

Gemeinde Hüttlingen

Sonderbauvorschriften

2. Juni 2021

Gestaltungsplan Schlossacker West

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

¹ Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd.

² Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) die Sicherung einer architektonisch und ortsbaulich guten Wohnüberbauung;
- b) die haushälterische Bodennutzung;
- c) eine sparsame Verkehrserschliessung und gemeinsame Parkierung;
- d) die Schaffung attraktiver Freiräume im Siedlungsgebiet;

II. Erschliessung

Art. 4 Fahrverkehr

Die Zu- und Wegfahrt zum und vom Areal erfolgt an der bezeichneten Stelle über die Schlossackerstrasse. Das Areal ist mit Ausnahme der oberirdischen Autoparkfelder frei vom motorisierten Verkehr zu halten.

Art. 5 Verkehrsfläche

Der Zugang zum Areal und zu den Bauten erfolgt über die Verkehrsfläche. Die nicht von Motorfahrzeugen befahrenen Verkehrsflächen sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu gestalten.

Art. 6 Fusswegverbindung

¹ Von der Schlossackerstrasse bis zur westlich an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Flurstrasse, ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einer nutzbaren Breite von mindestens 1.80 m zu erstellen und dauernd für diesen Zweck zu sichern.

² Der öffentlich zugängliche Fussweg ist durch die Gemeinde zu unterhalten.

Art. 7 Parkierung

Die Autoparkfelder für die Bewohner sind in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Parkfelder für Besucher sind oberirdisch innerhalb der bezeichneten Flächen anzuordnen.

Art. 8 Zweiradabstellplätze

Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Zweiräder zu erstellen. Die Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder der Sammelgarage anzuordnen.

Art. 9 Notzufahrt

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die im Plan bezeichnete Notzufahrt. Der befahrbare Bereich muss eine minimale Breite von 3.50 m, eine minimale lichte Höhe von 4.00 m, eine Tragfestigkeit von mindestens 18 t aufweisen und jederzeit befahrbar sein.

Art. 10 Werkleitungen

¹ An den bezeichneten Standorten sind Hydranten, angeschlossen an eine Ringleitung, zu erstellen.

² Die bestehende Kanalisationsleitung ist auf Kosten der Bauherrschaft zu verlegen.

III. Bebauung

Art. 11 Baubereich Hauptbaute

- ¹ Die Bebauungsstruktur mit vier Doppel- und sechs Einzelhäuser ist verbindlich.
- ² Die Baubereiche «Hauptbaute» legen die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Unterschreitungen der Baubereiche sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Gesamterscheinung der Bebauung gewahrt bleibt. Es gelten die Regelbaumasse.
- ³ Alle Hauptbauten müssen mindestens zwei Geschosse aufweisen.
- ⁴ Minimale Geländeanpassungen von +/- 0.25 m sind zulässig.

Art. 12 Baubereich Anbaute

Innerhalb der Baubereiche «Anbaute» dürfen eingeschossige nicht begehbare Anbauten erstellt werden.

Art. 13 Baubereich Kleinbaute

Innerhalb der Baubereiche «Kleinbaute» dürfen Kleinbauten erstellt werden.

Art. 14 Baubereich Tiefgaragenrampe

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Tiefgarage ist zu überdecken, innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen und mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Die Regenrinne ist lärmarm auszuführen.
- ² Für die Baubereiche gelten folgende maximalen Gesamthöhen:
 - a) Baubereich I: 3.00 m
 - b) Baubereich II: 1.20 m
- ³ Die Erscheinung der Baute hat sich ins Quartierbild einzufügen.

Art. 15 Baulinie für unterirdische Bauten

Die Tiefgarage ist innerhalb der Baulinie vollständig unterirdisch zu realisieren.

Art. 16 Architektonische Gestaltung

- ¹ Ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept für den gesamten Geltungsbereich ist mit der Baueingabe einzureichen und bewilligen zu lassen.
- ² Die Doppelhäuser der Baubereiche A bis D haben jeweils eine architektonische Einheit zu bilden. Die wesentlichen architektonische Erscheinungselemente sind aufeinander abzustimmen.

Art. 17 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A bis D sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35°, im Baubereich E von mindestens 20° zulässig. Es gelten die im Plan bezeichneten Hauptfirstrichtungen.
- ² In den Baubereichen F bis K sind Flachdächer zulässig, die extensiv zu begrünen sind.
- ³ Die Erscheinung der Dachflächen ist aufeinander abzustimmen.
- ⁴ Photovoltaikanlagen sind bei Steildächer als Indach-Anlagen auszuführen.

IV. Umgebung

Art. 18 Grundsätze der Umgebungsgestaltung

- ¹ Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Aussenraumkonzept mit Angaben zur Materialisierung und Bepflanzung einzureichen und bewilligen zu lassen.
- ² An den bezeichneten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die bestehenden Bäume entlang des Flurwegs sollen erhalten werden. Ersatzpflanzungen entlang des Flurwegs sind zulässig.

Art. 19 Einzäunung

- ¹ Tote Einzäunungen dürfen eine maximale Höhe von 1.00 m aufweisen. Die gewachsene Höhe von Lebhägen beträgt maximal 1.50 m.
- ² Sämtliche Einzäunungen innerhalb des Geltungsbereichs sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und im Aussenraumkonzept der ersten Baueingabe hinsichtlich Art und Materialisierung aufzuzeigen.

V. Übriges

Art. 20 Energie

Sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, sind die Neubauten an den Wärmeverbund der Schule anzuschliessen.