

sonderbauvorschriften

gestaltungsplan leuenmatt

§ 1 zweck :

eine gut ins quartier eingebettete, individuell realisierbare wohnüberbauung, mit hoher wohnqualität.

§ 2 geltungsbereich :

abgrenzung des perimeters mit kreislinie.

§ 3 stellung zur bauordnung :

soweit die sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die bau und zonnenvorschriften der gemeinde bellach und die einschlägigen kantonalen bauvorschriften.

§ 4 nutzung :

- das vom gestaltungsplan erfasste gebiet liegt in der wohnzone e2b.
- in den baubereichen a - f sind freistehende oder zusammengebaute einfamilienhäuser zulässig. im baubereich g ist ein zweigeschossiges +attika, im baubereich h ein max. dreigeschossiges +attika mehrfamilienhaus zulässig.
- nichtstörende dienstleistungsbetriebe sind in den baubereichen g - h zulässig.

§ 5 etappierung :

die etappierung kann für die baufelder a1 bis f1 sowohl von osten nach westen wie von westen nach osten erfolgen. die baufelder h und g können individuell realisiert werden.

§ 6 ausnützung:

die maximale ausnützung beträgt : für die baufelder a1 - f1 0.40 für die baufelder h und g 0.65 .

§ 7 mass-vorschriften :

das max. ausmass ober- und unterirdischer bauten ergibt sich aus den im plan eingetragenen baubereichen.

§ 8 kleinbauten :

die behörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche eingeschossige kleinbauten bis 20m² grundfläche auch ausserhalb der im plan festgelegten baubereiche zulassen.

§ 9 stellung der hauptbauten:

die stellung der hauptbauten richtet sich nach dem gestaltungsplan.

die baufelder a - f sind mit satteldächer 35° bis max. 40° neigung vorzusehen. die firstrichtung in diesen bereichen verläuft parallel zu den privaten zufahrtswegen.

für die baufelder g und h sind pultdächer (max. neigung 12%) oder flachdächer zulässig. sie sind jedoch in einheitlicher dachform zu gestalten.

§ 10 erschliessung :

- die fahrverkehrrerschliessung ist nur über die im gestaltungsplan bezeichneten flächen zulässig.
- innerhalb des geltungsbereiches sind alle privaterschliessungsanlagen von den grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- der öffentliche fussweg entlang des haltenbaches von der allmendgasse bis selzacherstrasse ist ebenfalls durch die grundeigentümer nach anordnung der gemeinde zu erstellen. die gemeinde übernimmt 20% der erstellungskosten sowieden betrieb und unterhalt.
- die kosten zur erstellung des trottoirs entlang der südseite der selzacherstrasse sowie die verkehrsmassnahme zur unterbindung des pw/lkw - verkehrs auf der allmendgasse sind auf anordnung der einwohnergemeinde bellach durch den grundeigentümer gb bellach nr.1746 zu übernehmen.
- erschliessungsanlagen und übergangsbereiche zu den erdgeschossen sind behindertengerecht auszugestalten. architektonische barrieren und hindernisse für behinderte sind zu vermeiden.
- für die entwässerung ist generell, dass dazugehörige teil-gkp vom ingenieurbüro bsb massgebend.
- die gesamten erschliessungskosten gehen zu lasten der grundeigentümer.
- um die entwässerung sicherzustellen, ist das terrain der baubereiche g - h um 1.20 m aufzuschütten. in den baubereichen a1 - f1 ist dies nicht zwingend.

§ 11 gewässerschutz :

für die einzelnen bautappen sind die lokalen grundwasserverhältnisse im rahmen des jeweiligen baubewilligungsverfahrens genauer abzuklären. bei einem einbau unter den höchsten grundwasserspiegel (hgw) ist dem amt für umwelt jeweils rechtzeitig im voraus ein gesuch für eine wasserrechtliche bewilligung nach art. 32 eidg. gewässerschutzverordnung (gschv) und nach § 15 kantonales gesetz über die rechte am wasser (wrg) einzureichen. falls der mittlere grundwasserspiegel (mgw) auch unterschritten wird, ist eine ausnahmebewilligung nach anhang 4 ziff. 211.2 gschv erforderlich. diese kann höchstens dann erteilt werden, wenn die durchflusskapazität des grundwasserleiters nachweislich nicht mehr als 10% verringert wird.

§ 12 gemeinschaftsanlagen :

die uneingeschränkte benützung aller fusswege sowie die zugänge, treff, spielplatz, und gärten im bereich der mehrfamilienhäuser ist durch die berechtigten grundeigentümer zu dulden. 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.

§ 13 abstellplätze / unterirdische einstellhalle :

- die im plan eingetragenen abstellplätze sind in der anordnung und gestaltung sinngemäss verbindlich.
- ihre devinitive zahl wird im baugesuchsverfahren festgelegt. sie richtet sich nach art. 42 kbv.
- beim bau einer einstellhalle dürfen nur die besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden; sie sind versickerungsfähig auszubilden.
- für mopeds und velos müssen ebenerdig zugängliche abstellflächen sichergestellt werden.

§ 14 abfallbeseitigung und kompostierung :

an der allmendgasse müssen ein abgeschirmter abstellplatz für abfallcontainer und ein kompostplatz eingerichtet werden.

§ 15 gestaltung und unterhalt der umgebungsflächen :

die lage und anordnung der bäume und hecken sind sinngemäss verbindlich. es sind einheimische arten zu wählen. unterhalt und pflege der umgebungsflächen sind sachen der grundeigentümer. zusammen mit dem baugesuch ist ein umgebungsplan einzureichen.

§ 16 ausnahmen :

die baukommission kann im interesse einer idealeren ästhetischen oder wohnhygienischen lösung abweichungen vom plan und von den einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das konzept der überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen interessen gewahrt bleiben.

§ 17 inkrafttreten :

der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat in kraft.