

GESTALTUNGSPLAN

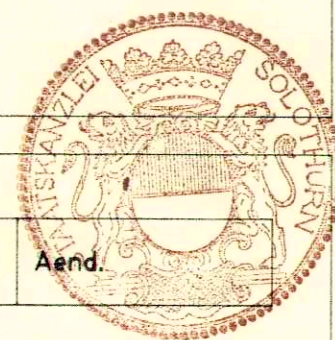
"RUSSBACH"

1:500

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom **26.8.1993** bis **25.9.1993**Genehmigt vom Gemeinderat am **6. Juli 1994** Beschluss Nr. **137/194/1210**der Gemeindepräsident: *[Signature]* die Gemeindegeschreiberin: *[Signature]*Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. **2334** vom **18.10.1994**der Staatsschreiber: *[Signature]*Atelierbau AG
Rosengasse 4
4552 Derendingen
Tel. 0 65/42 42 93

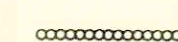
Plan-Nr. 93/501 Gez. JO Datum 5.7.1994 Aend.



LEGENDE

1. GELTUNGSBEREICH

PLANPERIMETER



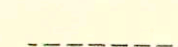
2. BAUFELDER

BAUBEREICH FÜR DREI- UND ZWEI-GE-
WOHNBAUTEN, WOVON DRITTES GESCHOSS
ALS DACHGESCHOSSBAUBEREICH FÜR NEBENBAUTEN
1.-GESCHOSSIG (GERÄTE/VELOS)

