

Überbauungsplan Langenacker

Vom Gemeinderat verabschiedet:

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons
genehmigt:

Dölf Biasotto, Regierungsrat

Vorschriften

27. November 2024

Mitwirkung

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Überbauungsplan Langenacker besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den nachfolgenden, Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.

² Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nicht anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Gais.

³ Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Hinweise im Überbauungsplan und die übrigen Aussagen sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Überbauungsplan Langenacker bezweckt die Überführung der verschiedenen Erlasse über das Planungsgebiet in einem einzigen, an das geänderte Planungs- und Baurecht angepassten Überbauungsplan.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Fahrverkehr erfolgt über die im Plan bezeichneten, privaten Zufahrtsstrassen. Diese sind als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten.

² Für Ausweichmanöver ist der bezeichnete «Bereich Ausweichstelle» dauernd freizuhalten.

³ Im bezeichneten Bereich ist ein Wendeplatz für einen LKW mit 8 m Länge dauernd freizuhalten. Er hat den Anforderungen der VSS-Norm 40 052 zu genügen. Das Recht zur Nutzung des Wendeplatzes ist für das ganze Planungsgebiet als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Art. 4 Fussverkehr

¹ Im bezeichneten Bereich sind öffentlich nutzbare Fusswege mit einer Breite von mindestens 1.0 m dauernd zu erhalten und unterhalten.

² Der Unterhalt erfolgt durch die entsprechenden Grundeigentümerschaften.

Art. 5 Ruhender Verkehr

¹ Oberirdische Besucherabstellplätze sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche zulässig. Sie sind entsprechend zu signalisieren, dauernd zu erhalten und für Besucher freizuhalten.

III. Bebauung

Art. 6 Baubereiche

¹ Die Baubereiche umschreiben die maximal zulässige horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten.

² Es gelten die folgenden Masse:

| Baubereiche | A | B | C |
|------------------------------------|---------|---------|---------|
| Ausnutzungsziffer | 0.55 | 0.55 | 0.55 |
| Max. Vollgeschosszahl | 2 | 2 | 2 |
| Max. talseitig sichtbare Geschosse | 3 | 3 | 3 |
| Max. Gebäudehöhe | 8.50 m | 6.50 m | 8.50 m |
| Max. Firsthöhe | 12.50 m | 10.50 m | 10.50 m |
| Max. Gebäudelänge | - | 24.00 m | - |

³ Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) dürfen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer innerhalb des Geltungsbereichs transferiert werden.

⁴ Im Baubereich «Risalit» sind Bauten mit maximal zwei Geschossen erlaubt. Die maximale Firsthöhe der jeweiligen Bauten entspricht der Gebäudehöhe der Hauptbaute.

⁵ Für die Bauten Im Baubereich «Kernzone» gelten die Regelbauvorschriften für Bauten in der Kernzone.

⁶ Mit Ausnahme der die Gebäude umlaufenden Vordächer sind Vordächer ausserhalb der Baubereiche nur bei Gebäudezugängen als Witterungsschutz zulässig.

Art. 7 Baubereich Anbau

¹ Die Baubereiche definieren die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Anbauten.

Art. 8 Baubereich Balkon

¹ Im Baubereich Balkon sind dreigeschossige Balkone mit Verglasung zulässig.

² Im Baubereich «Balkon 1» dürfen Balkone auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge erstellt werden.

³ Der Baubereich «Balkon 2» definiert die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Balkone.

Art. 9 Umgrenzungslinie Sockelbaute

¹ Sockelbauten sind aufgrund der Setzung in der Hanglage aus dem Terrain hervortretende, sichtbare Untergeschosse.

² Sockelbauten inklusive darin enthaltener überdeckter Autoabstellplätze dürfen ausserhalb der Baubereiche nur bis zur Umgrenzungslinie Sockelbaute in Erscheinung treten.

IV. Umgebung

Art. 10 Allgemeine Umgebungsfläche

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche dient der Erstellung von Aussenflächen.

² Mit Ausnahme der unter Art. 9 dieser Sonderbauvorschriften beschriebenen Sockelbauten sind in der allgemeinen Umgebungsfläche keine Bauten zulässig.

Art. 11 Freihaltebereich

¹ In den Freihaltebereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Soweit die Freihaltebereiche nicht als Spielfläche nach Art. 12 dieser Sonderbauvorschriften benützt werden, sind darin Pflanzgärten erlaubt.

Art. 12 Spiel- und Begegnungsfläche

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen sind zwingend ausreichende Spiel- und Begegnungsflächen für unterschiedliche Altersstufen anzulegen und beizubehalten.

² Sie sind innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des Überbauungsplanes durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen.

Art. 13 Kleinkompostieranlage

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Kleinkompostieranlagen zu dulden.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist möglichst zu begrünen und naturmah zu gestalten. Bei grösseren baulichen Eingriffen (u.a. bei Gewährung einer Mehrausnützung) sind zusätzlich Massnahmen für den ökologischen Ausgleich zwingend.

² Die Terraingestaltung ist möglichst der gewachsenen Topografie anzupassen. Versätze im Terrain sind mit begrünbaren Böschungssicherungen umzusetzen. Auf Stützmauern ist zu verzichten.

³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume durch die Eigentümer des jeweiligen Grundstücks zu erhalten.

⁴ Bei Anpassungen an der Umgebungsgestaltung sind an den bezeichneten Standorten neue Bäume durch die jeweiligen Grundeigentümer zu pflanzen.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Angaben zu Anlagen, Pflanzen, Belägen, ökologische Vielfalt sowie Ausstattung einzureichen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

¹ Mit Inkrafttreten des Überbauungsplans Langenacker werden der Gestaltungsplan Langenacker vom 7. Dezember 1993 und 10. August 1999, der Quartierplan Langenacker vom 2. Februar 2004 sowie der Gestaltungsplan Langenacker II vom 2. August 2004 aufgehoben.