

# GESTALTUNGSPLAN GLÄNG

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Grundeigentümer Parzelle Nr. 298 | 305 | 306

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
RENGGLI AG Schötz, Gläng 16, 6247 Schötz

Grundeigentümer Parzelle Nr. 300

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Julia & Bruno Wicki, Feldstrasse 7, 6252 Dagmersellen

Grundeigentümer Parzelle Nr. 299 | 1221

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Helene Visanko & David Renggli, Gläng 5,  
6247 Schötz

Grundeigentümer Parzelle Nr. 672

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Christa Stöckli-Felder & Tony Stöckli, Gläng 4, 6247 Schötz

Grundeigentümer Parzelle Nr. 1250

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Atoinette Renggli-Kronenberg & Beat Renggli,  
Gläng 1, 6247 Schötz

Vom Gemeinderat beschloss am \_\_\_\_\_

Die Gemeindepräsidentin

\_\_\_\_\_  
Regula Löttscher-Walthert

Der Gemeindeschreiber

\_\_\_\_\_  
Reto Helfenstein

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Gestaltungsplan Gläng, Massstab 1:1000
- Sonderbauvorschriften

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter.

### Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Schötz.

### Art. 3 Ziele und Qualität

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals Gläng mit seinen Wohn- und Gewerbebauten geschaffen.

<sup>2</sup> Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Eine einwandfreie Einordnung der Neubauten
- Eine hohe Freiraumqualität
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes entlang des Luthern- und Rickenbachs
- Sicherstellung des Schutzes von Gebäuden in der Hangrutschzone
- Erschliessung für die Logistik
- Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Bauten und Anlagen
- Sicherung der bestehenden Bauten und Anlagen
- Wohnen und Arbeiten im Gläng

## BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 4 Baubereich Hochbauten: Art der Nutzungen

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan bezeichnet Baubereiche für Hochbauten.

<sup>2</sup> Im Baubereich B-1 | B-2 | B-3 sind Industrie-, Silo und Gewerbebauten zulässig.

<sup>3</sup> Im Baubereich B-4 sind Industrie-, Silo, Gewerbebauten und Wohnungen zulässig.

- Die Hauptnutzfläche HNF Wohnen (gemäss SIA 416) beträgt maximal 525 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Im Baubereich B-5 | B-6 sind Wohnungen, Büro- und Gewerbebauten zulässig.

#### **Art. 5 Baubereich für Hochbauten: Grenz- und Gebäudeabstände und Baulinien**

- <sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplan Perimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Bauten unterschritten werden. Vorbehalten bleiben die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherer (VKF)
- <sup>2</sup> Die Baubereich für Hochbauten dürfen um höchstens 0.5m überschritten werden, sofern die Grundfläche des Baubereichs nicht vergrössert wird.
- <sup>3</sup> Die im Gestaltungsplan definierten Baulinien dürfen nicht überschritten werden.
- <sup>4</sup> Dachkonstruktionen dürfen maximal 1.5m über die jeweiligen Baubereiche und über die Baulinie hinausragen.

#### **Art. 6 Baubereiche für Hochbauten: Gebäudehöhen**

- <sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die maximalen Koten in Metern über Meer (m.ü.M.) gemäss Gestaltungsplan Gläng, mit einer maximalen Toleranz von +/- 10cm.
- <sup>2</sup> Die maximalen Höhenkoten der Baubereiche dürfen durch technische Aufbauten um 3.0m überschritten werden. Das gleiche Mass muss als Rücksprung von der Fassade eingehalten werden.
- <sup>3</sup> Silobauten dürfen die maximalen Höhenkoten in den festgelegten Baubereichen um 5.0m überschreiten.

#### **Art. 7 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Dächer sind so zu gestalten, dass sie sich am Standort gut eingliedern gemäss Art. 140 PBG.
- <sup>2</sup> Flachdächer sind in den Baubereichen möglich.
- <sup>3</sup> Die Flachdächer sind ab einer Fläche von mehr als 25m<sup>2</sup> zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und Vordächer von Unterständen sowie Aussenlager.
- <sup>4</sup> Die Flachdächer sind auch in Bereichen mit Energiegewinnungsanlagen zwecks Retention und Kühlung mit Dachsubstrat auszubilden.
- <sup>5</sup> Technische Aufbauten sind in die Gebäudegestaltung zu integrieren und auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.
- <sup>6</sup> Solaranlagen sind möglich. Diese sind bezüglich Form, Farbe und Gestaltung gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

## AUSSENRAUM

### **Art. 8 Grünfläche Umgebung**

- <sup>1</sup> Entlang des Luthern- und Rickenbachs sind naturnahe Flächen anzulegen.
- <sup>2</sup> Im Bereich der Grünflächen sind kleine Nutzbauten für die Haltung von Tieren zugelassen.
- <sup>3</sup> Parkierung ist im Bereich der ausgewiesenen Fläche erlaubt.
- <sup>4</sup> Mit dem jeweiligen Baugesuch ist gleichzeitig ein Umgebungsplan einzureichen.

## ERSCHLIESSUNG, ANLIEFERUNG UND PARKIERUNG

### **Art. 9 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrten sind im Gestaltungsplan Gläng festgehalten (Lage schematisch).
- <sup>2</sup> Für die Parkierung gelten die einschlägigen VSS Normen. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts kann von der Soll Zahl abgewichen werden.

## UMWELT

### **Art. 10 Energie**

Für die Energiegewinnung ist ein nachhaltiges Energiekonzept zu erstellen.

### **Art. 11 Ver- und Entsorgung**

Es ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle auf dem Areal einzurichten, abgestimmt auf den Produktionsablauf.

### **Art. 12 Wasser und Abwasser**

- <sup>1</sup> Die Sammlung und Ableitung der Abwässer hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Grundsätze des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sind zu beachten.
- <sup>2</sup> Unverschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen und es sind naturnahe Versickerungsmulden und Retentionsräume zu gestalten.

### **Art. 13 Natur Gefahren**

Es gelten die Vorgaben gemäss Gefahrenkarte für die Gemeinde Schötz und der entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement. Die Massnahmen zur Gefahrenabwehr sind im Baugesuch nachzuweisen.

### **Art. 14 Technische Gefahren**

- <sup>1</sup> Beim ersten Baugesuch innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist ein Risikobericht zu erstellen.
- <sup>2</sup> Ändern sich zu einem späteren Zeitpunkt die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- <sup>3</sup> Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Art. 15 Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Gestaltungsplanes bewilligen, sofern die Änderungen ortsbaulich und landschaftlich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

### **Art. 16 Inkrafttreten**

Der vorliegende Gestaltungsplan Gläng mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften tritt mit der Aufhebung des Bebauungsplanes «Gläng» in Kraft.