



Sondernutzungsplan Erlen

1:500

Besondere Bauweise

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident Der Gemeinderatsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom:

bis am:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter



Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Art. 1
	Grundfläche Hauptbaute A	Art. 3
	Grundfläche Hauptbaute B	Art. 3
	Grundfläche Hauptbaute C	Art. 3
	Grundfläche Hauptbaute D	Art. 3
	Grundfläche Zwischenbaute	Art. 3
	Grundfläche Anbaute	Art. 4
	Baubereich unterirdische Baute	Art. 5
	Erschlussungsbereich	Art. 7
	Erweiterung Verkehrsfläche	Art. 7
	Wendeplatz PKW	Art. 7
	Zu- und Wegfahrt Parkgarage öffentlich	Art. 7
	Zu- und Wegfahrt	Art. 7
	Zu- und Wegfahrtsbereich Tiefgarage privat	Art. 7
	Zu- und Wegfahrtsbereich Tiefgarage privat optional	Art. 7
	Parkplatz Besucher / Beschäftigte / Kunden	Art. 8
	Richtungspunkt Fussweg öffentlich	Art. 9
	Vorplatzbereich	Art. 15
	Begegnungsplatz	Art. 15
	Grünbereich	Art. 16
	Hochstammbaum	Art. 17
	Entsorgung	Art. 21

Hinweise

	Bauten	bestehend
	Verkehrsfläche	bestehend
	Bauten und Anlagen Rückbau	
	Hauszugang	

A Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, den Beilageplänen sowie dem Planungsbericht.
² Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglements der Gemeinde Au (BauR).
³ Alle in der Legende des Plans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
- Art. 2 Zweck**
¹ Der Sondernutzungsplan bezweckt:
 • die sorgfältige und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebiets;
 • die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Überbauung;
 • die Sicherung einer hohen Aussenraumqualität;
 • die Regelung einer zweckmässigen und siedlungsverträglichen Erschliessung;
 • die Sicherung öffentlicher Fusswegverbindungen und öffentlicher Parkplätze.

B Bauten und Nutzung

- Art. 3 Grundflächen Haupt- und Zwischenbauten**
¹ Bei den Grundflächen Haupt- und Zwischenbauten handelt es sich um Baulinien gem. Art. 29 Abs. 4 PBG. Sie legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung von Haupt- und Zwischenbauten fest. Vorbauten dürfen die Grundflächenabgrenzungen nicht überschreiten.
² Die maximale Höhengrenze der Hauptbauten wird mittels Geschosszahl und Gesamthöhe definiert. In Abweichung zu Art. 8 (BauR) sind folgende Anzahl Vollgeschosse (VG) und Gesamthöhen (GH) zulässig:
 • Grundfläche Hauptbaute A: 8 VG, 26,8 m GH
 • Grundfläche Hauptbaute B: 5 VG, 17,8 m GH
 • Grundfläche Hauptbaute C: 4 VG, 14,7 m GH
 • Grundfläche Hauptbaute D: 4 VG, 14,0 m GH
³ In den Grundflächen Zwischenbauten sind Bauten bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Untergeschoss erlaubt. Die Höhe der Zwischenbauten darf die Erdgeschosshöhe der angrenzenden Hauptbauten nicht überschreiten.
⁴ Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen sowie der angegebenen Höhengrenzen ist zulässig, sofern die städtebauliche Qualität sowie das stimmige Verhältnis der Bauten zueinander gewahrt bleiben.
- Art. 4 Grundflächen Anbauten**
¹ Innerhalb der Grundflächen dürfen Anbauten zur Nutzung als Veloräume erstellt werden.
- Art. 5 Baubereich unterirdische Bauten**
¹ Der Baubereich unterirdische Bauten ist eine Baulinie gem. Art. 29 Abs. 4 PBG. Er legt die maximale horizontale Ausdehnung des Untergeschosses und der Tiefgarage ausserhalb der Grundflächen Haupt-, Zwischen- und Anbauten fest.

- Art. 6 Nutzung**
¹ Für die Grundflächen Hauptbauten C und D wird eine Mehrausnutzung von max. 30% (AZ 0.85) gewährt, wenn die Festlegungen des Sondernutzungsplans sowie die besonderen Vorschriften erfüllt werden.
² Die Erdgeschosse der Hauptbauten A und B sind in Bereichen, die an den Vorplatzbereich grenzen, publikumsorientiertem Gewerbe zuzuführen. Entlang der Auerstrasse ist mindestens die Hälfte des Erdgeschosses von Hauptbau D gewerblich zu nutzen.
³ Sämtliche Wohnungen müssen über einen privaten Aussenraum mit einer Mindestfläche von 12,0 m² verfügen.

