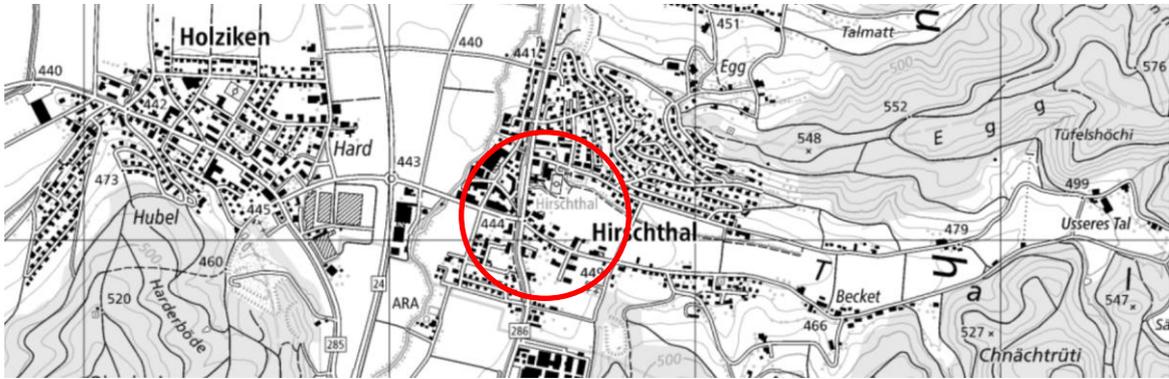




Gestaltungsplan Zentrum Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Situationsplan 1:500 (verbindlich)



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: ag.ch/agis)

Vorprüfungsbericht vom 14. November 2023

Öffentliche Auflage vom 12. April 2024 bis 13. Mai 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Frau Gemeindeamman:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: art7 Immobilien AG
Steiger Immobilien AG
Heuweg 6
5102 Rapperswil

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\32 Hirschthal\06 GP Oberdorf\13 Nutzungsplan\50
Beschluss_Genehmigung\SNV\SNV_GP_Zentrum_Beschluss_Gen.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
19.01.2023	Vorprüfung
29.02.2024	Öffentliche Auflage
17.06.2024	Beschluss/Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Perimeter	2
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 5 Qualitätssicherung	2
Art. 6 Gestaltungsgrundsatz	2
Bau- und Nutzungsvorschriften	3
Art. 7 Baubereich für Gebäude	3
Art. 8 Baubereich für Balkone	4
Art. 9 Baubereich für unterirdische Bauten	4
Art. 10 Nutzung	4
Art. 11 Dachgestaltung	4
Art. 12 Fassadengestaltung	5
Freiraumgestaltung	5
Art. 13 Grundsätze	5
Art. 14 Bepflanzung Bestand	5
Art. 15 Umgebungsbereich öffentlich	5
Art. 16 Umgebungsbereich halböffentlich	6
Art. 17 Umgebungsbereich privat	6
Art. 18 Platzbereich halböffentlich	6
Erschliessung und Parkierung	7
Art. 19 Verkehrsfläche	7
Art. 20 Parkierung	7
Art. 21 Langsamverkehrsverbindung	7
Art. 22 Notzufahrt	8
Art. 23 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen	8
Art. 24 Containerstandplatz	8
Art. 25 Sichtlinie/-zone Talstrasse	8

Umwelt	8
Art. 26 Energie	8
Art. 27 Versickerung	9
Art. 28 Lichtemissionen	9
Art. 29 Vogelschutz am Bau	9
Etappierung	9
Art. 30 Etappierung	9
Schlussbestimmungen	9
Art. 31 Inkrafttreten	9

Der Gemeinderat von Hirschthal erlässt über das Gebiet Zentrum, gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Zentrum“ bezweckt:

