

# Sonderbauvorschriften

## I. Einleitende Bestimmungen

- § 1**  
Zweck des  
Gestaltungsplans
- Der Gestaltungsplan "Nettenberg" bezweckt
- die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich gemäss den geltenden Zonenvorschriften in die quartiertypische Bebauung einordnet
  - eine zusammenhängende Durchgrünung, mit der Wirkung einer ökologischen Vernetzung
  - eine lockere Bauweise mit hohem Grünanteil.
- § 2**  
Bestandteile des  
Gestaltungsplans
- Der Gestaltungsplan "Nettenberg" besteht aus:
- Situationsplan 1:500
  - Sonderbauvorschriften
- § 3**  
Perimeter
- Der Gestaltungsplan "Nettenberg" umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
- § 4**  
Verhältnis zur  
Grundordnung
- Soweit der Gestaltungsplan "Nettenberg" nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und das Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald.

## II. Bau- und Nutzungsbereiche

- § 5**  
Baubereiche
- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig (Einschränkung: siehe §13).
  - 2 In den einzelnen Baubereichen gelten die im Bauzonenplan und im Zonenreglement festgelegten Vorschriften, insbesondere bezüglich Nutzung, Ausnützung, Massvorschriften, Geschosse und Gestaltung.
  - 3 Pro Baubereich ist grundsätzlich nur ein Einfamilienhaus mit mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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 Im Baubereichen B2 ist ein Doppeleinfamilienhaus zulässig.

## III. Umgebungsflächen

- § 6**  
Umgebungs-  
flächen allgemein
- Die Umgebungsflächen werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche gemäss §§ 34 und 37 KBV angerechnet.
- § 7**  
Zufahrtsbereiche
- 1 Die Zufahrtsbereiche dienen der privaten Erschliessung und dem Zugang zu den Gebäuden.
  - 2 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig; ausgenommen sind die Flächen zur Erschliessung gemäss § 10, offene Abstellplätze gemäss § 11, Velounterstände, Spielanlagen und dergleichen.
  - 3 Der Boden des Zufahrtsbereiches soll möglichst wenig versiegelt werden.
- § 8**  
Gartenbereiche
- 1 Die Gartenbereiche dienen der Wohnnutzung.
  - 2 Bauten und bauliche Anlagen sind nicht zulässig; ausgenommen sind Spielanlagen, gedeckte Gartensitzplätze, Pergolas, offene Schwimmbäder, Wintergärten und dergleichen.
- § 9**  
Grünbereiche
- 1 Die Grünbereiche dienen der Vernetzung von Naturelementen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanes .
  - 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 § 10).
  - 4 Der Boden im Grünbereich darf nicht versiegelt werden.

## IV. Erschliessung

- § 10**  
Erschliessung
- 1 Die Erschliessung der Baubereiche A1, A2, A3, A4, A6, B1 und B4 erfolgt ab Reservoirweg über die jeweiligen Grün-, respektive Zufahrtsbereiche.
  - 2 Die Erschliessung der Baubereiche B2 und B3 erfolgt ab Nettenbergweg über die jeweiligen Grün-, respektive Zufahrtsbereiche.
  - 3 Die Erschliessung der Baubereiche A5 und A7 erfolgen über den Zufahrtsbereich ab Bürenweg.
  - 4 Die im Plan dargestellten Zufahrtsbereiche dürfen leicht verschoben werden.
  - 5 Die Breite der Zufahrten beträgt maximal 6 m pro an die Strassen angrenzendes Gebäude (siehe auch §9, Abs. 2). Vorbehalten bleiben die notwendigen Sichtbereiche.
  - 6 Wo der Zufahrtsbereich nicht benützt wird, gilt er als Gartenbereich.
- § 11**  
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.
- § 12**  
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.
- § 13**  
bestehende  
Wasserleitung
- 1 Das im Plan eingezeichnete Trasse mit Baulinien zur Wasserleitung ist verbindlich.
  - 2 Auf dem Trasse der Wasserleitung mit Baulinie sind untersagt:
    - Hochstammbeplantungen, Hecken
    - das Befahren mit schweren Baumaschinen
  - 3 Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, an grenzend an das Wasserleitungstrasse, ist das Trasse grundbuchlich zu sichern. Das Trasse kann auf Kosten des Baugesuchstellers mit Bewilligung des Gemeinderates verlegt werden.

## 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.