



Sonderbauvorschriften zur
Sonderbauzone BiWo Langnau
6260 Reiden

Parzellen Nr. 789 / 363

Auftraggeber:

Koch Invest AG
Nebikerstrasse 40
6247 Schötz

Eigentümer Parz. 789/363

Verfasser:

Imboden Urs GmbH
Generalplanungen/Bauleitungen
6244 Nebikon

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan vom 08. Mai 2024
- Situationsplan 1-500 vom 08. Mai 2024
- Baubereichsplan 1-500 vom 08. Mai 2024

Unterschriften:**Grundeigenümer /Gesuchsteller:**

Eigentümer Parzelle 789/363:

Koch Invest AG
Nebikerstrasse 40
6247 Schötz

.....

Planverfasser:

Imboden Urs GmbH
Generalplanungen/Bauleitungen
Oberdorf 41
6244 Nebikon

.....

0 INHALT

- 1 Einleitung**
- 2 Perimeter**
- 3 Übergeordnetes Recht**
- 4 Zweck**
- 5 Nutzung nach BZR**
- 6 Parzellierung**
- 7 Ausnützung / anrechenbare Landflächen**
- 8 Erschliessung**
- 9 Fusswege**
- 10 Parkierung**
- 11 Ver- und Entsorgung**
- 12 Grenzabstände / Gebäudeabstände**
- 13 Baubereiche**
- 14 Höhenkoten / Gebäudehöhen**
- 15 Dachgestaltung**
- 16 Spielplätze**
- 17 Aussenräume**
- 18 Bepflanzung**
- 19 Energieversorgung**
- 20 Etappierung**
- 21 Dienstbarkeiten**
- 22 Ausnahmen**

1 Einleitung

Die Sonderbauzone BiWo Langnau liegt an der Reiderstrasse (Feld 1+3) Richtung Langnau. Es grenzt nord- west- und ostseitig an die Landwirtschaftszone, südseitig an die Reiderstrasse.

2 Perimeter

Die Sonderbauzone umfasst den in der Landwirtschaftszone liegenden Bereich der Parzellen Nr. 789 und Nr. 363 mit einer Fläche von total 2'785 m². Der Perimeter ist im Baubereichsplan verbindlich dargestellt.

3 Übergeordnetes Recht

Wo die Sonderbauzone keine Festlegungen macht, ist das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan der Gemeinde Reiden, beziehungsweise das Kantonale Planungs- und Baugesetz, massgebend.

4 Zweck

Der Sonderbauzone BiWo Langnau hat folgende Ziele:

1. Die Erlangung einer gesamthaft konzipierten und gestalteten Bebauung der beiden Parzellen, die sich architektonisch in die Umgebung integriert.
2. Die Sicherstellung der Erhaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Stiftung BiWo, Bildung und Wohnen, Therapeutische Wohngemeinschaft, 6262 Langnau bei Reiden.
3. Das Ermöglichen einer von den bestehenden Objekten unabhängigen Bebauung der Restparzellen.

5 Nutzung nach BZR

Bauzone: Sonderbauzone BiWo Langnau

Die Sonderbauzone umfasst das Gebiet des BiWo Langnau. Zulässig sind alle Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der therapeutischen Wohngemeinschaft.

Die zuständige Stelle legt die Baumasse wie Abstände, Überbauungsziffern, Gebäudedimensionen und -gestaltung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Zweckerhaltung, öffentlicher Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III

6 Parzellierung

Die im Gestaltungsplan aufgezeigte, bestehende Parzellierung wird beibehalten. Der Bereich der HAUPTerschliessung ist bestehend.

7 Ausnützung / anrechenbare Landflächen

Ausnützung:	Parzellenfläche Parz. Nr. 789	2'067.00 m ²
	Parzellenfläche Parz. Nr. 363	718.00 m ²
	Total Landflächen	2'785.00 m ²

8 Erschliessung

Die Erschliessung der Sonderbauzone erfolgt über die bestehende Haupterschliessung ab der Reiderstrasse (Parz. 168) welche bereits heute besteht.

9 Fusswege

Die Fussgängerführung innerhalb der Sonderbauzone erfolgt über die Haupterschliessung.

