

## Einfacher Bebauungsplan

## Nr. 01 - Lindenpark, 1:500

1. Öffentliche Auflage vom 11.1.2013 bis 11.2.2013

Publiziert im Amtsblatt Nr. 2.13.14 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 29.6.2020

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinderat

2. Öffentliche Auflage vom 10.7.2020 bis

Publiziert im Amtsblatt Nr. 28 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

plandatum: 31.01.2020

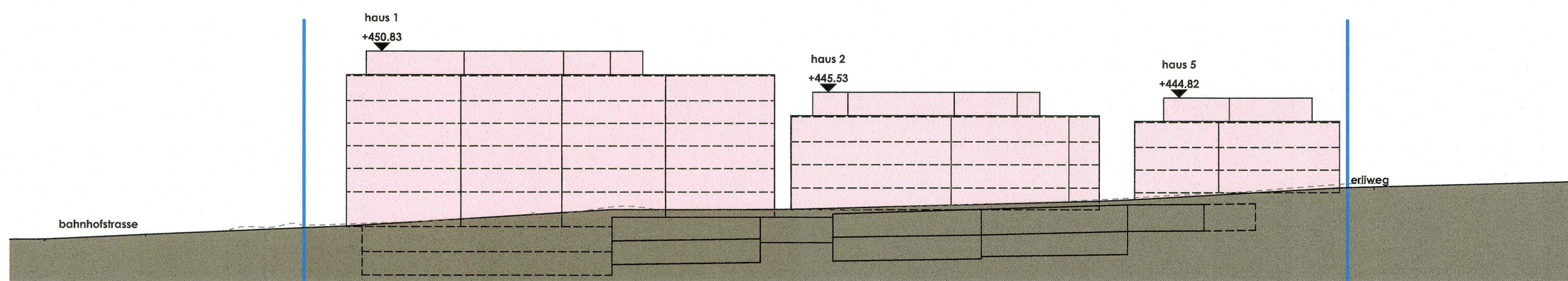
## legende

## orientierungsinhalt

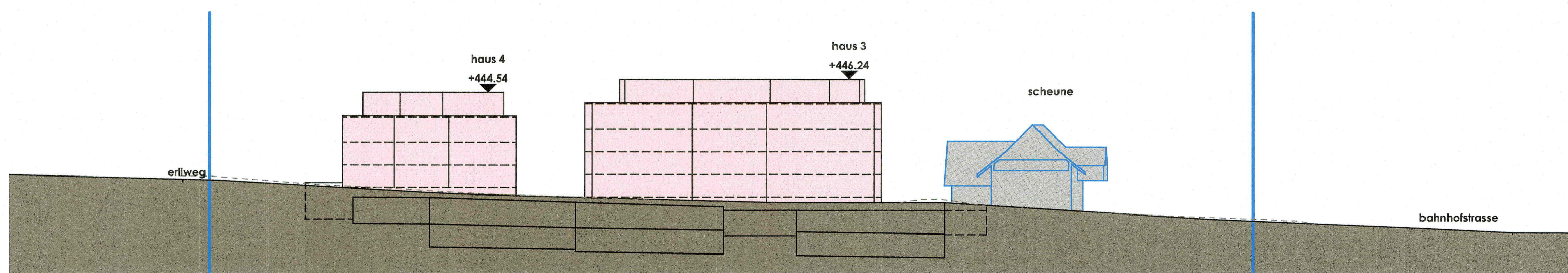
- bestehende bauten
- inventar der denkmalgeschützten bauten
- abzubrechende bauten und anlagen
- baulinie

## festsetzungsinhalt

- geltungsbereich
- baubereich mit gebäudemantellinie
- dachfläche über attikageschoss
- lärm- und sichtschild
- max. gebäudehöhe
- volumenerhalt
- tiefgaragenaus-einfahrt
- fuss- und veloweg
- anlieferung restaurant
- zufahrt dienstbarkeit pp
- fuss- und veloweg breite min. 3,00 m
- zufahrt feuerwehr und blaulichtorganisationen
- stellfläche feuerwehr
- staudenfläche
- pflanzflächen / wiesen / rasen / kies / sand / holzschnitzel
- sportfläche
- baum
- sträucher
- pflasterungen
- asphalt
- entsorgung / ufc
- absperpoller



schemaschnitt a-a



schemaschnitt b-b

## Bestimmungen

## Zweck

- Der einfache Bebauungsplan (Lindenpark) bezweckt:
  - eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten,
  - eine hohe Freiraumqualität
  - den Struktur- und Volumenerhalt der bestehenden alten Scheune Assek.Nr. 08.00027b

