

**Sonderbauvorschriften:**

**§ 1 Zweck**

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Überbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und hochwertiger Umgebungsgestaltung. Durch die Anordnung kompakter Baukörper wird ein grosszügiger Grünraum ausgewiesen.

**§ 2 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

**§ 3 Bestandteile und Grundlagen**

Bestandteile des Teilzonen- und Gestaltungsplanes sind der Teilzonenplan 1:2000, der Gestaltungsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist lediglich orientierend.

**§ 4 Stellung zum Bau- und Zonenreglement**

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

**§ 5 Nutzung**

Im Baubereich A sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

**§ 6 Ausnützung**

<sup>1</sup>Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnützungsziffer beträgt 2'650 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Die maximale Ausnützungsziffer beträgt in Abweichung zu §2 / §19 Zonenreglement 0.35 (statt 0.45).

<sup>3</sup>Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden Dachterrassen, Balkone oder Gartensitzplätze.

**§ 7 Anlagen und Kleinbauten**

Kleinbauten und Anlagen bis 20 m<sup>2</sup>Grundfläche, wie Fahrradunterstände, Containerunterstände etc., können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

**§ 8 Baubereiche**

<sup>1</sup>Die Baubereiche sind im Gestaltungsplan wie folgt ausgewiesen:

Baubereich A:	2 Geschosse mit Attika von max. 7.50 Meter Gebäudehöhe
Baubereich B:	Vorbaubereich und Überdachungen inkl. Stützen, wie Hauseingänge und Velounterstände von max. 4.50 Meter Gebäudehöhe
Baubereich C:	1 geschossige Überdachungen inkl. Stützen von max. 4.50 Meter Gebäudehöhe

<sup>2</sup>Unterirdische Bauten und deren Zufahrtsrampen können auch ausserhalb der Baubereiche realisiert werden. Eingeschossige Einhausungen der Zufahrten sind zulässig.

**§ 9 Gestaltung**

<sup>1</sup>Die Bauten sollen nach ihrer Fertigstellung eine gestalterische Einheit bilden.

<sup>2</sup>Die Bauten sind grundsätzlich parallel zu den Abgrenzungen der Baubereiche zu stellen.

**§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände**

<sup>1</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit).

<sup>2</sup>Die Abstände gegenüber den Nachbarparzellen bzw. den benachbarten Zonen richten sich nach §22 sowie Anhang II der kantonalen Bauverordnung.

**§ 11 Lärmschutz**

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

**§ 12 Erschliessung**

<sup>1</sup>Die Erschliessung erfolgt ab der Breitenfeldstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die im Gestaltungsplan ausgewiesene Spiel- und Begegnungsstrasse und dient der Notzufahrt für die Feuerwehr.

<sup>2</sup>Es ist auf eine hindernisfreie Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

**§ 13 Parkierung**

<sup>1</sup>Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Die genaue unterirdische Ausdehnung der Einstellhalle wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup>Die Besucherparkplätze können im Bereich P des Gestaltungsplanes vorgesehen werden.

<sup>3</sup>Die Anzahl der Parkplätze wird gemäss den Vorschriften der KBV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

**§ 14 Gestaltete Aussenräume**

<sup>1</sup>Die genaue Ausgestaltung der Aussenräume und der Vorbereiche ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>2</sup>Die Grünbereiche sind mit standortgerechten und möglichst heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

<sup>3</sup>Die Gestaltung des Grünbereiches einschliesslich des Gemeinschaftsbereiches ist im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungs- und Freiflächenplan nachzuweisen. Richtungsweisend für die Gestaltung sind das Richtprojekt und der Raumplanungsbericht.

**§ 15 Entwässerung**

Massnahmen zur Retention und Versickerung des Regenwassers sind zu treffen. Wo möglich ist Regenwasser breitflächig zu versickern.

**§ 16 Behindertengerechtes Bauen**

Es gelten die Bestimmungen für hindernisfreie Bauten gemäss SIA-Norm 500.

**§ 17 Ausnahmen**

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Erscheinungsbild der Überbauung und ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt und keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

**§ 18 Inkrafttreten**

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften der Überbauung „Hübeli“ in Bellach treten in Kraft nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt.