

- § 1 Zweck
- Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von guter Wohn- und Siedlungsqualität.
- im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden. Der Weg zu den Gebäuden ist für absolut notwendige Transporte und als Notzufahrt auszugestalten.
- § 2 Geltungsbereich
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung
- Die im Zonenplan vorgesehene Geschosshöhe wird eingehalten.
- § 4 Nutzung
- Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone und wird auch entsprechend genutzt.
- § 5 Ausnützungsziffer
- Die max. Ausnützungsziffer richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- § 6 Massvorschriften
- Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Mass- Beschränkungen (Gebäudetiefe) und den zusätzlichen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.
- § 7 Kleinbauten
- Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen zulassen.
- § 8 Grenz- und Gebäudeabstände
- Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt.
- § 9 Dachform
- Giebeldächer, Dachneigung ca. 40 Grad, beidseitig gleich, Bedachungsmaterial: Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen, Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- § 10 Erschliessung
- Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der
- § 11 Lärmschutz
- Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86. (LSV) zugeteilt. Es wird auf das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Grolimund und Petermann, Bern, vom 15.7.91 verwiesen. Die zu treffenden Schallschutzmassnahmen sind auch bei Erneuerungs- und Renovationsarbeiten am Gebäude Nr. 42 GB Dulliken Nr. 1173 zu treffen.
- § 12 Gemeinschaftsanlagen
- Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abarzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- § 13 Abstellplätze
- Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 14 Kehrichtbeseitigung
- Es ist ein Entsorgungskonzept im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung vorzulegen.
- § 15 Ausnahmen
- Die Baukommission kann im Baubewilligungsverfahren im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige 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.
- § 16 Inkrafttreten
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.