
Sonderbauvorschriften

24. August 2018

Gestaltungsplan Scheitingen

Vom Stadtrat erlassen am
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am
Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan Scheitingen besteht aus dem Situationsplan, den Sonderbauvorschriften (SBV), den Beilageplänen «Richtprojekt» und «Freiraumkonzept» sowie dem Planungsbericht.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind für den bezeichneten Geltungsbereich allgemein verbindlich. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

³ Der Beilageplan «Richtprojekt» vom 24. August 2018 ist hinsichtlich Art. 8 Abs. 2 SBV und der Beilageplan «Freiraumkonzept» vom 24. August 2018 ist hinsichtlich der Art. 14, 15 und 16 SBV verbindlich.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung der Neubauten in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Er regelt die planungsrechtliche Erschliessung des Areals. Ergänzend zur Regelung der Bebauung und der Erschliessung sind folgende Ziele besonders zu beachten:

- a. Realisation einer auf die Zukunft ausgerichteten und nachhaltigen Wohnüberbauung, welche eine gute architektonische Gestaltung und Wohnqualität mit grosszügigen Grundrissen aufweist und auf die Lärmsituation abgestimmt ist;
- b. Schaffung offener Begegnungsräume mit stimmiger Atmosphäre;
- c. Umsetzung der Vorgaben des kommunalen Verkehrsrichtplans;
- d. Gewährleistung einer zurückhaltenden internen Erschliessung mit konzentrierter Parkierung, guten Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.

II. Bebauung

Art. 3 Baubereiche allgemein

¹ Die ausgeschiedenen Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten.

² Ausserhalb der Baubereiche sind keine Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind Belüftungen der Sammelgarage sowie Bauten für die Freizeitfläche und die Spielplätze mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3.00 m. Diese Bauten haben sich gut in die Umgebung einzufügen.

Art. 4 Baubereiche I – VII

¹ In den Baubereichen I – VII sind je 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Bezüglich der Geschossigkeit (Anzahl Geschosse) sind keine Unterschreitungen zulässig.

² Die Attikageschosse sind innerhalb der definierten Anordnungsbereiche anzuordnen.

Art. 5 Baubereich VIII – X

¹ Der «Baubereich VIII» bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Sammelgaragen Ein- und Ausfahrtsrampe sowie des Veloabstellraums. Es gilt eine maximale Fassadenhöhe von 3.00 m. Die Ein- und Ausfahrtsrampe der Sammelgarage kann über die ganze Länge überdacht werden.

² Im «Baubereich IX» können Vordächer und Veloabstellunterstände erstellt werden. Es gilt eine maximale Fassadenhöhe von 3.00 m.

³ Im «Baubereich X» können Treppenaufgänge der Sammelgarage angeordnet werden. Es gilt eine maximale Fassadenhöhe von 3.00 m.

Art. 6 *Baudichte*

Für den Geltungsbereich gilt eine Geschossflächenziffer GFZ von 0.65, welche unter Berücksichtigung der Zuschläge gemäss § 34 und § 35 PBV zu mindestens 90 % umzusetzen ist.

Art. 7 *Etappierung*

Die Überbauung ist in einer Etappe zu realisieren.

Art. 8 *Architektonische Gestaltung*

¹ Sämtliche Bauten haben in Bezug auf die Gestaltung qualitativ erhöhten Anforderungen zu genügen. Die Fassaden der Bauten sind einheitlich zu gestalten. Es sind zurückhaltende, dunklere Materialien in einem mittelgrauen Farbton zu wählen. Die Häuser 1, 2, 3 und 7 haben sich von den Häusern 4, 5 und 6 farblich leicht zu unterscheiden.

² Der architektonische Ausdruck der Bauten hat sich hinsichtlich der Strukturierung der Fassaden und der Befensterung verbindlich nach dem Beilageplan «Richtprojekt» zu richten.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Bewilligung vorzulegen.

Art. 9 *Dachgestaltung*

¹ Alle Bauten haben einheitliche Flachdächer aufzuweisen. Diese sind mit Ausnahme der Dachterrassen extensiv zu begrünen.

² Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Flachdächer um max. 1.50 m überragen und sind in einem Winkel von 45° gegenüber der Fassade zurückzusetzen.

III. Erschliessung

Art. 10 *Öffentliche Verkehrsflächen*

¹ Die « Verkehrsfläche, öffentlich » dient der Erschliessung des Geltungsbereiches und dem Ausbau bzw. der Verbreiterung der Scheitingerstrasse. Die Scheitingerstrasse muss im bezeichneten Bereich auf eine Fahrbahnbreite von 4.50 m ausgebaut werden.

² Im bezeichneten Bereich ist ein Trottoir von 2.00 m Breite zu erstellen. Der Bereich «Trottoir Erweiterung» ist für eine allfällige Weiterführung des Trottoirs freizuhalten und mit Dienstbarkeiten oder einem Abtretungsvertrag zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.

³ Ein Fussweg mit einer Breite von mindestens 1.50 m ist im Bereich «Fussweg, öffentlich» zu erstellen und über Dienstbarkeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der Fussweg ist als befestigte Fläche auszubilden und hat sich gestalterisch von der internen Erschliessung zu unterscheiden.

