

# Sonderbauvorschriften

## I. Einleitende Bestimmungen

- § 1**  
Zweck des  
Gestaltungsplans
- Der Gestaltungsplan "Höfli" bezweckt
- die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich gemäss den geltenden Zonenvorschriften in die quartiertypische Bebauung einordnet
  - eine Erschliessung und Bebauung in zeitlich gestaffelten, zweckmässigen Etappen
  - eine zusammenhängende Dachgrünung, mit der Wirkung einer ökologischen Vernetzung
  - eine lockere Bauweise mit hohem Grünanteil.
- § 2**  
Bestandteile des  
Gestaltungsplans
- Der Gestaltungsplan "Höfli" besteht aus:
- Situationsplan 1:500
  - Sonderbauvorschriften
- § 3**  
Perimeter
- Der Gestaltungsplan "Höfli" umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- § 4**  
Verhältnis zur  
Grundordnung
- Soweit der Gestaltungsplan "Höfli" 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 nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
  - 2 In den einzelnen Baubereichen gelten die im Bauzonenplan und im Zonenreglement festgelegten Vorschriften, insbesondere bezüglich Nutzung, Ausnützung Massvorschriften und Gestaltung.
  - 3 Pro Baubereich ist grundsätzlich nur ein Einfamilienhaus mit mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstückfläche zulässig. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung mit weniger als 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Bemessung gemäss SIA 416) ist nur in Einfamilienhäusern zulässig.
  - 4 Doppel- und Dreifamilienhäuser sind ausschliesslich in den Baubereichen D9 und D12 zulässig. Im Baubereich D8 sind zwei EFH zulässig.
  - 5 Die bestehende Baute auf dem Bereich E mit Umgebungsflächen ist in ihrem Bestand gewährleistet. Bei einem Ersatz des Gebäudes gelten die Baubereiche D10, D11 und D13 mit den entsprechenden Umgebungsflächen.
  - 6 Wird im Baubereich D11 nach Abbruch des bestehenden Gebäudes E gebaut, können die Baubereiche D10 und D11 neu aufgeteilt und der Gartenbereich verschoben werden.
- § 6**  
Baustufen
- 1 Die Baubereiche D1, D2, D3, D4, D5, D6 und D7 gelten als erste Etappe und können sofort überbaut werden.
  - 2 Die Baubereiche D8, D9, D10, D11, D12 und D13 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 Baubereiche der vorangegangenen Etappe des Baubereiches D überbaut sind.
  - 3 Zur grundbuchlichen Sicherung der Etappierung ist auf den Parzellen in den Baubereichen II eine Dienstbarkeit "Bauverbot gemäss Gestaltungsplan zu Gunsten Einwohnergemeinde Hochwald" im Grundbuch einzutragen. Die Kosten der Eintragung im Grundbuch tragen die Grundeigentümer.

## III. Umgebungsflächen

- § 7**  
Umgebungs-  
flächen allgemein
- Die Umgebungsflächen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche gemäss §§ 34 und 37 PBG angerechnet.

- § 8**  
Zufahrtsbereiche
- 1 Die Zufahrtsbereiche dienen der Erschliessung und dem Zugang zu den Gebäuden.
  - 2 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig; ausgenommen sind die Flächen zur Erschliessung gemäss § 11, offene Abstellplätze gemäss § 12, Velounterstände, Spielanlagen und dergleichen.
  - 3 Der Boden des Zufahrtsbereiches soll möglichst wenig versiegelt werden.

- § 9**  
Gartenbereiche
- 1 Die Gartenbereiche dienen dem Wohnen.
  - 2 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig; ausgenommen sind Spielanlagen, gedeckte Gartensitzplätze, Pergolas, offene Schwimmbäder, Wintergärten und dergleichen.

- § 10**  
Grünbereiche
- 1 Die Grünbereiche dienen der Vernetzung von Naturelementen innerhalb des Gestaltungsplanes mit bestehenden Elementen ausserhalb des Perimeters.
  - 2 Die Grünbereiche sind gegenüber öffentlichen Erschliessungsstrassen auf einer Tiefe von rund 2 m mit möglichst dichten einheimischen Sträuchern zu bestocken.
  - 3 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig (Ausnahmen: siehe § 11).
  - 4 Der Boden im Grünbereich darf nicht versiegelt werden.

## IV. Erschliessung

- § 11**  
Erschliessung
- 1 Die Erschliessung der Baubereiche D11 und D13 erfolgt ab Höfliweg oder Höfliring über die jeweiligen Grünbereiche.
  - 2 Die Erschliessung der anderen Baubereiche erfolgt über die jeweiligen Zufahrtsbereiche.
  - 3 Die im Plan dargestellten Zufahrtsbereiche dürfen verschoben werden.
  - 4 Die Breite der Zufahrten beträgt maximal 6 m pro an die Strassen angrenzendes Gebäude. Vorbehalten bleiben die notwendigen Sichtbereiche.
  - 5 Wo der Zufahrtsbereich nicht benützt wird, gilt er als Gartenbereich.

- § 12**  
Abstellplätze
- 1 Die erforderliche Zahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der kantonalen Bauverordnung.
  - 2 Garagen sind innerhalb der Baubereiche, Abstellplätze innerhalb der Baubereiche sowie innerhalb der Zufahrtsbereiche zulässig.

- § 13**  
Hochstammbe-  
pflanzung
- 1 Entlang der südlichen Strassenränder sind auf privatem Grund einheimische Laubbäume zu pflanzen.
  - 2 Der Abstand von Baum zu Baum beträgt rund 11 m, der Abstand des Stammes zum Strassenrand beträgt ca. 1 m.

## V. Ausnahmen

- § 14**  
Ausnahmen
- Die Baubehörde kann ausnahmsweise kleineren Abweichungen und Flächenverschiebungen zustimmen, insbesondere, wenn zwei an demselben Zufahrtsbereich liegenden Baubereiche zusammengefasst und anstelle von zwei EFH nur ein EFH realisiert wird.

## VI. Inkrafttreten, Genehmigung

- § 15**  
Inkrafttreten,  
Genehmigung
- Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.