C Erschliessung und Parkierung

- Art. 7 Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr**
¹ Die Erschliessungsbereiche sind für die Zu- und Wegfahrt, die Parkierung und das Wenden von Motorfahrzeugen bestimmt. Zu- und Wegfahrten sind an der Erlenstrasse und an der im Plan bezeichneten Stelle an der Bahnhofstrasse erlaubt. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Wendeplätze für PKWs zu erstellen. Der Belag hat sich von der übrigen Verkehrsfläche zu unterscheiden. Die Flächen sind mit Baumplantungen aufzudecken. Bauten sind nicht gestattet.
² Die Zu- und Wegfahrt der öffentlichen Parkgarage (EG) ist an der im Plan bezeichneten Stelle an der Bahnhofstrasse anzuordnen. Die öffentliche Parkgarage ist so zu gestalten, dass eine zukünftige Ausfahrt auf das Grundstück Nr. 1920 möglich ist.
³ Die Zu- und Wegfahrten der privaten Tiefgaragen (UG) sind in den Erschliessungsbereichen, innerhalb der im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrtsbereichen, anzuordnen. Die optionale Zu- und Wegfahrt kann nur dann realisiert werden, wenn am Knoten Auerstrasse-Erlenstrasse eine Linksabbiegespur vorhanden ist und die Erlenstrasse ausgebaut wird.
⁴ Die Erlenstrasse ist als Notzufahrt, Zufahrt für Entsorgungs- und Winterdienst und als Privatzufahrt zu den Grundstücken Nr. 157, 155, 894, 1270 und 1944 beschränkt offenzuhalten (Zubringerdienst gestattet). Sollte die Erschliessung der Parz. 157, 155, 894, 1270 und 1944 einen Ausbau der Erlenstrasse erfordern, so ist dieser zu Lasten dieser Grundstücke zu erstellen.
⁵ Die im Plan bezeichneten Bereiche für die Erweiterung der Verkehrsflächen sind für allfällige Strassenausbauten von Bauten und Anlagen freizuhalten.

- Art. 8 Parkierung**
¹ Die Parkierung der Bewohner hat in privaten Tiefgaragen zu erfolgen. Es ist eine gemeinsame Tiefgarage für die Hauptbauten A, B und C sowie eine separate für die Hauptbaute D zu erstellen. Zu- und Wegfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
² Die Parkplätze für Beschäftigte, Kunden und Besucher sind in den Erschliessungsbereichen und an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Die Beschäftigten Parkplätze dürfen auch in den privaten Tiefgaragen angeordnet werden. Die Kunden- und Besucherparkplätze sind jederzeit öffentlich zugänglich zu halten und zu bewirtschaften. Folgende Parkplatzzahlen gelten als Minimum/Maximum:
 • Beschäftigte: 100% des Richtbedarfs
 • Kunden und Besucher: 50% des Richtbedarfs
³ In den Erdgeschossen der Hauptbauten C und der Zwischenbauten ist eine öffentliche Parkgarage mit mindestens 45 Parkplätzen zu erstellen. Die Zu- und Wegfahrt ist in das Gebäude zu integrieren. Die Parkgarage ist zu bewirtschaften.
- Art. 9 Erschliessung durch den Langsamverkehr**
¹ Die Hauszugänge der Hauptbauten A und B sind im Vorplatzbereich anzuordnen. Die Hauszugänge der Hauptbauten C und D sind im Grünbereich anzuordnen. Alle Haus- und Wohnungszugänge sind behindertengerecht auszugestalten.
² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten sind durchgängige öffentliche Wegverbindungen zu erstellen. Die Wege müssen eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.

- Art. 10 Veloabstellplätze**
¹ In Ablösung von Art. 11 Abs. 5 des Baureglements (BauR) ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz (4 1/2 Zi-Wohnung = 4) zu erstellen.
² Die Veloabstellplätze sind einfach erreichbar anzuordnen. Zwei Drittel der Veloabstellplätze sind in Form von innenliegenden Veloräumen anzubieten und ein Drittel im Aussenraum.

