Allmendstrasse / Fichtenweg / Gestaltungsplan "Sonnhalde" /
Planaufgabe / Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Sonnhalde"

1.   Allgemeines

Gestützt auf § 44 BauG erlässt die Einwohnergemeinde Gren-
chen zwei Gestaltungspläne für das Gebiet "Sonnhalde" an der
Allmendstrasse und am Fichtenweg. Dieser Gestaltungsplan
enthält Sonderbauvorschriften, die von den allgemeinen bau-
polizeilichen Bestimmungen abweichen.

2.   Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung ei-
ner gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüber-
bauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

3.   Geltungsbereich

Die Gestaltungspläne Nord und Süd und die Sonderbauvor-
schriften gelten für die auf der Situation Mst. 1:500 mit
einer schwarz gestrichelten Linie umgrenzten Gebiete. Der
GP Nord umfasst das Grundstück GB 2631; der GP Süd das
Grundstück GB 7164 und öffentliches Strassengebiet Nr. 90426
teilweise und Nr. 90190 teilweise.

4.   Massvorschriften

Die Ausmasse der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich
aus den im Plan eingetragenen Baufelder, die als Maximal-
masse gelten.

Die eingetragenen Geschosshöhen sind verbindlich. Die Ge-
bäudehöhen sind im Schnittplan eingetragen, wobei eine Tole-
ranz von +/- 30 cm eingeräumt wird. Massgebend für die Hö-
henkoten ist Fixpunkt Nr. 391, H.ü.M. 567,847 (OK Stützmauer
gegenüber Hauseingang Fichtenweg Nr. 3).

5.   Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer darf für beide Gestaltungspläne zusam-
men die zonengemässe AZ der W 2 von 0,5 nicht überschreiten.
Der Ausnützungstransport über die neue Strasse (Fichtenweg)
wird erlaubt.

6. Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sind in Form und Gestaltung auf die Umgebung abzustimmen. Ortsfremde Bauformen, Materialien und Farben sowie glänzende Materialien sind nicht statthaft.

7. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.

8. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind lediglich bezüglich ihres Charakters nicht aber bezüglich der Detailgestaltung verbindlich. Material und Farbenwahl werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

9. Erschliessung

Massgebend für die Erschliessung ist der rechtskräftige Erschliessungsplan gemäss RRB 2319/26.8.1988. 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.

10. Abstellplätze

Anordnung und Anzahl Parkplätze sind im Plan festgehalten und sind verbindlich. Die Besucherparkplätze sind als solche bezeichnet.

11. Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -plätze und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentümlich unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

12. Umgebungsgestaltung

Die im Gestaltungsplan aufgezeigte Umgebungsgestaltung gilt als Richtplan. Im Baugesuchsverfahren ist ein definitiver Umgebungsplan einzureichen und genehmigen zu lassen. Die sich am südlichen Rand befindliche Linde ist geschützt und darf weder beschädigt noch gefällt werden.

13. Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten. Diese sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

14. Planbeilagen

Zum Gestaltungsplan "Sonnhalde" gehören folgende Pläne:

- Gestaltungsplan, Plan Nr. 1031/01, Mst. 1:500
- Gestaltungsplan Baufelder, Plan Nr. 1031/02, Mst. 1:500
- Situation Gebäudemasse, Plan Nr. 1031/03, Mst. 1:200
- Situation Parkierung unten, Plan Nr. 1031/04, Mst. 1:200
- Situation Parkierung oben, Plan Nr. 1031/05, Mst. 1:200
- Situation Umgebung, Plan Nr. 1031/06, Mst. 1:200
- Terrainschnitte, Plan Nr. 1031/07, Mst. 1:200
- Südfassade Häuser A + B, Plan Nr. 1031/08, Mst. 1:200

Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Sonderbauvorschriften.

15. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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.

- - - - -