

Änderung + Überführung ins neue Recht PBG 1.1.2013: Gestaltungsplan Langfurri

Sonderbauvorschriften

Stand öffentliche Planauflage

Änderungen der Sonderbauvorschriften sind in Rot dargestellt

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Öffentliche Planauflage

vom:

bis:

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom:

bis:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr.:

am:

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Langfurri umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Aadorf respektive des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und des übrigen Rechts.

Art. 2 Bestandteil, Verbindlichkeit

¹ Bestandteil des Gestaltungsplanes sind:

a) mit allgemeiner Wirkung:

- ~~Änderung + Überführung ins neue Recht PBG 1.1.2013: Gestaltungsplan Langfurri, Situation Mst. 1:500~~
- ~~Änderung + Überführung ins neue Recht PBG 1.1.2013: Gestaltungsplan Langfurri, Sonderbauvorschriften~~
- Parzellierungsplan (Landumlegung/Parzellierung/Zuteilungsliste) Mst. 1:500
- ~~Änderung + Überführung ins neue Recht PBG 1.1.2013: Gestaltungsplan Langfurri, Erschliessung Mst. 1:500~~
- Beilagepläne Projektmappe Anbau Hotel Heidelberg, 22.09.2022
- Beilageplan Umgebungsgestaltung, PR Landschaftsarchitektur GmbH, 21.09.2022
- Beilageplan Farbkonzept «1979 Erweiterung Hotel Heidelberg» von Fontana & Fontana AG, 04.10.2022.
- ~~Erschliessungsplan Mst. 1:500~~
- ~~Generalisierte Terrainschnitte, Situation Mst. 1:1000, Schnitte Mst. 1:500/50~~

b) zur Information:

- Bericht mit Beilagen
- ~~Näherbauvereinbarung Mst. 1:500~~

² Die in der Legende als «~~Inhalt~~Festlegungen» bezeichneten Elemente gelten als allgemeinverbindlich. Die unter «Hinweise» aufgeführten Planelemente dienen dem Planverständnis und haben informellen Charakter.

³ Verbindlich sind alle im ~~Gestaltungsplan~~ bezeichneten Festlegungen, die ~~besonderen Vorschriften~~Sonderbauvorschriften sowie die in den Schnitten und Fassaden der Beilagepläne vom 22.09.2022 dargestellte Gesamthöhe, die Dachform, ~~der Gebäudemantel mit seinen~~die Vor- und Rücksprünge in den Fassaden und der architektonische Ausdruck. Weiter ist das Farbkonzept «1979 Erweiterung Hotel Heidelberg» von Fontana & Fontana AG verbindlich. Der Beilageplan zur Umgebungsgestaltung, 21.09.2022 von PR

Landschaftsarchitektur GmbH ist als richtungweisende Grundlage zu berücksichtigen. ~~Die übrigen Planelemente, Schnitte und Fassaden sind für die Projektierung und Baubewilligung wegleitend.~~ Der Bericht dient der Erläuterung des Gestaltungsplanes.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Langfurri bezweckt:

- ~~— Die Umsetzung des kommunalen Gestaltungsrichtplanes «Langfurri» unter Berücksichtigung neuer Rahmenbedingungen;~~
- eine häusliche Nutzung des Bodens;
- eine gute mit Wohnungen in Mehrfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern sowie mit gewerblich genutzten Bauten durchmischte Gesamtüberbauung;
- ~~die langfristige, ortsverträgliche Entwicklung des Restaurants und Hotels Heidelberg;~~
- eine für alle Verkehrsteilnehmer und den Geschäftsverkehr rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung;
- auf die Lage im Gebiet und bezüglich der angrenzenden Gebiete volumetrisch abgestimmte Baukörper mit guten wohnhygienischen Voraussetzungen;
- die Sicherung notwendiger Flächen für die Durchgrünung des Quartiers sowie für Kinderspielplätze und Treffpunkte;
- ~~Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung mit positiver Auswirkung auf den öffentlichen Raum.~~

