



Gemeinde Schmiedrued

Gestaltungsplan Kehrmatt

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (erläuternd)
- Richtprojekt der sattlerpartner architekten + planer AG inkl. Richtprojekt Umgebung vom 03.03.2022 (erläuternd)

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Die Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Marliese Loosli

Raphael Huber

Genehmigt durch den Kanton am:

Impressum

Auftraggeber Jenny Steiger Immobilien AG, Sommerweid 17, 6362 Stansstad
Bearbeitung Romano Richter, David Frey
Version 3.0
Datum / Referenz 03. März 2022 / RIO
Auftrags-Nr. 4143XRP103.401
Dateiname 220303_SNV.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	17.06.2019		Entwurf
1.1	24.06.2019		Entwurf zur Diskussion mit Gemeinderat
1.2	10.07.2019	§ 10 Abs. 1 präzisiert, § 12 Abs. 2 ergänzt	Entwurf
1.3	13.01.2020	Anpassungen gestützt auf Besprechungen mit Gemeinde und Fachgutachter	Entwurf
1.4	29.01.2020	Anpassungen gestützt auf Besprechung vom 17.01.2020	Entwurf zur Vorprüfung und Mitwirkung
2.0	29.10.2020	Überarbeitung gestützt auf fachliche Stellungnahme	Entwurf
2.1	01.07.2021	Anpassungen gemäss Sitzung vom 27.04.2021 und 22.06.2021	Entwurf zur Vernehmlassung Gemeinderat
3.0	03.03.2022	Anpassungen gemäss Fachgutachten Husistein vom 16.11.2021	Entwurf zur Vernehmlassung Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1	Zweck	4
§ 2	Bestandteile	4
§ 3	Perimeter	4
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
§ 5	Privatrechtliche Regelungen	4
2	Bebauung	5
§ 6	Baubereiche für Hochbauten	5
§ 7	Gebäudehöhe	5
§ 8	Geschossflächen und Wohneinheiten	6
§ 9	Dachgestaltung	6
§ 10	Farbgebung	6
3	Verkehr	6
§ 11	Erschliessung	6
§ 12	Parkierung	7
4	Umgebung	7
§ 13	Terrainveränderungen	7
§ 14	Umgebungsplan und Bepflanzung	7
§ 15	Strassenraum Kehrmatt	8
§ 16	Abstandsbereiche für Hauptgebäude	8
§ 17	Fusswegverbindung	8
§ 18	Siedlungsrand	8
§ 19	Spiel- und Begegnungsbereich	9
§ 20	Standort Entsorgung	9
5	Umwelt und Energie	9
§ 21	Energie	9
6	Qualitätssicherung	9
§ 22	Gestaltung der Bebauung und Umgebung	9
7	Schlussbestimmungen	10
§ 23	Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung	10

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck ¹ Der Gestaltungsplan Kehrmatt bezweckt eine besonders gute Einpassung der Überbauung in die landschaftlich sensible Hanglage im Einflussbereich des alten Dorfkerns von Schmiedrued und des Weilers Löören. Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere eine starke Durchgrünung, eine gute Anbindung für Fussgänger in Richtung Ortskern sowie eine optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Übergangs zum Kulturland sichergestellt werden.

§ 2

Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt der sattlerpartner architekten + planer AG inkl. Richtprojekt Umgebung vom 03.03.2022

§ 3

Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Kehrmatt umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schmiedrued, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Privatrechtliche Regelungen ¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Spiel- und Begegnungsbereich, arealinterne Fusswege, Standort Entsorgung) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.

2 Bebauung

§ 6

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten inkl. Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A bis D zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Nicht an die Baubereiche gebunden sind:

- a) Elemente der Freiraumgestaltung und Entsorgung sowie Hauszüge (z.B. Sitzgelegenheiten, Treppen, Stützmauern, Containerabstellplätze)
- b) Nicht überdeckte Parkierungsflächen

³ Innerhalb des Baubereichs A und B ist zwischen den Gebäuden ein punktueller Gebäudeabstand gemäss wegleitendem Richtprojekt zulässig. Innerhalb des Baubereichs C kann der Gebäudeabstand über Eck auf bis zu 3 m reduziert werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

⁴ Es sind nur Einfamilienhäuser oder Doppel-Einfamilienhäuser zulässig.

