

Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte



Mitwirkung vom: 20. April 2023 bis 19. Mai 2023

Vorprüfungsbericht vom: 3. Juni 2024

Öffentliche Auflage vom: 29. August 2024 bis 27. September 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Genehmigung:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ bezweckt eine gesamthaft geplante, ortsbaulich sowohl auf die Lärmimmissionen der Schaffhauserstrasse als auch auf die Strukturen des angrenzenden Wohnquartiers abgestimmte Überbauung, die weitgehend dem Wohnen dient und eine hohe bauliche Dichte aufweist, aber auch über eine optisch wirksame und ökologisch hochwertige Durchgrünung verfügt.

² Um ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu ermöglichen, ist mit dem Gestaltungsplan eine auf die Gebäudestruktur abgestimmte Freiraumgestaltung mit einem zentral gelegenen, gemeinschaftlich nutzbaren Bereich und differenziert gestalteten Übergängen zu den Strassenräumen und den umliegenden Quartieren zu sichern.

³ Der Gestaltungsplan hat eine zusammengefasste Erschliessung für den motorisierten Verkehr von der Schönaustrasse und eine gesamthaft koordinierte Wegführung für alle Verkehrsträger zu gewährleisten. Für Fussgänger ist eine attraktive Durchwegung mit Anschlüssen an die nächstgelegenen Fussgängerquerungen zu sichern.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Stein.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil dieser Sondernutzungsplanung.

⁴ Die Richtprojekte der IGD Grüter AG, Dagmersellen, vom 13. Februar 2023 und der arcoplan klg, Ennetbaden, vom 13. Februar 2023 dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Umgebungsgestaltung. Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung dieser Sondernutzungsvorschriften wird empfohlen, die Richtprojekte wegleitend beizuziehen.

§ 4

Baubereiche

¹ Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sind, mit Ausnahme von § 4 Abs. 3 bis 5 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A bis D zu erstellen.

² Dachvorsprünge und Vordächer sowie technisch notwendige vorspringende Gebäudeteile (z.B. Lichtschächte, Entlüftung- / Fluchtröhren) dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

³ Ausserhalb der Baubereiche dürfen gebäudeähnliche Bauten gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 an den dargestellten Standorten für Veloabstellplätze, Entsorgungs- und Sammelstelle (Unterflurcontainer) sowie in den Bereichen Hauseingänge erstellt werden. Diese Bauten dürfen je Standort eine maximale Grundfläche von 40 m² und eine maximale Gesamthöhe von 4 m aufweisen.

Zudem sind gebäudeähnliche Bauten für einen gedeckten Gemeinschaftsbereich (Bereich Pavillon) sowie für eine gedeckte Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle zugelassen. Für diese Bauten gelten die maximalen Flächen gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500.

⁴ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 dargestellten Baubereichs Balkonschichten dürfen Balkonbauten bis 3.0 m Tiefe über die Baubereichsgrenzen hinausragen. Die Baubereichsgrenzen dürfen zudem mittels Balkonaufbauten auf maximal die 50% der jeweiligen Gebäudelänge durchstossen werden.

⁵ Entlang der Schaffhauserstrasse dürfen im dargestellten „Bereich Fassadengliederungen“ vorspringende Gebäudeteile im Bereich der Hausdurchgänge höchstens 1.0 m über den Baubereich A hinausragen und insgesamt nicht länger als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes sein.

§ 5

Baubereich
unterirdische Bauten /
Unterniveaubauten

¹ Der Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten ist für folgende zusätzlichen Nebennutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeug-einstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Technik-, Neben- und Abstell-räume und dergleichen.

§ 6

Nutzungen

¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereichs „gewerbliche Nutzungen im 1. Vollgeschoss“ sind gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen oder Verkaufsnutzungen im Umfang von mind. 800 m² zu realisieren. Davon dürfen maximal 500 m² als Verkaufsflächen genutzt werden.

§ 7

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Baubereich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten und die Anzahl Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Höhe der Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3.2 m betragen. Auf der Ebene des 1. Vollgeschosses ist eine Geschosshöhe bis 4 m zulässig.

