

Sondernutzungsplan Hasler-Areal

Besondere Vorschriften

Mitwirkung

Hinweis:

Die Vorschriften werden in der definitiven Fassung in den Sondernutzungsplan integriert.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Die besonderen Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan Hasler-Areal umgrenzte Gebiet.
- 2 Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Berneck respektive der kantonalen Gesetzgebungen und des übrigen Rechts.
- 3 Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV), dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen.

Art. 2 Verbindlichkeit

Verbindlich sind alle im Sondernutzungsplan bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften. Die Beilagepläne (4. 6. 2018) sind für die Projektierung und Baubewilligung wegleitend. Die übrigen Planelemente sowie der Bericht dienen der Erläuterung des Sondernutzungsplanes.

Art. 3 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- eine ortsbaulich qualitätsvolle Überbauung, die der Lage im Ortsbildschutzbereich Rechnung trägt
- das im Ortsbild störende Fabrikgebäude zu ersetzen
- die Ergänzung des Dorfkerns mit Einrichtungen, die den Dorfkern beleben
- die Schaffung einer attraktiven Überbauung mit einer hohen Wohn- und Freiraumqualität
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung
- die Ermöglichung einer Quartierparkierungsanlage

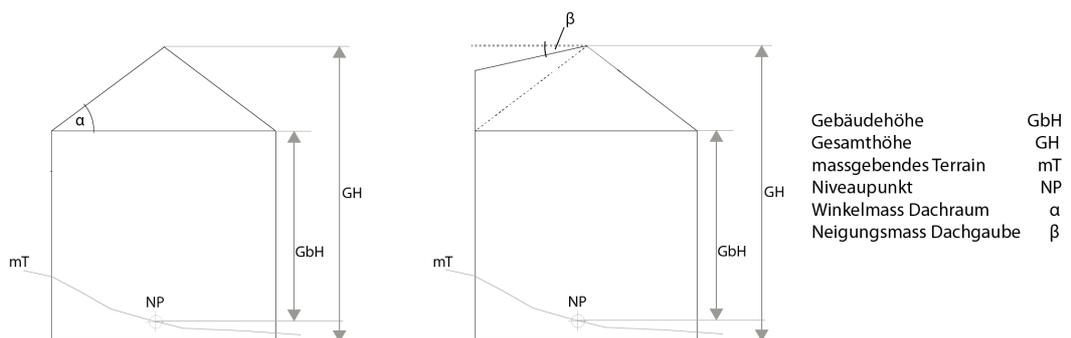
B. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Hauptbauten

- 1 Die Grundflächen Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die Grundflächen ersetzen die Bestimmungen zur Längenausdehnung und die Abstandsbestimmungen nach Regelbauweise und Strassengesetz. Die maximal zulässigen Volumen werden durch die Gebäude- und Gesamthöhen (m.ü.M.) bestimmt.
- 2 In den Grundflächen Hauptbauten gelten folgende Bestimmungen:

Grundfläche	Gebäudehöhe (m.ü.M.)	Gesamthöhe (m.ü.M.)	Winkel- mass Dach- raum α max.	Neigungsmass Dachgaube β min. (siehe Art.5 Abs. 3)
A1	427.95 m	432.20 m	37.0 °	12.0 °
A2	427.95 m	432.70 m	37.0 °	12.0 °
B1	428.45 m	433.20 m	37.0 °	12.0 °
B2	428.45 m	433.70 m	37.0 °	12.0 °
C1	427.45 m	432.20 m	37.0 °	12.0 °
C2	427.95 m	432.70 m	37.0 °	12.0 °
D	428.45 m	433.80 m	40.0 °	-

- 3 Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen kann nur erfolgen, wenn dabei die hohe städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung gewahrt wird.



