Sonderbauvorschriften

1. Das Areal des Gestaltungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der Hausbaulinie überbaut werden. Unterirdische Bauten sind gemäss § 22 Abs. 6 KBR zu gestalten.
2. In Spielplätze integrierte eingeschossige überdeckte Spielflächen, die der Allgemeinheit dienen, können ausserhalb der Hausbaulinien erstellt werden und müssen nicht in die AZ-Berechnung miteinbezogen werden. Ihre Lage und Gestaltung werden im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen im Baugesuchsverfahren festgelegt. Dasselbe gilt für Aufenthalts- und Spielräume gemäss § 41 KBR.
3. Die Grundrissformen der im Gestaltungsplan eingezeichneten Gebäude gelten als Richtformen. Sie dürfen in ihrem Verhältnis nicht wesentlich verändert werden.
4. Dachform: Giebeldächer, Dachneigung ca. 40 °, beidseitig gleich. Bedachungsmaterial: Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
5. Pro Wohnung sind 1.3 Parkplätze zu erstellen. Die Bau- und Werkkommission kann diese im Bedarfsfalle auf 1.5 Parkplätze pro Wohnung erhöhen. Pro Wohnung ist ein Parkplatz in der unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die Tiefgarage ist bei der Realisierung des ersten Hauses zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren kann die Tiefgarage entsprechend der Arealsüberbauung in Etappen gebaut werden. Die Abluft der Tiefgarage ist über das Dach des höchsten Gebäudes abzuführen.
6. Der Weg zu Haus 3 + 4 ist für absolut notwendige Transporte und als Notzufahrt auszugestalten.
7. Die gesamte Fläche der Kinderspielplätze hat mindestens 1'600 m² zu betragen. Die Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
8. Die Richtpläne für Wohnungsgrundrisse, Fassaden und Gebäudeschnitt und Freiflächengestaltung haben informativen Charakter und sind sinngemäss anzuwenden.
9. Soweit diese Bestimmungen nichtsanderes festlegen, gelten die Bauvorschriften der Gemeinde Dulliken und die kantonale Baugesetzgebung.
10. Zum Zwecke einer besseren Gestaltung kann die Bau- und Werkkommission im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen gestatten, wenn keine öffentlichen oder achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden und die maximale Bruttogeschossfläche sowie die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten werden.

1. Die Zufahrt zum Parkplatz NORD-WEST mit NOT-Zufahrt ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit mit der Zufahrt GB 1498 zusammenzulegen. Die Dienstbarkeiten, mit Grundbucheintrag, sind mit dem Baugesuch Haus 1 - 4 der Baukommission einzureichen § 104 BG.

- I Die Erschliessungsanlagen (Glasackerstrasse, Kanalisation von Schacht Nr. 20 bis Nr. 7 gemäss GKP und Wasserleitungsverbindung NW 100 mm alte Landstrasse bis Neumattstrasse) sind gemäss §§ 263, 101, 115 BG und §§ 21 + 22 ER zu erstellen, zu Lasten der Grundeigentümer von GB 403, 457, 458, 460, 461.
- II Für die Erstellung der Bauten auf GB 460 ist ab GB 461 eine Fläche von 656 m² zu erwerben (Nutzungstransfer).
- III Tiefgarage: Die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden im Verhältnis der zu erstellenden Wohnungen pro Grundstück auf die einzelnen Grundstücke verteilt.
- IV Kinderspielplätze und Freiflächengestaltung: Die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden im Verhältnis der zu erstellenden Wohnungen pro Grundstück auf die einzelnen Grundstücke verteilt.
- V Der Plan mit Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch anzumerken. Die Belastung gilt für die Parzellen GB Nr. 457, 458, 460, 461.

Die beteiligten Grundeigentümer :

- Grundstück GB Nr. 457, Peter Kiefer, Starrkirch
Dulliken, den Unterschrift:
- Grundstück GB Nr. 458, Emma Domeisen - Frey, Oberuzwil
Dulliken, den Unterschrift:
- Grundstück GB Nr. 460, Erbgemeinschaft E. Troller
Dulliken, den Unterschriften:
- Grundstück GB Nr. 461, Erben des Bächler Emil, 1854, von Starrkirch
Dulliken, den Unterschriften: