

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSPLAN "UEBERBAUUNG ZENTRUM" BELLACH

- § 1 **Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Ersiellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Zentrumsüberbauung.
- § 2 **Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 **Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 **Nutzung**
Das vom Plan erfasste Gebiet ist in der Geschäftszone. In ihr sollen die dem Quartier dienenden zentralen Funktionen erfüllt werden. Zulässig sind Wohnungen, Läden, Büros, Ateliers, nicht störende Dienstleistungsbetriebe, sowie ruhiges Kleingewerbe.
- § 5 **Ausnützung**
Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Bruttogeschossflächen (BGF) der einzelnen Gebäudeteile und den im Schnitt dargestellten Geschossen. Die Einstellhalle mit Abstellräumen im 1. Untergeschoss wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
- § 6 **Massvorschriften**
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Hausbaulinien) und den im Schnitt dargestellten zulässigen Geschosszahlen (Höhen). Diese dürfen unter Vorbehalt von § 7 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche, noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird. Vordächer, Balkone, Treppen, Erker und dergleichen dürfen bis 2.00 m über die Hausbaulinien hinausragen, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt werden.

- § 7 **Kleinbauten**
Die Baubehörde kann zusätzlich öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- § 8 **Baubereiche**
Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:
- Gebäudeteil A: Dieser Bereich ist vorwiegend für Läden, Büros, Ateliers, nicht störende Dienstleistungsbetriebe, sowie ruhiges Kleingewerbe vorgesehen. In den oberen Geschossen dürfen unter Berücksichtigung der Lärmschutzverordnung auch Wohnungen realisiert werden. Das Nottreppenhaus an der Westfassade kann je nach Nutzung weggelassen werden.
- Gebäudeteil B: ist für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen (Ladenlokal).
- Gebäudeteil C: dient vorwiegend der Wohnnutzung. Einzelne Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- Gebäude D: Dieser Bereich ist für Geschäfts-Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe vorgesehen, welche die entsprechenden örtlichen Verhältnisse nicht stören.
- § 9 **Dachgestaltung**
Die im Plan festgelegten Dachformen sind verbindlich.
- Die Dächer über dem Gebäudeteil C und dem Attikageschoss Gebäudeteil A sind als Satteldach mit einer max. Neigung von 15° auszubilden und dürfen am höchsten Punkt maximal 2.20 m über der obersten Geschossdecke liegen.
- Das Flachdach über dem Gebäudeteil B soll mit einer geeigneten Dachbegrünung ausgebildet werden. Der Einbau von Oblichtkuppeln ist zulässig.
- § 10 **Grenz- und Gebäudeabstände**
Die Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.
- § 11 **Erschliessung**
Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

- § 12 **Lärmschutz**
Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.
- § 13 **Gemeinschaftsanlagen**
Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -plätze und dgl. ist zu dulden. Die minimale Fläche des Kinderspielplatzes beträgt 100 m². Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- § 14 **Abstellplätze**
Die im Plan festgelegte Lage der Einstellhalle und Parkplätze sind wegleitend. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Anhang IV KBR, sowie nach dem Gemeindebau-reglement. Die vorgesehenen Flächen für Velos und Mopeds sind im Plan schematisch eingetragen.
- § 15 **Reservierte Fläche Gemeinde**
Die im Plan festgelegte Lage ist verbindlich. Es ist der Gemeinde überlassen, über die Nutzung dieser Fläche zu entscheiden. (Abfallentsorgung, Parkplätze)
- § 16 **Kehrichtbeseitigung**
Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.
- § 17 **Bepflanzung**
Die im Plan eingetragene Baumbepflanzung ist verbindlich. Es sind hochstämmige einheimische Bäume vorzusehen.
- § 18 **Umgebungsgestaltung**
Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist der Baubehörde ein verbindlicher, detaillierter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.
- § 19 **Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 20 **Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.