

Sonderbauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Breitenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung

Im Gebiet des Gestaltungsplans gelten die Nutzungsbestimmungen der Kernzone.

§ 4 Ausnützung

Die max. Ausnützungsziffer beträgt 1,1. Darüber hinaus sind gewerblich genutzte Lagerräume im Untergeschoss zugelassen. Allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Bastelräume, Spiel- und Freizeiträume u. dgl. sind nicht anrechenbar.

§ 5 Massvorschriften

Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen dürfen nicht überschritten werden. Die im Schnitt dargestellten Gebäudehöhen stellen ein verbindliches Maximum dar. Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, darf der Dachraum im Rahmen der erlaubten AZ voll ausgebaut werden.

§ 6 Erschliessung

¹Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

²Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

³Das "Gässli" ist mit baulichen Massnahmen gegen das Befahren zu schützen (Randstein oder dgl.). Die maschinelle Schneeräumung und Reinigung müssen dabei gewährleistet bleiben.

§ 7 Lärmschutz und Luftreinhaltung

¹Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

²Die Abluft der beiden Einstellhallen sind über das Dach des 3-geschossigen Hauptgebäudes abzuführen.

§ 8 Abstellplätze

¹Die nötige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR.

²Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 9 Gestaltung der Bauten

¹Die Gebäudeteile sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

²Die kubische Gestaltung der Bauten ist im Gestaltungsplan mittels schematischen Fassadenplänen richtplanmässig aufgezeigt. Die definitive Gestaltung im Detail wird auf der Grundlage derselben im Baugesuchsverfahren festgelegt.

³Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden.

⁴Dachform und Firstrichtung ergeben sich aus dem Gestaltungsplan. Das Satteldach des Hauptgebäudes ist min. 45° a.T. steil auszuführen. Alle Steildachflächen sind mit naturroten Flach- oder Falz-Tonziegeln einzudecken.

§ 10 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem kant. Tiefbauamt im Detail zu regeln:

- Topografie (mit repräsentativen Gelände- und Gebäudeschnitten)
- Begrünungskonzept, insbesondere Umpflanzung
- Ausführung der Hartbelagsflächen und Übergang zu den öffentlichen Erschliessungsanlagen

§ 11 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.

§ 12 Inkrafttreten

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