- die Realisierung einer siedlungs- und landschaftsgerechten sowie architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung, die sich gut in die bauliche Umgebung einfügt;
- eine Überbauung als Beitrag zur Schaffung eines neuen ortsbildprägenden Zentrumsbereichs;
- die Erstellung von hochwertigem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen an zentraler Lage, wobei dem Lärmschutz Rechnung zu tragen ist;
- die Erstellung von Flächen für zentrumstypische Nutzungen mit Publikumsverkehr;
- eine haushälterische Bodennutzung mit angemessener baulicher Dichte;
- eine gute Freiraumgestaltung zur Schaffung attraktiver öffentlicher Freiräume entlang der Hauptstrasse und Vernetzung mit den benachbarten Grünflächen;
- die Realisierung von attraktiven, abseits des Verkehrs gelegenen halböffentlichen Erholungsflächen und Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und unterirdischen Parkierung;
- die Gewährleistung sicherer Fuss- und Radwegverbindungen sowie einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung als attraktive Durchwegung des Areals;
- die Aufwertung und den Einbezug des Strassenraumes der Hauptstrasse mit dem Kreuzungsbereich und der Verbindung zur Bahnstation.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Wegleitende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt „2115 Studienauftrag Zentrum“ vom 18. Juli 2022, Lämmli Architektur AG, Aarau
- Richtprojekt Umgebung «1566 Studienauftrag Zentrum» vom 14. Februar 2024, Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH, Adliswil

³ Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 29. Februar 2024, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Aarau.

Art. 3 Perimeter

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

- ¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal.

Art. 5 Qualitätssicherung

- ¹ Das dem Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022 zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen. Folgende qualitativen Merkmale prägen das Richtprojekt und sind bei der Projektierung zu berücksichtigen:
 - der architektonische Ausdruck mit Setzung von raumgreifenden Bauten unterschiedlicher Formen und Gebäudeproportionen;
 - die Gliederung der Bebauung in eine erste und zweite Baureihe, wobei die architektonische Gestaltung die unterschiedlichen Funktionen unterstreicht;
 - die Ausrichtung der Gebäude der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse resp. der Kreuzung mit der Schaffung attraktiver öffentlicher Freiräume;
 - die Setzung und Gestaltung der Gebäude der zweiten Bautiefe, insbesondere der Fassadengestaltung mit diversen Vor- und Rücksprüngen;
 - die Höhenstaffelung der Volumina zur Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - die Ausrichtung bzw. Adressierung der Bauten, zur Strasse, zu den Plätzen und den Langsamverkehrsverbindungen hin;
 - die Farbgebung und Materialisierung.
- ² Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Rahmenbedingungen frühzeitig, d. h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojektes, mit der kommunalen Baubehörde in Verbindung zu setzen. Dabei sind insbesondere die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und die Einordnung in den Freiraum sowie Bauvolumen, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung aufzuzeigen.

Art. 6 Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine sehr gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet und eine ansprechende Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung des Lärmschutzes geschaffen wird.
- ² Die Eingangsbereiche der Gebäudeteile mit Wohnnutzungen sowie sozialen und öffentlichen Nutzungen hat sich zu den Langsamverkehrsverbindungen auszurichten. Die Flächen mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und Gastbetrieben haben sich zur Hauptstrasse auszurichten. Es sind keine Rückfassaden zu bilden und lange geschlossene Fassaden sind zu vermeiden.
- ³ Die Wohnungen des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) haben in der Regel einen Zugang zum Aussenraum aufzuweisen.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 7 Baubereich für Gebäude

- ¹ Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.
- ² Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anrechenbare Geschossfläche max.	Vollgeschosszahl max.	max. Höhenkote Baubereich/ Höhenkote 1. Vollgeschoss
A	900 m ²	4 VG	459.0 m ü. M. 444.0 m ü. M.
B	1'100 m ²	3 VG	458.0 m ü. M. 444.0 m ü. M.
C	3'100 m ²	4 VG	461.0 m ü. M. 444.0 m ü. M.
D	2'100 m ²	3 VG	458.0 m ü. M. 444.0 m ü. M.
E	3'100 m ²	4 VG	461.0 m ü. M. 444.0 m ü. M.

