wird auch der öffentliche Rössliweidweg zukünftig nachhaltig geschützt.

[19] Zum fortschrittlichen Energiekonzept im Minergie®-Standard, als besondere Massnahme zum Energie sparen, wird mittels Andockstellen (pro fünf PP eine Andockstelle) die Möglichkeit geschaffen, Elektroautos und -velos anzuschliessen.

B Planungs- und Baubestimmungen

Art. 5 Lage und Grösse der Bauten

Baubereiche

[1] Die Lage sowie die maximale Grösse von 6 oberirdischen Hauptbauten werden durch die im Situationsplan dargestellten Baubereiche 1 bis 6 definiert. Neue oberirdische Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig.
[2] Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge gemäss PBG § 59 Abs. 2 die Mantellinie bis zu einem Mass von 1.50m überragen.
[3] Im Baubereich 7 sind hauptsächlich Bauten für Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Nebenräume sowie standortgebundene Bauten wie Notausgänge zulässig. Notwendige Fluchtröhren und Notausstiege für erforderliche Schutzräume dürfen ausserhalb des Baubereichs 7 liegen, sofern diese die kantonalen Vorschriften gemäss PBG einhalten.
[4] Im Baubereich 7 sind zwischen den Mehrfamilienhäusern verbindende Wegüberdachungen zulässig.

Grundmasse

[5] Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach den Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Rothenthurm (BauR), wonach für Gestaltungspläne gegenüber der Grundordnung die Gebäude- und Firsthöhe erhöht werden kann. Somit werden die Gebäude- und Firsthöhen für die Baubereiche gemäss der nachfolgenden Tabelle fixiert:

[6] Grundmasse für Baubereiche:

Baubereich	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
1	11.8m	14.3m
2	11.1m	13.6m
3	11.1m	13.6m
4	9.1m	13.1m
5	9.1m	13.1m
6	10.5m	13.1m
7	3.5m	3.5m

Höhenbegrenzung

[7] Ausnahmen zu den Höhenbegrenzungslinien bilden das Giebeldreieck des Attikageschosses sowie technische Aufbauten.

Dachgeschosse

[8] Attikageschosse haben die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) einzuhalten.
[9] Für die Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Sie haben eine Dachneigung zwischen 5° und 30° einzuhalten.

Gebäudelängen

[10] Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden durch die Mantellinien der Baubereiche definiert.

Bei den Gebäudelängen der Baubereiche 1 bis 3 ist bei den talseitigen Längsfassaden eine Staffelung von der Ostseite gemessen ab max. 16m um min. 1.80m hangseitig zurückzuversetzen.

Abstände

[11] Die Grenzabstände gemäss PBG § 59 ff., BauR Art. 26, Art. 27 und BauR Art. 51 müssen gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes vollumfänglich eingehalten werden.
[12] Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

Mehrlängenzuschlag

[13] Es besteht zwischen den Gebäuden innerhalb der Überbauung kein Mehrlängenzuschlag, jedoch muss dieser gegenüber ausserhalb liegenden Parzellen gemäss BauR Art. 28 Abs. 1 und BauR Art. 51 eingehalten werden.

Behindertengerecht

[14] Sämtliche Bauten und Anlagen sind gemäss PBG §57 zu planen und auszuführen.

Gemeinschaftsräume

[15] Es sind über den gesamten GP-Perimeter mindestens zwei Gemeinschaftsräume (Mindestgrösse je 20m^2) den Bewohnern für die Freizeitgestaltung zu integrieren. Diese sind angrenzend der Freiräume zu platzieren und mittels Dienstbarkeitseintrag im Grundbuch einzutragen.

Art. 6 Gestaltung

Gestaltung

[1] Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.
[2] Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstab, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches und homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.

Dachgestaltung

[3] Die Dächer der neuen Hauptbauten sind als Satteldächer auszubilden.
[4] Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind unauffällig zu gestalten. Form und Farbe sind dem Dach entsprechend zu wählen. Photovoltaikzellen sind in die Dachgestaltung zu integrieren. Technisch notwendige Aufbauten sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzuversetzen.

Fassadengestaltung

[5] Die Fassaden der Hauptbauten, Balkone und Veranden sind klar zu strukturieren und grundsätzlich in Schweizer Holz sowie in regionaler Holzbauweise zu gestalten und auszuführen. Auskragende Balkone sind gestattet, sofern diese in einer einheitlichen Formensprache im Zusammenhang mit der Fassade in Erscheinung treten.
[6] Pro Baugesuch ist der Gemeinde ein abgestimmtes Farbkonzept einzureichen.

Richtprojekt

[7] Das Richtprojekt hat betreffend Gestaltung der Bauten richtungsweisenden Charakter.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

Nutzung

[1] Die Baubereiche 1 bis 6 lassen ausschliesslich nur Wohnnutzung zu.

Nutzungsdichte

[2] Die maximal zulässige Geschossfläche errechnet sich aus der anrechenbaren Landfläche abzüglich die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt (BauR Art. 23 Abs. 2b).

[3] Die maximal zulässige Ausnützung inkl. GP-Bonus beträgt nach bestehendem Baureglement 0.65. Die Verteilung auf die einzelnen Baubereiche ist frei.

Landfläche	7'561
Anteil Strassenfläche	909
Anrechenbare Landfläche	6'652
Ausnützungsziffer GP	0.65
BGF Gestaltungsplan (AZ 0.65)	4'324

Nutzungstransfer

[4] Bei Aufteilungen der Parzellen ist der Transfer von Bruttogeschossflächen zwischen den im Perimeter befindlichen Parzellen im Hinblick auf eine Gesamtkonzeptionierung frei.

Art. 8 Etappierung

Etappierung

[1] Die Ausführung in Etappen der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig.

C Verkehr

Art. 9 Verkehrserschliessung

Zufahrten

[1] Die Erschliessung des GP-Perimeters erfolgt über die bestehende Zufahrt des Rössliweidweges für den Privatverkehr.

Erschliessungsbereich

[2] Die als Erschliessungsbereiche bezeichneten Flächen markieren die Lage der oberirdischen Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr.

Art. 10 Parkierung

Anzahl Abstellplätze

[1] Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Rothenthurm.
[2] Pro 25 Abstellplätze ist mindestens ein Abstellplatz behindertengerecht auszuführen und entsprechend zu markieren.

Nutzung	Bewohner	Besucher
Wohnen	1 < 80m² Anr. BGF 2 > 80m² Anr. BGF (je Wohneinheit)	(+10%)

Anordnung

[3] 70% aller Motorfahrzeugabstellplätze sind in gedeckten Einstellhallen unter Terrain zu platzieren.
[4] Die Abstellplätze für Fahrräder sind an gut zugänglichen Stellen und gedeckt auszugestalten.

Art. 11 Fuss- und Radwege, Notzufahrten

Wegrechte

[1] Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters wird über die Gemeindestrasse Rössliweidweg sichergestellt.

Öffentliche Fusswege

[2] In Anbetracht einer späteren Nachzonung und eines Ausbaus des Rössliweidweges mittels Ringwegerschliessung (Erschliessungsplan der Gemeinde Rothenthurm vom 17. April 2017) ist der Öffentlichkeit, abgesetzt vom Rössliweidweg, ein Trottoir zur Verfügung zu stellen und mittels Dienstbarkeit zulasten Parz. Nr. 179 ins Grundbuch einzutragen.

Interne Wege

[3] Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung aller Baubereiche, Tiefgaragenzugängen und Erholungsflächen sowie im Erholungsbereich auch als Spielflächen.

Notzufahrten

[4] Für die als Notzufahrt bezeichneten Wege sind insbesondere für Bewegungs- und Aufstellflächen nach den entsprechenden Anforderungen der Feuerwehr sicherzustellen.

D Freiraum

Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen

Umgebungsbereiche

[1] Ausserhalb der Baubereiche 1 bis 6 sind attraktive Umgebungsflächen zu gestalten.
[2] Die Flächen sind soweit als möglich zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen und Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste der InfoFlora stehen, sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
[3] Die befestigten Flächen sind zu minimieren und, soweit sinnvoll und technisch möglich, mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Erholungsflächen

[4] Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im bezeichneten Bereich, ausserhalb von Verkehrs- und Erschliessungsbereichen, gut besonnte, zusammenhängende Erholungsflächen zu realisieren.
[5] Im Gestaltungsplanperimeter sind mindestens zwei Gemeinschaftsräume à je mind. 20m^2, zur Erholung und Freizeitgestaltung für die Bewohner, angrenzend an die Freiraumbereiche in die Bauvolumen zu integrieren.
[6] Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Geschlechter sind zu berücksichtigen. Die Bereiche sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie entsprechend ihrer Nutzung mit geeigneten Bodenbelägen und Bepflanzungen auszustatten.
[7] Der gesamte Erholungsbereich des Aussenbereichs hat einen minimalen Flächenanteil von 25% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen aller im Perimeter liegenden internen Wohnungen zu betragen.

Art. 13 Einpassung ins Grundstück

Zonierung

[1] Die verschiedenen Niveaus der Zugangs- und Erholungsbereiche erlauben klare Zonierungen für unterschiedliche Nutzungsarten.
[2] Mittels differenzierter Zonierungen ist Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten der unterschiedlichen Altersgruppen zu erstellen.

E Ver- und Entsorgung

Art. 14 Anschlüsse

Leitungen

[1] Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Bestandteil des Baueingabeverfahrens und werden zu diesem Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit Behörden und Werkverantwortlichen definiert.
[2] Alle der Erschliessung dienenden, notwenigen Werkleitungen sind im Rössliweidweg vorhanden. Somit ist der GP-Perimeter bestens erschlossen.

