

Inhalte Gestaltungsplan

Gestaltungspläne legen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG).

Daher hat man die Möglichkeit, bei einem Gestaltungsplan Qualitätskriterien festzulegen, die sonst nicht gefordert werden können. Hier finden Sie eine Zusammenstellung von möglichen Qualitätsanforderungen:

Dachgestaltung

Dachgestaltung

In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
(Quelle: Bauordnung Stadt Zürich)

Aussenraum

Bepflanzung

Bepflanzung

- Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.
- Mindestens 50% der Grünflächen sind naturnah gestaltet.
- Es werden nur einheimische und standortgerechte Pflanzen angepflanzt.
- Extensive Bereiche, wie z.B. artenreiche Blumenwiesen/ Ruderalflächen auf Kies-, Sand- und Rohböden, müssen mind. 20% der Umgebungsfläche betragen.

Versiegelung

Versiegelung

Für die Befestigung von Wegen und Plätzen sowie für neu angelegte Dachbegrünungen werden natürliche Substrate aus der Region und für Grünflächen regionaltypische Samenmischungen verwendet.
(Quelle: Natur und Wirtschaft)

Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

Parkierflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Aussenräume sind attraktiv, naturnah und mit geringer Bodenversiegelung zu gestalten.

(Quelle: Baureglement Einwohnergemeinde Münsingen)

Beleuchtung

Beleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird.

(Quelle: Baureglement Einwohnergemeinde Münsingen)

Mauern / Niveauunterschied

Mauern / Niveauunterschied

Die ökologische Vernetzung muss gewährleistet sein. Senkrechte Mauern (Betonmauern und Steinquader) und durchgehende Mauern entlang von Parzellengrenzen sind möglichst zu vermeiden.

Unterhalt

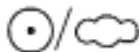


Unterhalt

Käufer, Bewohner und Verwaltung müssen für die Sicherstellung der ökologischen Strukturen (Anlage und Pflege) langfristig garantieren. Diese sind im bewilligten Bauprojektplan verbindlich festgelegt. Eine Informationsveranstaltung für zukünftige Eigentümer bzw. Mieter wird dringend empfohlen.






Musterlegende für Gestaltungsplan
 (Quelle: Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen, Gemeinde Rümlang)

Informationsinhalt:




(Informationen zur Legende)

-  bestehende Bäume / Sträucher auf Bauparzelle
-  zu rodende exotische Bäume / Sträucher auf Bauparzelle
-  zu rodende einheimische Bäume / Sträucher auf Bauparzelle




Belagsflächen neu:

-  (Elemente in der rechten Spalte zeigen Flächen und Strukturen zum ökologischen Ausgleich)
-  Asphalt / Verbundsteine
-  Chaussierung ohne Blumeneinsaat
-  Rindenschnitzel (Fallschutz)
-  Schotterrassen, Chaussierung und Mergelflächen mit Blumeneinsaat

Grünflächen neu (Anlage gemäss separaten Abgaben):

-  Rasen
-  Artenreiche Blumeninsel auf Kies-/Sandfläche mit Ruderal-Blumeneinsaat (mind. 10% der Umgebungsfläche)
-  Wildblumenwiese (extensiv), auf kiesig/sandigem Rohboden (mind. 10% der Umgebungsfläche)

Strukturen:

-  Kleinstrukturen: Ast- / Steinhaufen
-  Feuchtstandort (Bach, Weiher)
-  Nisthilfen für Segler

Bepflanzung neu (Arten gemäss separater Auflistung):

-  einheimische Bäume / Sträucher (mind. 2/3 der Bepflanzung)
-  nicht einheimische Bäume / Sträucher und Sorten
-  Zier-Rabatten