

GESTALTUNGSPLAN HOFSTATT MOLLET

MST. 1:500 / 1:200

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

	GELTUNGSBEREICH		UFERGEHÖLZ GESCHÜTZT
	BAUVERBOT FÜR HOCHBAUTEN		FUSSWEG
	HOFTATTBEREICH		PARKPLÄTZE / FAHRWEGE
	HAUSBAULINIE		HOCHSTÄMMIGE BÄUME RICHTPLANMÄSSIG
	1 GESCHOSSIGER NEBENBAU		ZU- UND WEGFAHRT
	ÜBERDACHUNG PARKPLÄTZE		BAUZONENGRENZE
	ANRECHENBARE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE § 34 Abs. 3 KBR		CONTAINER

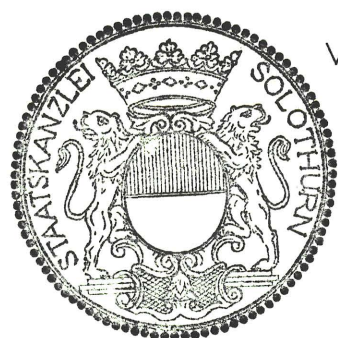
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 04.09.1991 BIS 03.10.1991

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 21.08.1991 07.10.1991

DER AMMANN: *J. Benhard* DIE GEMEINDESCHEIBEIN: *C. Ruedi*

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 3480 VOM 13.11.1991

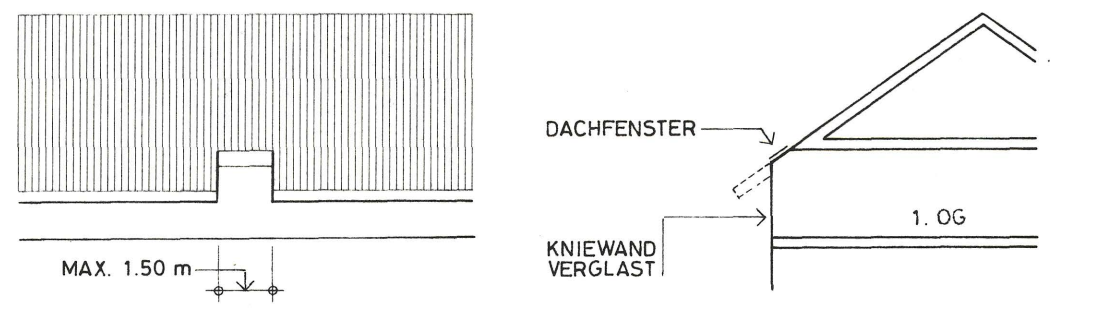
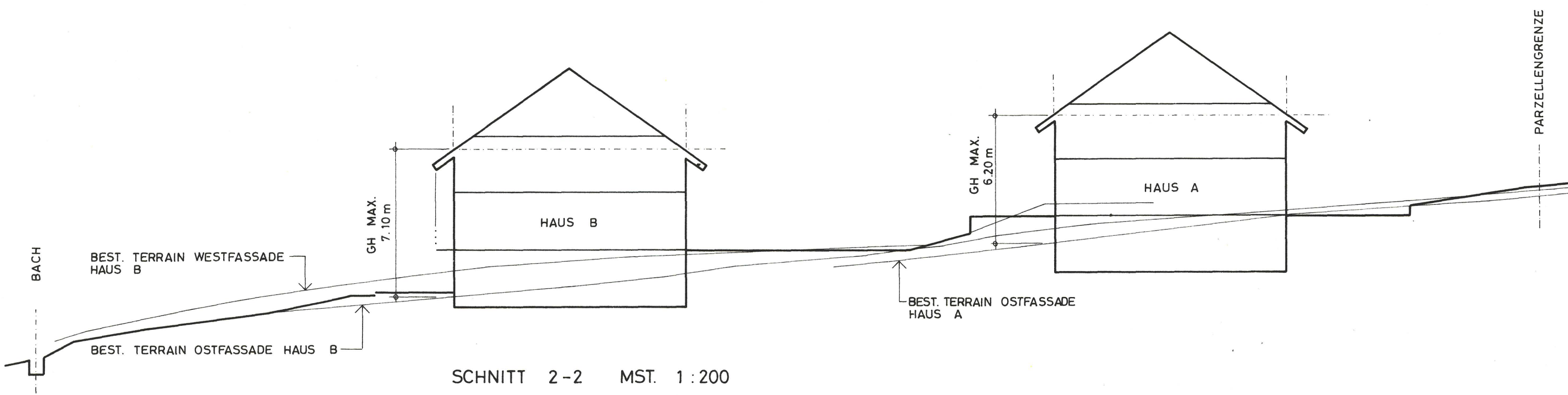
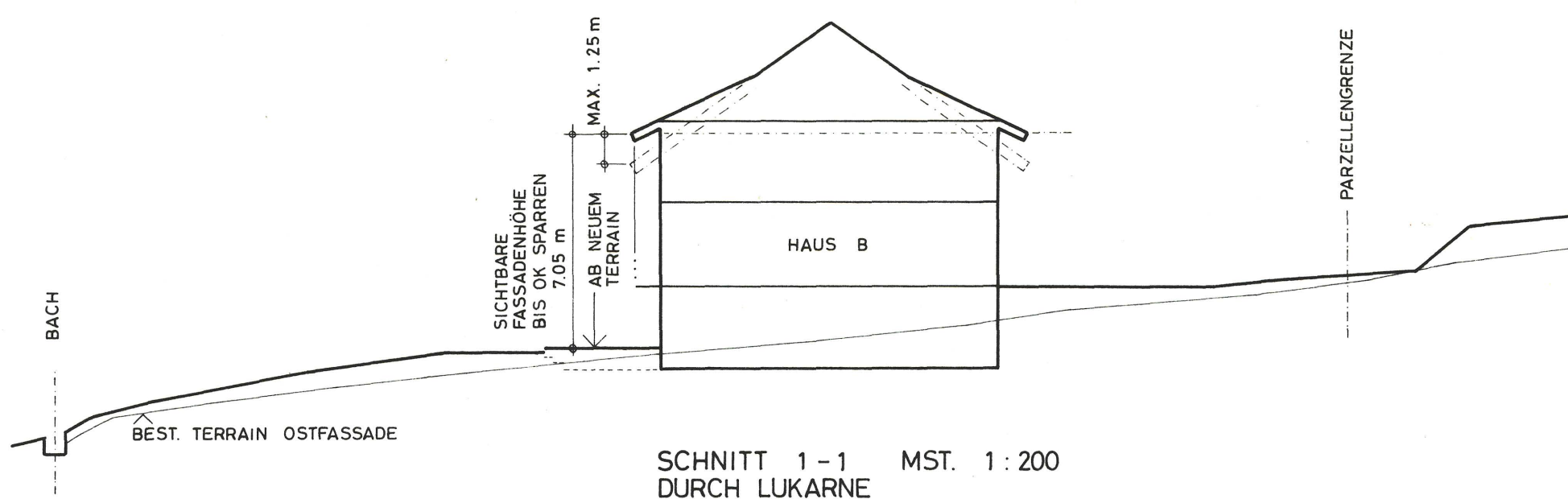
DER STAATSSCHREIBER: *Dr. K. Rühmli*



STAUB UND PARTNER ARCHITEKTEN HTL 4500 SOLOTHURN
PLAN NR. 153 / 1 9_8_1991 R:

Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweckbestimmung**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer landsparenden, gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, die Freihaltung des Bachufers und der Umgebung schützenswerter Bauten und die Erhaltung und Erweiterung von Hofstättzonen.
- § 2 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Mühledorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Ausnützung**
Anstelle der im Zonenplan festgelegten Ausnützung ergibt sich diese aus den im Gestaltungsplan festgelegten maximalen Bruttogeschossflächen (BGF), bei den Nebenbauten aus den Gebäudegrundflächen gemäss Plan. Das bestehende schützenswerte Wohngebäude kann im Rahmen der Bauvorschriften innerhalb des best. Gebäudevolumens frei ausgebaut, jedoch gegen aussen nicht erweitert werden.
- § 5 Hausbaulinien**
1 Die im Plan eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände erstellt werden dürfen. Hauseingänge, Dachvorsprünge und Balkone (auch abgestützte) dürfen max. 1.20m über die Hausbaulinien hinausragen.
2 Darüber hinaus dürfen innerhalb der Bauzone unterirdische Bauten, ferner eingeschossige Kleinbauten bis je 10 m² Grösse wie Sitzplatzüberdeckungen, Wintergärten, Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.
- § 6 Geschosshöhe und Gebäudehöhe**
1 Die zulässige Geschosshöhe und Gebäudehöhe ergibt sich aus den im Gestaltungsplan eingezeichneten Gebäudeschnitten.
- § 7 Erschliessung und Parkierung**
1 Die Fussweg- und Fahrverkehrerschliessung und die Parkierung haben gemäss Gestaltungsplan zu erfolgen.
2 Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.
- § 8 Kehrlichtbeseitigung**
Die Kehrlichtbeseitigung erfolgt zentralisiert ab dem im Gestaltungsplan eingezeichneten Containerstandplatz. Dieser ist entsprechend der Wohnungszahl ausreichend zu dimensionieren und gegen aussen abzuschirmen.
- § 9 Gemeinschaftsanlagen; Benützung und Unterhalt**
1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und dgl. ist zu dulden. Ihr Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist vor Erteilung der Baubewilligung auf Verlangen der Baubehörde als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und im Falle einer Abparzellierung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- § 10 Gestaltung der Bauten**
1 Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Richtungweisend für die Gestaltung der Bauten sind die dem Gestaltungsplan zugrundegelegten Vorprojektepläne vom 9.8.91.
2 Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.
3 Von aussen wahrnehmbare Änderungen an der Fassade und am Dach des schützenswerten bestehenden Wohngebäudes bedürfen der Zustimmung durch die kant. Denkmalpflege.
- § 11 Belichtung im Dachbereich**
Die Belichtung im Dachbereich hat primär von der Stirnseite her zu erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, sind einzelne liegende Dachflächenfenster mit einem Lichtmass von max. 0.7m² und Dacheinschnitten im Trauf- und Vordachbereich in der im Gestaltungsplan dargestellten Art zugelassen.
- § 12 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung**
1 Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind mit waserdurchlässiger Oberfläche zu versehen.
2 Die Bepflanzung im Bereich ausserhalb der Bauzone, innerhalb derselben im Abstand von 2m zur Zonengrenze und längs öffentlicher Strassen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
3 Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:
- Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten)
- Lage und Ausrichtung der Wege und Plätze.
- Bepflanzung gemäss Abs. 2
- § 13 Hofstatt und Uferzone**
Bachufer und Ufergehölze sind unverändert zu erhalten. Im Hofstatt-Bereich sind die im Plan dargestellten hochstämmigen Obstbäume spätestens mit der Baubewilligung des ersten Neubaus zu pflanzen. In diesem Bereich ist jede Nutzung untersagt, die den Weiterbestand der Obstbäume und der Hofstatt als Ganzes gefährdet.
- § 14 Lärmschutz**
Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 zugewiesen.
- § 15 Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngemässen 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 anliegendes nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten**
1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2 Die mit dem vorliegenden Plan abgeänderte Abgrenzung der Bauzone sowie alle Abweichungen von den ordentlichen Bau- und Zonenvorschriften sind projektbezogen und fallen mit der Aufhebung oder wesentlichen Änderung des Plans dahin.



ANSICHT MST. 1:200
EINSCHNITT IN DACHVORSPRUNG
GEMÄSS § 11 SBV

SCHNITT MST. 1:200

