

Gestaltungsplan «Breite II»

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt Architektur (orientierend) vom 22.07.2024 (Ruch Architekten AG)
- Richtprojekt Freiraum (orientierend) vom 22.07.2024 (Jans Landschaftsarchitektur)
- Erschliessungskonzept (orientierend) vom 22.07.2024 (Steinmann Ingenieure und Planer AG)

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkung vom: 15.09.2021 bis: 15.10.2021

Vorprüfungsbericht vom: 13.04.2023

Öffentliche Auflage vom: 02.08.2023 bis: 31.08.2023

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11.11.2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Daniel Schüepp

Roger Müller

Genehmigung:

Der Gemeinderat Künten erlässt für den Gestaltungsplan «Breite II» in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan «Breite II» bezweckt eine koordinierte Erschliessung, die Gestaltung einer sehr guten Ortseingangssituation und eine gute Verflechtung mit der angrenzenden Kulturlandschaft. Mit dem Gestaltungsplan wird eine erhöhte Nutzungsdichte mit gleichzeitiger Sicherung einer hohen Wohn-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sichergestellt.

§ 2

Bestandteile

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

²Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Freiraum
- Erschliessungskonzept

§ 3

Gestaltungsplan-perimeter

¹Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Künten, insbesondere die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 3.

²Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 5

Baubereiche

¹Bauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

§ 6

Baubereiche Attika

¹Attikageschosse gemäss § 25 BauV dürfen ausschliesslich innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche angeordnet werden.

²Bei den Attikageschossen sind keine Sichtschutzwände oder andere wahrnehmbare, fassadenbildende Elemente zulässig.

§ 7

Höhenbegrenzung

¹Die im Situationsplan eingetragenen maximalen Höhenkoten gelten exkl. technisch bedingte Aufbauten und orientieren sich am natürlich gewachsenen Terrainverlauf. Sie sind pro Baubereich resp. Baubereich Attika definiert und setzen alle Höhenmasse aus der Bau- und Nutzungsordnung ausser Kraft.

²Im Baubereich 3 darf die Traufe eine maximale Höhe von 432.00 m ü. M. aufweisen.

³Die Koten des Vollgeschosses auf Höhe Innenhof der Baubereiche 1 und 2 betragen 422.20 m ü. M. Die Kote des Vollgeschosses auf Höhe Kantonsstrasse des Baubereichs 3 beträgt 423.00 m ü. M. Eine Abweichung dieser Koten bis 25 cm nach oben und unten ist zulässig.

Geschosszahl

⁴Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse ist pro Baubereich definiert und im Situationsplan vermerkt.

§ 8

Baubereiche vorspringende Gebäudeteile und Klein-/Anbauten

¹Vorspringende Gebäudeteile und Klein-/Anbauten sind nur innerhalb der dafür bezeichneten Baubereiche zulässig.

²Klein-/Anbauten müssen sich punkto Material und Farbe ins Bild der Überbauung eingliedern.

³Im Baubereich P ist ein offener Pavillon als gemeinschaftlicher Siedlungstreffpunkt zu erstellen. Der regen- und sonnengeschützte Ort soll Aufenthalt und Spiel auf vielfältige Art ermöglichen. Es sind natürliche, wertige Materialien einzusetzen.

⁴ Im Baubereich V ist eine gedeckte Kleinbaute für einen Teil der Veloabstellplätze gemäss § 30 zu erstellen.

⁵Im Baubereich E ist für die Entsorgung eine geschlossene Kleinbaute zu erstellen und gemäss § 26 Abs. 2 zu begrünen.

⁶Im Baubereich T befindet sich die bestehende Trafostation, welche gemäss § 26 Abs. 2 zu begrünen ist.

§ 9

Dachgestaltung

¹Im Baubereich 3 sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. Strassenseitig sind lediglich einzelne kleinere Dachaufbauten zulässig.