- ³ Die maximalen Höhenkoten der Baubereiche werden am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.
- ⁴ Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer.
- ⁵ Die Übertragung der anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die Erhöhung der anrechenbaren Geschossflächen darf dadurch pro Baubereich maximal 10 % betragen. Übertragungen sind im Grundbuch einzutragen, sofern es sich um unterschiedliche Bauetappen handelt.
- ⁶ Für die Vollgeschosszahl gelten die den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte. In den Baubereichen C, D und E ist je ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
- ⁷ Die maximale Höhenkote Baubereich darf nur durch technisch erforderliche Aufbauten und Anlagen (Entlüftungsbauteile, Dachaufgänge, Anlagen der Haustechnik, u. dgl.) sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten und in die Architektur des Gebäudes so zu integrieren, dass eine besonders gute Gesamterscheinung resultiert.
- ⁸ Für die Höhenkote des 1. Vollgeschosses wird ein Spielraum von ± 0.50 m gewährt, sofern die Erschliessung und die Übergänge gemäss Freiraumkonzept gewährleistet und zweckmässig realisierbar sind.
- ⁹ Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 21 Abs. 1 BauV wie Balkone und Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.5 m über die Baubereiche herausragen und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts.
- ¹⁰ Pro Baubereich ist ein Gebäude zulässig.

Art. 8 Baubereich für Balkone

- ¹ In den Baubereichen für Balkone sind Balkone, welche über das Mass gemäss Art. 7 Abs. 9 hinausgehen, erlaubt. Innerhalb dieser Baubereiche sind Balkone mit maximalen Massen von 3.0 m x 5.0 m zulässig. Pro Baubereich für Balkone ist ein Balkon gestattet.

Art. 9 Baubereich für unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten erstellt werden.
- ² Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss dem Umgebungsplan einschliesslich der erforderlichen Retention sowie Notzufahrten an den vorgesehenen Stellen möglich sind.
- ³ Notausgänge sowie Entlüftungsschächte für die Tiefgarage sind im gesamten Perimeter zulässig. Sie sind in ihrer Erscheinung attraktiv zu gestalten, an die Langsamverkehrsverbindungen anzubinden und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

Art. 10 Nutzung

- ¹ Zulässig sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen.
- ² Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen sind vorzugsweise in den Baubereichen A und B vorzusehen.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Im Baubereich A sind sämtliche Fassaden des obersten Vollgeschosses im Sinne eines Mansardendaches abzuschragen. Das Dach ist flach auszugestalten.
- ² Das Gebäude im Baubereich B ist mit einem zweiseitig geneigten Dach, vorzugsweise mit einem Walmdach auszuführen.
- ³ In den Baubereichen C bis E sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden. Solaranlagen sind idealerweise mit einer zweckmässigen Begrünung zu kombinieren.
- ⁴ Die Dachbegrünung ist ökologisch wertvoll gemäss der Norm SIA 312 aus dem Jahr 2013 auszuführen. Gesamthaft sind mindestens 360 m² der Dachflächen als ökologisch wertvolle Dachbegrünungen zu gestalten.
- ⁵ Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind auf sämtlichen Dächern zulässig. Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen dürfen die Dachflächen der Baubereiche C bis E um maximal 1.0 m überragen. Sie müssen grundrissmässig um mindestens 1.0 m oder im 45°-Winkel von der Fassade zurückversetzt sein.

Art. 12 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassaden sind in unauffälligen Farben oder mit natürlichen Materialien zu gestalten. Es sind keine grellen Farben oder glänzende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.
- ² Mit dem ersten Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept aller Fassadentypen einzureichen. Die Fassadenpläne und -muster, die Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind mit dem Baugesuch durch die Baubehörde der Gemeinde Hirschthal bewilligen zu lassen. Die Materialisierung der Fassaden ist nach dem Konzept und der Hierarchie gemäss Richtprojekt «2115 Studienauftrag Zentrum» vom 18. Juli 2022 zu gestalten, welche das städtebauliche Konzept als Leitidee von der «massiven», den Strassenraum prägenden ersten Baureihe gegenüber der «leichten hinterlüfteten» zweiten Baureihe mit den vertikal gegliederten und gestaffelten Baukörpern widerspiegelt.