§ 7

Gebäudehöhe

¹ Die maximalen Gebäudehöhen betragen für den

- Baubereich A 11.0 m
- Baubereich B 12.0 m
- Baubereich C 10.0 m
- Baubereich D 9.0 m

² Treten talseitig vier Vollgeschosse in Erscheinung, darf die Grundfläche des obersten Geschosses höchstens 60 % der Fläche der unteren Geschosse aufweisen. Zudem ist das oberste Geschoss bergseitig anzuordnen. Der Rückversatz gegenüber der Talseite hat mindestens 2.0 m zu betragen.

³ Die zurückversetzten Geschosse der Gebäude im Baubereich A sind talseitig anzuordnen. Der Rückversatz hat mindestens 2.0 m zu betragen

⁴ Die obersten Geschosse sind gemäss Richtprojekt farblich oder durch eine andere Materialität der Fassade, resp. Holzverschalung abzusetzen.

§ 8

Geschossflächen und Wohneinheiten

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen betragen für den

- Baubereich A 880 m²
- Baubereich B 1'200 m²
- Baubereich C 650 m²
- Baubereich D 450 m²

Eine Übertragung innerhalb der Baufelder von gesamthaft max. 5% auf die Baufelder A, B oder D ist zulässig.

² Im Baubereich A sind mindestens 4, im Baubereich B mindestens 5, in den Baubereichen C mindestens 3 und im Baubereich D mindestens 2 Wohneinheiten zu realisieren.

§ 9

Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten sind nur Flachdächer zulässig.

² Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und von Anlagen zur Energiegewinnung sind sämtliche Flachdächer extensiv zu begrünen.

³ Solaranlagen dürfen die Dachfläche im rechten Winkel um maximal 20 cm überragen.

⁴ Zurückversetzte Geschosse sind optional. Wenn ein zurückversetztes Geschoss erstellt wird, ist dieses gemäss Richtprojekt farblich oder durch eine andere Materialität der Fassade, resp. Holzverschalung abzusetzen.

§ 10

Farbgebung

¹ Für die alle Fassaden sind einheitlich dezente, unauffällige (Erdtöne) Farben zu wählen. Grelle und blendende Farben sind nicht zulässig.

² Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Änderungen gegenüber dem Konzept sind nur in Absprache mit der Bauverwaltung vor der Bauausführung zulässig.

3 Verkehr

§ 11

Erschliessung

¹ Auf der Strasse Kehrmatt ist anstelle des bestehenden Wendekreises eine Wendeanlage für 8-m-Lastwagen zu realisieren. Dabei ist auf eine sorgfältige Einpassung ins Gelände und in die Umgebung zu achten. Die Realisierung hat spätestens mit der Überbauung der angrenzenden Baubereiche zu erfolgen.

² Die Dimensionierung des Trottoirs entlang der Eggschwilstrasse erfolgt in Abstimmung mit der Fortsetzung des Gehwegs in Richtung Ortskern (Gemeindeprojekt). Das Trottoir ist spätestens mit der Über-

bauung der angrenzenden Baubereiche zu realisieren.

§ 12

Parkierung

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder für Bewohner sind in Tiefgaragen, in den Hauptgebäuden integriert oder in Anbauten im Sinne von § 18 ABauV bzw. § 19 BauV anzuordnen. Die Sichtzonen sind einzuhalten.

² Als Autoeinstellräume genutzte Anbauten sind sorgfältig ins Gelände und in die Umgebung zu integrieren und müssen mit dem Hauptgebäude harmonisieren.

³ Für Stützmauern, Böschungen und ungedeckte Parkfelder ist unter Vorbehalt der relevanten Sichtzonen ein Strassenabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

4 Umgebung

§ 13

Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit den Nachbarn abzusprechen und zu koordinieren. Terrassierungen sollen sich harmonisch und über die Parzellengrenzen hinweg in das Landschaftsbild einordnen.

² Das Terrain darf maximal um 1.2 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) sind nicht erlaubt.

³ Stützmauern über 1.00 m Höhe sind abzustufen und zu begrünen. Der horizontale Rückversatz beträgt mindestens das Eineinhalbfache ihrer Höhe. Es sind Natursteine (quaderförmig) zu verwenden, die ein Volumen zwischen 100l bis maximal 200l aufweisen.

⁴ Für Parkplätze oder den Bereich zwischen Gebäude und Strasse dürfen grössere Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen realisiert werden, solange sie dazu dienen das Niveau zwischen Strasse und Gebäude zu überbrücken und die Niveaueinpassung gut gestaltet ist.

§ 14

Umgebungsplan und Bepflanzung

¹ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan in der Regel im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zur Bodennutzung, Bepflanzung, Dachgestaltung, allfälligen Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen etc. Der Umgebungsplan gemäss Richtprojekt ist bei der Baugesuchsprüfung wegleitend.

² Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Pflanzen gemäss Richtprojekt Umgebung (Pflanzenliste) sind vorzuziehen.

³ Mindestens 80 Prozent des privaten Aussenraums müssen bewuchs- und sickerfähig sein, wobei Vorplätze sowie Parkierungs- und Strassenflächen nicht zum privaten Aussenraum gerechnet werden.

§ 15

Strassenraum Kehrmatt

¹ Der Strassenraum Kehrmatt ist nach einem einheitlichen Konzept mit einer hohen Aufenthaltsqualität von Fassade zu Fassade unter Einbezug der privaten Vorplätze zu gestalten. Die Hauszugänge und Parkfelder haben sich gut in den Strassenraum zu integrieren. Hecken höher als 80 cm sowie Einfriedungen baulicher Art sind zu vermeiden.

² Der Bereich des Wendehammers ist neben seiner Funktion als Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter und attraktiver Spiel- und Aufenthaltsraum zu gestalten.

³ An den im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Stellen sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen.

§ 16

Abstandsbereiche für Hauptgebäude

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiche für Hauptgebäude bezwecken den Erhalt von Durchblicken und des natürlichen Hangverlaufs.

² Innerhalb der Abstandsbereiche sind Klein- und Anbauten nicht zulässig. Im Baubereich A sind eingeschossige, untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terrassen und Pergolen, die auf mindestens drei Seiten offen sind, erlaubt.

§ 17

Fusswegverbindung

¹ Die im Situationsplan 1:500 schematisch eingetragene Fusswegverbindung ist als arealinterner, durchgehender Fussweg zu sichern und mit den angrenzenden Baubereichen zu erstellen. Die Breite der Fusswegverbindung muss minimal 1.8 m betragen.

² Die Fusswegverbindung ist nach einem einheitlichen Konzept mit begleitenden Sträuchern oder Bäumen zu gestalten.

§ 18

Siedlungsrand

¹ Die Siedlungsränder sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Sie sind als ökologischer Ausgleich naturnah zu gestalten.

² Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Siedlungsrand ist mit Heckengruppen und Einzelbäumen zu strukturieren, sodass eine in der Höhe und Fläche gestaffelte Wildhecke mit Lücken entsteht. Dazu sind standortgerechte und einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Der Nachweis erfolgt im Umgebungsplan gemäss § 14 Abs. 1.

§ 19

Spiel- und Begegnungsbe-
reich

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielfläche multifunktional und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu gestalten. Klein- und Anbauten, die der beschriebenen Nutzung dienen, sind erlaubt.

² Der Spiel- und Begegnungsbereich ist spätestens mit der Überbauung des Baubereichs A oder B zu erstellen. Er muss durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und darf nicht zweckentfremdet werden.

§ 20

Standort Entsorgung

¹ Für die Baubereiche B, C und D ist für die Entsorgung an den im Situationsplan schematisch dargestellten Standort eine Entsorgungsstelle zu schaffen, welche gegen Einsicht abgeschirmt ist.

5 Umwelt und Energie

§ 21

Energie

¹ Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu 100 Prozent aus erneuerbarer Energie zu decken.

² Für die Bewohner-Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind die Voraussetzungen für die Ausrüstung mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

6 Qualitätssicherung

§ 22

Gestaltung der Bebauung
und Umgebung

¹ Für die Beurteilung der Qualität der Bauprojekte sind das Richtprojekt und das Richtprojekt Umgebung gemäss § 2 Abs. 2 begleitend. Abweichungen von den Richtprojekten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Die Bebauung und Umgebungsgestaltung haben über das gesamte Gebiet eine einheitliche Architektursprache bzw. ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Dabei sind folgende Prinzipien massgebend:

- einheitliche Gebäudetypologie mit kubischer Gebäudeform, welche sich gut in die Hanglage einordnet, sowie vielfältige Durchblicke und eine gute Besonnung der Wohnungen ermöglicht
- homogenes Fassadenbild mit muralem Charakter sowie dezenter, unauffälliger Farbgebung
- harmonische Gestaltung von Anbauten, Terrassen, Pergolen und

- dergleichen mit den zugehörigen Gebäudevolumen
- gute Durchgrünung mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen und ökologisch aufeinander abgestimmte Bepflanzung
- sorgfältige und ruhige Gestaltung der Stützmauern, deren Materialisierung sich auf ein Gesamtkonzept abstützt

7 Schlussbestimmungen

§ 23

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderung und Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert dasselbe Verfahren wie der Erlass.