² Das als „(+1)“ bezeichnete und gemäss ungefährender Lage im Situationsplan 1:500 anzuordnende reduzierte Geschoss darf eine anrechenbare Geschossfläche von maximal 70% der Fläche der Vollgeschosse aufweisen. Dessen Geschosshöhe darf maximal 4.0 m betragen.

³ Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse, Anlagen zur Energiegewinnung) überschritten werden.

§ 8

Geschossflächen
aGF

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen aGF betragen für den

- Baubereich A 8'600 m² aGF inkl. zusätzliches reduziertes Geschoss
- Baubereich B 1'800 m² aGF
- Baubereich C 1'500 m² aGF
- Baubereich D 1'100 m² aGF

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen B - D ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

³ Im Minimum sind 80% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren, wobei die ortsbaulichen, architektonischen Ziele eingehalten werden müssen. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das geforderte Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

§ 9

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Schönaustrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Arealzufahrt zu erfolgen. Davon ausgenommen sind oberirdische Parkfelder für Besucher und Gewerbe gemäss § 10 Abs. 3 SNV.

§ 10

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder (exkl. Besucher- / Kundenparkfelder und rollstuhltaugliche Parkfelder für Besucher) sind in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Der gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl.

² Parkfelder für Motorräder sind im Umfang von mindestens 10% der Anzahl Personenwagen-Parkplätze vorzusehen.

³ Oberirdische Parkfelder für Besucher (Wohnen) und Kunden (Gewerbe) sind nur an den im Situationsplan 1:500 mit „P“ bezeichneten Standorten zugelassen. Am Kapellenweg und der Schönaustrasse dürfen maximal je 4 oberirdische Kundenparkfelder für Gewerbe erstellt werden. An der Schönaustrasse sind zudem maximal 12 oberirdische Parkfelder für Besucher (Wohnen) zugelassen.

⁴ An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage ist eine Stellfläche für die Entsorgung und den Güterumschlag zu sichern und dauerhaft freizuhalten.

§ 11

Veloabstellplätze

¹ Die Veloabstellplätze sind in Gebäuden integriert oder überdeckt und gut zugänglich anzuordnen. Mindestens zwei Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen.

§ 12

- Fusswege
- ¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, öffentlichen Fusswegverbindungen sind spätestens mit den ersten angrenzenden oberirdischen Gebäuden zu realisieren. Die Breite muss mindestens 2.0 m betragen.
 - ² Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, arealinternen Fusswege sind als durchgehende Verbindungen zu erstellen und als allgemein zugängliche Verbindungen zu sichern. Die Breite der Fusswege muss mindestens 1.5 m betragen.
 - ³ Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt und muss auf die Umgebungsflächen abgestimmt sein. Für die öffentlichen Fusswegverbindungen sind die notwendigen Vereinbarungen und Dienstbarkeiten vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Grundbuch einzutragen.

§ 13

- Umgebungsgestaltung
- ¹ Die Umgebung ist abwechslungsreich nach den in den Absätzen 2 bis 7 formulierten Prinzipien zu gestalten. Innerhalb der gesamten Überbauung sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Soweit zweckmässig, sind die Oberflächen versickerungsfähig auszugestalten. Zu achten ist auf klimaresistente Pflanzen und klimaangepasste Materialien.
- Erschliessungs- und Zugangsflächen
- ² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungs- und Zugangsflächen sind als allgemein zugängliche, adressbildende, sorgfältig gestaltete Erschliessungs- und Zugangsplätze zu konzipieren, die mit Baumpflanzungen gegliedert sind, um ein attraktives aussenräumliches Umfeld für die angrenzenden Gewerbe- und Wohnnutzung zu sichern.
- Strassenraum
Schaffhauserstrasse
- ³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Strassenraum ist als offene Fläche zu gestalten, in welcher die öffentliche Fusswegverbindung integriert wird. Die bestehenden Bäume (Platanen) an der Schaffhauserstrasse sind zu erhalten und beim Abgang zu ersetzen. Das Befahren mit Motorfahrzeugen ist mit baulichen Massnahmen zu verunmöglichen. Zwischen der Schaffhauserstrasse und der strassenseitigen Fassade soll ein repräsentatives Erscheinungsbild mit gegenseitigen Ein- und Ausblicken entstehen.
- Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche
- ⁴ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche ist als Gemeinschaftsplatz auszubilden, der Spielmöglichkeiten für kleinere und grössere Kinder sowie attraktive Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für alle Altersgruppen enthält. Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Wiesenflächen sind als begrünzte und sickerfähige Flächen zu konzipieren.
- Naturnah begrünter Aussenraum
- ⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, naturnahen begrünten Aussenräume sind als artenreiche Wiesen und mit Wildhecken zu gestalten.
- Ökologische Ausgleichsflächen
- ⁶ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen sind im Sinne von § 40a BauG mindestens 2'000 m² als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten, mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen ⁷ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind nach den Vorgaben des Richtprojektes standortgerechte mittelgrosse hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Standortverschiebungen sind bei Einhaltung gleichwertiger aussenräumlicher Qualitäten möglich. Alle Baumstandorte sind von unterirdischen Bauten bzw. Unterniveaubauten auszusparen (mind. 15 m² pro Baum). Die minimale Anzahl zu pflanzender Bäume ergibt sich aus dem verbindlichen Eintrag im Situationsplan 1:500.

