

# Sondernutzungsplan Widenbach

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff PBG

Vom Gemeinderat erlassen am 14. August 2024

Der Gemeindepräsident: Der Gemeinderatsschreiber:

Peter Bruhin Marco Lang

Öffentlich aufgelegt vom 22. November 2024 bis am 21. Dezember 2024

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am

Der Amtsleiter:

Auflage  
14. August 2024

Massstab 1:500

## rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil  
T +41(0)71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Plan Nr.  
28.1.001/01.32



## Legende

Festlegungen	
	Geltungsbereich Art. 1
	Erschliessungsfläche Art. 3
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Art. 3
	Zugangsfläche Art. 3
	Notzufahrts- und Aufstellfläche Art. 3
	Parkierungsfläche Art. 4
	Veloabstellplatz Art. 4
	Baubereich Hauptbauten Art. 5
	Umgrenzung Attikageschoss Art. 5
	Baubereich Vorbauten Art. 5
	Baubereich Nebenbaute eingeschossig Art. 5
	Umgrenzung unterirdische Bauten Art. 6
	Umgebungsbereich Art. 9
	Ökologische Ausgleichsfläche Art. 9
	Private Aussenraumflächen Art. 9
	Baum Art. 9
	Spiel- und Aufenthaltsplatz Art. 10
Hinweise / Ausgangslage	
	Neubau Zufahrtsstrasse / Ausbau Kantonsstrasse
	Buswartehaus
	Strasse / Wendeplatz (Gemeindestrasse 2. Klasse)
	Weg (Gemeindeweg 1. Klasse)
	Hauszugang
	Feuerwehr-Aufstellfläche
	Gewässerabstandslinie gem. Sondernutzungsplan Wiesenbach Wittenbach Abschnitt km 0.500-0.665 Stand Vorprüfung vom 28. September 2023
	Höhenkote gestaltetes Terrain in m.ü.M.

## Besondere Vorschriften

### 1 Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan «Widenbach» gemäss PBG Art. 25 Besondere Bauweise besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen und dem Planungsbericht.

<sup>2</sup> Die Besonderen Vorschriften gelten für den im Situationsplan umgrenzten Geltungsbereich. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie das Baureglement der Gemeinde Wittenbach (BauR).

<sup>3</sup> Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise, die Beilagepläne und der Planungsbericht sind richtungweisend.

#### Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung, welche sich ortsbaulich und architektonisch vorzüglich in das bestehende Ortsgefüge einpasst. Namentlich bezweckt er eine ortsbaulich vorzüglich eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität, die Sicherung einer hochwertigen Architektur, die Sicherstellung attraktiver Freiräume und die Förderung der Biodiversität mit einer standortgerechten Bepflanzung und eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.

### 2 Erschliessung und Parkierung

#### Art. 3 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt über die neue Zufahrtsstrasse. Am Ende der Strasse ist ein Wendeplatz für einen 8m-LKW vorzusehen.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsfläche dient der Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Parkplätzen sowie dem Zugang für den Langsamverkehr und die Fussgänger.

<sup>3</sup> Die Zugangsflächen dienen dem hindernisfreien Zugang für den Langsamverkehr und die Fussgänger. Die Abgrenzung und die Gestaltung der Zugangsflächen sind im Baubewilligungsverfahren im Detail zu bestimmen bzw. aufzuzeigen.

<sup>4</sup> Die Notzufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr erfolgt über den Grünauweg. Die Aufstellflächen müssen einem Gewicht von 20 t standhalten. Sie sind in Absprache mit der Feuerwehr im Detail festzulegen.

#### Art. 4 Parkierung

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der oberirdisch bezeichneten Parkierungsfläche für Besucher sind die erforderlichen Parkfelder für Personenwagen in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.

<sup>2</sup> Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder richtet sich nach einem Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Wittenbach. Maximal dürfen 1.0 Parkplätze pro Wohnung in der Tiefgarage sowie sieben oberirdische Besucherparkplätze, davon ein IV-Parkplatz erstellt werden.

Bestandteile

Perimeter

Verbindlichkeit

Ziele

Haupterschliessung MIV

Erschliessungsfläche

Zugangsfläche

Notzufahrt und Aufstellflächen

Parkierungsfläche

Anzahl Parkfelder

### 3 Bebauung

#### Art. 5 Baubereiche

<sup>1</sup> Die Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der zulässigen Bauten. Sie gehen anderen Abstands-, Längen- und Höhenvorschriften des BauR vor.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche Hauptbauten dürfen Hauptbauten mit der festgelegten Gebäudehöhe erstellt werden. Die Umgrenzungslinie Attikageschosse umschreibt die maximale Ausdehnung der Attikageschosse. Diese dürfen die festgelegte Gebäudehöhe um maximal 3.5 m überschreiten.

<sup>3</sup> Die maximalen Gebäudehöhen sind pro Baubereich mittels Höhenkoten in m.ü.M. wie folgt festgelegt:

- Baubereich A 615.20 m.ü.M.
- Baubereich B 616.80 m.ü.M.
- Baubereich C 618.45 m.ü.M.
- Baubereich D 620.05 m.ü.M.

