

GESTALTUNGSPLAN LAUFENSTRASSE GB NR. 2209

Sonderbauvorschriften (Abgeändertes Projekt 3. Dez. 1998)

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer der Situation optimal angepassten 2-geschossigen Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. (GB Nr. 2209)

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Breitenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Wohnbauten sowie nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, wobei das Untergeschoss pro Etappe die Schutzräume und Abstellplätze enthalten muss.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ist durch die max. Bruttogeschossfläche von 1100 m² begrenzt.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen -unter Vorbehalt von § 7- nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist 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 20 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 Gebäudehöhe

Erlaubt sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Galerie. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Geschossezahl und wird auf

ACME

7.70 m festgelegt. Erlaubt sind Sockel bis 1.50 m.

Technische Anbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsschächte und dergleichen fallen nicht unter diese Bestimmungen. Im Weiteren sind Dachaufbauten und -Dacheinschnitte gemäss den kantonalen Bauvorschriften erlaubt.

Im Bereich der Balkone darf die Kniewandhöhe, ohne dass das Dachgeschoss an die AZ und Geschossenzahl angerechnet wird, die zulässigen 80 cm überschreiten.

§ 9 Gestaltung

Die Häuser erhalten ein Satteldach (Neigung mind. 40°) mit Tonziegeleindeckung. Sonnenkollektoren sind möglich, wenn sie gestalterisch ins Konzept einbezogen werden. Es ist ein Material- und Farbkonzept für die gesamte Überbauung auszuarbeiten. Die kubische Gestaltung der Bauten ist im Gestaltungsplan mittels schematischer Fassadenpläne richtmässig dargestellt. Die definitive Gestaltung wird auf der Grundlage derselben im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner beschränkt dinglicher Rechte. Gegenüber den nicht einbezogenen Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Abstände einzuhalten.

§ 11 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur von der Neumattstrasse zulässig. Wege, Plätze und Parkplätze sind in einem gesamtheitlichen Belags- und Begrünungskonzept darzustellen.

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

Die Besucherparkplätze müssen gekennzeichnet sein und dürfen nicht von den Mietern benützt werden. Die Notzufahrt auf der Nordseite ist durchgehend 3 m breit zu erstellen. Die Notzufahrt ist so zu gestalten, dass sie nicht als Verkehrserschliessung benutzt werden kann.

§ 12 Lärmschutz

Gemäss Bericht des Amtes für Verkehr und Tiefbau vom 11. November 1998 sind die Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung eingehalten. Zur Verbesserung der Wohnqualität und als Abschluss gegen die Laufenstrasse wird eine in der Höhe abgesetzte Lärmschutzwand (max. 3 m Höhe ab Strassenniveau) mit dahinterliegenden Kleinbauten (Geräteräume) erstellt. Schallreflexionen sind durch eine geeignete Materialwahl zu vermindern. Im Bauverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften einzureichen.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamer Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -plätze ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch den Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 14 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen mindestens teilweise ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 15 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 16 Energie

Die Realisierung eines umweltfreundlichen Energiekonzeptes ist anzustreben.

§ 17 Ausnahmen

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

§ 18 Inkrafttreten

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

Oeffentliche Auflage vom 12. März 1999 bis 12. April 1999

Genehmigt vom Gemeinderat am 19. April 1999

Der Gemeindepräsident

P. Gassmann

Der Gemeindeschreiber

U. Gubler

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 1154 am: 8. Juni 1999

Dr. K. Fuchs



9901 1000 8

4301