

3/78, 739

EINWOHNERGEMEINDE BELLACH

Sonder-Bauvorschriften zum Gestaltungsplan

" F R A N Z I S K A N E R H O F "

Gestützt auf § 9 ff des Kant. Baugesetzes vom 3.12.1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bellach die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

Geltungsgebiet des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften

§ 1 Das Geltungsgebiet des Gestaltungsplanes "Franziskanerhof" ist im Bebauungsplan rot umrandet.

Zone für öffentliche Bauten

§ 2 Die im Plan grün angelegten Flächen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Geschäftszone G E

§ 3 Die Geschäftszone, im Plan blau angelegt, ist eine gemischte Zone für Wohn- und Geschäftshäuser. In ihr sollen die dem Quartier dienenden zentralen Funktionen erfüllt werden. Zulässig sind Wohnungen, Läden, Büros, Ateliers, nicht störende Dienstleistungsbetriebe sowie ruhiges Kleingewerbe. Insbesondere sind Garagen, die dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienen, ausdrücklich verboten.

In der Geschäftszone sind 2-geschossige Bauten erlaubt.

Kirchliches Zentrum

§ 4 Die gelb angelegte Fläche ist für den Bau eines kirchlichen Zentrums bestimmt.

Wohnzone

§ 5 Das ganze übrige Gebiet gilt als Wohnzone. Es sind nur Wohnbauten zulässig. Auch Verkaufsläden, Gaststätten und Kleingewerbe sind nicht erlaubt.

Das Halten von Nutztieren und die Errichtung von Stallungen und Schöpfen sind untersagt.

Ausnützung

§ 6 Für das ganze Gebiet gilt eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von 0.6. Die sich daraus ergebende Nutzfläche pro Blockeinheit (N) ist im Plan bezeichnet. Sie darf nicht überschritten werden. In der Zone für öffentliche Bauten gilt keine Ausnützungsziffer.

Umgrenzungslinien für Bauten

§ 7 Bauten und Vorbauten dürfen nur innerhalb der im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien (rot gestrichelte Linie) erstellt werden.

In der Wohnzone W2 beträgt die Breite von Reihenhäusern zwischen den Axen im Minimum 5.50 m.

Geschosszahl

§ 8 Die im Plan angegebene Geschosszahl ist verbindlich.

Gebäudesockel dürfen höchstens 1.50 m über den gewachsenen Boden hinausragen.

Als Sockellinie gilt Oberkant Kellerdecke.

Dachform und Aufbauten

§ 9 Die Gebäude dürfen nur Flachdächer aufweisen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

Als Dachaufbauten sind nur gestattet:

- a) Liftaufbauten soweit technisch notwendig; die Liftmotorenräume sind im Keller zu erstellen.
- b) Dachventilatoren, Kamine und Entlüftungsrohre; sie sind auf die technisch notwendigen Masse zu beschränken.

*ZRS Nr. 1153 vom 12.4.94
(Korrekturen) fe*

Aesthetische Anforderungen

§ 10 Sämtliche Bauten sind einwandfrei in die Gesamtkonzeption einzufügen, namentlich hinsichtlich architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung.

Strassen, Wege und Abstellplätze

§ 11 Die im Plan gelb angelegten Strassen und Wege werden nach den einschlägigen Reglementen von der Gemeinde oder vom Kanton erstellt und unterhalten.
Die Schaffung von Wohnstrassen wird vorbehalten.

2 Die orange angelegten Wege und Trottoirs sind von den interessierten Grundeigentümern nach Vorschriften der Gemeinde auf ihre Kosten inkl. Vermessung und Vermarkung zu erstellen. Nach der Erstellung übernimmt die Einwohnergemeinde diese Anlagen unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt. Die Wege dienen ausschliesslich dem Zubringerdienst.

3 Die rot angelegten Wege und Abstellplätze sind von den interessierten Grundeigentümern nach Vorschrift der Gemeinde auf ihre Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

4 Der Bauherr hat die erforderlichen Strassen, Wege und Abstellplätze gleichzeitig mit den Gebäuden zu erstellen.

5 Ueber die Verteilung der in Abs. 2 und 3 genannten Kosten haben die interessierten Grundeigentümer eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschliessen, die der Baukommission vor der Erteilung der Baubewilligung einzureichen ist.

Abstellplätze

§ 12 Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den im Plan dafür bestimmten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind ausser in der Wohnzone W1 nicht erlaubt.

Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu erstellen. Mindestens zwei Drittel dieser Abstellplätze sind unterirdisch anzulegen.

Im weiteren sind mindestens die im Plan zusätzlich vorgesehenen Abstellplätze für Besucher und Servie-Dienste zu erstellen. Diese machen im Durchschnitt 20 % der den Wohnungen zugeordneten Parkplätze aus.