Privat nutzbare Umgebungsbereiche ⁸ Die im Situationsplan 1:500 als privat nutzbare Umgebungsbereiche bezeichneten Flächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als private Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind einheitlich zu gestalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen zur Abgrenzung privater Freiräume dürfen ab gestaltetem Terrain max. 1.5 m hoch sein.

§ 14

Gestaltung der Bauten und Anlagen / Qualitative Anforderungen ¹ Die Anforderungen an eine architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und vom Richtprojekt Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualitäten sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Davon kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche A bis D ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar und fein gegliederte Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden mit einer insgesamt möglichst ausgewogenen Architektursprache. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

³ Der architektonische Ausdruck hat folgenden typologischen Merkmalen zu folgen:

- Der Baubereich A ist mittels prägnanter vertikaler Unterteilung der einzelnen Fassadenteilebereiche so zu gliedern, dass optisch wirksame Abschnitte von maximal 30 m Länge resultieren. Die beiden Kopfbauten sind weitgehend als kubische Abschlüsse mit dreiseitig über alle Geschosse durchlaufenden Fassadenfluchten auszubilden.
- In den Baubereichen B, C und D haben die in den Grundzügen einheitlich zu gestaltenden Gebäude jeweils untereinander harmonisierende Lochfassaden mit ausgewogener und geordneter Verteilung der Fensteröffnungen aufzuweisen. Die nach Süden ausgerichteten und vorgelagerten Balkone sollen sich als Sekundärbauteile des Hauptvolumen unterordnen.

⁴ Innerhalb der Baubereiche A bis D sind ausschliesslich Flachdächer vorzusehen. Technisch bedingte Aufbauten sind nach Möglichkeit in geordneter Weise zusammenzufassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und von Solaranlagen sind die Dächer nach den Vorgaben der SIA-Norm 564'312 zu begrünen.

⁵ Der Gemeinderat lässt Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen.

§ 15

Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

² Bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten aufweisen, muss die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 genügen (Art. 32 Abs. 2 LSV).

³ Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) sind vor Lärm geschützt anzuordnen.

§ 16

Entsorgungs- und
Sammelstelle

¹ Die Entsorgungs- und Sammelstelle ist an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage anzuordnen und als Unterflursammelstelle zu konzipieren. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

§ 17

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-P-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig. In jedem Fall sind die Kennwerte des Energieverbrauches gemäss Minergie-P-Standard zu sichern. Eine kontrollierte Lüftung ist nicht zwingend.

² Die Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind mit einer bedürfnisgerechten Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten, wobei Anschlussmöglichkeiten für alle Parkfelder vorzusehen sind.

§ 18

Etappierung

¹ Bei einer allfälligen Etappierung ist sicher zu stellen, dass in jeder Phase ortsbaulich und aussenräumlich einwandfreie Zwischenstände entsprechend den qualitativen und quantitativen Vorgaben dieses Gestaltungsplanes gewährleistet sind.

² Sofern eine Überbauung in Etappen vorgesehen ist, müssen in einer 1. Etappe die gesamten Gebäude innerhalb des Baubereiches A realisiert werden.

§ 19

Störfallvorsorge

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zum Umgang mit allfälligen Störfällen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet einzureichen, das vorsorgliche Massnahmen enthält.

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.