Art. 5 Dachgestaltung

- 1 Die im Plan angegebene Firstrichtung ist einzuhalten. Quergiebel an den Häusern A-C sind nicht zulässig.
- 2 Das Haus D hat ein Kreuzdach aufzuweisen.
- 3 In den im Plan bezeichneten Gaubenbereich dürfen Schleppegauben erstellt werden. Sie dürfen im bezeichneten Bereich bis in die Fassade reichen. Das Neigungsmass der Gauben muss mind. 12° betragen.
- 4 Die Dachflächen der Hauptbauten sind mit kleinteiligen Tonziegeln im Farbspektrum rot / braun zu decken.
- 5 Auf den Dachflächen der Hauptbauten A1, A2, B1, B2, C1, C2 sind je Dachfläche (Ost / West) maximal zwei Dachflächenfenster im Ausmass von max. 55/98 cm zulässig. Auf Dachflächen mit Dacheinschnitt ist auf die Anordnung von Dachflächenfenstern zu verzichten. Die Dachflächenfenster müssen gegenüber Traufe, First und Dachrand einen Abstand von mindestens 1.0 m haben.
- 6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die westlichen Dachseiten der Häuser B1 und B2 an denen je ein Dacheinschnitt zulässig ist.
- 7 Thermische Solaranlagen sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren. Dabei darf keine Blendwirkung entstehen.

Art. 6 Nutzungen

- 1 Im Erdgeschoss der Hauptbaute D ist eine Nutzung mit Publikumsverkehr vorzusehen.

Art. 7 Vor-, An- und Nebenbauten

- 1 In den bezeichneten Baubereichen dürfen Nebenbauten erstellt werden. Sie dienen der Zufahrt zur Tiefgarage für Motorfahrzeuge und als Zugänge zur Tiefgarage für Fussgänger. Die Nebenbauten haben sich gut in die Umgebung einzupassen. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage ist zu begrünen.
- 2 An- und Vorbauten sind nur innerhalb der Grundfläche Hauptbauten zulässig.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine vorzügliche Gesamtwirkung, welche auf das bestehende Ortsbild abgestimmt ist, erzielt wird.
- 2 Die Fassaden der Hauptbauten A-C sind als murale Lochfassade zu gestalten. Die Materialwahl der Fassaden ist den Beilageplänen Visualisierung 1-4 entsprechend so zu wählen, dass ein natürliches, materialauthentisches Erscheinungsbild entsteht. Für die Neubauten sind warme Farbtöne, welche sich gut in das bestehende Ortsbild einpassen, zu wählen. Das Haus D hat eine Holzfassade aufzuweisen.
- 3 Die Häuser A-D sind mit einem deutlich in Erscheinung tretenden Sockel auszubilden.

- 4 Fenster sind in einer regelmässigen Setzung zu erstellen. Fensterbänke und Leibungen sind bezüglich Materialwahl von der Fassade zu differenzieren. Es sind Holzfenster mit hohem Qualitätsstandard zu wählen.
- 5 Bei sämtlichen Hauptbauten ist der Sonnenschutz als feingliedriger Rollladen und / oder Stoffrollo gemäss den Beilageplänen Visualisierung 1-4 auszuführen.
- 6 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist entsprechend den Beilageplänen Visualisierung 1-4 ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Das Material- und Farbkonzept ist der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung zu unterbreiten.

Art. 9 Loggia

- 1 Für jede Wohneinheit muss innerhalb der Grundfläche der Hauptbauten ein privater Aussenraum von mindestens 8 m² erstellt werden.
- 2 Eine Verglasung der Loggias ist nicht erlaubt. Jedoch ist ein einheitlicher Sonnenschutz durch Stoffstoren zulässig.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 10 Erschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt des Plangebietes hat an der bezeichneten Stelle und über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.
- 2 Die als Erschliessungsbereich bezeichnete Fläche ist für die Allgemeinheit zugänglich zu gestalten.
- 3 Die erforderlichen Sichtfelder sind nach der Norm VSS SN 640 273a freizuhalten. An der Nordost-Ecke des Hauses C sind mit entsprechenden Belagsmassnahmen, z.B. Poller, die Sicherheit für fahrzeugähnliche Geräte zu gewährleisten.
- 4 Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die bezeichnete Wegführung. Die Fahrbahn muss in einer Breite von 3.50 m befestigt und jederzeit befahrbar und für eine Belastung von 18 Tonnen ausgelegt sein. Die Entwässerung hat über die Schulter zu erfolgen.

Art. 11 Parkierung und Abstellflächen

- 1 Die Parkfelder für Personenwagen der Bewohner der Hauptbauten A - D sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Die Tiefgarage darf innerhalb der Umgrenzung den Strassenabstand unterschreiten.
- 3 Oberirdisch dürfen Parkfelder ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen angeordnet werden.

