

Gestaltungsplan "Seewenweg / Höfliweg"
Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 13. März - 13. April 2000

Vom Gemeinderat beschlossen am: 2. Oktober 2000

H. Frenz

Der Gemeindepräsident:



[Handwritten signature]

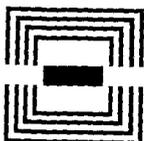
Der Gemeindegeschreiber:
Vizepräsident

Vom Regierungsrat genehmigt:

Nr. 2326 vom 5. Dezember 2000

Dr. K. Fehrschuler

Der Staatsschreiber:



Sonderbauvorschriften

I. Einleitende Bestimmungen

- § 1**
Zweck des Gestaltungsplanes
- Der Gestaltungsplan „Seewenweg/Höfliweg“ bezweckt:
- die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich gemäss den geltenden Zonenvorschriften in die landschaftliche Umgebung
 - einordnet,
- eine Erschliessung und Bebauung in zeitlich gestaffelten,
- zweckmässigen Etappen,
- eine zusammenhängende Durchgrünung, mit der Wirkung einer ökologischen Vernetzung.
- § 2**
Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Der Gestaltungsplan „Seewenweg/Höfliweg“ besteht aus:
- Situationsplan 1 : 500
 - Sonderbauvorschriften
- § 3**
Perimeter
- Der Gestaltungsplan „Seewenweg/Höfliweg“ umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- § 4**
Verhältnis zur Grundordnung
- Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald.

II. Bau- und Nutzungsbereiche

- § 5**
Baubereiche
- 1 Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig (vorbehältlich Abs. 2).
 - 2 Abweichungen zu den Baubereichen sind insb. zulässig, wenn Baubereiche zusammengelegt und die Zahl der Bauten verringert wird.

Der Abstand zu Hecken muss in jedem Fall mind. 4 m betragen.
 - 3 In den einzelnen Baubereichen gelten die im Bauzonenplan und im Zonenreglement festgelegten Vorschriften, insbesondere bezüglich Nutzung, Ausnützung, Massvorschriften (Gebäudelängen), Anzahl Wohnungen pro Gebäude und Gestaltung.

- 4 Zulässig sind Einfamilienhäuser und alleinstehende Zweifamilienhäuser. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung in alleinstehenden Einfamilienhäusern ist gestattet. Reihenhäuser sind nicht zulässig. Die offene Bauweise darf durch An- und Nebenbauten in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden.

§ 6
Areale ohne
Baubereiche

Für die Areale ohne Baubereiche ist der Gestaltungsplan vor der Erteilung einer Baubewilligung mit Baubereichen und Grünelementen zu ergänzen (Teiländerung des Gestaltungsplans im ordentlichen Verfahren).

§ 7
Bestehende
Gebäude

Für bestehende Gebäude bleiben Bestand und angemessene Erweiterung, unabhängig der §§ 5 und 6, gewährleistet.

§ 8
Bauetappen

- 1 Die Baubereiche 40, 41, 44, 45, 48, 52A und 52B gelten als erste Etappe und können sofort bebaut werden.
- 2 Die Baubereiche 47 und 50 gelten als zweite Etappe. Sie werden von der Baubehörde freigegeben, wenn
 - a) die Frist von sieben Jahren ab Genehmigung dieses Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat abgelaufen ist und
 - b) mindestens 2/3 der angrenzenden Baubereiche der vorangehenden Etappe überbaut sind.
- 3 Die Baubereiche 46 und 49 gelten als zweite Etappe. Ein ergänzender Gestaltungsplan gemäss § 6 kann frühestens in 7 Jahren ab Genehmigung dieses Gestaltungsplanes erstellt resp. beschlossen werden.
- 4 Zur grundbuchlichen Sicherung der Etappierung ist auf den Parzellen in den Baubereichen der zweiten Etappe eine Dienstbarkeit „Bauverbot gemäss Gestaltungsplan zu Gunsten Einwohnergemeinde Hochwald“ im Grundbuch einzutragen. Die Kosten der Eintragung im Grundbuch tragen die Grundeigentümer des Gestaltungsplanes solidarisch.

