

Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan Wisstrasse

Mitwirkung, Vorprüfung / 16.06.2026

Zweck: Besondere Bauweise gemäss Art. 25 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 5. Juli 2016

Verfahrenseinleitung Gemeinderat

Am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Öffentlich aufgelegt

Vom:

Bis am:

Erlass Gemeinderat

Am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Am:

Der Amtsleiter

A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Sondernutzungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten insbesondere die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglements der Gemeinde Neckertal, Grundbuchkreis Hemberg.

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen Nrn. 1 bis 12 sowie dem Planungsbericht.

³ Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsweisend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Zweck des Sondernutzungsplans ist die Realisierung einer Wohnbebauung in hoher ortsbaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität sowie deren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild. Weiter werden die zweckmässige Erschliessung des Plangebiets und die Parkierung geregelt.

B Bebauung und Gestaltung

Art. 3 Baubereiche für Hauptbauten

¹ Die Baubereiche für Hauptbauten legen den maximalen Anordnungsspielraum von Hauptbauten fest. Haupt-, An- und Vorbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Eine Ausnahme gilt für Vordächer und Dachvorsprünge. Die Baubereiche gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

² Im Baubereich für Hauptbauten ABC dürfen Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Es gelten folgende Vorschriften:

- a Gesamthöhe: max. 13.0 m
- b Gebäudehöhe: max. 12.0 m
- c Gebäudeabstand intern und zur Hauptbaute im Baubereich D: mind. 6.0 m
- d Winkelmass Dachraum auf Längsseiten: gem. BauR
Bruchteil je Fassadenabschnitt: 0
- e Talseitige Fassadenhöhe: max. 13.5 m
- f Gebäudelänge: max. 22.5 m
- g Gebäudebreite gem. PBG Art. 79 für REFH: max. 15.0 m (inkl. Vorbauten)
- h Gebäudebreite gem. PBG Art. 79 für MFH: max. 16.0 m (inkl. Vorbauten)

³ Im Baubereich für Hauptbauten D darf ein Ein- oder Mehrfamilienhaus mit allfälligen Anbauten erstellt werden. Es gelten folgende Vorschriften:

- a Gesamthöhe: gem. BauR
- b Gebäudehöhe: max. 11.0 m
- c Gebäudeabstand zu Hauptbauten im Baubereich ABC: mind. 6.0 m
- d Winkelmass Dachraum auf Längsseiten: gem. BauR
Bruchteil je Fassadenabschnitt: gem. BauR
- e Talseitige Fassadenhöhe: max. 13.5 m
- f Gebäudelänge: max. 15.0 m
- g Gebäudebreite gem. PBG Art. 79: max. 12.0 m (inkl. Vorbauten)

⁴ Dachfenster dürfen die in Abs. 2 und Abs. 3 definierte maximale Gesamthöhe um max. 0.5 m überragen und müssen sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

⁵ Für die unbebauten Flächen innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten kommen die Bestimmungen zum Vorgartenbereich gemäss Art. 17 dieser Vorschriften zur Anwendung.

Art. 4 Grundflächen Nebenbauten

¹ Die Grundflächen Nebenbauten legen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Nebenbauten e und f fest. An- und Vorbauten sind nur innerhalb der Grundfläche zulässig. Eine Ausnahme gilt für Vordächer und Dachvorsprünge.

² Die maximal zulässige Gesamthöhe der Nebenbaute e beträgt 8.0 m.

³ Die maximal zulässige Gesamthöhe der Nebenbaute f beträgt 5.0 m.

Art. 5 Klein- und Anbauten

¹ Kleinbauten dürfen ausschliesslich innerhalb der Bereiche für Klein- und Anbauten erstellt werden.

² Anbauten sind in den Baubereichen für Hauptbauten und innerhalb der Bereiche für Klein- und Anbauten zulässig.

Art. 6 Umgrenzung Untergeschoss

¹ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten resp. Untergeschossen wird durch die Umgrenzung Untergeschoss festgelegt.

² Talseitig darf das Untergeschoss das massgebende Terrain um maximal 1.0 m überragen.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine Gesamtwirkung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität erzielt wird.

² Die Hauptbauten in den Baubereichen ABC und D dürfen in ihrem Zusammenspiel nicht als monolithisch wirkender Riegel in Erscheinung treten, sondern sollen durch eine

angemessene Varianz in Typologie, Stellung und Höhenlage eine aufgelockerte Gesamtwirkung entfalten.