<sup>4</sup> Innerhalb der Baubereiche Vorbauten dürfen über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden und Balkone und deren konstruktiv bedingte Abstützungen ohne anrechnung an das Bauvolumen zur Berechnung der Baumassenziffer erstellt werden. Sie dürfen nicht eingewandert werden. Die Höhe darf die für die Hauptbauten festgelegte Höhenkote nicht überragen.

<sup>5</sup> Im Baubereich Nebenbaute darf eine maximal eingeschossig in Erscheinung tretende Überdachung der Rampe in die Tiefgarage erstellt werden. Sie ist extensiv zu begrünen und muss nicht zum Bauvolumen angerechnet werden.

<sup>6</sup> Das zulässige Nutzungsmass richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Wittenbach, wobei eine Mehrausnutzung von 25 %, sowie für die Ausbildung von Attikageschossen und zertifizierte Minergiehäuser eine Mehrausnutzung von je 0.2 angerechnet werden darf. Die maximale Baumassenziffer beträgt 2.9.

#### Art. 6 Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unter dem Terrain liegende Bauten dürfen bis zur Umgrenzung unterirdische Bauten reichen. Technisch erforderliche Bauteile wie Licht- und Lüftungsschächte, Treppen u.s.w. dürfen die Umgrenzung im minimal erforderlichen Mass überschreiten.

<sup>2</sup> Freiliegende Untergeschosse müssen eine Überdeckung von mindestens 0.5 m aufweisen.

#### Art. 7 Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Bauten haben ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Sie müssen hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung aufweisen und sich gut in die Umgebung einfügen.

Veloabstellplätze

Baubereiche

Baubereich Hauptbauten, Umgrenzung Attikageschosse

Gebäudehöhe

Baubereich Vorbauten

Baubereich Nebenbaute

Nutzungsmass

Umgrenzung unterirdische Bauten

Überdeckung

Gesamtwirkung

<sup>2</sup> Die Fassaden der Vollgeschosse sind in Holz mit einer vertikalen Schalung auszuführen. Teile der Fassaden sowie die Balkon- und Attikabrüstungen dürfen mit Glas-Solarmodulen versehen werden.

<sup>3</sup> Die Aussenräume der Wohnungen sind als eingezogene Loggien und gegen aussen innerhalb der vorgesehenen Baubereiche als Balkone zu erstellen.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein mit der Bewilligungsbehörde besprochenes detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind am Bauobjekt zu bemustern.

#### Art. 8 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Sämtliche Hauptbauten sind mit Flachdächern abzudecken. Die Dächer sind, wo sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

<sup>2</sup> Über dem Attikageschoss sind nur technisch bedingte Dachaufbauten erlaubt. Sie sind in der Höhe auf das notwendige Mass zu beschränken und soweit möglich zusammenzufassen.

### 4 Freiräume

#### Art. 9 Umgebungsbereich

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich dient der allgemeinen Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsfläche und ist extensiv zu begrünen bzw. als Blumenwiese (z. Bsp. UFA-Wildblumenwiese, Original CH-G) zu gestalten. Bepflanzungen sind mit einheimischen und klimaangepassten Arten vorzunehmen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht erlaubt.

<sup>2</sup> Die im Plan eingetragenen Baumgruppen und Bäume sind bezüglich Lage und Anzahl richtungswisend.

<sup>3</sup> Der ebenerdigen Wohnnutzung zugeordnete Freiräume dürfen in den privaten Aussenraumflächen angeordnet werden. Die Flächen dürfen mittels Strauchpflanzungen vom übrigen Umgebungsbereich abgegrenzt werden.

<sup>4</sup> Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen.

#### Art. 10 Spiel- und Aufenthalt

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Spiel- und Aufenthaltsplätze zu gestalten. Zugelassen sind die dazu notwendigen Wegverbindungen und Anlagen wie Möblierung und Gerätschaften.

### 5 Umwelt, Ökologie

#### Art. 11 Entsorgung

Die Kehrichtentsorgung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Sondernutzungsplans vorzusehen. Die notwendigen Unterflurcontainer sind beim Wendeplatz der Zufahrtsstrasse anzuordnen. Der genaue Standort ist im Baubewilligungsverfahren mit der zuständigen Entsorgungsstelle festzulegen.

Fassadengestaltung

Balkone

Material- und Farbkonzept

Dachbegrünung

Dachaufbauten

Umgebungsbereich

Baumgruppen und Bäume

Private Aussenraumflächen

Umgebungsplan

Spiel- und Aufenthaltsplätze

Hauskehricht, UFC

### Art. 12 Entwässerung

Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Das Meteorwasser ist in den Wiesenbach abzuleiten.

Meteorwasser

### Art. 13 Energie

Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur Abdeckung der Grundlast. Die Bauten müssen Minergie zertifiziert werden.

Energiekonzept

### Art. 14 Lärmschutz

Der detaillierte Lärmschutznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Lärmbeurteilung hat in Bezug auf die Auswirkungen des Strassenlärms, der Tiefgaragen- und wegfahrt sowie allfälliger Lüftungsanlagen zu erfolgen.

Lärmschutznachweis

### 6 Schlussbestimmungen

#### Art. 15 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

Vollzugsbeginn