

Anpassungen / Präzisierungen am Bebauungsplan Kernzone Winkel Auf Grund der Einspracheverhandlungen vom 3., 4., 11. und 17. November 2015

Rot = Anpassung / Präzisierung
Gestrichen = entfällt
Gelb umrandet = Plananpassung

Auszug Sonderbauvorschriften (SBV)

....

Art. 7

Baubereich Nord und Baubereich Nebennutzflächen

1 Innerhalb des Baubereichs Nord sind Bauten mit ~~einem Sockelgeschoss und~~ einer maximalen Gesamthöhenkote von 448.00 m ü. M. zulässig.

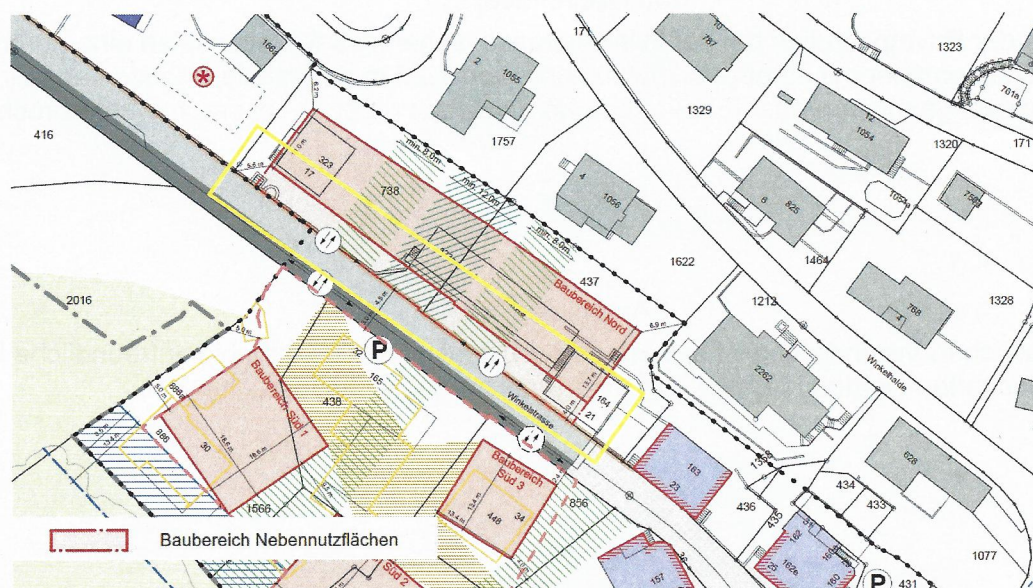
2 ~~Das Sockelgeschoss hat eine Höhe von max. 1.20 m ab gewachsenem Terrain aufzuweisen. Ein zusammenhängendes Sockelgeschoss ist zulässig.~~ Im Baubereich Nebennutzflächen gemäss SIA 416 sind Bauten mit der maximalen Höhe entsprechend der Oberkante der Natursteinmauer (gemäss Art. 14) mit begrünten Dachflächen zulässig.

3 Im Baubereich Nord sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 30° zu erstellen.

4 Bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen im Baufeld Nord sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Ausschnitt Situationsplan (ohne Massstab)

Anpassung gemäss Art. 7 SBV



Auszug Sonderbauvorschriften (SBV)

...

Art. 8 Baubereich Süd

1 In den Baubereichen Süd **sind haben die** Bauten **mit einem ein** Sockelgeschoss **zulässig aufzuweisen**. **Zusätzliche** Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

2 Im Baubereich Süd 1 gilt für den Neubau die maximale Erdgeschosshöhenkote von 436.85 m ü. M. In den Baubereichen Süd 2, Süd 3 und Süd 4 gelten für die Neubauten die maximale Höhenkote des gewachsenen Terrains von 435.20 m ü. M und ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von **max. 1.20 m mindestens 0.80 m** ab dieser Höhenkote.

3 In den Baubereichen Süd sind Flachdächer sowie leicht geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

4 **Die Neubauten haben - von der Winkelstrasse her betrachtet - höchstens dreigeschossig in Erscheinung zu treten. Es gelten zudem Für die Neubauten gelten** die nachfolgenden maximalen Gesamthöhenkoten:

Baubereich Süd 1:	448.00 m ü. M.
Baubereich Süd 2:	447.00 m ü. M.
Baubereich Süd 3:	447.00 m ü. M.
Baubereich Süd 4:	447.00 m ü. M.

....

Art. 14 Natursteinmauer

Als Abschluss der Privatparzellen bei der Winkelstrasse ist gemäss Situationsplan eine durchgehende Natursteinmauer mit einer **maximalen Höhe von 1.20 m** zu erstellen. Diese kann einzig für Erschliessungsanlagen **oder für ökologische Vernetzung der Lebensräume** unterbrochen werden.

....

Art. 24 Amphibien

1 Bei jeder baulichen Veränderung ist sicherzustellen, dass möglichst amphibienfreundliche Bedingungen geschaffen werden **in Bezug auf die Vernetzung der Lebensräume**.

...

Art. 26 Parkierung

1 Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt. Werden in einem Baubereich weniger Autoabstellplätze realisiert, als gemäss Parkplatzreglement erforderlich, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Parkierung nicht auf die Umgebung ausgelagert wird.

2 Die ungefähren Lagen der Ein- / Ausfahrten sind im Situationsplan festgelegt. Sie haben sich gut in die Überbauung bzw. das Ortsbild zu integrieren.

3 Für die Baubereiche Süd 1 bis Süd 4 hat die Zufahrt zur **unterirdischen** Parkierung gemäss Situationsplan nördlich der Baubereiche ab der Winkelstrasse zu erfolgen. Für den Baubereich Süd 4 besteht zudem die Option einer Erschliessung von Süden her. **Für den Baubereich Süd 3 besteht die Option einer eigenen Erschliessung im Bereich der Parz. Nr. 856 an der Winkelstrasse. Die Erschliessung für Baubereich Süd 3 ist in das Gebäude zu integrieren sowie allfällige Rampen und die Parkierung sind innerhalb des Baubereichs zu platzieren.** Für die Nutzungen der Baubereiche Süd 1 bis Süd 4 können die Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

4 Für die Nutzungen des Baubereichs Sternen können die Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

5 Die Parkierung für den Baubereich Nord ist in diesem Baubereich Nord **und den Baubereich Nebennutzflächen** zu integrieren, **z.B. im Sockelgeschoss der Bauten.**

Ausschnitt Situationsplan (ohne Massstab)
Anpassung gemäss Art. 26 Abs. 3 und 5 SBV