³ Die Hauptbauten sind als Holzbauten zu realisieren.

⁴ Die Fassaden sind in Holz zu realisieren und so zu gliedern, dass ein differenziertes Fassadenrelief entsteht. Photovoltaikanlagen an der Fassade sind nicht zulässig.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inkl. Fassadenschnitt durch die relevanten Bauteile vorzulegen.

⁶ Von aussen sichtbare Anlagen wie Sonnenstoren, Windschutzeinrichtungen, Trennwände etc. sind pro Baute nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Die Hauptbauten im Baubereich ABC sind mit flach geneigten Satteldächern auszubilden, die Hauptbaute im Baubereich D mit einem Schrägdach.

² Die im Sondernutzungsplan bezeichnete Firstrichtung für Hauptbauten ist einzuhalten. Geringfügige Abweichungen davon sind zulässig, wenn sie einer guten Einpassung in die Topografie oder einer aufgelockerten Gesamtwirkung der Überbauung dienen.

³ Nicht begehbare Flachdachbereiche von Neben- und Kleinbauten sind ökologisch wirksam zu begrünen.

⁴ Im Baubereich ABC sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig. Ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile und Anlagen sowie Dachfenster gemäss Art. 3 Abs.4.

⁵ Elemente von Photovoltaikanlagen auf Schrägdächern sind kompakt zusammenzufassen. Eine abgetrepte Anordnung ist nicht zulässig.

C Erschliessung und Parkierung

Art. 9 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

¹ Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr hat ab der Wisstrasse über die im Plan bezeichneten Elemente zu erfolgen.

² Die bestehende Postautohaltestelle im Bereich der südlichen Ein- und Ausfahrt ist so anzupassen, dass die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden gewährleistet ist.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle über die mit der Nebenbaute e eingebaute Rampe zu erfolgen.

Art. 10 Abstellflächen für Autos

¹ Sämtliche Parkfelder für die Autos der Bewohnerinnen und Bewohner im Baubereich ABC sind in der Tiefgarage anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach dem Baureglement. In der Tiefgarage ist mindestens ein hindernisfreies Parkfeld zu realisieren.

² An der bezeichneten Stelle (PB) sind 4 oberirdische Parkfelder für Besucherinnen und Besucher zu erstellen. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

³ An der bezeichneten Stelle (PBIV) ist ein hindernisfrei ausgestaltetes Besucherparkfeld mit asphaltiertem Belag zu erstellen.

Art. 11 Abstellplätze für Velos

Für Velos sind ausreichend dimensionierte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen oberirdisch sowie in der Tiefgarage bereitzustellen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach dem Baureglement.

Art. 12 Abstellplätze für Motorräder

Die erforderlichen Abstellplätze für Motorräder sind in der Tiefgarage bereitzustellen.

Art. 13 Fusswegverbindung

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fusswegverbindung ist ein mindestens 1.5 m breiter Fussweg für die siedlungsinterne Erschliessung zu realisieren. Mindestens eine Verbindung ab der Wisstrasse bis zu den Hauszugängen der Mehrfamilienhäuser ist durchgehend hindernisfrei und befestigt auszugestalten.

Art. 14 Notzufahrt

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Notzufahrt ist eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge mit einer befahrbare Mindestbreite von 3.5 m zu erstellen. Die Notzufahrt und die im Plan bezeichneten Stellflächen sind für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 18 Tonnen auszubauen und mit einer lichten Höhe von 4.0 m jederzeit freizuhalten.

D Freiraum

Art. 15 Freiraumgestaltung

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Soweit für die jeweiligen Nutzungen zumutbar, sind sickerfähige und begrünte Flächen gegenüber versiegelten und befestigten Flächen zu bevorzugen.

² Geländemodellierungen sind möglichst natürlich auszubilden. Erforderliche Böschungen und Abgrabungen sind gut in die Umgebung einzupassen.

³ Die Anlagen für die Notzufahrt, die oberirdisch sichtbaren Teile des Untergeschosses und allfällige Stützmauern sind mit gestalterischen Mitteln, u.a. einer geeigneten Materialwahl, möglichst harmonisch in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Darin ist auch der Umgang mit Naturgefahren und Oberflächenabfluss aufzuzeigen.