Art. 4 Überbauung, Baubereiche

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet wird in zwei Baugebiete A und B aufgeteilt.
- ² ~~Mantelbaulinien definieren innerhalb dieser Baugebiete~~ Die im Plan bezeichneten Baubereiche definieren und damit generell die Lage und die maximale Ausdehnung der Hauptbauten, der Nebenbauten, der Balkon-, An- und Vorbauten, ~~der Zwischenbaute, der Dachauskragungen, des Sockelgeschosses~~ sowie der Tiefgarage.
- ³ ~~Sofern notwendig gewähren sich die jeweiligen Eigentümer die entsprechenden Näherbaurechte gemäss Plan «Näherbauvereinbarung 1:500» (Beilage).~~

B. Besondere Bestimmungen

Art. 5 Überbauung, Fassadenhöhe / Gesamthöhe

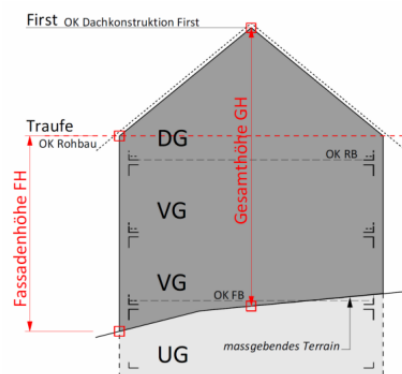
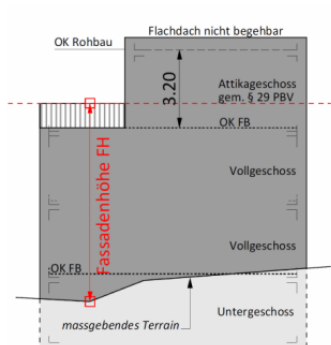
~~Baugebiet A:~~ Baubereiche A1 und A2 für eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen

~~Baugebiet B:~~ Baubereiche B1, B2 und B3 für eine Bebauung mit max.

~~3 Vollgeschossen in den Baubereichen B2 und B3 (B3a ohne Dachgeschoss-Ausbau bei drei Vollgeschossen)~~

~~2 Vollgeschossen im Baubereich B1 gemäss Abs. 3~~

- ~~1 Im Baubereich A3 ist eine maximale Fassadenhöhe von 12.50 m zulässig. Im Baubereich Sockelgeschoss ist die Fassadenhöhe auf maximal 1.90 m zu begrenzen. Im Baubereich des Bestandsbau A0 ist eine maximale Fassadenhöhe von 11.00 m zulässig. Innerhalb des Baubereichs Zwischenbau dürfen für den Hotel- und Restaurantbetrieb einzelne Verbindungsgänge zwischen den Hauptbauten A3 und A0 erstellt werden. Diese sind derart auszugestalten, dass die beiden Hauptbauten A3 und A0 klar als eigenständige Baukörper erkennbar bleiben. In den Baubereichen A1, A2, B2 und B3 ist eine maximale Fassadenhöhe von 11.00 m zulässig, im Baubereich B1 eine maximale Fassadenhöhe von 7.50 m.~~
 - ~~2 Der vollständige Dachausbau ist gestattet. Im Baubereich A0 sind Flach- und Schrägdächer zulässig. In den Baubereichen A1, A2, A3, B1, B2 und B3 sind die Dachflächen als Flachdächer auszugestalten. Im Baubereich B3a ist ab einer Fassadenhöhe von über 7.50 m kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.~~
 - ~~3 Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten. Bei Bauten mit Schrägdächern ist eine maximale Gesamthöhe (Schrägdach) von 15.50 m zulässig.~~
 - ~~4 Im Baubereich A3 ist das Attikageschoss innerhalb des Baubereichs Attikageschoss anzuordnen. In den Baubereichen A1, A2, B2 und B3 sind die ~~Dach~~Attikageschosse in der Länge und Breite um 20% der zugehörigen Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses zu verkürzen. Im Baubereich B1 darf innerhalb einer Profillinie von 45° ab Fassadenhöhe ein ~~Ober~~Attikageschoss erstellt werden. Gegenüber der Schützenstrasse ist das Dachgeschoss im Wesentlichen unter 45° von der obersten Vollgeschosskante zurückversetzen; vorbehalten bleiben Trakte ohne Öffnungen für lärmempfindliche Räume oder solche mit genügender Lärmabschirmung.~~
- ~~Im Bereich B1 dürfen Bauten nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Innerhalb einer Profillinie von 45° ab Oberkante des 2. Geschosses, bzw. des Kniestocks darf ein 3. Geschoss erstellt werden. Die Firsthöhe beträgt max. 11 m.~~
- ~~5 Im Bereich Anbau Eingang darf ein überdeckter Treppeneingang für den Baubereich A3 erstellt werden. Die Höhe des Anbaus beträgt maximal 4.50 m.~~
 - ~~6 Im Bereich Gartenrestaurant ist ein offenes Gartenrestaurant zulässig.~~



