

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Dorfmatth bezweckt die Ablösung des heutigen Gewerbebetriebes auf GB Nr. 380 und die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohn- und Geschäftsüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

Die Überbauung reagiert dabei insbesondere auch auf die angestrebte neue Struktur der Bauten entlang der Dorfstrasse sowie auf die bestehenden Höhenverhältnisse.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt in dem im Plan bezeichneten Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Baubereich Hauptbauten

Die Baubereiche Hauptbauten bestimmen die Lage und die maximale Ausdehnung der zukünftigen Bauten im Rahmen der festgelegten Geschosshöhen.

Die Baubereiche können für vorspringende Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten etc. um max. 2.00 m überschritten werden. Die Einhaltung von Abstandsvorschriften gegenüber ausserhalb des Gestaltungsplanes liegenden Grundstücken bleiben vorbehalten.

Innerhalb des Baubereiches Hauptbauten sind alle Nutzungen gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Bellach zugelassen.

Unterirdische Bauteile sind ausserhalb des Baubereiches im Rahmen der geltenden Bestimmungen zulässig.

§ 5 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 6 Höhen

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen richten sich im Rahmen der festgelegten Geschosshöhe nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung.

Die Erdgesosshöhe richtet sich nach den in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten mit einer Abweichungstoleranz von +/- 50 cm.

§ 7 Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstückes Nr. 380 erfolgt gemäss den Darstellungen im Gestaltungsplan. Die rückwärtige Erschliessung der angrenzenden Bauten insbesondere der Grundstücke Nr. 378, 379 und 381 ist über Dienstbarkeiten privatrechtlich geregelt.

§ 8 Parkierung

Die genaue Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 9 Grünflächen

Die Grünflächen ergeben sich aus dem Gestaltungsplan und bezwecken eine attraktive Gestaltung der die Bauten umgebenden Grünfläche und können für Fusswege, Hauszugänge, begrünte Parkplätze etc. durchbrochen werden.

Zusammen mit der Baueingabe ist ein entsprechender Umgebungsplan zu erstellen und an die Baubehörde Bellach einzureichen.

§ 10 Etappierung

Der Baubereich Hauptbauten kann in sinnvollen Teiletappen realisiert werden.

§ 11 Lärmschutz

Der vordere, dreigeschossige Baubereich ist in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft; dem hinteren, zweigeschossigen Baubereich wird die ES II zugewiesen. Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. (Anpassung nach dem Regierungsratsbeschluss Nr. 967 vom 7. Mai 2001)

§ 12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.