

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Baufelder / Ausnützung

Die im Plan aufgezeigten Baufelder stellen die max. Ausdehnung der Baufelder dar. Die Ausnützung ergibt sich aus den Baufelder und der zugeteilten BGF pro Baufeld.

Die Ausnützungsziffer über das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt maximal 0.8 oder 5'260 m² BGF (exkl. Balkone).

Die Gesamtnutzung ist mit min. 850 m² bis max. 900 m² BGF auf die Baufelder B und C und mit min. 1700 m² bis max. 1800 m² BGF auf die Baufelder A und D zu verteilen.

Zusätzlich sind dreiseitig geschlossene Balkone innerhalb der Baufelder zugelassen.

§ 5 Gebäudehöhe / Erdgeschosshöhe

Zulässig ist eine Gebäudehöhe von 13.0m, inkl. Zuschlag für Attikageschosse, wobei das Erdgeschoss nicht höher als 1.2m über dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen darf. Wo die Gebäudehöhe 12.0m (10.5m plus 1.5m Attikazuschlag) übersteigt, gilt der Grenzabstand für viergeschossige Bauten. Einzelne Aufbauten wie Liftüberfahrten dürfen die Gebäudehöhe um 1.5m überschreiten.

Aus Gründen der Ueberflutungsgefährdung ist das Erdgeschoss 40cm über der Kote der Einschlagstrasse, senkrecht ab Einschlagstrasse zur Fassade gemessen, anzuordnen. Daraus ergibt sich für einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe von max. 13.0m

§ 6 Gebäudelänge

Die max. Gebäudelänge beträgt bei einem horizontalen Versatz von 2.5m eine Länge von 52.65m. Ab einer Gebäudelänge von 30m ist ein horizontaler Versatz von 2.5m vorzusehen.

§ 7 Dachgestaltung

Gestattet sind ausschliesslich Flach- oder leicht geneigte Pultdächer (bis 4°) mit einer extensiven, naturnahen Dachbegrünung.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den Baufelder. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände bedarf es keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 8 Erschliessung / Parkierung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Parkierung für Bewohner ist unterirdisch zu realisieren.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

§ 9 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.

§ 10 Umgebungsgestaltung / Kinderspielplätze

Entlang der Einschlagstrasse ist eine Baumallée aus 10-11 einheimischen, hochstämmigen Feldahornbäumen zu pflanzen. Die übrige Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen.

Parkplätze, Wege und Plätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen. Die Grünflächenziffer beträgt min. 40 % der Grundstückfläche. Im Baugesuchverfahren ist der Nachweis über ausreichende Kinderspielplätze und Aufenthaltsräume zu erbringen.

§ 11 Ausnahmen

Die Baukommission kann 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.

§ 12 Inkrafttreten

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