
Gestaltungsplan «Kindergartenareal»

Vorschriften

Stand: 18. August 2021, 2. Öffentliche Auflage

Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage sind wie folgt markiert
gestrichen: ~~rot, durchgestrichen~~; neu: blau

Vom Gemeinderat beschlossen am 8. Juni 2021 und 9. August 2021

Einverständnis der Grundeigentümer:

Parz. 416

.....

Parz. 419

.....

2. Öffentliche Auflage vom 20. August bis 9. September 2021

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Martin Imboden

Benno Erne

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am

mit Entscheid Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf

Wer durch die Gestaltungsplanänderung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der
Auflagefrist beim Gemeinderat, 9514 Wuppenau, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Ingress

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Wuppenau erlässt, gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011 (PBG), den nachfolgenden

Gestaltungsplan «Kindergartenareal»

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt im Rahmen von § 23 PBG folgende Ziele:

- Erschliessung von Parzelle Nr. 416, insbesondere Ausscheidung und Sicherung der Verkehrsflächen
- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Qualitätsvolle bauliche, architektonische Innenentwicklung hinsichtlich Dichte, Lage, Grösse, Proportion der Wohnbauten, Gestaltung der Baukörper und Einordnung in das bestehende Gelände und die Siedlungsstruktur
- eine hohe Wohnqualität
- Ortsbaulich dorfgerichte Aussenraumgestaltung
- Fussgängergerechte Verbindung vom Lettenquartier zur Dorfstrasse
- Ortsgerechte Lösung der Parkierung
- energieeffiziente Bauweise (Minergie-P oder gleichwertige Energieeffizienz)

3. Inhalt und Wirkung

3.1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende, allgemeinverbindliche Bestandteile:

- a) Vorschriften
- b) Plan 1: Erschliessung und Parzellierung 1:500, allgemeinverbindlicher Inhalt
- c) Plan 2: Bebauung und Umgebung 1:500, allgemeinverbindlicher Inhalt

3.2 Der Planungsbericht dient der Erläuterung, der Informationsinhalt der Pläne 1 und 2 dem Verständnis. Sie sind nicht rechtsverbindlich und bedürfen nicht der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt.

B. SPEZIELLE BESTIMMUNGEN

1. Parzellierung, Erschliessung und Etappierung

Art. 1 Parzellierung

1 Die Gestaltungsplanbereiche A und B können neu parzelliert werden, wenn dadurch mit Ausnahme von Parzellen mit spezieller Zweckbestimmung wie Wege keine unüberbaubare Grundstücke entstehen.

2 Den neuen bebaubaren Parzellen sind Anteile der maximal zulässigen Geschossflächenziffer zuzuweisen. Dabei sind Geschossflächentransfers zulässig.

3 Die zu den für die Verkehrserschliessung vorgesehene Grenzverschiebungen und der Landabtretung an die Gemeinde im Entwurf vorliegenden Mutationen^{*)} für die Strassen-/Wegparzelle gemäss Plan 1 sind innert dreier Monate nach Rechtskraft des Gestaltungsplans zu vollziehen.

4 Die für die Strassen-/Wegparzelle notwendigen Landflächen gehen dabei unentgeltlich an die Gemeinde über.

Art. 2 Strassen- und Wegerschliessung

Die Strassenerschliessung ist zu einem vom Gemeinderat festgelegten oder von privaten Grundeigentümern im Gestaltungsplanbereich B gewünschten Zeitpunkt, spätestens aber beim Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für eine Hauptbaute auf einer solchen Parzelle durch die Gemeinde zu erstellen.

Art. 3 Werkleitungen, Abwasser

1 Die werkmässige Erschliessung des Gestaltungsplanbereichs B wird durch die Gemeinde zusammen mit dem Bau der Strassenerschliessung erstellt.

2 Die Umlegung der Werkleitungen hat zu einem durch die Gemeinde zu bestimmenden Zeitpunkt, spätestens jedoch bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für eine Hauptbaute im Gestaltungsplangebiet, durch die Gemeinde zu erfolgen.

Art. 4 Gesamtkonzepte, Etappierung

1 Die Bebauung hat in den Gestaltungsplanbereichen A und B nach je einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Eine Etappierung der Realisierung ist gestattet. Die Reihenfolge ist dabei mit Ausnahme der Bestimmungen in Abs. 2 frei. Mit jeder Etappe im Gestaltungsplanbereich A sind die erforderlichen Pflichtabstellplätze gemäss Art. 5 zu realisieren.

2 Zusammen mit dem Gesamtkonzept für den Gestaltungsplanbereich A ist ein Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Kindergartengebäude einzureichen. Falls es nicht in der ersten Etappe umgesetzt wird, ist zur Sicherstellung der Realisierung vor Baubeginn der ersten Etappe eine vom Gemeinderat festzulegende finanzielle Garantie zu leisten.

Art. 5 Parkierung im Gestaltungsplanbereich A

1 Für den Gestaltungsplanbereich A sind die Pflichtabstellplätze mit Ausnahme von Abs. 2 in einer oder mehreren Sammelgaragen zu erstellen. Dazu sind im Plan 1 eine Baubereich ausgeschieden sowie die Lage möglicher Zu- und Wegfahrten im Situationsplan bezeichnet.

2 Für den Gestaltungsplanbereich A können 5 unüberdeckte Besucherparkplätze in dem in Plan 1 mit «Bereich für Besucherparkplätze» bezeichneten Bereich angeordnet werden.

