



PROJEKT NR. 165.1.001

GESTALTUNGSPLAN BACHTOBEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

11. AUGUST 2025

MITWIRKUNG

Vom Gemeinderat erlassen:
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage:

Vom Department für Bau und Umwelt genehmigt mit:
Entscheid Nr.: am

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per:

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Gestaltungsplan Bachtobel besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem erläuternden Planungsbericht.

² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich.

³ Die übrigen Planinhalte sowie das Richtprojekt (Stand: 08. August 2025) sind begleitend.

ART. 2 ZWECK

¹ Der Gestaltungsplan legt die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung innerhalb des umgrenzten Gebietes fest. Er bestimmt:

- a) eine ortsbaulich gut eingepasste Betriebserweiterung;
- b) die Sicherstellung attraktiver Freiräume mit vorwiegend einheimischer Bepflanzung;
- c) eine zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung.

II. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 MOTORISIERTER VERKEHR

¹ Die interne Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die «Verkehrsfläche intern».

² Die Zu- und Wegfahrt auf das Areal sowie die Anlieferung erfolgen an den bezeichneten Stellen.

ART. 4 FUSSVERKEHR

¹ Das Areal ist mit einem internen Fusswegnetz zu erschliessen. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind Fusswegverbindungen zu erstellen.

² Die Erschliessung der Hauptbauten für den Fussverkehr erfolgt über die «Bereiche Zugang Gebäude», «Fussweg intern» und «Platzfläche intern».

³ In den Bereichen «Fussweg intern» und «Platzfläche intern» sind Fusswege und Zugänge zu erstellen und mit einem rollstuhlgängigen Belag auszugestalten. Der befahrbare Bereich ist möglichst klein zu halten.

ART. 5 ÖFFENTLICHER FUSSWEG

¹ Gemäss den im Plan bezeichneten «Richtungspunkten Fusswegverbindung öffentlich» ist südwestlich der Baubereiche B1, B2 und B3 ein öffentlicher, bekiester Fussweg von mindestens 1.50 m Breite zu erstellen.

² Die öffentliche Fusswegverbindung des Alten Kirchwegs zur Bachtobelstrasse auf Parz. Nr. 192 ist während den Bauphasen und mit jeder Etappe zu gewährleisten.



³ Temporär abweichende Wegführungen, an Bauetappen angepasst, sind erlaubt.

ART. 6 PARKIERUNG FAHRZEUGE

¹ Die erforderlichen Parkfelder für Angestellte sowie Besucher und Kunden sind in der unterirdischen Sammelgarage und in den bezeichneten Bereichen oberirdisch anzuordnen. Anzahl, Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Parkfelder für Behinderte) richten sich nach den Vorgaben der gültigen VSS-Normen.

² Mit der Einreichung des Baugesuchs besteht die Möglichkeit zur Reduktion des Richtbedarfs nach VSS-Norm mittels Mobilitätskonzept.

³ Die oberirdischen Autoparkfelder sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

⁴ Mit der ersten Etappe sind mindestens 8 Parkfelder in der unterirdischen Sammelgarage zu erstellen.

⁵ Nach Fertigstellung der ersten Etappe dürfen im Bereich der Baubereiche B sowie der dazwischen liegenden «Platzfläche intern» provisorische oberirdische Parkfelder erstellt und genutzt werden bis die Baufelder B überbaut werden. Rundherum ist als Sichtschutz eine angemessene, vorwiegend einheimische Bepflanzung anzubringen. Die Zu-/ Wegfahrt zu dieser Parkierungsanlage darf im dafür bezeichneten Bereich erfolgen.

ART. 7 PARKIERUNG VELOS

¹ Die erforderliche Anzahl an Veloabstellplätzen berechnet sich nach der gültigen VSS-Norm. In jeder Bauetappe ist eine ausreichende Anzahl an Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen.

² An den bezeichneten Standorten sind oberirdische, gedeckte Veloparkplätze für Besucher und Kunden anzuordnen.

³ Abstellplätze für Mitarbeitende sind innerhalb der Gebäude oder der Sammelgarage anzuordnen oder oberirdisch witterungsgeschützt, gut beleuchtet zu erstellen und mit Anlehnbügel auszustatten, an denen Velorahmen angeschlossen werden können.

ART. 8 NOTZUFAHRT UND ZUFAHRT UNTERHALT

¹ Die Notzufahrt sowie Zufahrt für den Unterhalt für die Anlagen und Bauten ist entlang der öffentlichen Fusswegverbindung zu gewährleisten.

² Die Befahrbarkeit ist mittels entsprechender Kofferung sicherzustellen und als Schotterrasen auszuführen mit einer Breite von mindestens 3.00 m plus beidseitigem Bankett von je 0.30 m.

III. BEBAUUNG

ART. 9 TEILBEREICH R

¹ Im Teilbereich R gilt die Regelbauweise.

² Wo keine Bauten erstellt werden, sind die Flächen nach den Vorgaben der allgemeinen Umgebungsfläche zu gestalten.



ART. 10 BAUBEREICHE A UND B

¹ Die Baubereiche A1, A2, B1, B2 und B3 legen die Anordnungsbereiche der Hauptbauten fest.

² Baubereich A1 dient als gedeckter Vorbau für die Anlieferung und Warenumschlag. Das Anbringen eines Windschutzes mit Glas des Baubereichs ist zulässig.

³ In den Baubereichen A1, A2, B1, B2 und B3 sind keine Wohnnutzung zulässig.

⁴ Wo keine Hauptbauten erstellt werden, sind die Flächen nach den Grundsätzen der Freiraumgestaltung zu gestalten.

⁵ Für die Baubereiche A1 und A2 gelten folgende abweichende Höhenvorschriften:

BAUBEREICH	MAX. FASSADENHÖHE	MAX. GESAMTHÖHE
A1	8.50 m	10.00 m
A2	6.00 m	6.00 m

ART. 11 BAUBEREICHE E

¹ Die Baubereiche E1 und E2 legen die Anordnungsbereiche für eingeschossige Erweiterungsbauten des Bestandes fest.

ART. 12 BEREICH VERBINDUNGSBAU

¹ Der «Bereich Verbindungsbau» dient der Erstellung einer Verbindungsbaute in Form einer eingeschossigen Brücke zwischen den Hauptbauten. Die Verbindungsbaute kann bei betrieblicher Notwendigkeit mit Glas eingehaust werden.

ART. 13 BAULINIE FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN

¹ Die Baulinie für unterirdische Bauten legt die maximale Ausdehnung unterirdischer Bauten fest.

² Unterirdische Bauten müssen eine Überdeckung von mindestens 0.60 m aufweisen.

ART. 14 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die Bauten müssen sich bezüglich Gestaltung, Material und Form gut in die Umgebung einordnen.

² Die Fassaden der Bauten in den Baubereichen A1, B1, B2 und B3 sind als unbehandelte Holzfassaden auszugestalten. Um den Brandschutz zu gewährleisten können Stirnfassaden eine andere, nicht brennbare Materialisierung aufweisen, welche ein Farbspektrum von blau bis grau oder eine Farbe sie sich am Ortsbild orientiert, aufweist.

³ Die Befensterungen des Gebäudes im Baubereich A1 sind mit durchlaufender Holzschalung zu kaschieren oder als strukturelle Öffnungen auszuführen.

ART. 15 DACHGESTALTUNG

¹ Die Dachgestaltung der Bauten in den Baubereichen A1, B1, B2 und B3 hat mit Schrägdächern und einer Dachneigung von mind. 9° bis max. 18° zu erfolgen.

² Das Gebäude im Baubereich A1 ist mit einer Indach-Photovoltaik-Anlage zu erstellen.



³ Die Hauptfirstrichtung der Hauptbauten der Baubereiche A1, B1, B2 und B3 ist entsprechend der im Plan gekennzeichneten Richtung auszuführen.

⁴ In den Baubereichen A2, E1 und E2 sind Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind mit Ausnahme von E1 extensiv zu begrünen. Im Baubereich E1 darf ein verglaster Wintergarten erstellt werden.