§ 9
Parzellierung,
Stellung der Bauten

- 1 Die Parzellierung und die Stellung der Bauten gemäss Situationsplan haben orientierenden Charakter.
- 2 Die im Plan dargestellten Gebäude stellen die maximale Zahl der zulässigen Bauten dar.

III. Erschliessung

- § 10**
Öffentliche
Erschliessung
1. Etappe
- 1 Die öffentliche Erschliessung 1. Etappe (Höfliweg West) dient der Erschliessung der 1. Bauetappe.
 - 2 Diese Strasse liegt gemäss Erschliessungsprogramm des Gemeinderates Hochwald in der Ausführungszeit 2002 - 2006 (zusammen mit Ausbau Seewenweg).
- § 11**
Öffentliche
Erschliessung
2. Etappe
- 1 Die öffentlichen Erschliessungen 2. Etappe (Höhenweg und Höfliweg Ost) dienen der Erschliessung der 2. Bauetappe.
 - 2 Diese Strassen liegen gemäss Erschliessungsprogramm des Gemeinderates Hochwald in der Ausführungszeit 2007 - 2011.
- § 12**
Private Zufahrt
- Private Zufahrten gewährleisten die Erschliessung einzelner Baubereiche. Sie werden im Rahmen der Parzellierung festgelegt und können gegenüber der Plandarstellung abweichen, soweit keine Hecken oder Baubereiche davon betroffen sind (siehe auch § 16 / 17).
- § 13**
Abstellplätze
- 1 Die erforderliche Zahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der kantonalen Bauverordnung.
 - 2 Garagen, Velounterstände und gedeckte Abstellplätze sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ungedeckte Abstellplätze können unter Beachtung eines Heckenabstandes von 4 m ausserhalb der Baubereiche bewilligt werden.
- § 14**
Bestehende Wasserleitung
- 1 Das im Plan eingezeichnete Trasse und die Baulinien zur Wasserleitung sind verbindlich.
 - 2 Auf dem Trasse der Wasserleitung sind untersagt:
 - Hochstammbeplantungen, Hecken
 - das Befahren mit schweren Baumaschinen
 - 3 Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens angrenzend an das Wasserleitungs-Trasse ist das Trasse grundbuchlich zu sichern.

IV. Umgebung und Bepflanzung

- § 15**
Bauten und Anlagen
- Bauten und bauliche Anlagen sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig; ausgenommen sind die Flächen zur Erschliessung gemäss § 12, ungedeckte Abstellplätze gemäss § 13, Spielanlagen, Pergolas, Kleintierställe, Schwimmbassins und dergleichen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Waldrandzonen a und b gemäss Ortsplanung.
- § 16**
Hecken geschützt
- Für die geschützten Hecken gelten die kant. Vorschriften (§ 20 der Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) und der Erschliessungs- und Baulinienplan der Gemeinde Hochwald.
Der Abstand zu den Bauten und Anlagen beträgt mind. 4 m.
- § 17**
Hecken neu
- 1 Die neuen Hecken gemäss Plan sind mit einheimischen und standortgerechten Heckenpflanzen zu erstellen und als solche zu pflegen.
 - 2 Sie sind im Rahmen der Baubewilligungen in einem Situationsplan darzustellen, zu vermessen und müssen zu Bauten und Anlagen einen Abstand von mind. 4 m einhalten.
Die Hecken sind vor Vollendung des Gebäudes zu setzen.
 - 3 Die Hecken in den Baubewilligungsplänen können von der Darstellung im Gestaltungsplan abweichen; sie können aber nicht aufgeteilt und flächenmässig nicht kleiner sein.
 - 4 Bepflanzung, Pflege und Unerhalt der Hecken gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- § 18**
Hecken oder Hochstammbäume neu
- 1 Entlang der Strassenränder und Parzellengrenzen gemäss Plan sind lockere bis dichtere Grünelemente und / oder vereinzelt Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 2 Bei Hochstämmern sind vorwiegend einheimische Laubbäume zu pflanzen.
 - 3 Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss § 17 Abs. 2-4.

V. Inkrafttreten, Genehmigung

- § 19**
Inkrafttreten, Genehmigung
- Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.