

SONDERBAUVORSCHRIFTEN :

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umrandete Gebiet.
2. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird auf Grund der ausgewiesenen Flächen und Nutzungen im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Anwendbar sind die Regeln des KBR, wobei pro Wohnung mindestens 1,5 Parkplätze erstellt werden müssen.
Davon sind die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze grundsätzlich unterirdisch, die Besucherparkplätze grundsätzlich oberirdisch anzuordnen. Die Baukommission kann von dieser Regel geringfügige Abweichungen zulassen. Erforderliche Parkplätze, die nicht auf dem Grundstück erstellt werden können, sind in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes anzuordnen.
3. Die 1. Ausbaustufe umfasst die Einstellhalle, mindestens 50 % der Handels- und Dienstleistungsfläche und das Mehrfamilienhaus auf GB Nr. 1492.
Liegen zwingende Gründe vor, kann die Baukommission im Baugesuchungsverfahren Abweichungen davon bewilligen.
4. Die gesamte Fläche der Kinderspielplätze hat mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu beantragen. Zudem ist ein geeigneter, ebenerdiger Spielraum mit einer Fläche von mindestens 35 m² zu erstellen.
Die Kinderspielplätze sind gegen Zutritt von und auf die Strasse hin abzusichern.
Zwischen Ballspielplatz und Strasse ist ein Ballfang zu errichten.
Die Gestaltung der Anlagen wird im Baugesuchungsverfahren geregelt.
5. Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen sowie die maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
Die im Plan strichpunktweise eingezeichnete Umgrenzungslinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen das Gebäude verschoben oder geringfügig noch verändert werden kann.
6. Die mehrgeschossigen Gebäude sind grundsätzlich mit Satteldächern zu versehen. Diese sind ästhetisch ansprechend zu gestalten.
Technische notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten etc. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudeteile hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.
7. Es wird im besonderen Wert auf die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden gelegt. Die entsprechenden Auflagen werden im Baugesuchungsverfahren geregelt.
8. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden.
Änderungen sind im Rahmen des Baugesuchs möglich, sofern sie eine Verbesserung der Gestaltung und des Verkehrsablaufs beinhalten.
9. Der Plan für die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Für die Begrünung sind entsprechend dem Plan hochstämmige Bäume zu verwenden. Soweit im Plan vorgesehen, ist der Zwischenbau (Flachdach) zu humusieren und zu begrünen.
10. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erdgeschossbauten und der Umgebung zu achten.
Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
11. Es ist ein immissionsarmes und umweltfreundliches Heizungssystem zu wählen.
12. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für Kehrrichtbehälter innerhalb der Gebäude vorzusehen. Für die Container-Übergabe sind geeignete Plätze zu erstellen.
13. **Nutzungsberechnung**

Parzelle Nr. 1492	3'383 m ²
Parzelle Nr. 1250	2'151 m ²
	5'534 m ²
	=====
Wohnen	AZ 0,6 = 3'320.4 m ²
Handel / Dienstleistung	AZ 0,3 = 1'660.2 m ²
	4'980.6 m ²
Bonus (max. 0.1 Wohnen)	AZ 0,2 = 1'106.8 m ²
	6'087.4 m ²
	=====
14. Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie der ober- und unterirdischen Parkplätze, der Zufahrten und Zugänge, der Passage, des Kinderspielplatzes und der Spielwiese dauernd gewährleistet bleibt.
Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentümlich Unterteilt, so sind bei der Abparzellierung entsprechende dingliche Rechte grundbuchlich sicherzustellen.
15. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.
16. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
17. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
18. Soweit der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Bau- und Zonenvorschriften.
19. Die Baukommission kann zum Zweck einer besseren Gesamtlösung geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Vorschriften zulassen, wenn dabei weder die Geschosshöhe noch die Ausnutzung der Ueberbauung erhöht, noch der Charakter der Ueberbauung verändert wird. Dabei dürfen weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.
20. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.