## Bebauung

- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Im Baubereich 1 dürfen Vorspringende Gebäudeteile den Baubereich überragen. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
- In den Baubereichen 1-5 sind nur Flachdächer zulässig.
- Beim schützenswerten Gebäude Bahnhofstrasse 24a gehen die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung oder eines künftigen Schutzvertrages den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes vor. Das Gebäudevolumen darf im Rahmen einer Fassaden- und Dachsanierung allseitig um maximal 0,30 m erweitert werden.
- Die alte Scheune Assek.Nr. 08.00027b kann erneuert oder im Umfang des bestehenden Volumens ersetzt werden. Das Gebäudevolumen darf im Rahmen einer Fassaden- und Dachsanierung allseitig um maximal 0,30 m erweitert werden. Weitere Volumenvergrößerungen sind nur im Untergeschoss erlaubt.

## Nutzung

- Im Baubereich 1 und in der Scheune Assek.Nr. 08.00027b sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Im Baubereich 2-5 sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

- Es sind folgende anrechenbare Geschossflächen zulässig:

| GS Zone                                             | anrechenbare<br>Landfläche m2 | AZ<br>Wohnen | AZ<br>Gewerbe | AGF Wohnen<br>m2 | AGF Gewerbe<br>m2 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|
| 660 Kernzone A                                      | 3279                          | 0.85         | 0.3           | 2787.15          | 983.7             |
| 20 Kernzone A                                       | 1771                          | 0.85         | 0.3           | 1505.35          | 531.3             |
| 20 Wohnzone W4                                      | 4533                          | 0.65         | 0             | 2946.45          | 0                 |
| 20 Wohnzone W3 [AGF-Übertrag zugunsten BG 2006.009] | 661                           | 0.55         | 0             | 0                | 0                 |
| Zwischensumme                                       | 10244                         |              |               | 7238.95          | 1515              |
| Bonus AZ 20 % einfacher Bebauungsplan               |                               |              |               | 1447.79          | 303               |
| Total max. AGF                                      |                               |              |               | 8686.74          | 1818              |

## Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- Unterirdisch müssen minimal 116 Parkplätze und dürfen maximal 158 Autoabstellplätze erstellt werden, welche im Verhältnis der verschiedenen Nutzungen zuzuordnen sind. Ausnahme bildet das Benützungsrecht Parkplatz im bezeichneten Bereich. Die Zufahrt für dieses Benützungsrecht erfolgt an bezeichneter Stelle.
- Es sind mindestens 295 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese sind an gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge, vorzusehen. Im Aussenbereich können Veloabstellplätze mittels Kleinbauten überdacht werden.
- Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.

## Freiraum

- Entlang der Bahnhofstrasse, wo die gewerbliche Nutzung sowie die Restauration angesiedelt sind, soll der Aussenraum durch einen urbanen Charakter geprägt werden. Der nördliche Wohnhof mit Spiel- und Begegnungsbereich ist aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten. Er ist mehrheitlich zu begrünen. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Die Aussenräume der Überbauung sind mittels Fuss- und Velowegnetz an die bestehenden Quartiere und an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden.
- Es gilt ein Anordnungsspielraum von 5 Meter.
- Es ist eine kindergerechte Spielfläche von mindestens 20% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossflächen zusätzlich 240 m2 (aus «Arealbebauung Erlä BG 2006.009») zu realisieren.

## Umwelt

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sie werden als Terrassen genutzt oder im Bereich technischer Einrichtungen wie PV-Anlagen und dgl.
- Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung müssen erfüllt werden.
- Neubauten sind nach erhöhten energietechnischen Standards zu erstellen.

## Ver- und Entsorgung

- Das auf den Dächern und im Aussenbereich anfallende Meteorwasser ist sofern möglich auf dem Baugrundstück versickern zu lassen oder zu retentieren und abzuführen.
- Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Unterflurcontaineranlage zu realisieren.

## Schlussbestimmungen

- Sofern dieser einfache Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.