- 4 Bei den Hauptbauten sind innerhalb oder ausserhalb der Gebäude und an gut zugänglichen Stellen nahe den Gebäudezugängen Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder zu schaffen.
- 5 Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach dem Baureglement. Die im Plan verzeichneten Parkfelder können als Besucherparkplätze angerechnet werden, dürfen jedoch nicht als solche bezeichnet und reserviert werden. Sie stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und können bewirtschaftet werden.
- 6 In der Tiefgarage sind mindestens 70 Parkplätze zu erstellen. Wird durch die Gemeinde kein zweites Tiefgaragengeschoss erstellt, sind in der Tiefgarage mindestens 100 Abstellplätze zu schaffen. Über den ordentlichen Parkplatzbedarf hinausgehende Parkplätze müssen für die Quartierparkierung zugänglich gemacht werden.
- 7 Die Infrastruktur in der Tiefgarage ist so zu erstellen, dass Elektrofahrzeuge bei Bedarf auf jedem Parkplatz aufgeladen werden können. .

Art. 12 Wegverbindungen

- 1 Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten sind interne Wege mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen und sickerfähig zu materialisieren.
- 2 Die Gebäude sind fussläufig attraktiv an den Erschliessungsbereich anzubinden.

D. Freiraumbestimmungen

Art. 13 Freiraumgestaltung

- 1 Die Freiraumgestaltung muss ein identitätsstiftendes und einheitliches Konzept verfolgen und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.
- 2 Der Aussenraum muss den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen entsprechen und eine grosse Nutzungsvielfalt und Flexibilität ermöglichen. Die Gestaltung muss alters-, behinderten-, kinder- und spielgerecht sein.
- 3 Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- 4 Der Erschliessungsbereich und die Wegverbindungen sind ausreichend zu beleuchten.
- 5 Mit dem Baugesuch ist auf Grundlage des Beilageplans «Konzept Aussenraum» ein detaillierter Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss Art. 25 Abs. 1 d) des Baureglements müssen Aussagen zur Materialisierung und zur Gestaltung gemacht werden.

Art. 14 Grünbereich

Der Grünbereich ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind nur die im Plan bezeichneten Wegverbindungen, Notzufahrt und Anlagen für Spiel- und Aufenthaltsbereiche an den bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 15 Privater Aussenbereich

Der als privater Aussenbereich bezeichnete Teil des Grünbereichs dient den jeweils angrenzenden Erdgeschossen der Hauptbauten als privater Aussenraum. Er kann soweit frei gestaltet werden, als dass die gute Aussenraumgestaltung gewahrt bleibt. Zulässig sind Hecken von max. 1.20 m Höhe. Andere Trennelemente sind nicht zulässig.

Art. 16 Spielbereich und Spielplatz

- 1 Wird im Haus B1 / B2 eine Kindertagesstätte oder eine ähnliche Nutzung angeordnet, ist der angrenzende Grünbereich als abgegrenzter Spielbereich für diese Nutzung auszugestalten.
- 2 An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Spielplatz für die Wohnüberbauung mit entsprechender Ausstattung zu erstellen.

Art. 17 Stützmauern

- 1 Harte Verbauungen zur Böschungssicherung sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 2 Stützmauern im Grünbereich dürfen eine Höhe von max. 0.6 m aufweisen. Sie können in der Höhe gestaffelt werden.

Art. 18 Sicherheit

Den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzer ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Es sind genügend offene sowie einsehbare Eingangsbereiche und Treppenhäuser zu schaffen, welche bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sind. Unübersichtliche und schlecht ausgeleuchtete Bereiche sind zu vermeiden.

E. Umwelt und Energie

Art. 19 Energie

- ¹ Mindestens 35 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser sind mit erneuerbaren Energien zu decken. Anpassungen an den Stand der Technik sind zu berücksichtigen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ein Energiekonzept einzureichen.

Art. 20 Retention

Anfallendes Meteorwasser ist auf dem Grundstück durch entsprechende Retentionsmassnahmen zurückzuhalten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Der Sondernutzungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft.