

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

¹Die 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.

²Darüber 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

¹Die zulässige Geschosshöhe und Gebäudehöhe ergibt sich aus den im Gestaltungsplan eingezeichneten Gebäudeschnitten.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

¹Die Fussweg- und Fahrverkehrserschliessung und die Parkierung haben gemäss Gestaltungsplan zu erfolgen.

²Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

§ 8 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung 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

¹Die 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

¹Die 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.

²Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

³Von 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 Dacheinschnitte im Trauf- und Vordachbereich in der im Gestaltungsplan dargestellten Art zugelassen.

§ 12 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

¹Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu versehen.

²Die Bepflanzung im Bereich ausserhalb der Bauzone, innerhalb derselben im Abstand von 2m zur Zonengrenze und längs öffentlicher Strassen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.

³Bei 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 Hofstatt und Uferzone

~~Bachufer und Ufergehölze sind unverändert zu erhalten. Im Hofstatt-Bereich sind die im Plan dargestellten hochstämmigen Obstbäume spätestens mit der Baubeginn 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 wohngygienischen 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

¹Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die 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.