²In den übrigen Baubereichen sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Begrünte Flachdächer	<p>§ 10</p> <p>¹Die Flachdächer sind im Sinne einer ökologischen Gestaltung und Funktion sowie der besseren Einpassung ins Landschaftsbild zu begrünen.</p> <p>²Die Begrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm und als ökologisch wertvolle Fläche auszuführen und re-tentionswirksam zu gestalten. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassergewinnung sind möglich.</p>
Fassadengestaltung	<p>§ 11</p> <p>¹Alle Gebäude innerhalb der bezeichneten Baubereiche 1 und 2 sind mit Holz zu verkleiden. Für einzelne untergeordnete Bereiche sowie für Klein- und Anbauten sind Ausnahmen möglich.</p> <p>²Die Aussenbereiche der Wohnungen sind als Loggien zu gestalten.</p> <p>³Beim Gebäude in Baubereich 3 soll sich das Erdgeschoss farblich und in der Struktur von den Obergeschossen abheben. Die Lukarnen sind aus Kupferblech, die Dacheindeckung aus schwarzem Eternitschiefer zu gestalten. Die Siedlungsseite ist mit analoger Holzkonstruktion zu verkleiden. Die Lochfenster haben vorstehende Einfassungen aufzuweisen.</p>
Lärmschutz	<p>§ 12</p> <p>¹Für den Baubereich 3 hat die Summe aller Dämpfungen im Lüftungsfenster, bezogen auf den Quellenwert (L_{r,e}) der Kantonsstrasse K 271, mindestens 15 dB(A) zu betragen. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen für kleine Teile gemäss Art. 30 LSV zulässig.</p> <p>²Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderung nach Abs. 1 mit einem Lärmgutachten nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und wenn nötig Nachbesserungen verlangen.</p>
Energieeffizientes Bauen	<p>§ 13</p> <p>¹Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Einsatz eines möglichst hohen Anteils an erneuerbaren Energieträgern sowie eine hohe Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb der Bauten nachgewiesen wird. Die Anordnung der Solaranlagen ist ebenfalls Bestandteil dieses Energiekonzepts. Die Einhaltung dieser Grundsätze wird durch das Minergie-Label nachgewiesen.</p>
Bauen nach Regelbauweise	<p>§ 14</p> <p>¹Für die Parzellen 92 und 689 gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Künten, insbesondere die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 3.</p> <p>²Aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für die Parzellen 92 und 689 ausschliesslich § 25 und § 27.</p>

Umgebungsgestaltung

§ 15

Umgebungsgestaltung

¹Es ist eine hochwertige Gestaltung mit guter Durchgrünung, guter Einpassung ins Siedlungsbild und sanftem Übergang ins Kulturland erforderlich. Richtungsweisend für die Gestaltung der Umgebung und deren Qualität ist das Richtprojekt Freiraum.

²Es sind standortgerechte Pflanzen (einheimische oder basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens auch nahverwandte Arten) und ortstypische, wertige Materialien einzusetzen, welche sich an der landschaftlichen und dorfräumlichen Situation orientieren.

³Bei den Baumneupflanzungen sind kräftige Hochstammbäume mit einem minimalen Stammumfang von 35 – 40 cm vorzusehen.

⁴Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁴Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan sowie ein Ausstattungs-, Materialisierungs- und Pflegeplan einzureichen. Es ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.

§ 16

Halböffentlicher Freiraum

¹Die halböffentlichen Freiräume umfassen die Spielstrasse in Nord-Süd-Richtung, die zwei gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfe, die Hauszugänge sowie die untergeordneten Fusswege.

Spielstrasse

²Die Spielstrasse ist als nutzungsoffener und vielseitig aneignbarer Bereich (Bewegungsspiele für Kinder, Velofahren, Skaten etc.) sowie als Zufahrt für Notfallfahrzeuge und Zügeltransporte zu gestalten. Die lichte Breite hat mindestens 3.50 m zu betragen.

³Der südliche Innenhof ist als vielseitig nutzbare Spielwiese mit einem Blumenrasen auszugestalten.

⁴Der nördliche Innenhof dient als platzartiger Siedlungstreffpunkt für alle Altersgruppen und ist dementsprechend differenziert auszugestalten.