Freiraumgestaltung

Art. 13 Grundsätze

- ¹ Das Richtprojekt Umgebung „1566 Studienauftrag Zentrum “ hat bezüglich der Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter und konkretisiert die Festsetzungen im Gestaltungsplan.
- ² Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle, naturnahe Umgebung geschaffen wird, die zur Hitzeminderung und einem angenehmen Lokalklima beiträgt. Dabei ist dem Öffentlichkeitsgrad und den angrenzenden Nutzungen insbesondere in den 1. Vollgeschossen Rechnung zu tragen.
- ³ Es ist eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen (Lage und Anzahl gemäss Situationsplan schematisch).
- ⁴ Zusammen mit dem Baugesuch ist jeweils ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Freiraumbereiche mit den Grünflächen, den Spiel- und Ruheflächen sowie den Langsamverkehrsverbindungen und Erschliessungsflächen enthält.
- ⁵ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind einzelne Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV zulässig. Sie sind im Umgebungsplan auszuweisen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

Art. 14 Bepflanzung Bestand

- ¹ Die im Situationsplan gekennzeichnete bestehende Birkengruppe ist grundsätzlich zu erhalten. Bei natürlichem Abgang oder einem aus Sicherheitsgründen notwendigen Fällen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzusehen.

Art. 15 Umgebungsbereich öffentlich

- ¹ Der öffentliche Umgebungsbereich dient als öffentlicher Aufenthaltsbereich, für den Langsamverkehr, für einzelne oberirdische Besucherparkplätze sowie als Zufahrt zur Tiefgarage. Er ist gemäss seiner Funktion als zentraler Begegnungsort attraktiv zu gestalten und ausreichend zu beschatten.

- 2 Der Bereich zwischen den Baubereichen A und B ist als attraktiv gestalteter Platz mit einigen prägenden Elementen so auszustatten, dass ein hohes Identifikationspotenzial für die Öffentlichkeit und die Bewohnerschaft, eine gute Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Lokalklima geschaffen werden. Es sind mindestens drei grosskronige Bäume zu pflanzen und weitere Massnahmen zur Hitzeminderung zu prüfen. Bei der Gestaltung des Platzes ist zu berücksichtigen, dass ein Befahren mit Motorfahrzeugen verhindert wird. Dieser Bereich ist mit der Überbauung der Baubereiche A und B zu realisieren und auf die Strassenraumgestaltung abzustimmen.
- 3 Vom öffentlichen Umgebungsbereich, abzüglich der Verkehrsfläche und der Langsamverkehrsverbindung, darf maximal ein Anteil von 60 % versiegelt werden.
- 4 Die Flächen angrenzend an die Baubereiche können als Aussenflächen der Nutzungen des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) genutzt und gestaltet werden, beispielsweise für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder Gastbetriebe.
- 5 Der öffentliche Umgebungsbereich ist so zu realisieren, dass er für Notfallfahrzeuge gemäss Art. 22 befahrbar ist.
- 6 Eine öffentliche Benützung dieses Umgebungsbereichs ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlicher Verträge zu sichern.
- 7 Im Unterabstand zur Kantonsstrassenparzelle dürfen keine betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Art. 16 Umgebungsbereich halböffentlich

- 1 Der halböffentliche Umgebungsbereich dient der Bewohnerschaft und ist, mit Ausnahme der im Situationsplan schematisch dargestellten Langsamverkehrsverbindungen, der Platzbereiche und notwendigen Veloabstellflächen, unversiegelt als Grünfläche zu gestalten und mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen zu bepflanzen, die wechselnde Stimmungen und Färbungen erzeugen.
- 2 Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als Blumenwiese und mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu gestalten. Sie dürfen nur extensiv genutzt werden.

