

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 07 – Sennweidstrasse 51 GS 964, 1:500

1. Öffentliche Auflage vom 29. Juni 2023 bis 28. Juli 2023

Publiziert im Amtsblatt Nr. 26 + 27 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Vom Gemeinderat beschlossen am: 04.09.2023

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin

2. Öffentliche Auflage 14. Sep. 2023

Publiziert im Amtsblatt Nr. 37 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Umwelt

Legende

Orientierungsinhalt

Bestehende Bauten

Richtprojekt

Baulinie

Festsetzungsinhalt

Geltungsbereich

Perimeter UG

Baubereich mit Mantellinie und maximaler Gesamthöhe 432.50

Baubereich mit Mantellinie und maximaler Gesamthöhe 434.60

Zu- und Wegfahrt Areal

Zu- und Wegfahrt Aschenentleerung & Notbefüllung

PP Oberirdische Parkplätze

R Retention

A Aschecontainer

Zugang Gebäude

Anlieferung

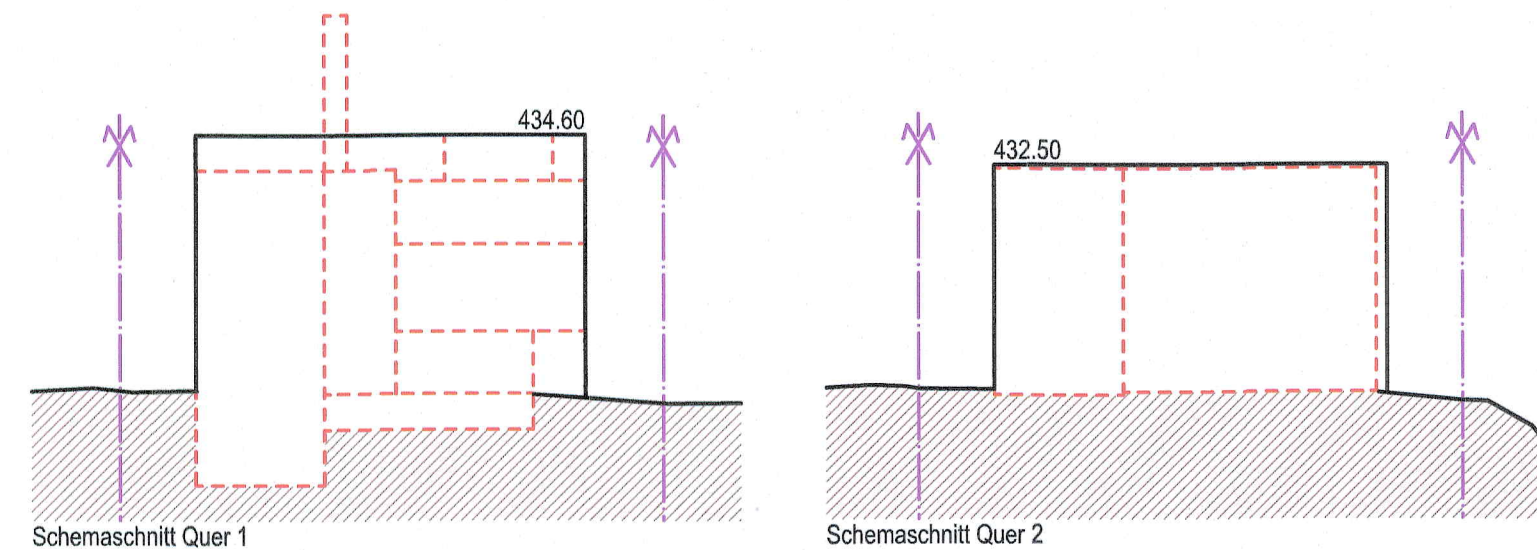
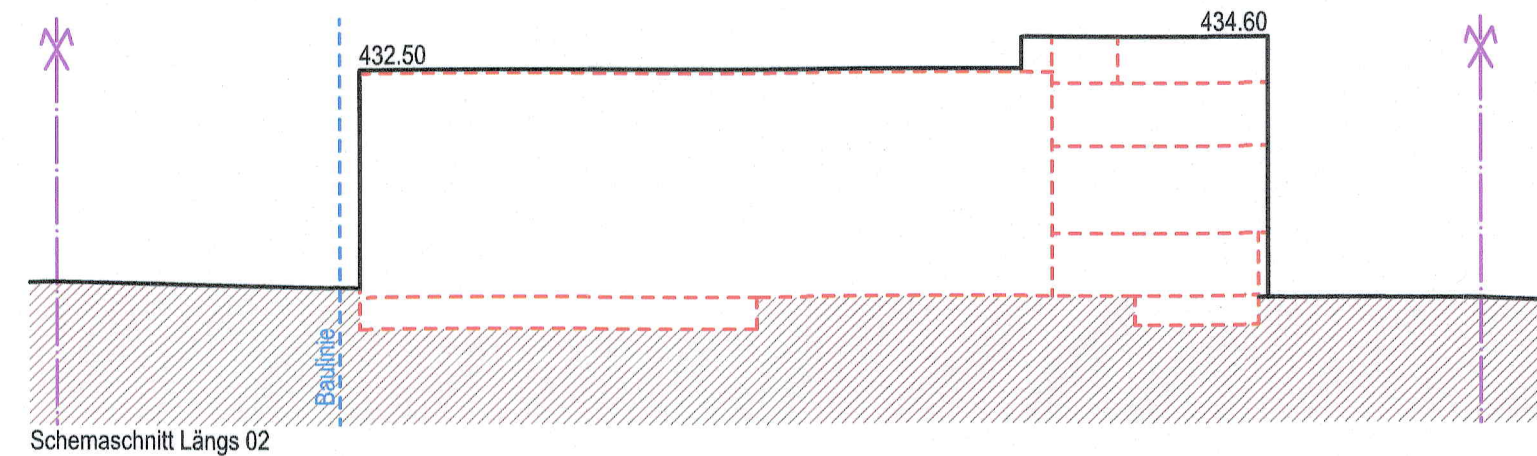
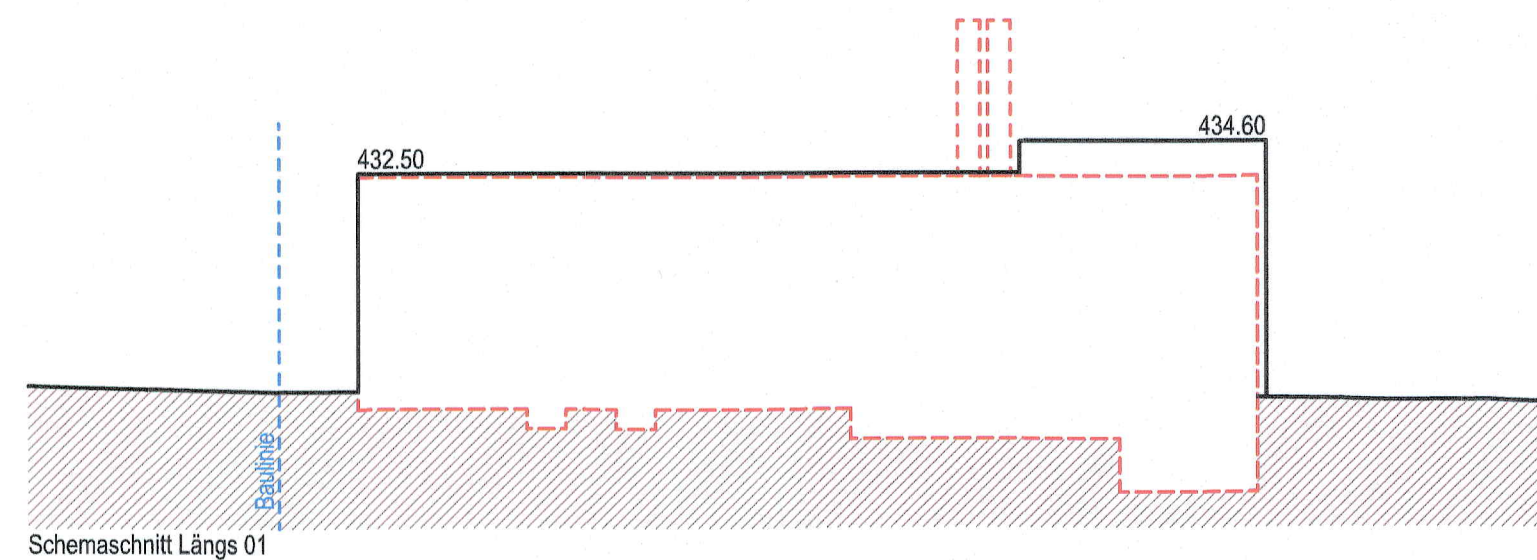
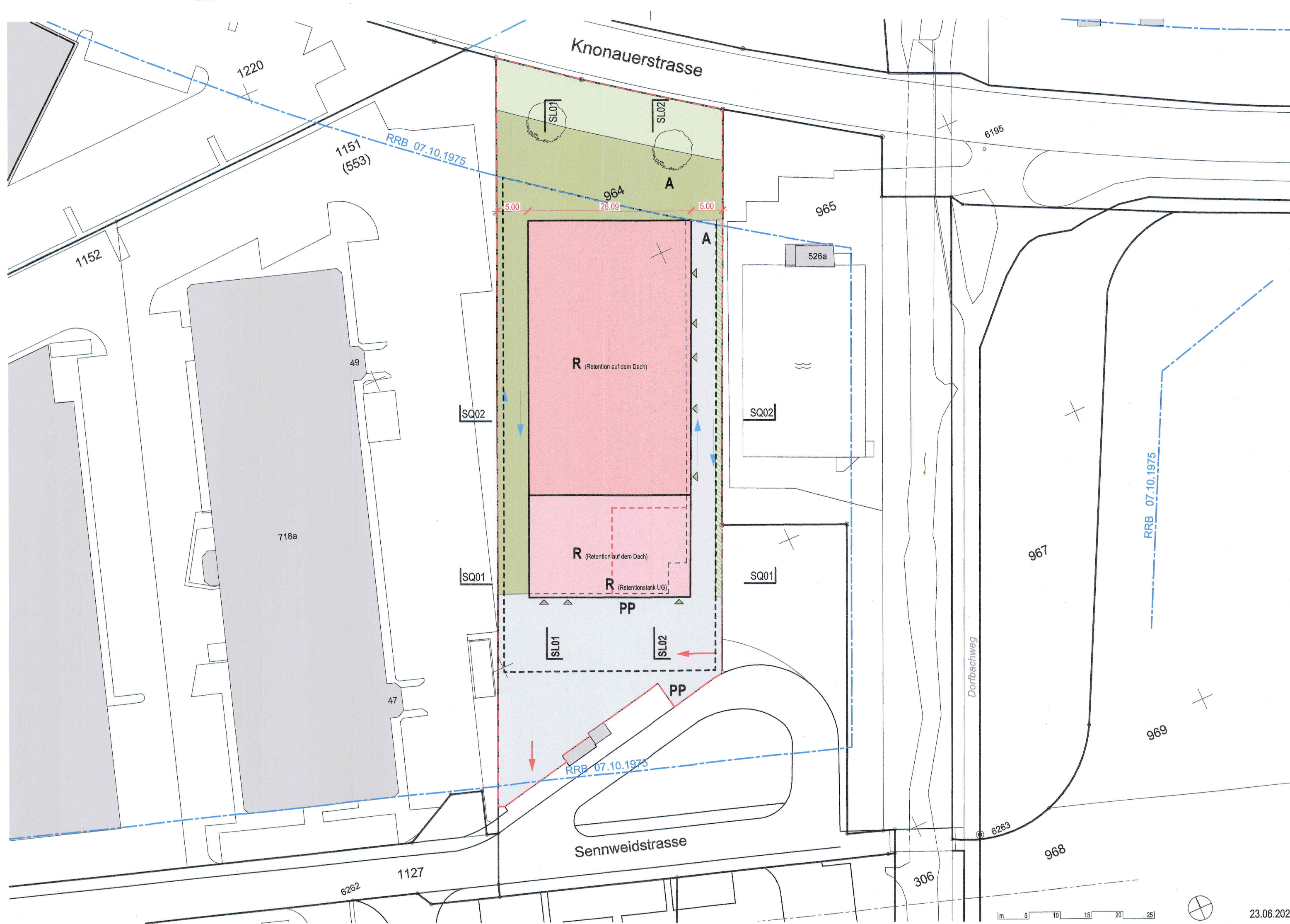
Erschliessungsfläche versiegelter Belag (Anschluss an Retention)

