

sonderbauvorschriften

§ 1 geltungsbereich

Der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften gelten fuer das im gestaltungsplan durch eine punktierte linie gekennzeichnete gebiet

§ 2 stellung zur bauordnung

Soweit die sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das bau- und zonenreglement der ewg biberist und die einschlaegigen kant. bauvorschriften

§ 3 nutzung

Das gestaltungsplanpflichtige gebiet liegt in der zone W 2/3. Die nutzung richtet sich nach den auflagen des gemeinde-eigenen bau- und zonenreglementes

§ 4 ausnuetzung

- 1 Die max. ausnuetzung wird durch die im plan fuer jedes gebaeude festgelegte maximale bruttogeschossflaechen, BGF, bestimmt. Diese umfasst die an die geschosszahl anzu-rechnenden geschossflaechen.
- 2 Darueber hinaus sind zwischen und neben den hauptbauten 1-geschossige, nicht beheiz- und bewohnbare nebenbauten wie garage, ueberdeckungen u.ä. zulaessig
- 3 Das bestehende gebaeude kann im ordentlichen bau-bewilligungsverfahren um- oder neu gebaut werden

§ 5 massvorschriften / baufeldbegrenzungen

- 1 Die im plan festgelegten geschosszahlen duerfen nicht ueberschritten werden. Soweit im plan nichts anderes bestimmt ist, darf der dachraum bzw. das attikageschoss gemass § 17 bis der KBV ausgebaut werden.
- 2 Die im plan eingezeichneten baufeldbegrenzungen bezeichnen den bereich, innerhalb dem die genannten gebaedeteile verschoben oder in ihren grundmassen geringfuegig veraendert werden koennen.
- 3 Balkone, vordaecher, erker, wintergaerten ect. duerfen max. 1.20 m ueber die baufelder hinausragen.

§ 6 grenz- und gebaeudeabstaende

Die grenz- und gebaeudeabstaende sind im plan mit baufeldern festgelegt und beduerfen - auch bei unterschreitung gesetzlicher abstaende - keiner beschraenkt dinglicher rechte. Es sind die weisungen der SGV einzuhalten

§ 7 gebaedelaengen

Fuer die gebaedelaengen gilt sinngemaess § 6 dieser SBV bei deren ueberschreitung

§ 8 erschliessung

Alle privaterschliessungsanlagen sind von den grundeigen-tuemer auf eigene kosten zu unterhalten

§ 9 abstellplaetze

Die erforderliche anzahl pp wird im baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Die moegliche anzahl und lage der oberirdischen pp ist im GP festgelegt.

§ 10 gestaltung der bauten

- 1 Die hauptgebaeude muessen einheitlich, entweder mit gleich-geneigten sattel- pult- oder flachdaechern versehen sein.
- 2 Fuer satteldaecher ist die im GP bezeichneten firstrichtung verbindlich.
- 3 Die neigung bei satteldaechern muss zwischen 30 ° und 40 ° a. t. betragen.
- 4 Die neigung bei pultdaechern darf im max. 10 ° a. t. betragen.
- 5 Fuer satteldaecher sind aufbauten wie lukamen, dachflaechen-fenster und dacheinschnitte gem. § 64 der KBV zulässig.
- 6 Fuer die nebenbauten sind nur flachdaecher zulaessig.
- 7 Fuer die dacheindeckung sind innerhalb der gesamtueberbauung gleiche materialien zu verwenden.

§ 11 umgebungsgestaltung, bepflanzung

- 1 Die zufahrten sind soweit moeglich mit wasserdurchlaessigem belag zu versehen.
- 2 Auf der suedoestlichen grenze des arals sind einheimische, heckenaenliche straeucher zu pflanzen

§ 12 laermschutz

Im baubewilligungsverfahren ist der nachweis zu erbringen, dass die laermgrenzwerte eingehalten sind.

§ 13 ausnahmen

Die baukommission kann im interesse einer besseren wohn-hygienischen oder aesthetischen loesung geringfuegige abweichungen vom plan und von einzelnen dieser bestimmungen zulassen, wenn das konzept der ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kant. bestimmungen verletzt werden und die oeffentlichen und nachbarlichen interessen gewahrt bleiben.

§ 14 inkrafttreten

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