Art. 6 Überbauung, Gebäudelänge

¹ Für die **Gebäudelänge GL** gelten in den Baubereichen die folgenden Beschränkungen:

Gebiet A Baubereich A2: max. 36 m
 Baubereich A1: keine GL-Beschränkung
Baubereich A0 + A3: 54.85 m

Gebiet B Baubereich B1: keine GL-Beschränkung; Weiterführung der Baustruktur des südlich angrenzenden, überbauten Gebietes
 Baubereich B2: entlang der Schützenstrasse: GL-Beschränkung für Hauptbauten max. 35 m bei kubisch wirksamer Staffelung¹
 Baubereich B2 Mitte und B3: keine GL-Beschränkung; Bauten mit mehr als 35 m GL sind kubisch wirksam zu gliedern oder zu unterteilen

Als untergeordnete Bauteile der Bemessung der GL gemäss § 7 Abs. 2 PBV gelten solche mit weniger als 40 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 6.0 m Breite.

² Der Gebäudeabstand von Hauptbauten innerhalb der Baubereiche beträgt mindestens 6.0 m.

¹ Als kubisch wirksam gelten Gliederungen, die Gebäudetrakte wie Einzelbauten erscheinen lassen, d.h. deren Rücksprung und/oder Versatz genügend gross ist und Verbindungsbauteile volumen-auflösend wirken.

Art. 7 Ausnützung, Nutzungsbeschränkungen

- ¹ Die **Baumassenziffer** kommt aufgrund der situativen Festsetzungen, der Gebäudemassbeschränkungen und der Abstandsregelungen **nicht zur Anwendung**. Innerhalb des Baugebietes A hat die Überbauung einen Gewerbeanteil von mindestens 50% der **Hauptnutzflächen** aufzuweisen; Dienstleistungsnutzungen wie z. B. Büroräume oder Räume der Restauration/Hotellerie («Heidelberg») werden den gewerblichen Flächen zugerechnet.
- ² In den Gebieten mit Planungswert-Überschreitungen (Schützenstrasse: anstossender Baubereich B2, B3b und A2; Wittenwilerstrasse: Baubereich A1 im strassennahen Bereich) sind durch bauliche Massnahmen (wie geeignete Platzierung der Fensteröffnungen, Zwangsbelüftung von lärmempfindlichen Räumen mit ausschliesslicher Öffnung gegen die Lärmquelle, Abschirmung und Rückstaffelung von Dachgeschossen etc.) die Lärmeinwirkungen so tief wie möglich zu halten.
- ³ Im besonders bezeichneten Gebiet sind in den Vollgeschossen gegenüber der Wittenwilerstrasse nur gewerbliche Nutzungen zugelassen. Wohnnutzungen sind im Dachgeschoss erlaubt, wenn der Nachweis der Einhaltung des Planungswertes der ES III erbracht wird.

Art. 8 NebenbautenKleinbauten

- ¹ ~~Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn~~ Es dürfen eingeschossige unbewohnbare ~~Kleinbauten~~Nebenbauten in Leichtbauweise mit höchstens 20 m² Grundfläche (Velounterstände und dergleichen) ausserhalb der ~~Mantelbaulinie~~Baubereiche erstellt werden, sofern sie weder die Belichtung und Besonnung der Wohnungen noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Freistehende Kleinbauten auf dem gleichen Grundstück haben einen Gebäudeabstand von mind. 3 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Feuerschutzes.
- ² Der im Plan bezeichnete Baubereich Nebenbaute ist von den Vorschriften in Absatz 1 befreit.

Art. 9 Fassaden- und Dachgestaltung für Wohnbauten

- ¹ In den Baubereichen A3, Sockelgeschoss und Attikageschoss ist die Fassadengestaltung auf den Bestandsbau abzustimmen. Hierfür ist die Farbgebung der Fassadenflächen gemäss dem verbindlichen Farbkonzept «1979 Erweiterung Hotel Heidelberg» zu realisieren. Die der auf dem Sockelgeschoss befindenden Terrasse zugewandten Fassadenseite ist im Erdgeschoss mit einer grossen Fensterfläche auszugestalten. Um die Fassade des Baubereichs 3 weiter zu strukturieren, ist diese im Erdgeschoss sowie zwischen der Sturzkote der obersten Fester und dem Dach mit einer groben Putzkörnigkeit zu versehen. Die Flachdachflächen sind mit einer Photovoltaikanlage mit darunterliegender Dachbegrünung auszustatten. Ausserdem sind sämtliche weitere, nicht begehbare Flachdachflächen zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine standortgerechte, extensive Bepflanzung zu realisieren.

- ² Im Baubereich B ist das Erdgeschoss ~~ist~~ auf der Hauptwohnseite ebenerdig zu erstellen. Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung haben ~~im Baubereich B~~ nach einheitlichen Prinzipien zu erfolgen.

Art. 10 Verkehrserschliessung, Fussgängerführung

- ¹ Die Feinerschliessung des Plangebietes für Motorfahrzeuge ist auf den Langsamverkehr auszurichten. In den besonders bezeichneten Bereichen sind bauliche Beruhigungsmassnahmen oder Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zu treffen.
- ² Der Politischen Gemeinde ist die notwendige Fläche für die Erstellung der diagonalen Fusswegverbindung abzutreten.

Art. 11 Zu- und Wegfahrt, Erschliessung der Parkplätze Gasthof «Heidelberg»

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt hat grundsätzlich über die Schützenstrasse zu erfolgen. An der Wittenwilerstrasse ist eine Nebenerschliessung unter folgenden Einschränkungen zulässig:
- die Einfahrt von der Wittenwilerstrasse aus Richtung Osten (Kreisel) in den Parkplatz ist verboten.
 - Die Ausfahrt für LKW und Busse in die Wittenwilerstrasse in Richtung Osten ist verboten.
- ~~² Diese Verbote sind gemäss Signalisationsverordnung (SSV) zu signalisieren.~~

Art. 12 Grüngestaltung

- ¹ Die im Plan enthaltene hochstämmige Bepflanzung mit **Grossbäumen** gibt das minimale Begrünungskonzept für ~~standortheimische~~ einheimische Laubbäume wieder. ~~An den bezeichneten Stellen sind Einzelbäume beziehungsweise Baumgruppen von mindestens drei Bäumen zu pflanzen.~~ Kleinräumige Verschiebungen der Pflanzstandorte sind zulässig.
- ² Es sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten ~~Sträuchern, Hecken oder Bäumen~~ Pflanzen vorzusehen.
- ³ Die im Plan bezeichnete hochstämmige Bepflanzung bestehend ist beizubehalten.
- ⁴ Der Bereich Umgebungs- und Grüngestaltung um das Restaurant und Hotel Heidelberg ist in Anlehnung an den wegweisenden Beilageplan zur Umgebungsgestaltung vom 21.09.2022 mit differenzieren Grünflächen auszugestalten. Südlich des Bestandsbaus Hotel und Restaurant Heidelberg ist eine begehbare Rasenfläche zu realisieren. Die übrigen Grünflächen sind als Staudenflächen oder extensiven Ruderalflächen auszugestalten. Für sämtliche Neupflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten in einer diversen Mischung zu verwenden.
- ⁵ Für eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung ist für die Bepflanzung im Bereich über der Tiefgarage ausreichend durchwurzelbares Substrat sicherzustellen. Für Hochstamm-bäume sind angemessen dimensionierte Baumgruben zu erstellen oder die Tiefgarage mit mind. 1.5 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. In Bereichen mit Sträuchern sind mind.