§ 17

Private Vorzonen

¹Die privaten Vorzonen dienen der Wahrung der Privatsphäre für die Bewohnenden, sofern die Bauten gemäss § 5 SNV dies zulassen. Sie sind mit Kleinsträuchern und Blütenstauden zu bepflanzen und dürfen mit Ausnahme von schmalen Verbindungen zu den halböffentlichen Freiräumen nicht betreten werden.

²Zur Abgrenzung der privaten Vorzonen gegenüber den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind Hecken mit einheimischen Sträuchern gemäss § 19 vorzusehen. Beim Baubereich 3 ist gegenüber dem Innenhof eine Sockelmauer vorzusehen. Es sind keine Sichtschutzwände zulässig.

Landschaftlich gestaltete Umgebung	§ 18	<p>¹Die landschaftlich gestalteten Umgebungsflächen dienen der landschaftlichen Einbettung der Siedlung, der Siedlungsrandgestaltung sowie dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>²Sie sind naturnah, mit einer Blumenwiese und einzelnen einheimischen Sträuchern und Bäumen unterschiedlicher Wuchshöhe zu gestalten.</p> <p>³Für Hecken und Sträucher, welche die Tiefgarage überdecken, ist ein minimaler Aufbau mit Humus von 60 cm vorzusehen.</p>
Hecken (Lage schematisch)	§ 19	<p>¹Die im Situationsplan eingetragenen Hecken sind mit einer Höhe von maximal 1.2 m zu pflanzen und unter Schnitt zu halten.</p> <p>²Von den Standorten kann unter Nachweis einer gleichwertigen Lösung leicht abgewichen werden.</p>
Einzelbäume bestehend	§ 20	<p>¹Die bestehenden Nussbäume am nördlichen Rand sind zu erhalten. Mit dem Bauprojekt ist ein Baumpfleger beizuziehen. Natürliche Abgänge sind mit standortgerechten kräftigen Hochstamm-bäumen mit minimalem Stammumfang von 35 – 40 cm zu ersetzen.</p> <p>²Im Baugesuchsverfahren und während des Baus ist ein Baumpfleger beizuziehen.</p>
Neue Einzelbäume	§ 21	<p>¹Die im Situationsplan eingetragenen neuen Einzelbäume müssen bei der Pflanzung einen minimalen Stammumfang von 35 – 40 cm aufweisen.</p>
Vegetation über Tiefgarage		<p>²Für die beiden Einzelbäume im halböffentlichen Freiraum sind Aussparungen von mindestens 5 x 5 m mit Anschluss zum natürlichen Erdreich vorzusehen.</p>
Übrige Baumstandorte (Lage schematisch)	§ 22	<p>¹Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind mit einem minimalen Stammumfang von 30 – 35 cm zu pflanzen. Von den Standorten kann unter Nachweis einer gleichwertigen Lösung leicht abgewichen werden.</p> <p>²Es ist die gleiche Anzahl an Baumstandorten wie im Situationsplan vorzusehen.</p>

Erschliessung und Parkierung

§ 23

Anbindung MIV Nord

¹Im Norden erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr zur Kantonsstrasse K414 über die bestehende Erschliessungsstrasse (Parzelle 97 Dabei ist nur eine Ausfahrt nach rechts auf die Kantonsstrasse K414 zulässig.

Strassenlinien (Enteignungsrecht §132 BauG)

²Die Verbreiterung des Einlenkers für die Ausfahrt MIV und die Anbindung der kantonalen Veloroute (Ein- und Ausfahrt) erfolgt ostseitig gemäss Erschliessungskonzept.

§ 24

Anbindung MIV Süd

¹Die primäre Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Süden ab der Kantonsstrasse K271 über die bestehende Zufahrt.

§ 25

Erschliessung Parzellen 92 und 689

¹Die bestehende Erschliessung der Parzellen 92 und 689 im vorliegenden Rahmen ist sichergestellt. Ist eine wesentliche Vergrößerung der Wohnfläche oder eine Nutzungsänderung geplant, welche zu einer gesteigerten Nutzung der Zufahrt führt, muss die künftige Erschliessung unterirdisch über die Parzelle 93 erfolgen.

