

Besondere Bauvorschriften Gestaltungsplan Wiggengut, Wiggen

vom 16. März 2016

Art. 1 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer beträgt gemäss dem gültigen Bau- und Zonenreglement von Escholzmatt 0.40. Die AZ wird über die gesamte Grundstückfläche berechnet. Übertragungen auf die Einzelgrundstücke sind möglich. Damit wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet. S. Berechnungen im Abschnitt 6.

Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet. (§ 10 Abs. 2 BauV) Sollte im Rahmen einer künftigen Revision des Bau- und Zonenreglementes eine höhere Ausnützung ermöglicht werden, kann diese sinngemäss angewandt werden.

Art. 2 Geschosszahl

Für Hauptbauten sind maximal zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss zugelassen. An- und Nebenbauten dürfen maximal ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss aufweisen.

Art. 3 Höhenlage

Im Situationsplan Nr. 932/07 sind die Meereshöhen der Erdgeschosse angegeben. Sie sind mit einer maximalen Abweichung von +/- 40 cm verbindlich.

Art. 4 Horizontale Gebäudeabmessungen

Die maximalen horizontalen Gebäudeabmessungen für Haupt-, An- und Nebenbauten ergeben sich durch die ordentlichen Grenzabstände und durch die Ausnützungsziffer. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. Dabei werden die unbewohnten An- und Nebenbauten nicht mitgerechnet.

Art. 5 Gebäudeanordnung, Grenzabstände

Das Grundprinzip für die Anordnung der Haupt-, An- und Nebenbauten ist im Situationsplan Nr. 932/13 dargestellt. Die Baufelder sind im Plan mit Strichpunktlinien dargestellt.

Der minimale Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4.00 m. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, offene Balkone dürfen max. 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen.

Der minimale Grenzabstand für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 4.00 m ab dem gewachsenen Terrain und einer max. Gebäudelänge von 8.00 m beträgt 3.00 m ab äusserstem Bauteil. Wo im Situationsplan Nr. 932/13 dargestellt, beträgt der minimale Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten sinngemäss ab äusserstem Bauteil 1.00 m, bzw. zum Grundstück Nr. 704 1.50 m. (Näherbaurecht)

Von der vorgesehenen Parzellierung kann abgewichen werden. Jeweils zwei benachbarte Parzellen können für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses oder eines Doppel-Einfamilienhauses zusammengelegt werden. Dabei werden die Baufelder sinngemäss vereinigt.

Art. 6 Parkierung

Die definitive Zahl der Parkplätze wird mit den Bauprojekten bestimmt. Der Bedarf an Abstellflächen nach Art. 20 BZR bildet dabei das Minimum der zu erstellenden Parkplätze. Die Oberfläche der Abstellflächen ist mit sickerfähigen Belägen zu gestalten.

Art. 7 Spielplätze

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den Rasenplatz für Spiel und Sport und an den Sandspielplatz des Schulareals an. Diese Plätze werden von der Gemeinde den Bewohnern der neuen Überbauung zur Benützung freigegeben Sie können über die vorgesehenen Fusswege direkt erreicht werden.

Art. 8 Bepflanzung

Grundsätzlich wird eine intensive Begrünung der Siedlung angestrebt. Einheimische Pflanzen sind zu bevorzugen. Die Anordnung der Bepflanzung ist pro Grundstück individuell. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nachbargrundstücke nicht übermässig beschattet werden.

Art. 9 Fassaden, Farbgestaltung

Die Bauten sind in ihrer äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Fassadenfarben mit greller Wirkung sind nicht gestattet.

Art. 10 Dächer, Farbgestaltung

Auf den Hauptbauten sind Giebeldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad vorzusehen. Dachaufbauten sind bei architektonisch guten Lösungen bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der Dachlänge zulässig. Die Dächer sind mit unauffälligen Materialien einzudecken. Helle oder grelle Farben sind nicht gestattet.

An- und Nebenbauten dürfen Flachdächer aufweisen. Die maximale Grundfläche gem. BZR Art. 13 beträgt 50 m². Die Gebäudehöhe ab dem gewachsenen Terrain darf max. 4.00 m betragen.

Art. 11 Firstrichtung

Die im Situationsplan Nr. 932/13 angegebenen Firstrichtungen sind mit einer maximalen Abweichung von +/- 10 Grad verbindlich.

Art. 12 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten richtet sich nach Art. 9 BZR.

Art. 13 Firsthöhe

Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 5.00 m über OK fertig Dachgeschossboden liegen.

Art. 14 Terraingestaltung

Die maximale Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen darf 2.00 m betragen.

Art. 15 Energie

Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung sind grundsätzlich ökologische Heizsysteme wie beispielsweise, Wärmepumpen oder Holzpellets – Heizungen vorzusehen. Es können auch Sonnenkollektoren oder Fotovoltaik-Anlagen montiert werden.

Art. 16 Entwässerung

- 16.1 Sauberes Meteorwasser wird über Sammelleitungen in eine Versickerungsanlage geführt.
- 16.2 Meteorwasser von Vorplätzen und Parkierungsflächen ist über die Schulter oder durch Rasengittersteine und Kiesflächen zu versickern.
- 16.3 Alle in den Häusern und Garageneinfahrten entstehenden Abwässer gelten als Schmutzwasser. Sie werden in zwei Sammelleitungen zusammengefasst und direkt in die zur ARA Langnau führende Kanalisation eingeleitet.

Abschnitt 6: Ausnützungsberechnung

Grundstückfläche Grundstück Nr. 2291	7'995 m ²
./. Erschliessungsstrasse und Flächen für die Sichtbermen und Lärmschutzwand, sowie Abparzellierung des Bewirtschaftsweges z.G. Parz. 704	<u>-1'230 m²</u>
Total überbaubare Grundstückfläche	6'765 m ²
Zulässige anrechenbare Geschossfläche W2A nach BZR $7'995 \text{ m}^2 \times 0.40$	3'198 m ²
Verteilung auf die überbaubare Grundstückfläche $3'198 \text{ m}^2 / 6'765 \text{ m}^2$	
= Ausnützungsziffer	0.473

Beispiele:	(Berechnungsweise gemäss BauV)	
Parzelle I	anrechenbare Grundstückfläche	469 m ²
	zulässige anrechenbare Geschossfläche	222 m ²
Parzelle E	anrechenbare Grundstückfläche	601 m ²
	zulässige anrechenbare Geschossfläche	284 m ²
Parzelle A+B	anrechenbare Grundstückfläche	1'250 m ²
zusammengelegt	zulässige anrechenbare Geschossfläche	591 m ²

Verfasser Gestaltungsplan: PP Architektur AG
Hauptstrasse 141
6182 Escholzmatt

Escholzmatt, 16. März 2016

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach
Fritz Lötscher Anton Kaufmann
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber