

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Zweck:

Der vorliegende Gestaltungsplan ist als Weiterbearbeitung des Projektwettbewerbes "Stöcklimatt"-Siegerprojekt "Im Grünen"- zu verstehen.

Gem. Aufgabenstellung des Wettbewerbes soll auf den Grundstücken der Bürgergemeinde Deitingen (GB-Nr. 242, 570 und 571) eine Wohnsiedlung für Mietwohnungen entstehen. Es soll eine Wohnform gefunden werden, die alle Altersgruppen anspricht. Altersgerechte Wohnungen die rollstuhlgängig sind oder mit einfachen Massnahmen rollstuhlgängig gemacht werden können. Zugelassene Nutzungen siehe unter Punkt 4.

2. Geltungsbereich:

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

3. Stellung zur Bauordnung:

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Deitingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

4. Nutzung:

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Wohnbauten, Sozialeinrichtungen der Gemeinde, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

5. Ausnützung:

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Baubereichen und Geschosshöhen.

6. Massvorschriften:

Das Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Die eingetragenen Baubereiche dürfen im max. um einen Meter überschritten werden, auch wenn dadurch die Gebäudeabstände zusätzlich unterschritten werden. Eine Unterschreitung ist, soweit im Plan nicht ausgeschlossen, zulässig, sofern dadurch weder öffentliche, noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch in den Grundzügen nicht verändert wird. Vorspringende Bauteile (Balkone, auch am Boden abgestützte, Vordächer, etc.) dürfen die maximal zulässigen Baubereiche um 1,5 m überschreiten.

7. Kleinbauten:

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis maximal 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen Baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

8. Etappen:

Etappe 1:

Gilt als erschlossen und kann als Einheit realisiert werden.

Etappe 2:

Ist nicht erschlossen und unterliegt den Bestimmungen der Uebergangszone Par. 155 PBG.

9. Konzept / Gestaltung:

Wegleitend für das Konzept und die Gestaltung des Gestaltungsplanes ist der Projektwettbewerb Stöcklimatt (Projekt "im Grünen"). Siehe Projekt-Situation 1 : 500 im Anhang.

10. Grenz- u. Gebäudeabstände:

Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkt dinglichen Rechte. Unterirdische Anlagen dürfen gem. Kant. Bauverordnung Par. 22⁶ bis an die Grenze gebaut werden, wenn dadurch keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben Einwände der SGV.

11. Erschliessung:

Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die beiden Erschliessungsebenen (Ebene 1, Ebene 2) sind behindertengerecht zu gestalten, insbesondere die Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden. Die Haupteinfahrt in die Einstellhalle erfolgt ab der Luterbachstrasse. Eine zweite Einfahrt im Bereich Sektor 2 erfolgt ab der Stöcklimattstrasse.

12. Lärmschutz:

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 zugeteilt.

13. Gemeinschaftsanlagen:

Benutzung und Unterhalt der gemeinsamen Anlagen (Einstellhalle, Gemeinschaftsräume, Spielwiese, Wohnstrasse, Plätze, Notzufahrt, Grüngürtel entlang Burgmooskanal und dgl.) werden mit Dienstbarkeiten geregelt.

14. Grünanlagen:

– Der Grüngürtel entlang dem Burgmooskanal soll oekologisch sinnvoll mit einheimischen Sträuchern und Hochstamm-bäumen ergänzt werden. Der bestehende Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten. Die Topographie soll so wenig als möglich verändert bzw. so natürlich als möglich gestaltet werden.

– Der Burgmooskanal ist zu reaktivieren. Eine ausreichende Speisung ist ab Russbach in der ersten Bauetappe zu realisieren. Meteorwasser aus dem Gestaltungsplangebiet ist soweit möglich in den Burgmooskanal abzuführen. Die Erweiterung der Wasserfläche hat wegweisenden Charakter. Alle Vorkehrungen betreffend Reaktivierung Burgmooskanal bedürfen im Baugesuchsverfahren eine Bewilligung durch die zuständigen kantonalen Amtsstellen.

– Die Abgrenzungen Fussgängerbereiche und Grünflächen haben wegweisenden Charakter und können, soweit der Plan in den Grundzügen erhalten bleibt, verändert werden. In den Grünflächen und Privatgärten sind auch Spiel- und Freizeitanlagen zulässig.

15. Abstellplätze:

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach S 42 KBV. Die Parkierung erfolgt vorwiegend auf Ebene 1 in der Einstellhalle inkl. Besucherparkplätze.

Auf der Ebene 2 sind Abstellplätze lediglich in der Verlängerung Hardmattstrasse vorzusehen. Für Mopeds und Velos müssen angemessene Einstellräume auf der Ebene 1, angrenzend und zugänglich über die Einstellhalle, sichergestellt werden.

16. Kehricht:

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert auf Ebene 2 zu erfolgen. Die Containerstandorte sind im Plan festgehalten.

17. Kompostierplatz:

Es sind 1–2 zentrale Kompostierplätze vorzusehen. Der Standort wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

18. Ausnahmen:

Die 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.

19. Inkrafttreten:

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