²Für diesen Fall ist die Möglichkeit einer Erweiterung der Tiefgarage oder eines unterirdischen Zugangs vorzusehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugesuchsverfahren für die Parzelle 93 beizubringen.

³Wird ein Baugesuch für die Parzelle 93 eingereicht, sind zu diesem Zeitpunkt die dafür notwendigen Regelungen grundbuchlich mit Dienstbarkeiten zu sichern.

§ 26

Bereich Erschliessung

¹Der Bereich Erschliessung dient der Erschliessung, Entsorgung, Parkierung für Besuchende und als Standort des Traforaums sowie als Standort für die Treppe zu den unterirdischen Besucherparkfeldern gemäss § 27 Abs. 3. Der repräsentative Siedlungseingang ist als räumliche Einheit in die Umgebung zu integrieren.

²Die oberirdischen Parkfelder für Besuchende sind mit wertigen, sickerfähigen Materialien auszugestalten. Die Kleinbaute für den Traforaum (§ 8 Abs. 5), die Kleinbaute für die Entsorgung (§ 8 Abs. 6) und der Bereich der Tiefgarageneinfahrt sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

Baubereich Tiefgarage	<p>§ 27</p> <p>¹Die erforderlichen Parkfelder für die Bewohnenden sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.</p> <p>²Ein zweites UG ist zulässig. Ein Teil der Besucherparkfelder kann in der Verbindung zur bestehenden Tiefgaragenzufahrt erstellt werden.</p>
Elektromobilität	<p>³Es sind ausreichend Anschlussmöglichkeiten vorzusehen, um Parkfelder mit Ladestationen für Elektroautos auszurüsten (Leerrohre, Ausbaustufe A gemäss SIA-Merkblatt 2060) Auch für Zweiradabstellplätze sind Anschlussmöglichkeiten vorzusehen. Die diesbezüglichen Massnahmen sind im Bauprojekt konkret zu prüfen.</p>
Ausfahrt Tiefgarage	<p>§ 28</p> <p>¹Die zulässige nördliche Ausfahrt Tiefgarage ist im Situationsplan eingetragen. Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen.</p> <p>²Die Ausfahrt Tiefgarage ist unauffällig und gestalterisch gut in die Umgebung und in den Übergang zum Kulturland zu integrieren.</p>
Anbindung Fuss- und Veloverkehr	<p>§ 29</p> <p>¹Die Hauptanbindung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Bereich Erschliessung im Süden und ab dem Kreisel im Norden.</p> <p>²Die Anbindung ab der Strassenparzelle 97 dient einzig dem Fussverkehr. Der Breite des Fusswegs beträgt ca. 1.00 m.</p>
Veloabstellplätze	<p>§ 30</p> <p>¹Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Ein Grossteil der Veloabstellplätze ist oberirdisch, gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.</p>
Etappierung	<p>§ 31</p> <p>¹Eine allfällige Etappierung hat zwingend von Süden zu erfolgen.</p>

Qualitätssicherung und Verfahren

§ 32

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Richtprojekte Architektur und Freiraum sind für das Bauprojekt wegleitend.

²Die Überbauung mit ihren Freiräumen soll als Ensemble wahrgenommen werden. Zu diesem Zweck sind die Bauten hinsichtlich Architektursprache aufeinander abzustimmen.

³Das Baugesuch soll mindestens die Qualitäten der Richtprojekte Architektur und Freiraum erreichen.

§ 33

Verfahren

¹Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit dem Gemeinderat in Verbindung zu setzen.

²Der Gemeinderat beauftragt einen neutralen Experten mit der Begutachtung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplanes.

³Der Gemeinderat kann zusätzlich ein Modell und Visualisierungen für die Begutachtung verlangen.

Schlussbestimmungen

§ 34

Inkrafttreten, Genehmigung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

²Mit der Genehmigung wird der rechtskräftige Gestaltungsplan «Breiti» (Teilrevision Beschluss Gemeinderat 27.06.2016 / Genehmigung Departement Bau, Verkehr und Umwelt 16.11.2016) im Bereich des Perimeters des Gestaltungsplans «Breite II» aufgehoben.

Änderung und Aufhebung

³Die Änderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass dieser Sondernutzungsplanung.