Art. 17 Umgebungsbereich privat

- 1 Die privaten Umgebungsbereiche (Lage gemäss Situationsplan schematisch) für die Wohnungen des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) können gestalterisch von den Umgebungsbereichen öffentlich und halböffentlich mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen abgegrenzt werden. Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern und Wände sind nicht zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig, sofern sie offen gegliedert und artenreich gestaltet sind.
- 2 Die Bereiche sind grösstenteils unversiegelt als Grünfläche zu gestalten.

Art. 18 Platzbereich halböffentlich

- 1 Die im Situationsplan schematisch bezeichneten halböffentlichen Plätze sind als differenziert ausgestaltete Aufenthalts-, Spiel- und Ruheflächen für alle Altersgruppen und Bedürfnisse (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren) anzulegen und nach Bedarf sparsam zu möblieren. Sie sind mittels Bäumen oder speziellen Vorrichtungen angemessen zu beschatten.

Erschliessung und Parkierung

Art. 19 Verkehrsfläche

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Verkehrsfläche ab der Talstrasse.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle anzuordnen. Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung kann sie anders angeordnet werden.

Art. 20 Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Pflichtparkfelder wie auch der maximal zulässigen Parkfelder ergibt sich nach § 43 BauV bzw. der gemäss VSS-Norm SN 40 281 (Stand 31. März 2019) ermittelten Parkfelder für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastbetriebe. Werden weitere Massnahmen im Rahmen der Baubewilligung verbindlich verankert, so kann im Baubewilligungsverfahren mit einem Mobilitätskonzept die Anzahl der Pflichtparkfelder reduziert werden.
- ² Es sind darüber hinaus abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen mindestens mit Ausbaustufe A sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.
- ³ Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Einzelne Besucher- und Behindertenparkfelder können im Bereich der oberirdischen Parkierung angeordnet werden. Diese sind, soweit möglich, mit einer sickerfähigen Materialisierung auszustatten und dürfen die Qualität des Freiraums nicht übermässig beeinträchtigen. Bei nachgewiesenem Bedarf können weitere Parkfelder auf der Reservefläche für oberirdische Parkierung erstellt werden.
- ⁴ Es ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt zulässig. Mit dem ersten Baugesuch ist die Erschliessung der Tiefgarage für das gesamte Areal aufzuzeigen und soweit zweckmässig zu unterteilen, dass der Anschluss bzw. die Erweiterung der Tiefgarage für die weiteren Etappen möglich ist.

Art. 21 Langsamverkehrsverbindung

- ¹ Die im Situationsplan schematisch dargestellten Langsamverkehrsverbindungen sind barrierefrei zu gestalten und an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz anzuschliessen.
- ² Die öffentliche Langsamverkehrsverbindung dient der öffentlichen Durchwegung des Areals, insbesondere der Verbindung zwischen dem Schulareal und der Talstrasse. Eine öffentliche Benützung dieser Verbindung ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlicher Verträge zu sichern.
- ³ Die Langsamverkehrsverbindung halböffentlich dient der arealinternen Erschliessung.
- ⁴ Sämtliche Langsamverkehrsverbindungen sind so zu gestalten, dass sie als Notzufahrten gemäss Art. 22 nutzbar sind.

Art. 22 Notzufahrt

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Notzufahrten zu erstellen, welche die Anforderungen gemäss Kapitel 6.5 der AGV-Kommandoakten Führung „Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr“ vom 1. Mai 2015 erfüllen.
- ² Diese Notzufahrten müssen mit einer Langsamverkehrsverbindung kombiniert werden resp. sind über den öffentlichen Umgebungsbereich zu führen und haben eine Mindestbreite von 3.5 m aufzuweisen. Die Tiefgaragen müssen an den Stellen mit Notzufahrten einer Stützenlast für ein Fahrzeug mit einem Gesamtgewicht von mind. 18 t standhalten.