1.0 m und für die übrigen begrünter Bereiche mind. 0.75 m durchwurzelbares Substrat vorzusehen.

Art. 13 Spielplätze

- ¹ Die im Plan bezeichneten neuen **Spielplätze** gelten als Standort-Option für Spieleinrichtungen für Kleinkinder und für Kinder der mittleren Altersstufe. Die Spielplätze sind allgemein zugänglich zu machen. ~~und umfassen mindestens 10% der Hauptnutzungsflächen.~~
- ² In den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und B3 entsprechen die Flächen der Spielplätze mindestens 10% der jeweiligen Hauptnutzungsfläche.
- ³ Im Baubereich A0 umfasst die Fläche des Spielplatzes mind. 50 m².

Art. 14 Energieversorgung

Alle Bauten mit beheizten Räumen sind an den bestehenden Wärmeverbund gemäss Energerichtplan – unabhängig des Energieträgers – anzuschliessen. Die Elektrizitätsversorgungsanlagen berücksichtigen die Vorschriften des Werkes.

Art. 15 Wasserversorgung und Entwässerung

- ¹ Die Versorgungsanlagen haben die technischen Vorgaben der Gemeinde zu berücksichtigen, insbesondere sind Meteorwasser-Retentionsvorschriften einzuhalten.
- ² Das Dachwasser der Hauptbaute A3 ist über einen Versickerungsschacht zu entwässern.

Art. 16 Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

- ¹ Die oberirdischen Abstellflächen und der überwiegende Anteil ihrer Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Parkplatzanlagen sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Die nach Baureglement auszuscheidenden Besucher-Parkplätze dürfen weder vermietet noch verkauft werden; sie sind zur allgemeinen Benutzung zu markieren.
- ² Für die beiden Baubereiche Hauptbauten A0 und A3 sind mindestens 55 Parkfelder für den motorisierten Individualverkehr zu erstellen, davon sind mindestens zwei mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge auszustatten. Mindestens 13 Parkfelder sind in der Tiefgarage zu realisieren. Die restlichen Parkfelder sind oberirdisch auf den bezeichneten Flächen anzuordnen.
- ³ Für die beiden Baubereiche Hauptbauten A0 und A3 sind ausreichend dimensionierte Veloabstellanlagen bereitzustellen. Die genaue Anzahl ist Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Art. 17 Umgebungsgestaltung- und Terraingestaltung

Mit dem jeweiligen Baugesuch sind Pläne im Massstab 1:100 mit der Umgebungsgestaltung einzureichen. Es sind insbesondere Angaben über die Terraingestaltung und Bepflanzung zu machen. Das **gewachsene massgebende** Terrain darf nur unwesentlich verändert werden. **Massgebend ist das generalisierte Terrain (siehe Schnitte im Anhang)**. Als «ebenerdig» gemäss **Art. 8–Art. 9 SBV** gelten Bauten, deren Erdgeschoss (OK Fussboden) das **generalisierte massgebende oder bei Abgrabungen das tiefergelegte** Terrain an der tiefsten Stelle nicht mehr als 1.10 m überragt. Vorhalten bleiben Anpassungen zufolge Niveauvorgaben der bestehenden Tiefgarage.

Art. 18 ~~Ausnahmen~~

~~Der Gemeinderat kann begründete, untergeordnete Abweichungen und Ausnahmen von den vorstehenden Vorschriften und den Plänen bewilligen, sofern sie einer besseren Gestaltung und Nutzung des Areals dienen und die Wohnqualität heben.~~

Art. 18 ~~Schlussbestimmungen~~

~~Der Gestaltungsplan Langfurri und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften Arealüberbauungsplan «Langfurri Teil C», RRB-Nr. 1960 vom 8. Dezember 1992 sowie der zugehörige Gestaltungsrichtplan «Langfurri» gleichen Datums werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben. Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.~~