3 Im Gestaltungsplanbereich A sind für Fahrräder und dergleichen an geeigneter Stelle genügend überdeckte oder in Gebäuden angeordnete Abstellplätze pro Hauptbaute zu erstellen. Die genaue Zahl und Lage wird im Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat festgelegt.

^{*)} Der Entwurf ist noch zu erstellen und ist bei der Eingabe zur Genehmigung beizulegen

Art. 6 Notzufahrt

Die im Situationsplan bezeichnete Notzufahrt ist als für Löschfahrzeuge der Feuerwehr befahrbare Fläche mit einer Mindestbreite von 3.0 m auszubilden und ständig dafür freizuhalten.

2. Überbauungsbestimmungen

Art. 7 Abstände, Baubereiche und Baulinien

1 Neue Hauptbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen für Hauptbauten gestattet.

2 Beim bestehenden Kindergartengebäude (Vers. Nr. 203) können innerhalb des Baubereichs B Balkone zugelassen werden wenn sie

- a) gestalterisch als klar erkennbare, dem Hauptbaukörper vorgelagerte Raumschicht ausgebildet werden und als filigrane Elemente, welche die Fassadenstruktur berücksichtigen, in Erscheinung treten.
- b) von der Dorfstrasse her nicht störend in Erscheinung treten.

3 Der Bau eines allfälligen Lifts zur Vertikalerschliessung des Kindergartengebäudes ist innerhalb des Baubereichs L zulässig. Er darf den First des Kindergartengebäudes nicht überragen. Die Grundfläche ist auf maximal 2.0 m² beschränkt.

4 Bei der Pflichtbaulinie wird die Lage der Fassadenflucht verbindlich festgelegt. Vorspringende Gebäudeteile sind in diesem Bereich nicht gestattet.

5 Innerhalb des in Plan 2 bezeichneten Abstandsbereichs LRV (50%-Hüllkurve bei Tierhaltung) ist auf Parz. Nr. 419 bis zu einer Änderung der Besitz-, Wohn-, Miet- oder Pachtverhältnisse auf Parz. Nr. 422 eine Wohnnutzung untersagt.

56 Entlang der Talseite der neuen Erschliessungsstrasse dürfen Anlagen und Bepflanzungen wie Zäune und Sträucher, welche gegenüber der Strasse einen kleineren Abstand als 60 cm aufweisen, diese nicht überragen (siehe Skizze im Anhang).

Art. 8 Massvorschriften für Hauptbauten

1 Für Hauptbauten gelten folgende Massvorschriften:

Geschossflächenziffer	Gestaltungsplanbereich A:	0.90
	Gestaltungsplanbereich B:	0.80
Fassadenhöhe	Gestaltungsplanbereich A:	8.50 m
	Gestaltungsplanbereich B:	8.00 m
maximale Gebäudelänge	gemäss Baubereiche für Hauptbauten	

2 Aus gestalterischen Gründen dürfen die Gesamthöhen zudem die in Plan 2 festgelegten Höhenkoten in m ü.M. nicht überschreiten.

3. Gestaltungsbestimmungen

Art. 9 Grundsatz

1 Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

2 Im Gestaltungsplanbereich A hat sich die architektonische Gestaltung an der historischen Bebauung an der Dorfstrasse zu orientieren. Dies gilt insbesondere auch für Materialien, Farben, der Proportionen der Baukörper und Fassadenöffnungen sowie die Dachgestaltung.

3 Neben den Bestandsbauten sind im Baubereich A Mehrfamilienhäuser, im Gestaltungsplanbereich B Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zulässig. Sie haben mindestens zwei Vollgeschosse zu umfassen.

Art. 10 Dachformen und Dachgestaltung

1 Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° im Gestaltungsplanbereich A und 20° im Gestaltungsplanbereich B. Der First ist parallel zur Längsseite und traufständig zum Tal auszurichten.

2 Dachaufbauten sind pro Dachfläche einheitlich als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden.

3 Im Gestaltungsplanbereich A sind Quergiebel nur bergseitig zugelassen.

Art. 11 Terraingestaltung

1 Geländeänderungen zur Terraingestaltung sind auf ein Minimum zu beschränken.

2 Im Gestaltungsplanbereich B sind Stützmauern höchstens bei Eingängen sowie Garageneinfahrten und -vorplätzen zulässig.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

1 In Plan 2 sind die wichtigsten Umgebungsgestaltungselemente konzeptionell festgehalten. Diese sind in den Gesamtkonzepten gemäss Art. 4 Abs. 1 zu konkretisieren. Darin sind auch die erforderlichen Spielplatz- und Freizeitflächen nachzuweisen. Detaillierte Umgebungspläne sind mit den Baueingaben einzureichen.

2 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

3 Platzbereiche sind soweit möglich mit einem versicherungsfähigen Belag zu versehen.

4 Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll und naturnah anzulegen, z.B. als Blumenwiesen, Ruderalflächen, Gebüschgruppen.

5 Schottergärten sind nicht zulässig.

Art. 13 Feldgehölz

Das Feldgehölz gemäss Plan 2 kann teilweise flächengleich umgelegt werden, sofern es ökologisch mindestens gleichwertig bleibt. Es ist eine Aufwertung anzustreben. Die gemäss Plan 2 zu erhaltenden Bäume dürfen durch den Bau der Fusswegverbindung in ihrer Vitalität nicht gefährdet werden.

4. Energie

Art. 14 Energieeffizienz

Neue Hauptbauten haben den MINERGIE-P Standard oder eine gleichwertige Energieeffizienz zu erfüllen.

C. SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung auf einen, durch den Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Anhang

Skizze zu Art. 7 Abs. 56