Erschliessungsfläche nicht versiegelter Belag

Grünfläche

Entwässerungsgrube

Bäume / Sträucher (Lage schematisch)



Schemaschnitt Quer 2

Bestimmungen

Zweck

- Der einfache Bebauungsplan Sennweidstrasse 51 bezweckt:
 - Eine einheitliche, qualitätsvolle, nachhaltige und betrieblich zweckmässige Erstellung eines Neubaus zu ermöglichen;
 - Eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität innerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen;
 - Eine einwandfreie städtebauliche Einordnung des Neubaus zu ermöglichen.

Bebauung

- Bauten, Anlagen und Freiräume sind besonders gut und zweckmässig zu gestalten.
- Gebäude dürfen nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereich erstellt werden. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten um max. 1.00 m überschritten werden. Von der Höheneinschränkung ausgeschlossen sind Kaminanlagen sowie Klein-Windkraftanlagen.
- Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich um maximal 1.50 m überragen.
- Es sind nur Flachdächer zulässig.

Nutzung

- Der Baubereich dient ausschliesslich für Bauten und Anlagen für eine Energiezentrale für einen Wärmeverbund.

Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrt darf nur an der bezeichneten Stelle erfolgen. Für die Wegfahrt muss die bestehende Bushaltestelle in Absprache mit der Gemeinde baulich angepasst werden.
- Die arealinterne Erschliessung ist effizient, funktional und benutzerfreundlich zu erstellen.
- Auf dem Areal sind maximal 5 Parkplätze für den MIV zu erstellen. Die oberirdischen Parkplätze für den MIV sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen.
- Für die Anlieferung der Holzschnitzel sind zwei Abstellplätze für Lastwagen vorzusehen. Zudem ist auf dem Vorplatz südlich des Baufelds ein Wartebereich für Lastwagen vorzusehen.

Freiraum

- Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, ökologisch sinnvollen Pflanzen zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum, für grosswachsende Gehölze zur Verfügung haben.
- Die Aussen- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass im Sommer keine übermässige Wärmeentwicklung entsteht. Dazu gehören ausreichende Beschattungsmöglichkeiten in Form von Bäumen, die Förderung von Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs sowie Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren. Der Bereich für versiegelte Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Umwelt

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen im Baubereich mit Mantellinie und maximaler Gesamthöhe 434.60 und im Bereich technischer Aufbauten wie PV-Anlagen und dergleichen.
- Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung müssen erfüllt werden.
- Der Neubau ist nach erhöhten energetischen Anforderungen zu erstellen.
- An den Fassaden des Gebäudes können PV-Module platziert werden. Diese Module dürfen nicht über die Mantellinie herausragen.
- Auf dem Dach ist das Aufstellen einer Klein-Windkraftanlage möglich.
- Es ist eine umweltfreundliche Energieversorgung zu planen
- Die Projektierung soll durch eine Umweltplanung unterstützt werden. Die Umweltauswirkungen sowie alle projektintegrierten Umweltmassnahmen sollen auf der Planungsstufe des Bauprojekts in einer Umweltnotiz erläutert und dem Baugesuch beigelegt werden.
- Die Bestimmung der Kaminhöhe richtet sich nach der Luftreinhalteverordnung (LRV). Auf der Planungsstufe des Bauprojekts ist die Kaminhöhe über eine Ausbreitungsrechnung (Modellierung) zu bestimmen. In dieser Modellierung sind die örtlichen Gegebenheiten (Topografie- und Windsituation) sowie die niedrigen Abgastemperaturen zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgung

- Das auf den Dächern und im Aussenraum anfallende Meteorwasser ist zu retendieren und abzuführen.

Schlussbestimmung

- 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 PBC) Ausnahmen gestatten.