MÖGLICHER GRUNDRISS



UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLEN



3. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

ÖFFENTLICHE WEGE UND PLATZ



FUSSWEGE / PLATZ PRIVAT



ÖFFENTLICHES FUSSWEGRECHT



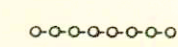
ZUFAHRT ZU EINSTELLHALLE



OBERIRDISCHE PARKIERUNG



NOTFAHRWEG



4. UMGEBUNG

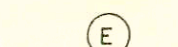
PRIVATER GARTEN- UND GRÜNBEREICH

ALGEMEIN DER OBERBAUUNG DIENENDER
BEREICH

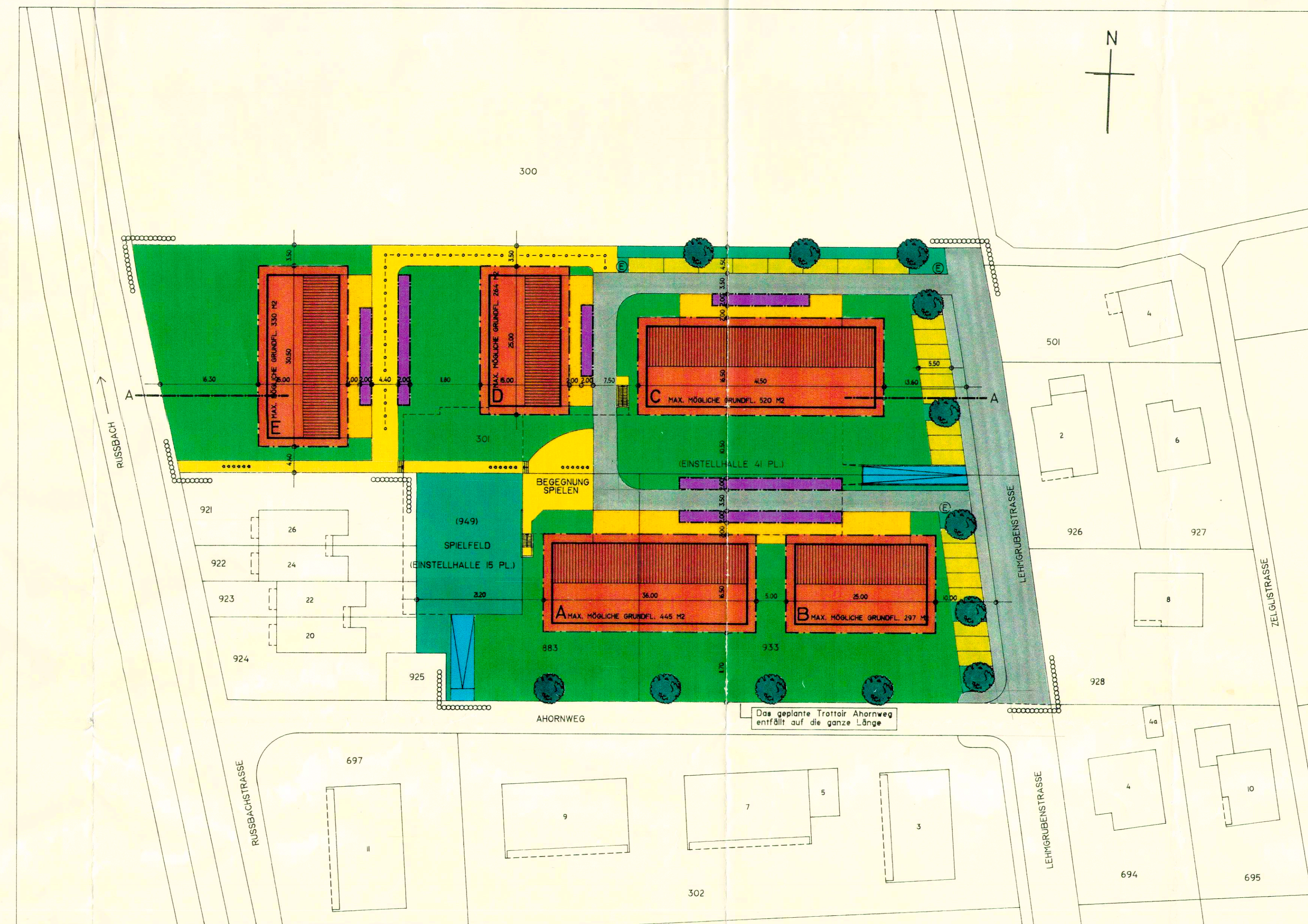
PRIVATE VORGARTENZELE

EINHEIMISCHE HOCHSTAMMBÄUME
STANDORTBESTIMMT

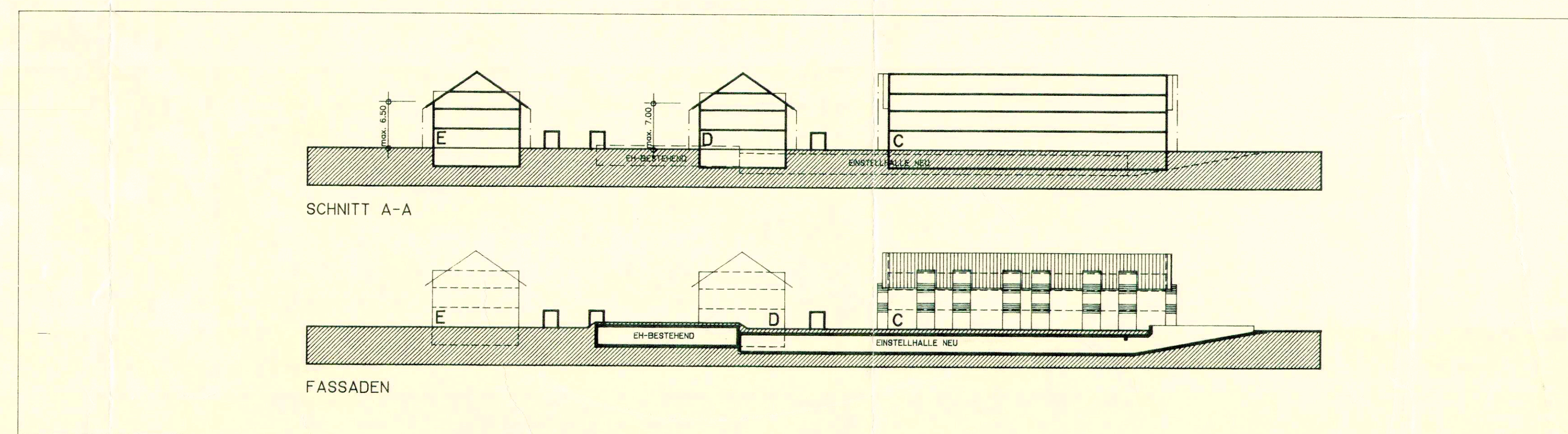
ENTSORGUNG



SITUATION 1:500



SCHNITT A – A / FASSADEN



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 INHALT

DER GESTALTUNGSPLAN REGELT:

- DIE NUTZUNG
- DIE BEBAUUNG
- DIE ERSCHLISSUNG
- ÖFFENTLICHE WEGRECHTE
- DIE FREIFLÄCHENGESTALTUNG
- GRUNDSÄTZE DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG

§ 2 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

SOWEIT DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN NICHTS ANDERES BESTIMMEN, GELTEN DAS BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE DEITINGEN UND DIE EINSCHLÄGIGEN KANTONALEN BAUVORSCHRIFTEN.

§ 3 NUTZUNG

ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN UND QUARTIERBEZOGENE NICHT STÖRENDE DIENSTLEISTUNGS- UND KLEINGEWERBEBETRIEBE.

§ 4 AUSNÜTZUNG

DIE AUSNÜTZUNGSZIFFER ERGIBT SICH AUS DEN BAUBEREICHEN UND GESCHOSSZAHLEN.

§ 5 DACHAUFBAUTEN

DIE FLÄCHE DER DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER DARF, IM AUFRISS GEMESSEN, NICHT MEHR ALS 1/5 DER FLÄCHE BETRAGEN.

§ 6 GEBÄUDEHÖHE

BAUFELD A,B,C,D GEBÄUDEHÖHE 7.00 M.
FIRSTHÖHE 13.00 M.
BAUFELD E GEBÄUDEHÖHE 6.50 M.
FIRSTHÖHE 11.00 M.