D Architektonische Gestaltung

- Art. 11 Ortsbauliche und architektonische Qualität**
¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine einheitliche und vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.
² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
³ Die Bauten und Anlagen sind nutzerfreundlich und sicher zu gestalten. Tief- und Parkgaragen, Eingangsbereiche und Treppenhäuser sind übersichtlich zu gestalten und gut zu beleuchten. Die Parkgarage ist natürlich zu belichten und zu belüften.
- Art. 12 Dachgestaltung**
¹ Die Hauptbauten sind mit extensiv und die Zwischenbauten mit intensiv begrünten Flachdächern zu gestalten. Attikas sind nicht erlaubt. Der Zugang zu intensiv bepflanzten Flächen ist für Unterhaltszwecke jederzeit zu gewährleisten.
² Die Flachdächer müssen eine Retentionswirkung für das anfallende Dachwasser aufweisen.
³ Technisch notwendige Aufbauten über die Gesamthöhe sind erlaubt. Auf den Zwischenbauten sind nur Aufbauten erlaubt, die der Belüftung und Belichtung der Park- und Tiefgarage dienen. Sämtliche Aufbauten sind zusammenzufassen und von der Fassade unter einem Winkel von mindestens 45 Grad zurückzusetzen.
- Art. 13 Fassadengestaltung**
¹ Die Erdgeschossfassaden der Hauptbauten A und B, die an den Vorplatzbereich grenzen, sind mit einem hohen Fensteranteil zu versehen.

E Umgebung

- Art. 14 Aussenraumqualität**
¹ Der Aussenraum ist ästhetisch ansprechend und anregend zu gestalten. Die Umgebungsgestaltung muss ein einheitliches und identitätsstiftendes Konzept verfolgen. Technische Einrichtungen (z.B. Schächte, Kamine, Verteilkästen etc.) sowie Veloabstellplätze sind in Lage, Form und Materialisierung so auszuführen, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen.
² Der Aussenraum muss klar ablesbare räumliche Hierarchien aufweisen und den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen gerecht werden. Der Aussenraum ist nutzerfreundlich und sicher zu gestalten. Parkplätze, wichtige Wegverbindungen und Eingangsbereiche sind gut zu beleuchten. Unnötige Lichtverschmutzung ist zu vermeiden.
³ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Der Plan muss Aussagen zu folgenden Themen enthalten: Gestaltungskonzept, Topografie, Nutzung, Ausstattung, Materialisierung, Bepflanzung, Entwässerung, Ökologie.

- Art. 15 Vorplatzbereich**
¹ Der Vorplatzbereich muss einen öffentlichen Charakter aufweisen. Es sind ausschliesslich Veloabstellplätze und Anlagen, die der Aussenraumgestaltung- und Nutzung dienen, erlaubt. Oberirdische Bauten sind nicht gestattet.
² Der im Plan festgelegte Begegnungsplatz ist als Begegnungsort und Treffpunkt zu gestalten.

- Art. 16 Grünbereich**
¹ Der Grünbereich ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Sämtliche Flächen und Beläge müssen sicherfähig sein. Es sind ausschliesslich Veloabstellplätze, Entsorgungsanlagen sowie offene Bauten und Anlagen erlaubt, die der Aussenraumgestaltung und Nutzung dienen.
² Die nach Baureglement erforderliche Fläche für Kinderspielplätze ist im Grünbereich bereitzustellen. Es sind gut geschützte Spielbereiche für Kleinkinder sowie allgemeine Spielorte und Begegnungsflächen mit entsprechender Ausstattung zu erstellen.
- Art. 17 Bepflanzung**
¹ Es sind standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
² An den im Plan bezeichneten Stellen sind Hochstammabäume zu pflanzen. Die genaue Standort- und Artenwahl hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

F Umwelt

- Art. 18 Nachhaltigkeit**
¹ Die Bebauung und der Aussenraum müssen eine hohe soziale, ökonomische und ökologische Qualität aufweisen. Mit einem Konzept ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie die Forderung der Nachhaltigkeit im Bauprojekt umgesetzt wird.
² Anfallendes Meteorwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen.
- Art. 19 Energie**
¹ Die Überbauung muss über eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung- und Nutzung verfügen.
² Die Neubauten sind entweder mit dem Label MINERGIE® zu zertifizieren oder sie sind so auszurüsten, dass mindestens 70 Prozent des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt wird. Luftwärmepumpen sind nicht zulässig.
³ Auf geeigneten Dächern sind die für eine Solar- und Photovoltaikanlage nötigen Installationskanäle vorzubereiten.
⁴ In der öffentlichen Parkgarage sind 10% der Parkplätze für die Betankung von Elektrofahrzeugen auszurüsten. In den privaten Tiefgaragen sind sämtliche Parkplätze so vorzubereiten, dass ein wohnungsspezifischer Anschluss für die Betankung von Elektrofahrzeugen möglich ist.
- Art. 20 Entsorgung**
 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Kehrichtsammelstellen in Form von Ganzunterflurcontainern zu erstellen. Diese sind gemeinsam mit den Bewohnern der benachbarten Parzellen zu nutzen.