Art. 11 *Interne Verkehrsflächen*

¹ Die « Verkehrsfläche, intern » dient der internen Erschliessung. Diese ist als befestigte Fläche auszugestalten.

² Die Zu- und Wegfahrt in den resp. aus dem Geltungsbereich hat für den motorisierten Verkehr an der bezeichneten Stelle, über die öffentliche, auszubauende Scheitingerstrasse und über die «Verkehrsfläche, intern» zu erfolgen.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Sammelgarage hat an der bezeichneten Stelle und über die «Verkehrsfläche, öffentlich» und «Verkehrsfläche, intern» zu erfolgen.

Art. 12 *Ruhender Verkehr*

- ¹ Alle erforderlichen Autoparkfelder für Bewohner sind unterirdisch, innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereichs für unterirdische Bauten anzuordnen.
- ² Autoparkfelder für Besucher sind innerhalb des bezeichneten Bereiches zu errichten. Die oberirdischen Autoparkfelder sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- ³ Die erforderlichen Langzeit-Veloparkfelder sind innerhalb der Baubereiche I bis VII, und in der Sammelgarage anzuordnen. In den Baubereichen VIII und IX sind Kurzzeit-Veloparkfelder anzuordnen. Die Anzahl der Veloparkfelder hat sich nach der VSS-Norm 640 065 vom 1.08.2011 zu richten

Art. 13 *Notzufahrt*

- ¹ Die Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Zufahrt für temporäre Umzugsfahrten hat innerhalb des bezeichneten Bereichs «Notzufahrt» zu erfolgen.
- ² Die befahrbare Fläche muss mindestens eine Breite von 3.50 m und eine lichte Höhe von 4.50 m aufweisen und ist auf 18 Tonnen schwere Fahrzeuge auszulegen. Die Notzufahrt muss zur Erfüllung ihres Zwecks ständig frei befahrbar sein.

IV. Umgebung

Art. 14 *Allgemeine Umgebungsfläche*

- ¹ Die «allgemeine Umgebungsfläche» ist als attraktive, zum Verweilen einladende, offene Grünfläche mit einzelnen Bepflanzungen aber ohne abschliessende Umzäunungen zu gestalten.
- ² Innerhalb der «allgemeinen Umgebungsfläche» sind nur standortgerechte, einheimische und nicht invasive Pflanzen zulässig.

Art. 15 *Freiraumgestaltung*

- ¹ Mit der Baueingabe ist für den Aussenraum, unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson, ein detaillierter Umgebungsplan mit der Terraingestaltung, der Bepflanzung, der Materialisierung und der Ausgestaltung der Umgebungs-, Verkehrs- und Freizeitflächen einzureichen.
- ² Der Bereich «Fussweg, intern» ist als befestigter Weg für die interne Erschliessung zu erstellen und mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen und temporären Umzugsfahrten frei von motorisierten Verkehr zu halten.
- ³ An den bezeichneten Standorten sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Art. 16 *Freizeitflächen*

- ¹ Innerhalb des bezeichneten Bereiches sind Freizeitflächen zu realisieren. Diese haben eine Fläche von mindestens 1'330 m² aufzuweisen.
- ² In den Bereichen «Spielplatz» sind möblierte Spielplätze für Kinder verschiedener Altersstufen zu erstellen.

V. Weitere Bestimmungen

Art. 17 *Energie*

Für alle Bauten ist mit dem ersten Baugesuch ein Energiekonzept zu erstellen, welches die Nutzung von erneuerbaren Energien berücksichtigt. Sämtliche Hauptbauten müssen mindestens den Minergie-Baustandard erfüllen.

Art. 18 *Entsorgung*

Im bezeichneten Bereich sind eine Unterflurcontaineranlage für den Kehrriech und der Platz einer Entsorgungsstelle für das Grüngut bereitzustellen.

Art. 19 *Lärmschutzmassnahmen
Bauten*

³ In den «Baubereichen VI und VII» sind die Brüstungen von Balkonen und Terrassen geschlossen und akustisch wirksam (Höhe $\geq 1.00\text{m}$) auszubilden.

⁴ Im «Baubereich VIII» sind Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragen-Ein- und ausfahrtsrampe schallabsorbierend auszugestalten. Die Regenrinnen der Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage müssen «lärmarm» ausgeführt werden.

Art. 20 *Lärmschutzmassnahmen
Aussenraum*

¹ Im bezeichneten Bereich ist im Sinne des Sicht-, Lärm- und Staubschutzes eine Mauer zu realisieren. Diese hat entlang der Frauenfelderstrasse ab dem Niveau des Trottoirs bzw. entlang der Scheitingerstrasse ab dem Niveau der Strasse (am Parzellenrand) eine Höhe von 1.50 m aufweisen.

² Die Mauer ist mit höchst schallabsorbierenden Materialien ($\alpha \geq 0.80$) auszubilden und zu begrünen.

Art. 21 *Sicherstellung des Lärm-
schutzes*

Mit dem Baugesuch ist durch den Gesuchsteller der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den Lärmschutz gemäss LSV erfüllt sind.

Art. 22 *Werkerschliessung*

Der Anschluss an das bestehende EW- und Wassernetz hat an mindestens einer der bezeichneten Stellen zu erfolgen. Der Anschluss an das bestehende Abwasser- und Meteorwassernetz erfolgt an der bezeichneten Stelle .