§ 7 NÄHERBAU

DIE BAUTEN IM BAUFELD A UND B KÖNNEN NÄHER ALS NACH ORDENTLICHEM RECHT ZULÄSSIG, ZUEINANDER GESTELLT WERDEN.

§ 8 ERSCHLISSUNG

DIE ERSCHLISSUNG ERFOLGT AB LEHMGRUBENSTRASSE. ALLE PRIVATERECHTSANLAGEN SIND VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN AUF EIGENE KOSTEN ZU ERSTELLEN UND ZU UNTERHALTEN. DIE ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN FUSSWEGE UND DIE ZUGÄNGE ZU DEN WOHNUNGEN SIND BEHINDERTE ZUGÄNGLICHKEIT AUSZUFÜHREN.

§ 9 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.

§ 10 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

DIE MITBENÜTZUNG ALLER GEMEINSAMEN EINRICHTUNGEN WIE WEGE, PLATZ, PARKIERUNGSANLAGEN, SPIELPLATZ UND DGL. IST ZU DULDEN. VOR BAUBEGINN IST DAS ÖFFENTLICHE WEGRECHT IM GRUNDBUCH EINZUTRAGEN.

§ 11 GESTALTUNG DER BAUTEN

DIE GEBÄUDE SIND IM BEZUG ZU IHRER UMGEBUNG MASSSTÄBLICH ZU STRUKTURIEREN.

§ 12 UMGEBUNGSGESTALTUNG/BEPFLANZUNG

DIE UMGEBUNGSGESTALTUNG IST GRUNDSÄTZLICH IM GESTALTUNGSPLAN AUFGEGEIGT. BEI DER BAUEINGABE SIND IN EINEM UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN FOLGENDE PUNKTE IM DETAIL ZU REGELN:

- TOPOGRAPHIE (GELÄNDE- UND GEBÄUDESNITTE)
- LAGE UND AUSFÜHRUNG DER WEGE UND PLATZ
- LAGE UND AUSFÜHRUNG DER KOMPOSTPLATZ SOWIE DER CONTAINERSTANDPLATZ.
- GESTALTUNG UND AUSFÜHRUNG DER KINDERSPIELPLATZ.
- ANORDNUNG DER BEPFLANZUNG INSB. DER ANORDNUNG VON HOCHSTAMMBÄUMEN UND HECKEN.

HECKEN SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN AUSZUFÜHREN.

§ 13 KINDERSPIELPLATZ

DIE LAGE DER KINDERSPIELPLATZ ERGIBT SICH AUS DEM GESTALTUNGSPLAN. AUSMASS, AUSFÜHRUNG UND MÖBLIERUNG WERDEN IM BAUGESUCHSVERFAHREN FESTGELEGT.

§ 14 ABSTELLPLATZ

DIE MAXIMALE ANZAHL WOHNHEITEN RICHTET SICH NACH DEN AUSGEWIESENEN AUTOABSTELLPLATZ (2 AUTOABSTELLPLATZ PRO WOHNHEIT.)

§ 15 HEIZUNG

ES IST EIN IMMISSIONSARMES, UMWELTFREUNDLICHES HEIZSYSTEM ZU WÄHLEN. EINE ÖLHEIZUNG IST NUR ALS ZENTRALE ANLAGE MINDESTENS PRO REALISIERUNGSETAPPE ZUGELASSEN.

§ 16 MASSVORSCHRIFTEN

DAS AUSMASS DER OBERIRDISCHEN BAUTEN ERGIBT SICH AUS DEN IM PLAN EINGETRAGENEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN UND DEN DAZUGEHÖRIGEN GESCHOSSZAHLEN. VORSPRINGENDE BAUTEILE (BALKONE, EXKL. AM BODEN ABGESTÜTZTE, VORDÄCHER, ECT.) DÜRFEN DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN BAUBEREICHE UM 1.50 M. ÜBERSCHREITEN. DARÜBER HINAUS DÜRFEN EINGESCHOSSIGE KLEINBAUTEN WIE CONTAINER- UND KOMPOSTANLAGEN, BRIEFKASTENANLAGEN USW. IM RAHMEN DER BAUVORSCHRIFTEN FREI ERSTELLT WERDEN.

§ 17 AUSNAHMEN

DIE BAUKOMMISSION KANN IM INTERESSE EINER BESSEREN ÄSTHETISCHEN ODER WOHNHYGIENISCHEN LÖSUNG GERINGFÜGIGE ABWEICHUNGEN VOM PLAN UND VON EINZELNEN DIESER BESTIMMUNGEN ZULASSEN, WENN DAS KONZEPT DER ÜBERBAUUNG ERHALTEN BLEIBT, KEINE ZWINGENDEN KANTONALEN BESTIMMUNGEN VERLETT WERDEN UND DIE ÖFFENTLICHEN UND ACHTENSWERTEN NACHBARNLICHEN INTERESSEN GEWAHRT BLEIBEN.

§ 18 INKRAFTTRETEN

DER GESTALTUNGSPLAN UND DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN TRETEN MIT DER GENEHMIGUNG DURCH DEN REGIERUNGSRAT IN KRAFT.