

	GELTUNGSBEREICH		UFERGEHÖLZ GESCHÜTZT
	BAUVERBOT FÜR HOCHBAUTEN		FUSSWEG
	HOFSTATTBEREICH		PARKPLÄTZE / FAHRWEGE
	HAUSBAULINIE		HOCHESTAMMIGE BÄUME NICHT ZU ENTFERNEN
	1 GESCHOSSIGER NEBENBAU		ZU- UND WEGFAHRT
	ÜBERDACHUNG PARKPLÄTZE		BAUZONENRENZE
	ANRECHENBARE BRUTTUGESCHOSSFLÄCHE § 34 Abs. 3 KBR		CONTAINER

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 3.4. BIS 3.5.97

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 19. Juni 1997



DER AMMANN:

DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 1386

VOM 10. Juli 98

DER STAATSSCHREIBER

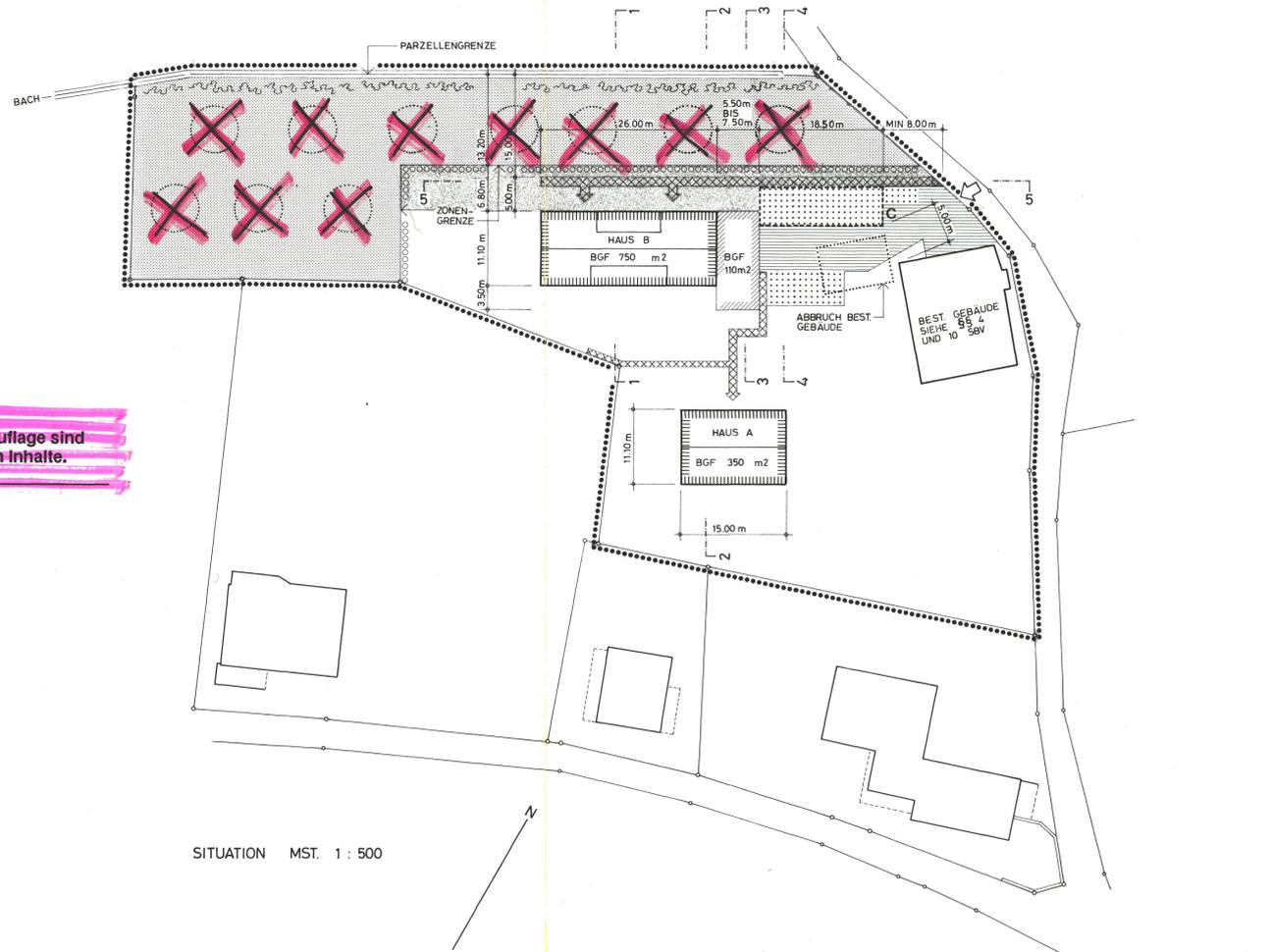
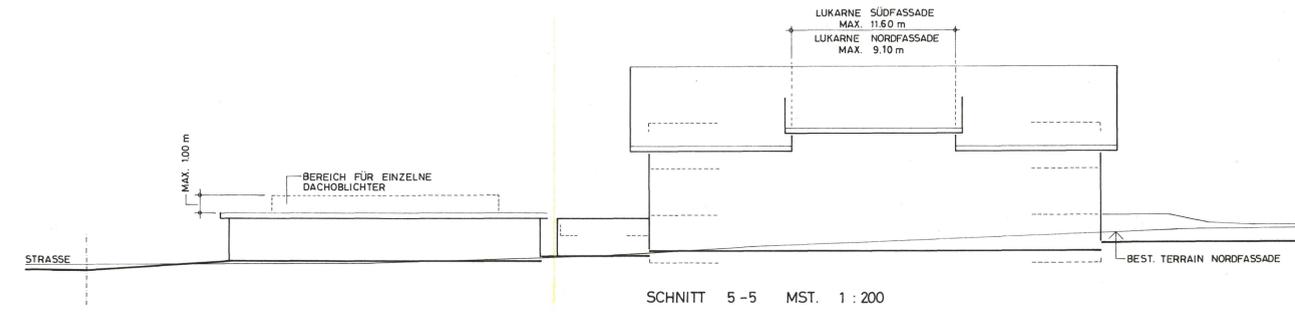
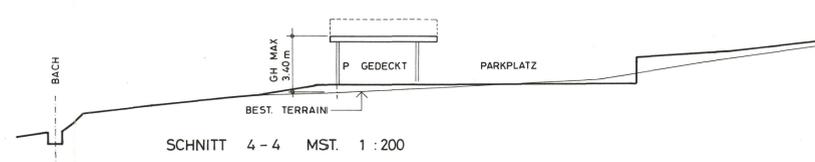
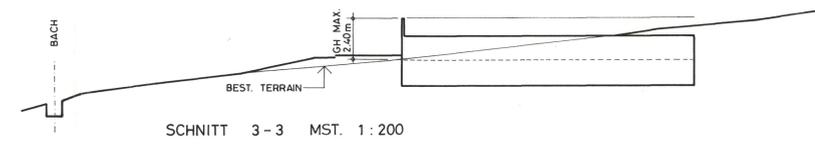
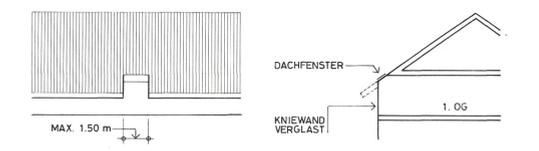
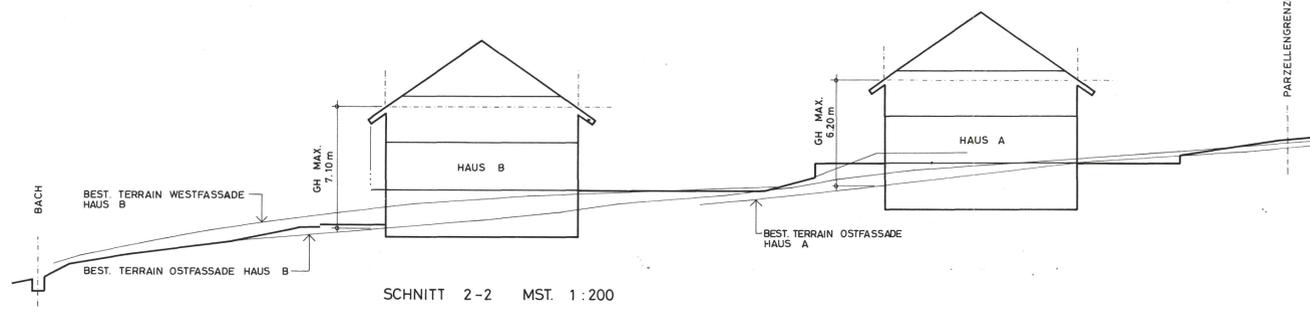
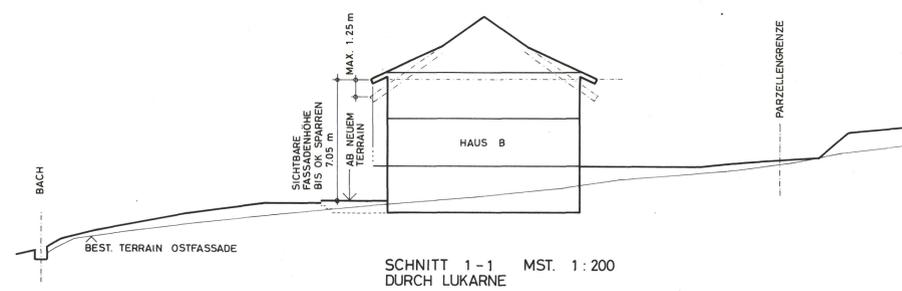
Dr. K. R. ...



