

# Sonderbauvorschriften

## § 1 Geltungsbereich

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

## § 2 Stellung zur Bauordnung

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

## § 3 Nutzung

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie Post, Büros, Maleratelier und dergleichen.

## § 4 Ausnützung

Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,40. Allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Bastelräume, Spiel- und Freizeiträume u. dgl. sind nicht anrechenbar.

## § 5 Massvorschriften

<sup>1</sup>Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen dürfen nicht überschritten werden. Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, darf der Dachraum voll ausgebaut werden.

<sup>2</sup>Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können. Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.

## § 6 Erschliessung

<sup>1</sup>Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>2</sup>Der Zugang zur Post ist behindertengerecht auszugestalten.

<sup>3</sup>Im Bereich der Ausfahrten ist die freie Sicht auf die Aetigkofenstrasse zu gewährleisten. In den Sichtzonen darf diese in der Höhe zwischen 0.50m und 3.00m nicht beeinträchtigt sein.

## § 7 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen.

## § 8 Gemeinschaftsanlagen

<sup>1</sup>Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spielplätze und dgl. ist zu dulden. Ihr Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>2</sup>Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

## § 9 Kinderspielplatz

Die Lage des Kinderspielplatzes ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

## § 10 Abstellplätze

<sup>1</sup>Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Sämtliche, den Bewohnern und Beschäftigten zuzurechnenden Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die oberirdischen Parkplätze sind für Kunden und Besucher freizuhalten. Ihre Anzahl und Lage ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

<sup>2</sup>In die Kantonsstrasse darf nur vorwärts ein- und ausgefahren werden. Die Manövriere- und Wendebereiche zu den Parkplätzen sind entsprechend zu dimensionieren.

<sup>3</sup>Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Velo-Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

## § 11 Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup>Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

<sup>2</sup>Dachform, Firstrichtung und Dachöffnungen (Lukarnen, Dachflächenfenster) sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mind. 35° a.T. steil auszuführen. Sämtliche Dächer und Dachaufbauten von Hauptgebäuden sind mit naturroten Flach- oder Falz-Tonziegeln einzudecken. Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoss sind auf ein äusseres Rahmenmass von max. 80/140 cm zu beschränken, solche im 2. Dachgeschoss auf max. 80/100 cm.

<sup>3</sup>Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

<sup>4</sup>Kniewände sind - ausser im Bereich einspringender Balkone - auf max. 1 m zu beschränken.

## § 12 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

<sup>1</sup>Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Gegenüber der Aetigkofenstrasse ist eine natürlich wirkende Böschung ohne Stützmauern oder Böschungssteine zu errichten. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf max. 1.20m aufgeschüttet werden.

<sup>2</sup>Die Bepflanzung längs öffentlicher Strassen und Wege hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.

<sup>3</sup>Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:

- Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten)
- Lage und Ausführung der Wege und Plätze
- Lage und Ausführung eines gemeinsamen Kompostplatzes sowie eines Containerstandplatzes
- Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze

## § 13 Heizung

Es ist ein immissionsarmes, umweltfreundliches Heizsystem zu wählen. Eine Ölheizung ist nur als zentrale Anlage für die gesamte Überbauung zugelassen.

## § 14 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Im Bereich der Aetigkofenstrasse ist ein gegen aussen abgeschirmter Abstellplatz für Container vorzusehen oder es ist ein entsprechender Platz für die Container-Übergabe herzurichten.

## § 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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.