

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine kreispunktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

§ 5 Ausnützung

Die max. Ausnützung beträgt 0.40. Der Dachausbau ist ohne Anrechnung zulässig, wenn die Bauvorschriften des KBR § 17 eingehalten werden.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 70 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Baubereich A - D

Mehrfamilienhäuser, 2 Geschosse mit Vollausbau Dach, Querfirste 3-geschossig.

§ 9 Gestaltung

Die Bauten sind mit Satteldächern zu versehen. Dachneigungen von 35° - 45° sind zulässig.

Vorbauten können mit Pultdächern versehen werden, eine Mindestdachneigung von 15° ist einzuhalten.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt.

Die im Plan eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die Gebäude unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können.

§ 11 Erschliessung

Die Fahrverkehrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Privateerschliessungsanlagen vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

§ 12 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungswerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen zu ergreifen.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Im Falle einer Abarzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 14 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach §42 KBR. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauverhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 15 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen und entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.

§ 16 Abwasserbeseitigung

Vorplätze und Wege dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes oder aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

Wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, ist das Meteorwasser von Dächern und Plätzen am Ort versickern zu lassen.

§ 17 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und den 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.

§ 18 Inkrafttreten

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