Art. 23 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen

- ¹ Es sind in der Nähe der Hauseingänge leicht zugängliche gedeckte Abstellplätze für Velos und motorisierte Zweiräder gemäss § 43 und 44 BauV zu erstellen.
- ² Die Abstellflächen sind sicher und gut erkennbar zu platzieren. Sie sind, ausser bei Kurzzeit-Abstellplätzen, vor Witterung zu schützen.
- ³ Gedeckte Abstellplätze sind ausserhalb der Baubereiche für Gebäude zulässig, sofern sie den Anforderungen gemäss § 19 BauV für Klein- und Anbauten entsprechen. Sie sind im Umgebungsplan auszuweisen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.
- ⁴ Bei Langzeitabstellplätzen sind für Elektrovelos Vorrichtungen für Ladestationen vorzusehen.
- ⁵ Für Kinderwagen und Mobilitätshilfen (Rollatoren usw.) sind innerhalb der Wohngebäude oder in der Nähe der Hauseingänge leicht zugängliche Abstellplätze zu erstellen.

Art. 24 Containerstandplatz

- ¹ Für die Entsorgung ist durch die Grundeigentümer ein Containerstandplatz einzurichten.
- ² Der Containerstandplatz ist im Plan schematisch eingezeichnet und kann verschoben werden. Er muss sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen.
- ³ Die Einrichtung von Unterflurcontainern ist zulässig, sofern von der Gemeinde Hirschthal das entsprechende Entsorgungssystem angeboten wird.

Art. 25 Sichtlinie/-zone Talstrasse

- ¹ Die im Situationsplan eingetragenen Sichtzonen der Sichtlinien Talstrasse sind freizuhalten.

Umwelt

Art. 26 Energie

- ¹ Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie einen niedrigen Ressourcenaufwand bei der Erstellung und eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung der Gebäude gewährleisten. Sie haben mindestens den Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2e BauV zu entsprechen.
- ² Die Wärmeerzeugung für die Räume und das Brauchwarmwasser erfolgt primär mit erneuerbaren Energieträgern, und zwar prioritär mit Grundwasser-Wärmepumpen.
- ³ Zur teilweisen Deckung des Eigenstrombedarfs ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und/oder an der Fassade vorzusehen.

Art. 27 Versickerung

- ¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.
- ² Die Retentionsmassnahmen wie auch eine mögliche Regenwassernutzung sowie das Ableiten in ein Oberflächengewässer sind im Rahmen des Baugesuches und nach den Baugrunduntersuchungen gemäss einem Entwässerungskonzept konkret auszuweisen.

Art. 28 Lichtemissionen

- ¹ Die Aussenbeleuchtung ist so zu planen, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das funktional Notwendige zu reduzieren. Dabei sind die Grundsätze gemäss 7-Punkte-Plan (Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021, BAFU) anzuwenden.
- ² Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und mit intelligenter Steuerung zu versehen. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

Art. 29 Vogelschutz am Bau

- ¹ Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

Etappierung

Art. 30 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche ist zulässig, sofern die zweckmässige Erschliessung der unterirdischen Tiefgaragen gemäss Art. 20 Abs. 4 aufgezeigt und gewährleistet wird.
- ² Es sind maximal drei Etappen zulässig.
- ³ Der jeweils an die Baubereiche angrenzende Freiraumbereich ist soweit zu gestalten und zu realisieren, dass genügend Spiel- und Aufenthaltsflächen für die realisierten Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden können, dabei jedoch die Realisierung der nächsten Etappe nicht beeinträchtigt wird. Die Übergänge zu den angrenzenden, innerhalb des Gestaltungsplans liegenden Freiraumbereiche, sind aufzuzeigen.
- ⁴ Mit der Etappierung sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

Schlussbestimmungen

Art. 31 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Änderungen des Gestaltungsplans treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.