

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan wird vor allem erlassen, um eine optimale Ausnützung der relativ schmalen und schwierig bebaubaren Parzellen 170, 2401 und 3111 möglich zu machen. Zudem soll der Schutz vor Immissionen (Lärm) gewährleistet werden. Überdies bezweckt der Gestaltungsplan die Erstellung eines einheitlich gestalteten Wohnhauses von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnete Gebiet. Er umfasst die Parzellen 170, 2401 und 3111.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Die drei Grundstücke 170, 2401 sowie 3111 werden in die Zone W4 (4-geschossige Wohnzone) umgezont und werden über den Gestaltungsplan gemeinsam beplant. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Derendingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen sind ein Mehrfamilienhaus mit Balkonen, ein Carport mit Vorplatz, eine naturnah gestaltete Zone und eine Trafostation zugelassen.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützungsziffer der Wohnzone W4 beträgt 0.7. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann sie um 20% auf maximal 0,84 erhöht werden. Bei einem Ausnützungstransport sind die Vorschriften gemäss § 38 KBV zu beachten.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen.

§ 7 Baubereiche

Nutzungen und Masse der einzelnen Baubereiche ergeben sich aus dem Plan und der dazu gehörigen Legende. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Derendingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Der Grenzabstand gegenüber der SBB-Linie ist mit der im Plan festgelegten rückwärtigen Baulinie eingehalten. Das Grenzbaurecht für die Errichtung der Carports wird mit der Ausscheidung des entsprechenden Baufelds ebenfalls gewährt.

§ 9 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt. Diese Aufstufung erfolgt im Teilzonenplan. Im Baugesuchsverfahren ist ein Lärmgutachten vorzulegen.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

Die Parzelle 3111 wird von der Gemeinde an die Eigentümer der Parzellen 170 und 2401 zurück verkauft. Der westliche Teil der Parzelle 170 wird naturnah gestaltet.

§ 11 Abstellplätze

20 Abstellplätze werden oberirdisch in einem Carport untergebracht. Zusätzlich werden 9 Besucherparkplätze im Freien angeboten. Die definitive Zahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 12 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 Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.