Art. 16 Grünbereich

¹ Der Grünbereich umfasst den Übergangsbereich zur offenen Wiese und zur Landwirtschaftszone. Er ist grundsätzlich als naturnahe, ökologisch wertvolle und unversiegelte Fläche auszugestalten, die nahtlos in die Landschaft übergeht.

² Im Grünbereich sind keine geringfügigen Kleinbauten gemäss BauR Art. 26 zulässig, lediglich minimale Anlagen wie gut eingepasste Stützmauern, Treppen, Wege oder Vorplätze mit sickerfähigen Belägen.

Art. 17 Vorgartenbereich

¹ Der Vorgartenbereich umfasst differenziert ausgestaltete Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten. Dazu gehören insbesondere die siedlungsinterne Fusswegverbindung, die Vorplätze der Mehrfamilienhäuser, die individuellen Hauszugänge und die privaten Vorgärten.

² Der siedlungsinterne Fussweg ist befestigt auszuführen. Die übrigen Oberflächen im Vorgartenbereich sind möglichst unversiegelt zu gestalten und angemessen zu begrünen.

³ Allfällige Sichtschutzanlagen und Einfriedungen sind pro Baute nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Sie sind bis zu einer Höhe von maximal 1.6 m zulässig. Pergolen und Rankgerüste oder Rankhilfen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig.

⁴ Es sind nur dem Zweck des Vorgartenbereichs dienende Anlagen, geringfügige Kleinbauten gem. BauR Art. 26 und die für die Notzufahrt nötigen Anlagen zulässig.

Art. 18 Begegnungsbereich

¹ Der Begegnungsbereich ist ein soweit möglich hindernisfrei zugänglicher Aufenthalts- und Begegnungsraum für alle Bewohnenden.

² Er ist grösstenteils mit sickerfähigen Oberflächen auszugestalten und grosszügig zu begrünen. Die Flächen für die Notzufahrt sind innerhalb von Wiesenflächen mit Schotterterrassen auszugestalten.

³ Es sind nur dem Zweck des Begegnungsbereichs dienende Anlagen und die für die Notzufahrt nötigen Anlagen zulässig.

Art. 19 Erschliessungsbereich

¹ Der Erschliessungsbereich darf soweit für die Nutzung notwendig mit einer befestigten Oberfläche ausgeführt werden.

² Es sind nur dem Zweck des Erschliessungsbereichs dienende Anlagen zulässig.

Art. 20 Spiel- und Begegnungsflächen

Die gemäss BauR Art. 15 erforderlichen Spiel- und Begegnungsflächen sind innerhalb des im Plan bezeichneten Begegnungsbereichs als vielfältige Angebote für alle Altersgruppen bereitzustellen. Der befestigte Fussweg im Vorgartenbereich darf als Spiel- und Begegnungsfläche angerechnet werden.

Art. 21 Bepflanzung

¹ Im Begegnungs- und Erschliessungsbereich gemäss Art. 18 und 19 sind insgesamt mindestens drei mittelkronige und vier kleinkronige Bäume zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, klimarobuste und vorzugsweise einheimische Arten zu wählen. Für die übrige Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die definitive Standort- und Artenwahl der Pflanzungen ist im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

² Entlang der Bauzonengrenze dürfen keine Formschnitthecken und keine über die gesamte Länge durchlaufende Hecken angelegt werden. Eine lockere Bepflanzung mit Obstbäumen oder einheimischen Sträuchern im Sinne eines ortstypischen Lebhags ist zulässig.

E Ökologie**Art. 22 Nachhaltigkeit**

¹ Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen und haben sich an aktuellen Standards wie beispielsweise dem SNBS zu orientieren.

² Bei den Neubauten ist wenn möglich eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren. Unabhängig vom Realisierungszeitpunkt sind die Dächer der Hauptbauten so auszugestalten, dass sie für Photovoltaikanlagen ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

³ In der Tiefgarage sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

F Verschiedenes**Art. 23 Schutzraumbau**

Für die Überbauung sind Schutzplätze zu erstellen. Sie dürfen zivil als Veloräume genutzt werden.

Art. 24 Etappierung

Eine etappierte Ausführung der Bebauung ist zulässig. Die Vorgaben betreffend Erstellung von Auto-, Motorrad- und Veloabstellplätzen sowie Schutzraumbau sind pro Bauetappe anteilmässig einzuhalten.