

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweckbestimmung

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer landsparenden, gut ins Quartier- und Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Nutzung

Zugelassen sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In Abweichung zu § 19 der Zonenvorschriften sind im Baubereich A Mehrfamilienhäuser zugelassen.

§ 5 Ausnützung

Die minimale und maximale Ausnützung wird wie folgt festgelegt: Sie darf - ausser durch Ausnützungstransport - weder über- noch unterschritten werden.

Gebäudeart:	AZ max.	AZ min.
- Alleinstehende Einfamilienhäuser:	0,35	0,25
- Doppelhäuser:	0,45	0,30
- Mehrfamilienhäuser (nur Teilgebiet A):	0,50	0,40

§ 6 Massvorschriften

¹Die Bebauung und Erschliessung wird im Baubereich A definitiv und verbindlich festgelegt. Im Baubereich B wird nur die öffentliche Fahrverkehrserschliessung inkl. Parkierung verbindlich bestimmt. Die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sind im Rahmen der nachstehenden Vorschriften frei.

²Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich A:		
Max. Geschosszahl (§17 KBR):	2	
Zulässiger Dachausbau (§17 KBR):	2/3	
Max. Gebäudehöhe (§18 KBR):	6.50 m, wovon max. 6.00 m sichtbar.	
Max. Gebäudelänge (§21 KBR):	25 m	

Baubereich B1:		
Max. Geschosszahl (§17 KBR):	2, wovon 1 im Dach	
Zulässiger Dachausbau (§17 KBR):	1 Vollgeschoss im Dach	
Max. Gebäudehöhe (§18 KBR):	4.50 m, wovon max. 4.00 m sichtbar.	
Max. Gebäudelänge (§21 KBR):	25 m	

Baubereich B2:		
Max. Geschosszahl (§17 KBR):	2	
Zulässiger Dachausbau (§17 KBR):	2/3	
Max. Gebäudehöhe (§18 KBR):	6.50 m	
Max. Gebäudelänge (§21 KBR):	25 m	

³Im übrigen gelten die Vorschriften der W2 gemäss Zonenreglement Bolken und kant. Baugesetz.

§ 7 Gestaltungsvorschriften

Zulässige Dachformen:	Satteldach oder Krüppelwalmdach mit beidseits gleicher Neigung.
Firstrichtung:	Parallel od. senkrecht zu Hang/Strasse
Eindeckung:	Naturrote oder antike Flach- und Falzziegel.
Dachneigung:	30-45° a.T., Krüppelwalme bis 50°
Dachvorsprünge, min.:	traufseitig 80 cm, stirnseitig 50 cm

²Die Bauten und Anlagen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Ortsfremde Bautypen und ausgefallene Gestaltungselemente und Farben sowie glänzende oder sonstwie auffallende und störende Materialien sind nicht statthaft. Bauliche Massnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind architektonisch in die Gebäudegestaltung einzubeziehen.

³Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen

§ 8 Ausnahmen für Kleinbauten

Die Baubehörde kann für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 20m² Grundfläche Ausnahmen von den obigen Gestaltungsvorschriften nach §7 zulassen, wenn diese den übrigen Bau- und Zonenvorschriften entsprechen, gut wirken und weder öffentliche noch achtswerte nachbarliche Interessen verletzen.

§ 9 Belichtung im Dachbereich

¹Es sind Dachflächenfenster bis 1.20 m² (Rahmenmass aussen) sowie Lukarnen (Schlepp-, Giebel- und Dreieckslukarnen) erlaubt. Ihre Gesamtfläche darf - im Aufriss gemessen - 1/10 der Dachfläche nicht übersteigen. Lukarnen dürfen nur in der unteren Dachhälfte und nur als aufgesetzte Holzkonstruktion, d.h. ohne sichtbares Mauerwerk errichtet werden. Ihre Eindeckung hat dem Hauptdach zu entsprechen. Senkrechte Fassadenteile im Bereich der Dachaufbauten sind in Glas, Holz oder Kupferblech auszuführen.

²Diese Bestimmung gilt nicht für Sonnenkollektoren.

§ 10 Auffüllungen und Abgrabungen

¹Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände auszuführen. Neubauten sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass keine wesentlichen Änderungen desselben nötig werden. Vom gewachsenen Terrain darf max. 1 m aufgefüllt und 1.50 m abgegraben werden. Die Baukommission kann im Fassadenbereich von Bauten, über unterirdischen Gebäuden und bei Spielplätzen Ausnahmen hievon zulassen.

²Entlang den Nachbargrundstücken GB 184 und 185 sind im Interesse einer natürlich wirkenden Terrainanpassung an die vorhandenen Steilböschungen zusätzliche Terrinaufschüttungen zulässig.

§ 11 Verkehrserschliessung

¹Die öffentliche Fahrverkehrs- und Fussgängererschliessung ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Anschlüsse privater Zufahrten sind nur an die Quartier-Erschliessungsstrasse, jedoch nicht an die Kantonsstrasse möglich.

²Die Lage der im Gestaltungsplan gestrichelt dargestellten Erschliessungsanlagen wird mit der Parzellierung festgelegt. Mit der Überbauung ist eine öffentlich zugängliche Fussgänger Verbindung von mindestens 1.50m Breite zum Niederfeldweg in östlicher Richtung zu

erstellen und eine weitere zum südlich angrenzenden Reservegebiet parzellenmässig sicherzustellen. Auf die Erstellung der privaten Erschliessungsanlagen kann je nach Überbauung und Parkierungskonzept verzichtet werden doch muss die erwähnte öffentlich zugängliche Fussgänger Verbindung auf jeden Fall erstellt werden.

³Gegenüber den planlich nicht genau festgelegten privaten Erschliessungsanlagen gilt ein Mindestbauabstand von 2m.

⁴Anschlüsse an die öffentliche Erschliessung (Garagevorplätze, Hauszugänge etc.) sind im Anschlussbereich (min. 3m ab Grenze des öffentlichen Wegareals) niveaumässig und gestalterisch auf dieselbe abzustimmen. Einfriedungen, Abschränkungen, Stufen etc. sind in diesem Bereich nicht zulässig.

⁵Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 12 Abstellplätze

¹Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Besucherparkplätze sind oberirdisch anzulegen.

²Vorplätze vor Garagen und Abstellplätze, die nicht parallel zur Strasse stehen, müssen von der Strassenlinie eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

³Bei Mehrfamilienhäusern müssen für Mopeds, Velos und Kinderwagen der Grösse des Bauvorhabens entsprechende Abstellflächen bereitgestellt werden. Einstellräume dafür müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 13 Kehrriichtbeseitigung

Die Kehrriichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen. Ihre Lage ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.

§ 14 Parzellierung

Der Gestaltungsplan legt die Parzellierung richtplanmässig fest. Die Lage der einzelnen Parzellengrenzen kann im Rahmen der Zweckbestimmung des Gestaltungsplans geringfügig verändert werden, vorausgesetzt, dass eine zweckmässige Parzellierung und Verkehrerschliessung im ganzen Gebiet gewährleistet bleiben.

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.