

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweckbestimmung

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer landsparenden und gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität. Er zeigt dazu die gemeinsame Erschliessung und Parkierung.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung der Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Mühledorf insbesondere die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der Wohnzone W2 und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den Bruttogeschossflächen bzw. einer Ausnützungsziffer von 0,4.

§ 5 Hausbaulinie

¹Die im Plan eingezeichnete Hausbaulinie 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 Hausbaulinie hinausragen.

²Ausserhalb dem Baubereich für Zufahrt, Garagierung und Nebenbauten dürfen eingeschossigen Kleinbauten bis je 10 m² Grösse wie Sitzplatzüberdeckungen, Wintergärten, Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.

§ 6 Geschosszahl und Gebäudehöhen

Die zulässige Geschosszahl und Gebäudehöhe ergibt sich aus den im Gestaltungsplan eingezeichneten Gebäudeschnitten.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung und Parkierung hat im entsprechenden Baubereich gemäss Gestaltungsplan zu erfolgen.

§ 8 Gestaltung der Bauten

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

²Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

³Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten und es sind keine Dachaufbauten erlaubt. Für Dachflächenfenster ist eine max. Fläche von 1,30 m² pro Stück vorgesehen.

§ 9 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen.

§ 10 Ausnahmen

Bei Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung 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.

§ 11 Inkrafttreten

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

§ 12 Redimensionierung

Bei einer evt. Redimensionierung der Grundrisse ist die frei werdende Grünfläche zugunsten des mittleren Bereiches (zwischen den zwei Objektpaaren) einzusetzen.

Nachweis der Ausnützung

Ausnützung

$$AZ = 0,4 * \text{Landflächen} = 0,4 * 4077\text{m}^2 = 1630,80\text{m}^2$$

Bruttogeschossflächen der Wohnbauten

$$BGF = 4 * 350,00\text{m}^2 = 1400,00\text{m}^2$$

Bruttogeschossflächen für Nebenbauten

$$BGF = 1630,80\text{m}^2 - 1400,00\text{m}^2 = 230,80\text{m}^2$$