10 Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem rechtsgültigen BZR der Gemeinde Reiden. Dessen Einhaltung ist, für jedes Objekt einzeln, im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

11 Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung durch Werkleitung beziehungsweise Kanalisation erfolgt ab den bestehenden Leitungsnetzen. Ein verbindlicher Erschliessungsplan kann erst erstellt werden, wenn konkrete Erweiterungsobjekte vorliegen.

Das Meteorwasser ist wenn möglich zu versickern. Mit den Baueingaben ist ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Oberflächenwasser über eine entsprechend dimensionierte Retention in die dafür vorgesehene Kanalisation einzuleiten.

Die Abfallentsorgung ist bestehend, und wird im Rahmen von Erweiterungen nachgewiesen.

12 Grenzabstände / Gebäudeabstände

Die Begrenzungslinien des Baubereichs Hauptbauten definieren die minimal möglichen Grenz- und Gebäudeabstände. (Grenzabstand Zonenrand 4.00 m/Strasse 6.0 m)

13 Baubereiche

Im Baubereichsplan sind Grössen und Lage der einzelnen Baubereiche eingetragen. Die Baubereiche sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Die Ausnahme bilden Balkone, diese dürfen innerhalb des Gestaltungsplanes bis max. 1.00 m über die Baubereiche auskragend erstellt werden. Eingeschossige Unterniveaubauten, gemäss den Bestimmungen des PBG § 125, dürfen auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.

Baubereich Hauptbauten: es dürfen Bauten mit Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der therapeutischen Wohngemeinschaft erstellt werden.

Baubereich Garagen/Carport: es dürfen eingeschossige Garagen und Carports erstellt werden.

14 Höhenkoten / Gebäudehöhen

Die Höhenkoten und Gebäudehöhen richten sich nach den bestehenden Hauptbauten. Bei Erweiterungen und eigenständigen Neubauten darf die Höhe des bestehenden, schützenswerten Hauptgebäude (135) nicht überschritten werden.

15 Dachgestaltung

In der Sonderbauzone sind individuelle Dachformen bei Erweiterungen und eigenständigen Neubauten erlaubt.

Dachformen bei bestehenden Bauten sind nach Rücksprache mit der Denkmalpflege (Baubereich schützenswert und erhaltenswert) zu gestalten bzw. zu unterhalten.

Die Garagen bzw. Carports sind mit einem Flachdach oder Schrägdächern je nach Anordnung an die bestehenden oder neuen Hauptbauten und nach Rücksprache mit der Denkmalpflege auszuführen.

16 Spielplätze

Die Anordnung und Grösse von Spielplätzen richtet sich nach den Bedürfnissen des BiWo.

17 Aussenräume

Die Grünflächen und Vorplätze sind den einzelnen Baubereichen/Parzellen zugeordnet und dienen deren privater Nutzung des BiWo. Die Gestaltung erfolgt im Rahmen von Baueingabe bei Erweiterungen.

Aussenräume und Freiflächen sind soweit als möglich versickerungsfähig anzulegen.

18 Bepflanzung

Die Bepflanzung hat mit ortstypischen Pflanzen zu erfolgen.

19 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird individuell und für jedes Objekt einzeln mit der Baueingabe festgelegt. Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind bei Neubauten erlaubt, sollten jedoch keine störenden Reflexionen verursachen.

20 Etappierung

Aufgrund der bewilligten Sonderbauzone können die bestehenden Parzellen in verschiedenen Etappen erweitert werden.

21 Dienstbarkeiten

Aufgrund der bewilligten Sonderbauzone und der ausgeführten Projekte werden alle notwendigen Dienstbarkeiten (Fuss-Fahrwegrechte, Benutzungsrechte, Näher- und Grenzbaurechte usw.) im Grundbuchplan eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters begründet.

22 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans gewähren, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, die Anwendung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würden, keine Mehrausnützung damit verbunden ist, die Abweichung als solche geringfügig ist, das Gestaltungsplankonzept in keiner Weise beeinträchtigt wird, und gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

Nebikon, 08. Mai 2024/uri