⁵ Mit Ausnahme des Teilbereichs R sind ausschliesslich technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Diese sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

IV. FREIRAUM

ART. 16 GRUNDSÄTZE FREIRAUMGESTALTUNG

¹ Die «Allgemeine Umgebungsfläche» dient der Erschliessung, dem Aufenthalt sowie dem Freiraum. Sie hat erhöhte Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Bepflanzung und Ausstattung zu erfüllen.

² Es gelten folgende Prinzipien:

- a) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und vorwiegend einheimischen Gattungen und Arten zu erfolgen.
- b) Pflanzenarten gemäss der «Schwarzen Liste» und der «Watch-List» von «info flora» sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- c) Der Anteil an versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

³ Ausserhalb des Waldabstandes ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter die Errichtung von Kleinbauten zulässig.

ART. 17 BEREICH GARTEN

¹ In den bezeichneten Bereichen sind Gärten anzulegen resp. die Gartennutzung zu erhalten.

² Der Garten II sowie der dazugehörige Einzelbaum ist mit der Verlegung des «Alten Kirchwegs» zu erstellen.

³ Das Grundkonzept zur Ausgestaltung und Art der Gärten hat sich am Richtprojekt zu orientieren.

ART. 18 BÄUME UND STRÄUCHER

¹ Bei der Entfernung oder beim Ableben der bestehenden Bäume sind diese zu ersetzen.

² An den bezeichneten Stellen sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen.

³ Der Einzelbaum auf Parzelle Nr. 606 in der Nähe der Bachtobelstrasse ist als hochstämmiger Grossbaum zu pflanzen.

⁴ Die bestehende Eiche im Garten II ist zu erhalten. Bei Ableben ist sie mit einem hochstämmigen Grossbaum zu ersetzen.

⁵ Innerhalb der bezeichneten Bereiche für Sträuchergruppen ist die festgeschriebene Anzahl an grosswachsenden Sträuchern zu pflanzen.

⁶ Innerhalb des Bereichs für Bepflanzung Siedlungsrand ist entlang der Südfassaden der Neubauten in den Baubereichen B2 und B3 eine geeignete Bepflanzung anzubringen.



V. VER- UND ENTSORGUNG

ART. 19 ENERGIE, NACHHALTIGKEIT

¹ Die Bebauung ist mit erneuerbarer Energie zu versorgen.

ART. 20 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

¹ Die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragenabfahrten sind schallabsorbierend auszugestalten. Die Entwässerungsrinne der Rampe ist lärmarm auszuführen.

ART. 21 KEHRRICHTSAMMELSTELLE

¹ Im bezeichneten Bereich ist eine Kehrrechtsammelstelle mit Unterflurcontainern zu erstellen. Die Ausführung ist mit der Gemeinde abzusprechen.

ART. 22 ELEKTRIZITÄTS- UND WASSERVERSORGUNG

¹ Die Ergänzung der Elektrizitäts- und Wasserversorgung wird etappenweise erstellt. Dies ist jeweils Teil des Baugesuchs der etappenweisen Erweiterung.

² Die Standorte von Hydranten sind vor der Baueingabe mit dem Feuerwehrpräsidenten abzusprechen.

³ In der Sammelgarage sind Stromanschlüsse zum Laden von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

ART. 23 ENTWÄSSERUNG UND RETENTION

¹ Die Neubauten sind im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Regenabwasser der Dächer der Neubauten (Baubereiche A1, A2, B1, B2, B3, E1 und E2) sind mittels Drosselleitung mit Retentionswirkung in den Dorfbach zu leiten.

² Die Ergänzung der Abwasserentsorgung wird etappenweise erstellt. Dies ist jeweils Teil des Baugesuchs der etappenweisen Erweiterung.

³ Flachdächer sind so auszuführen, dass sie eine Retentionswirkung aufweisen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 24 ETAPPIERUNG

¹ Mit der ersten Etappe sind die Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sowie ein erster Teil der Sammelgarage zu erstellen. Gleichzeitig sind die bestehenden oberirdischen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 656 entlang der Strasse Parz. Nr. 192 aufzuheben.

² Die Freiraumgestaltung ist mit jeder Bauetappe zu ergänzen respektive anzupassen.

