

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit zugehöriger Erschliessung.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Ausnützung

Die Ausnützung in der Kernzone ist frei. Die Ausnützungsziffer in der W2b beträgt 0.35, mit Bonus für Arealüberbauung o.45. Das ergibt für den Baubereich A eine BGF von ca. 1160 m² und für den Baubereich B eine BGF von ca. 2870 m². Es können vom Baubereich B zum Baubereich A maximal 600 m² BGF transportiert werden.

§ 5 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 6 Dachgestaltung

Gestattet sind in den Baubereichen A und B Flach- oder leicht geneigte Pultdächer bis 4°. Flachdächer sind mit einer naturnahen, extensiven Dachbegrünung zu versehen. In den Baubereichen C und D gelten die Zonenvorschriften für die Kernzone der Gemeinde Hägendorf.

§ 7 Erschliessung

Die gesamte Ueberbauung ist über eine im Gestaltungsplan bezeichnete Einfahrt ab dem Kirchrain öffentlich zu erschliessen.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Erschliessungsdetails sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

Weiter ist bei der Projektierung des Baubereiches B eine möglichst direkte, öffentliche Fusswegverbindung vom Chänzeliweg zum Anschlusspunkt B aufzuzeigen.

§ 8 Parkierung

Die Parkierung für Bewohner der Baubereiche A und B ist über eine Tiefgarage zu lösen. Die oberirdische Parkierung und deren Erschliessung für Besucherparkplätze erfolgt über den Chänzeliweg. Für die Baubereiche C und D gilt diese Regelung erst bei einer Neubebauung. Für die Bewohner der Baubereiche C und D ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.

§ 9 Freifläche

Freiflächen dienen privaten Grünflächen, Veloabstellplätzen, Gebäudezugängen, internen Fussweg- und Fahrverbindungen, Spielbereichen und Plätzen, sowie der Zufahrt von Notfall- und Anlieferungsfahrzeugen. Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit der Versickerung zuzuführen (Retentionsmulde). Die detaillierte Umgebungsgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10 Kehrlichtbeseitigung

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

§ 11 Umgebungsgestaltung

Die gesamte Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen naturnah anzulegen. Parkplätze, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.

§ 12 Baubereiche

Hochbauten inkl. Balkone sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich A ist zwingend eine Unterteilung in zwei Gebäude vorzunehmen, im Baubereich B ist zwingend eine Unterteilung in mindestens drei Gebäude vorzunehmen. Tiefbauten sind im ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplanes unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften zulässig.

§ 13 Gebäudelänge

In allen Baubereichen gilt eine maximale Gebäudelänge von 35m.

§ 14 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.

Schemaschnitt

