

Sonderbauvorschriften:

§1 Zweck:

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, die Einbindung der angrenzenden Grünzone, die Öffnung der Bacheindolung und die Erschliessung an die Kantonsstrasse.

§2 Stellung zur Bauordnung:

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Zonenreglement der Gemeinde Niedererlinsbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§3 Baubereiche:

Die Dachgestaltung muss für das ganze Areal einheitlich sein (Satteldach; für Nebenbauten oder Zwischenbauten ist ein Flachdach erlaubt).

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich A:

Innerhalb dieses 15*24 Meter grossen Baubereiches können 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.5 Meter erstellt werden. Die übrigen Vorschriften richten sich nach den Baubereichen B-F.

Baubereiche B - F:

Innerhalb dieser 15*24 Meter grossen Baubereiche können 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.5 Meter erstellt werden. Nutzung, Masse und Ausnützung richten sich nach dem Zonenreglement der Gemeinde Niedererlinsbach. Terrainanpassungen sind zu minimieren. Sie sind maximal bis zu den möglichen Ausgangshöhen der Erdgeschosse (+/- 0) für Hochwasserschutz und sinnvolle Gebäudeabstufungen möglich.

Baubereich G:

Es können eine eingeschossige Kleinbaute mit maximal 20 m2 geschlossener und 20 m2 überdeckter Grundfläche und eine offene Grillstelle erstellt werden.

Baubereich: H

Der Baubereich ist für die Erstellung eines Buswartehäuschens reserviert.

Unterirdische Garage:

Innerhalb der Baubereiche A bis F kann eine eingeschossige Tiefgarage erstellt werden. Für die Parzellen 2971 bis 2975 sind fünf private Parkplätze vorzusehen.

§4 Grenzabstände:

Die rechtskräftigen Baulinien und Grenzabstände gegenüber Parzellengrenzen sind einzuhalten.

§5 Erschliessung:

Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist nur im eingetragenen Bereich zulässig. Das Fusswegnetz innerhalb der Überbauung darf im Notfall oder bei Umzügen mit Kleintransportern befahren werden.

§6 Abstellplätze:

Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Oberirdisch sind Besucherparkplätze (auch für die Parzellen GB 2971 bis 2975) zulässig. Der Parkplatznachweis nach §42 KBV (Anhang 4) ist im Baugesuchsverfahren vorzunehmen.

Für Zweiräder müssen der Grösse der Überbauung angepasste Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich sind.

§7 Freiflächen:

1. Die Freiflächen im Siedlungsbereich (W3) sind vorwiegend als naturnahe Grünflächen anzulegen. Die Baumbepflanzungen haben mit einheimischen, regionstypischen Baumarten zu erfolgen. Auf den Freiflächen in der Grünzone sind die wertvollen Naturräume (Böschung, Hecke und Weiher mit Umgebung) zu erhalten bzw. zu gestalten.

2. Der öffentliche Weg auf der Westseite ist als Mergelweg mit maximal 1 Meter Breite auszuführen. Der genaue Verlauf ist vor Baubeginn im Gelände mit der Abteilung Natur und Landschaft im Amt für Raumplanung abzustecken.

§8 Spielplatz:

In Abstimmung auf die eingeschossige Kleinbaute im Baubereich G kann in der Grünzone ein Kinderspielplatz für die neue Wohnüberbauung erstellt werden. Der Spielplatz ist naturnah ohne befestigte Flächen anzulegen (Ausnahme Fallschutz). Die Ausstattung des Spielplatzes mit Spielturm aus Holz, Rutschbahn, Schaukel oder ähnlichem ist möglich. Die Umgebung der Spielgeräte ist vorwiegend mit Naturwiese und einheimischer, regionstypischer Bepflanzung zu gestalten.

§9 Pflanzgarten:

Der Pflanzgarten steht den Bewohnern der neuen Überbauung zur Verfügung. Für die Bewässerung der Pflanzen und Reinigung der Gartengeräte kann ein Wasseranschluss mit Brunnentrog erstellt werden. Die Umzäunung der Anlage mit einer maximalen Höhe von 1.0 Meter ist möglich.

§10 Private Sitzplätze:

Die Flächen der privaten Sitzplätze stehen den Wohnungen im Erdgeschoss zu Verfügung und können befestigt werden. Bauliche Ergänzungen für seitlichen Wind- und Sichtschutz sind möglich (ausgenommen Ausbau zu bewohnbarem Raum).

§11 Uferschutzzone / Bachöffnung:

1. Gestaltung: Die Anordnung der neu gestalteten Flächen (Uferschutzzone) ist im Gestaltungsplan festgelegt. Bei der Gestaltung ist auf das bestehende Terrain Rücksicht zu nehmen. Terrainveränderungen sind zu minimieren und nur für die Gestaltung des Baches erlaubt.

2. Erschliessung, Begehbarkeit: Der Bach wird nur über die im Gestaltungsplan dargestellten Wege von Norden her erschlossen. Die Begehbarkeit der Bachufer ergibt sich aus der baulichen Ausgestaltung und der natürlichen Entwicklung. Der Weiher ist über den Weg von der Stüsslingerstrasse her erschlossen.

3. Bepflanzung: Die Ufer des Dubenmoosbaches werden abschnittsweise bepflanzt, um die Wasserfläche zu beschatten (Minimierung der Verkräutung). Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern.

4. Nutzung: Unterhalts- und Pflegemassnahmen sind nur zur Erhaltung des naturnahen Baches zugelassen. In der Uferschutzzone sind keine Bauten und baulichen Anlagen zulässig (auch keine Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostanlagen, Grillplätze oder kleine Wege).

5. Unterhalt: Der Unterhalt des zu verlegenden und zu öffnenden Teilstückes des Dubenmoosbaches und des Weihers ist Sache der Einwohnergemeinde Niedererlinsbach.

§12 Dachentwässerung:

Das Dachwasser der neuen Gebäude ist in den Bach abzuleiten. Fusswege, Hausvorplätze und oberirdische Parkplätze sind versickerungsfähig auszuführen und / oder über die Schulter zu entwässern, mit breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenschicht. Als Variante können diese Flächen auch ganz oder teilweise (zusammen mit dem Dachwasser) in den neuen Bachlauf entwässert werden. Für das abzuleitende Oberflächenwasser ist eine Sammelleitung zu erstellen und diese an einer Stelle in den neuen Bach einzuleiten.

§13 Lärmschutz:

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmgutachten die Einhaltung der Planungswerte nachzuweisen.

§14 Etappierung:

Die Bachausdolung und ein erster Teil der Tiefgarage sind mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

§15 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. Für Ausnahmen in der Uferschutzzone (11 m breiter Landstreifen des Dubenmoosbaches) ist allein das Bau- und Justizdepartement zuständig.

§16 Inkrafttreten:

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