

Sondernutzungsplan Bad Balgach

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht und dem Richtprojekt vom 21. Mai 2024.

² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften und die speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich. Die im Plan bezeichneten Hinweise sind für die Planung wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Sondernutzungsplan bezweckt die Sicherung einer Bebauung mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität. Wesentliche Merkmale sind:

- a) der Übergang des historischen Ensembles zu den neuen Bauten mit verzahnenden Aussenräumen;
- b) die Einbettung der Bebauung in eine intensiv begrünte Parkstruktur mit gemeinschaftlichen Freiräumen;
- c) die direkte Erschliessung über nutzungsorientierte Erschliessungsflächen und weitestgehend unterirdisch angeordneten Abstellplätzen für Personenwagen sowie ein feinmaschiges Fusswegnetz.

II. Erschliessung

Art. 3 Strassen und Wege, öffentlich

¹ Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs ab der Hauptstrasse erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

² Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

³ Die im Plan bezeichnete öffentliche Strasse ist für den Grundbegegnungsfall PW/PW bei reduzierter Geschwindigkeit als nutzungsorientierte Mischverkehrsfläche zu gestalten.

⁴ Die Verlängerung der Erschliessungsstrasse soll an der bezeichneten Stelle langfristig gesichert werden.

Art. 4 Abstellplätze

¹ Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.

² Abstellplätze für Besuchende sind oberirdisch zu realisieren. Diese sind auf 56 Abstellplätze beschränkt.

Art. 5 Notzufahrt

¹ Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist im bezeichneten Bereich dauernd freizuhalten. Sie ist in einer Breite von 3.5 m und einer Höhe von 4.0 m für Fahrzeuge bis 18 t zu erstellen.

² Die Stellplätze für Hubretter müssen eine minimale Fläche von 11.0 m in der Länge und 6.0 m in der Breite aufweisen und sind dauernd freizuhalten.

III. Bebauung

Art. 6 Baubereiche

¹ Baubereiche definieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung zulässiger Hauptbauten. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung. Diese dürfen die zulässige Gesamthöhe um bis zu 0.5 m überschreiten. Die Baubereiche gehen allen anderen Abstands- und Regelbaumassen vor.

² Es gelten die im Plan festgelegten Gesamthöhen, Gebäudehöhen, Stockwerke und Bruttogeschossflächen. Als Stockwerke gelten alle Geschosse, welche vollständig über dem gestalteten Terrain, aber nicht im Dachraum liegen.

³ Überschreitungen pro Baubereich um bis zu 2.25 % oder Verlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern das Total von 25'500 m² BGF über das ganze Planungsgebiet exkl. Bestandesbauten F16 (Remise) und Restaurant Bad Balgach nicht überschritten wird.

⁴ Der Baubereich F16 ist im Untergeschoss als Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden auszugestalten.

Art. 7 Unterirdische Bauten und Bauteile

¹ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen nur bei notwendigen Zugängen und dergleichen in Erscheinung treten. Die minimale Substratüberdeckung beträgt 50 cm. Die Zufahrten sind in die Hauptbauten zu integrieren. Strassenabstände müssen nicht eingehalten werden.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Die Gebäude haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Das Richtprojekt ist in Bezug auf die folgenden Gestaltungselemente verbindlich:

- a) Volumetrie und Abstufung Gebäudeteile;
- b) Farbliche Gliederung des Sockelgeschosses;
- c) Prinzip der Fassaden- und Dachgestaltung.

² An- und Vorbauten sind unzulässig. Ausgenommen sind der Baubereich A11 sowie Vordächer als Witterungsschutz zu den Eingängen.

³ Die Gebäude in den Baubereichen D1, B7, C7, E7, C8, E8, B9, C9, E9, B10, D10, C12, C14, D14 und D15 sind mit einer Holzfassade zu erstellen.

⁴ Mit der Baueingabe sind detaillierte Materialbeschriebe und Visualisierungen einzureichen. Die Materialien und Gestaltungsdetails sind der Baubewilligungsbehörde in grossformatigen Mock-Ups zur Bemusterung vorzulegen.

IV. Umgebung

Art. 9 Allgemeine Umgebungsfläche

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche hat eine hohe landschaftsarchitektonische Qualität aufzuweisen. Insbesondere sind folgende Punkte aus dem Umgebungsplan verbindlich:

- a) Durchwegung;
- b) Gliederung nach privaten und halbprivaten Flächen;
- c) Beläge und Bepflanzungen.

² Mit der Baueingabe ist ein verbindliches Freiraumkonzept zur Genehmigung einzureichen. Das Freiraumkonzept macht Aussagen zur Art der Nutzung, Beläge, Bepflanzungsarten, Gliederung gegenüber öffentlichen Strassen, Retentionsflächen, der Anlage und Gestaltung der Mauern, Aufenthaltsbereiche inkl. Möblierung und Erschliessung.

³ Der private Bereich um die Loggien ist bei der Ausführung des Projekts so zu bepflanzen, dass die Bewohnenden in ihrer Privatheit geschützt sind. Hierzu dürfen die Sichtschutz gewährenden Sträucher in diesen Bereichen enger gepflanzt werden.

⁴ Die Geländegestaltung ist gemäss den Schnitten des Richtprojekts verbindlich.

Art. 10 Wald und Waldabstand

¹ Die Waldfläche ist im Rahmen der Waldgesetzgebung in einen Laubmischwald umzuwandeln.

² Für Bauten und Anlagen gilt der im Plan bezeichnete reduzierte Waldabstand.

Art. 11 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen sind hochwertig und vielfältig ausgestaltete Spiel- und Begegnungsbereiche für die verschiedenen Altersgruppen bereitzustellen.

Art. 12 Wasserbecken

¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wasserbecken für den Aufenthalt am Wasser zu erstellen.

Art. 13 Entwässerung

¹ Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind über die Schulter zu entwässern. Fusswege sind sickerfähig zu erstellen.

² Regenwasser ist in erster Priorität zurückzuhalten (Retention), in zweiter Priorität zu versickern und in dritter Priorität in den Vorfluter einzuleiten.