Art. 15 Entwässerung

Entwässerung

[1] Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen „Generellen Entwässerungsplan" (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
[2] Die Satteldächer sind auf dem Grundstück direkt im Untergrund zu versickern (unter Vorbehalt der geologischen Machbarkeit).
[3] Alle befestigten Flächen (ausserhalb und innerhalb des Tiefgaragendeckels) wie oberirdische Abstellflächen, Fuss-, Radwege, Erholungsflächen und dergleichen, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, sind, soweit technisch möglich, mit sickerfähigen Belägen zu versehen und zu versickern (unter Vorbehalt der geologischen Machbarkeit).
[4] Für Meteorwasser, welches in der ersten Priorität nicht versickert werden kann, ist eine Retentionsanlage mit gedrosseltem Abflussbeiwert gemäss Vorgaben des «Generellen Entwässerungsplans» (GEP) vorzusehen.

Art. 16 Entsorgung

Abfälle

[1] Für die Abfallentsorgung sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen jeweils gemeinsame, ansprechend gestaltete Entsorgungsstellen einzurichten. Optional ist eine zentrale Entsorgungsstelle mittels Unterflurcontainern erlaubt.

F Umwelt

Art. 17 Gewässerschutzbereich

Au

[1] Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Au für nutzbare unterirdische Gewässer sowie in den zu ihrem Schutz notwendigen Randgebieten.
[2] Mit dem ersten Baugesuch ist über das gesamte Gestaltungsplangebiet mittels einer hydrogeologischen Abklärung die genaue Lage des Grundwasserspiegels sowie dessen Schwankungsbereich zu eruieren sowie die Massnahmen zur Einhaltung der GSchV aufzuzeigen. Zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung für die Einbautiefe oder einer allfälligen Pfählung sind im Baugesuchverfahren die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Art. 18 Naturgefahren

Naturgefahren

[1] Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Naturgefahrenkarte in einem Bereich mittlerer Gefährdung für Hangrutsch und entlang des Rössliweidweges in einem kleinen Bereich der geringen Gefährdung für Hochwassergefahr. Zur Erteilung der Baubewilligung sind im Baugesuchverfahren zum Schutz vor Hangrutsch, Hochwasser und Murgang die entsprechenden Massnahmen darzulegen.

Art. 19 Dachbegrünung

Dachbegrünung

[1] Horizontale Dachflächen der Tiefgarage sind ausserhalb der Zugangs- und Erholungsflächen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Satteldächer der Hauptbauten, Balkone, Dachflächen von Kleinbauten, technische Aufbauten und dergleichen.

Art. 20 Energie

Energieeffizienz

[1] Alle Neubauten haben den Minergie®-Standard nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe zu erfüllen.
[2] Es ist pro fünf Parkplätze für Wohnen jeweils eine Andockstelle als mögliche Ladestation für den Gebrauch von schadstoffarmen und energieeffizienten Elektroautos und -velos zu erstellen.

G Abweichungen von der Regelbauweise

Art. 21 Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise

Ausnahmen

Im Gestaltungsplan werden folgende Ausnahmen von der Regelbauweise beansprucht (unter Hinweis auf § 24 Abs. 2 PBG sowie Art. 51 und 53 BauR):

Ausnutzung

[1] Erhöhung der Ausnutzungsziffer (BauR. Art. 51) von 0.60 auf 0.65 in der Wohnzone W2.

Grundmasse

[2] Die Gebäudehöhen folgender Baubereiche werden erhöht:
Baubereich: 1: um 2.7m/ 2: um 2m/ 3: um 2m/ 6: um 1.4m.
Die Firsthöhen folgender Baubereiche werden erhöht:
Baubereich: 1: um 1.20m/ 2: um 0.50m/ 3: um 0.50m.

Baubereich	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
1	11.8m (+2.7m)	14.3m (+1.2m)
2	11.1m (+2.0m)	13.6m (+0.50m)
3	11.1m (+2.0m)	13.6m (+0.50m)
4	9.1m (0m)	13.1m (0m)
5	9.1m (0m)	13.1m (0m)
6	10.5m (+1.4m)	13.1m (0m)
7	3.5m (-)	3.5m (-)

(Infolge der talseitigen Hangneigung >15° wird die erlaubte Mehrhöhe von 1m konsumiert. Somit ist in der W2-Zone ohne Gestaltungsplan die maximale Gebäudehöhe 9.1m und die maximale Firsthöhe 13.10m als Ausgangswert für die Berechnung der Ausnahmen).

Dachgestaltung

[3] Zur besseren Effizienz der Photovoltaikanlage darf in Abweichung von BauR. Art. 8. Abs. 1 die Dachneigung von min. 20° auf min. 5° (alte Teilung) reduziert werden.

Mehrlängenzuschlag

[4] Gemäss BauR. Art. 53d wird in Abweichung von BauR. Art. 28 Abs. 1 der Mehrlängenzuschlag zwischen den Gebäuden innerhalb der Überbauung aufgehoben.

Gebäudeabstände

[5] Innerhalb des Perimeters dürfen die im Baureglement geforderten Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

H Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

Inkrafttreten

[1] Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 23 Änderung, Aufhebung

Änderung, Aufhebung

[1] Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.