Alle erforderlichen Abstellplätze sind gleichzeitig mit den Gebäuden auszuführen.

Die im Plan vorgesehene Anordnung der Abstellplätze mit Zu- und Wegfahrten ist wegleitend. Für die verkehrstechnische Ausführung sind die Normen der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute massgebend.

Einfriedigungen

§ 13 Die interessierten Grundeigentümer haben die zum Schutz der Rampen zu Einstellhallen und bei Stützmauern erforderlichen Vorrichtungen nach Vorschrift der Gemeinde auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

§ 11 Abs. 5 findet sinngemäss Anwendung.

Andere Einfriedigungen sind ausser in den Wohnzonen W1 und W2 nicht zulässig. Allfällige Einfriedigungen in der Zone W2 sind einheitlich zu gestalten und müssen durch die Baukommission bewilligt werden.

Kinderspielplätze

§ 14 Die im Plan eingezeichneten Kinderspielplätze sind von den Eigentümern der Grundstücke, für die sie bestimmt sind, nach einem von der Baukommission zugenehmigenden Plan zu erstellen und zu unterhalten.

Sie müssen spätestens beim Bezug der Gebäude, für die sie bestimmt sind, fertiggestellt sein.

Die Baukommission schreibt zusätzliche Spielplätze für Kleinkinder vor.

Für die Kostenverteilung gilt § 11 Abs. 5 sinngemäss.

Kehricht-Container

§ 15 Die Hauseigentümer haben für den anfallenden Kehricht genügend Kehricht-Container bereitzustellen. Für diese Container sind in Strassennähe Abstellplätze zu schaffen, damit sie vom Kehrichtsammeldienst ohne Schwierigkeiten geleert werden können. Diese Abstellplätze sind im Rahmen der Umgebungsplanung im Einvernehmen mit der Baukommission festzulegen.

Miteigentum

§ 16 Gemeinsam benützte Anlagen insbesondere Einstellhallen, Abstellplätze und Kinderspielplätze müssen soweit zweckmässig ins Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der interessierten Grundstücke gestellt werden.

Die gemeinsame Benützung und der gemeinsame Unterhalt solcher Anlagen muss auf jeden Fall dinglich sichergestellt sein.

Rasenfläche und Bepflanzung

§ 17 Alle übrigen nicht überbauten Flächen sind von den Eigentümern nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Gesamtplan mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu versehen und zu unterhalten.

Duldungspflichten

§ 18 Die Grundeigentümer haben ohne Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch unentgeltlich zu dulden:

- a) private Durchleitungen für Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon, Gemeinschaftsantenne, es sind nur unterirdische Leitungen zulässig.
- b) Grenz- und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan ergeben; Grenzmauern sind auf die Grenze zu stellen und es gelten dafür im übrigen die Bestimmungen über Brandmauern.
- c) die Errichtung und bestimmungsgemäße Benützung der im Plan eingezeichneten Strassen, Wege und Kinderspielplätze sowie der Abstellplätze für Kehrrichtcontainer und der oberirdischen Abstellplätze für Fahrzeuge.

Begutachtung von Baugesuchen

§ 19 Die Baukommission kann bestimmen, dass Baugesuche vor der Bewilligung von einem Fachmann oder einer Spezialkommission auf Kosten des Bauherrn zu begutachten sind. Der Fachmann oder die Spezialkommission wird durch die Baukommission gewählt.

Anmerkung im Grundbuch

§ 20 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und auf Kosten der Eigentümer bei den im Plangebiet liegenden Grundstücken im Grundbuch wie folgt anzumerken:

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom

Die Anmeldung an das Grundbuchamt ist Sache der Baukommission.

Bewilligung von Ausnahmen

§ 21 Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baukommission geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.

Baulandumlegung

§ 22 Soweit die Ueberbauung nach dem Plan eine Baulandumlegung voraussetzt, ist eine solche vorzunehmen. Der Gemeinderat behält sich vor, eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu verfügen.

Ergänzendes Recht

§ 23 Als ergänzendes Recht gelten das Gemeindebaureglement und die kantonalen Bauvorschriften.

Aufhebung widersprechenden Rechts

§ 24 Widersprechende Gemeindebeschlüsse und Vorschriften gelten als aufgehoben. Insbesondere wird der Ueberbauungsplan Franziskanerhof vom 17.2.1970 aufgehoben.

4512 Bellach, den 8. Juli 1980

EINWOHNERGEMEINDERAT BELLACH

Der Ammann: Der Gemeindeschreiber:

W. Kägi *H. Mann*

Dr. Max Geyer

