

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die übergeordneten Vorschriften, insbesondere des kantonalen Baugesetzes (BauG), der kantonalen Bauverordnung (BauV) sowie des rechtskräftigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Speicher.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt:

die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung (inklusive Fusswegführung) des Planungsgebiets und der hinterliegenden Liegenschaften und

die Realisierung einer qualitativvollen Bebauung des Planungsgebiets mit Mehrfamilienhäusern.

Art. 3 Verbindlichkeit

¹ Die Sonderbauvorschriften und alle in der Legende des Quartierplans als Festlegung bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Beilagepläne des Architekturbüros Rutz und Bänziger Architekten (dat. 29.07.2013) sowie das Erschliessungskonzept des Ingenieurbüros Nänny + Partner (dat. 17.04.2013) gelten als weglegend, sie verdeutlichen die Überbauungs- und Erschliessungsabsichten.

² Die Hinweise gemäss Legende des Quartierplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.

II Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr darf ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Elemente erfolgen (Erschliessungsstrasse, Zufahrtsbereich / Verkehrsfläche, Parkierung sowie Besucherparkplätze).

² Der bestehende Flurweg ist gemäss Planeintrag zu einer Erschliessungsstrasse mit einer Breite von mindestens 3.0 Metern auszubauen (exklusive Mehrweckstreifen, Stützmauern etc.). Die Sicherheit für Fussgänger ist mit einem gestalterisch von der Fahrbahn abgesetzten Mehrweckstreifen mit einer Breite von mindestens 1.0 Meter zu gewährleisten. Die besondere Situation im Bereich des Kindergartens / Passerelle ist mit zusätzlichen Gestaltungselementen (z.B. Farb- oder Materialwechsel auf der Fahrbahn) anzugeben.

³ Das Planungsgebiet ist mit Fusswegen beziehungsweise Treppenanlagen für Fussgänger zu erschliessen. Dabei sind mindestens die im Quartierplan mit Richtungspunkten bezeichneten Verbindungen inklusive Anschluss an die Rehetobelstrasse zu gewährleisten. Die Fusswege sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

Art. 5 Wendeplatz

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für 8-Meter-Lastwagen vorzusehen und dauerhaft für diesen Zweck freizuhalten.

Art. 6 Parkierung

¹ Alle nötigen Parkierungsflächen für die Bewohner sind im Sockelgeschoss unterzubringen. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach den Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Speicher.

² Die Garagenvorplätze dürfen als Besucherparkplätze angerechnet werden, sofern sie eine Tiefe von mindestens 5.0 Metern und die Garagenplätze eine Mindestbreite von 3.0 Metern aufweisen.

³ Zusätzlich nötige Besucherabstellplätze sind an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen. Sofern eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung vorliegt, können diese auch zeitweise als Kundenparkplätze für die Liegenschaft Parz. Nr. 571 benutzt werden.

⁴ Es sind mindestens 16 von aussen zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen, die auch als allgemeine Abstellflächen genutzt werden können.

Art. 7 Entwässerung

¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein auf den generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Speicher abgestimmtes Entwässerungskonzept einzureichen.

² Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren. Umgebungsflächen mit wasserundurchlässigen Materialien sind minimal zu halten.

³ Untergeschosse sind dicht zu erstellen; auf tiefliegende Sickerleitungen ist nach Möglichkeit zu verzichten.

Art. 8 Kehrichtentsorgung

Die Kehrichtabfuhr hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Alternativ kann an der bezeichneten Stelle in Absprache mit der A-Region ein Unterflur-Kehrichtbehälter erstellt werden.

Art. 9 Energie

Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen. Die Neubauten haben die Anforderungen des Minergie-Standards oder die erhöhten Einzelbauteilanforderungen gemäss den Zielwerten der SIA-Ordnung 380/1 zu erfüllen.

III Überbauungsbestimmungen

Art. 10 Baubereich Hauptbauten

¹ Hauptbauten dürfen nur in den entsprechenden Baubereichen erstellt werden. Die Begrenzungen der Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Bauten. Lagemässige Abweichungen nach aussen sind nicht zulässig, Abweichungen nach innen nur dann, wenn die Staffelung und Proportionalität der Gebäude gewahrt bleibt.