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

Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweckbestimmung**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer landspezifischen, gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedungsqualität, die die Erhaltung des Bestandes und der Umgebung schützender Bauten und die Erhaltung und Erweiterung von Hofstättzonen.
- § 2 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenregeln 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**
Die im Plan eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände erstellt werden dürfen. Hausgänge, Dachvorsprünge und Balkone (auch abgestützte) dürfen max. 1,20m über die Hausbaulinien hinausragen.
Darüber hinaus dürfen innerhalb der Bauzone unterirdische Bauten, ferner eingeschossige Kleinbauten bis je 10 m² Grundfläche, Sitzplatzüberdachungen, Wintergärten, Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.
- § 6 Geschosshöhe und Gebäudehöhe**
Die zulässige Geschosshöhe und Gebäudehöhe ergibt sich aus dem im Gestaltungsplan eingezeichneten Gebäudeschnitten.
- § 7 Erschliessung und Parkierung**
Die Fussweg- und Fahrverkehrrerschliessung und die Parkierung haben gemäss Gestaltungsplan zu erfolgen.
Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.
- § 8kehrlichbesitzung**
Diekehrlichbesitzung 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**
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**
Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Richtungweisend für die Gestaltung der Bauten sind die dem Gestaltungsplan zugrundegelegten Vorprojektpläne vom 9.8.91.
Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.
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 Dachenschnitte im Trauf- und Vordachbereich in der im Gestaltungsplan dargestellten Art zugelassen.
- § 12 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung**
Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu versehen.
Die Bepflanzung im Bereich aussen der Bauzone, innerhalb des Bereichs im Abstand von 5m zur Zonegrenze und längs öffentlicher Strassen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
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.
- Bepflanzung gemäss Abs. 2
- § 13 Hofstättzone**
In der Hofstättzone sind keine Bauten und Terrainveränderungen zugelassen.
- § 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 wohngesundheitlichen 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 achterswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Die mit dem vorliegenden Plan abgeordnete Abgrenzung der Bauzone sowie alle Abweichungen von den örtlichen Bau- und Zonenvorschriften sind projektbezogen und fallen mit der Aufhebung oder wesentlichen Änderung des Plans dahin.



Gegenstand der Planaufgabe sind die farbig dargestellten Inhalte.