² Anbauten sind nicht zulässig.

³ Baubewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn die Realisierung des Strassenausbaus gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften respektive gemäss dem Erschliessungskonzept (dat. 17.04.2013) rechtlich und finanziell sichergestellt ist.



Legende

Festlegungen

Umgrenzung Plangebiet

Baubereich Hauptbauten

Grünfläche / Umgebungsgestaltung

Baulinie Strassenabstand

Baulinie Sockelgeschoss

Baulinie Lärm

Erschliessungsstrasse

Zufahrtsbereich

zentrale Parkierung

Besucherparkplatz

Wendeplatz für 8m - Lastwagen

Richtungspunkt Fussgängerführung

Kehrichtsammelplatz

Hinweise

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche

Hauszugänge

Bauten

Baum

Gewässer

Gewässerraum

Wald

festgelegte Waldgrenze

Grünzone

Höhenkurve in m ü.M.

Höhenbezugspunkt

bestehend

neu

neu

bestehend

bestehend

gem. rechtskräftigem Zonenplan

gem. rechtskräftigem Zonenplan

gewachsenes Terrain

² Mit Eingabe des Bauprojekts ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen, das der exponierten Lage am Hang und am Siedlungsrand gerecht wird. Das Sockelgeschoss ist gestalterisch abzusetzen. Die Materialwahl und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission. Diese kann zudem Bemusterungen verlangen und diesbezüglich spezielle Auflagen erlassen.

³ Auf nicht korrosionsbeständige Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche etc.) ist zu verzichten.

Art. 16 Dachform

Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu erstellen. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gestattet.

Art. 17 Umgebungsgestaltung

¹ Mit Eingabe des Bauprojekts ist ein detaillierter und verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

² Aufgrund der Hanglage sind gut eingepasste Treppenanlagen und zwingend nötige Terrainanpassungen gestattet. Die Terrainveränderungen sind aber durch einen geschickten Umgang mit dem Gelände auf ein Minimum zu reduzieren. Umgebungsflächen, die keiner besonderen Nutzung zugeordnet sind, sind extensiv zu bewirtschaften. Private und gemeinschaftliche Gartensitzplätze sind nur zulässig, wenn sie gut eingepasst und nicht mit starken Eingriffen ins Gelände verbunden sind.

³ Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu wählen. Die bestehenden strassenbegleitenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

⁴ Gegenüber der Rehetobelstrasse sind Einfriedungen und durchlaufende Hecken nicht gestattet. Die Erstellung von Lärmschutzwänden ist nicht zulässig.

⁵ Innerhalb der Grünzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan dürfen Verkehrsflächen gemäss Planeintrag inklusive der nötigen Anlagen erstellt werden. Allfällige notwendige Terrainanpassungen sind als natürliche Böschungen zu gestalten und naturnah zu begrünen. Stützmauern und weitere Bauten oder Anlagen sind innerhalb der Grünzone nicht zulässig.

Art. 18 Kinderspielfeld

Auf die Erstellung eines Kinderspielfeldes kann verzichtet werden. Es ist eine Ersatzzahlung gemäss Art. 42 Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde Speicher zu leisten.

V Schlussbestimmungen

Art. 19 Verhältnis zum bestehenden zum Gestaltungsplan Au, Speicherschwendi (gen. 21.11.1995) sowie zum Quartierplan Au Parz. Nr. 1199 (gen. 11.02.2003)

Mit der Genehmigung des vorliegenden Quartierplans Rehetobelstrasse Parz. Nr. 1701 werden die bestehenden Sondernutzungspläne Gestaltungsplan Au, Speicherschwendi sowie Quartierplan Au Parz. Nr. 1199 in den Überschneidungsbereichen aufgehoben.

Art. 20 Inkraftsetzung

Der Quartierplan Rehetobelstrasse Parz. Nr. 1701 tritt mit der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt in Kraft.