

# Sonderbauvorschriften

## § 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung und Erhaltung der denkmalgeschützten Mühle sowie die Wiederherstellung des Mühlenensembles durch einen Ersatzbau für die abgebrannte Scheune und gleichzeitig die massvolle Bebauung des südlichen Mühle-Areals mit gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebetteten Baukörpern von hoher Wohnqualität.

## § 2 Geltungsbereich

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

## § 3 Stellung zur Bauordnung

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

## § 4 Rutschgefahren

Gemäss kommunaler Gefahrenkarte der Gemeinde Hofstetten-Flüh (Bericht vom 13.11.2007, CSD Liestal) befinden sich drei südwestlich im Gestaltungsperimeter Mühle gelegenen Gebäude teilweise in einem mittlerer Gefährdung bezüglich kontinuierlicher Rutschungen. Vor der Bautätigkeit wird ein Geologe zur Abklärung des Baugrundes und zur Ausarbeitung allenfalls notwendiger Schutzmassnahmen während oder nach der Bauzeit zugezogen.

## § 5 Nutzung

In den Baubereichen sind entlang der Sternenbergrasse Wohnnutzungen, in der Mühle und dem Ersatzbau der Scheune Wohn- als auch nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Dienstleistungsnutzungen und andere publikumsintensive Nutzungen sind nur soweit zugelassen, als für sie die nach § 42 KBV errechnete Anzahl Parkplätze ausgewiesen werden können.

## § 6 Ausnützung

Für das Mühleensemble gelten die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ortskern. Bei den Neubauten ergibt sich die maximale Ausnützung aus den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen.

## § 7 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Bruttogeschossflächen. All diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird. Eine maximale Ausnutzung der Baubereiche ist nur möglich, soweit Grenz- und Gebäudeabstände gegen aussen eingehalten sind.

## § 8 Kleinbauten

Die Baubehörde kann, ohne Anrechnung an die Bruttogeschossfläche, Kleinbauten bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohneinheit (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen und baurechtlichen Bestimmungen im Bereich der privaten Vorplätze und privaten Grünflächen zulassen.

## § 9 Gestaltung

Für die Umnutzung der Mühle ist ein sorgfältiger und angepasster Umgang mit der Bausubstanz zwingend. Alle Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Der Ersatzbau der abgebrannten Scheune hat das Volumen (Grösse, Höhe, Dachneigung) derjenigen zu übernehmen und in seiner Gestaltung in einer zeitgemässen Form auf die ursprüngliche Nutzung und Konstruktion zu verweisen. Die Neubauten an der Sternenbergrasse haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen, sollen einheitlich gestaltet werden, sich dem historischen Mühleensemble unterordnen und im Kontrast zur Mühle mit einer weicherer Verkleidung in Erscheinung treten. Alle Neubauten bedürfen der Zustimmung der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung.

Die Gebäude- und Sockelgeschosshöhen der Neubauten an der Sternenbergrasse definieren sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauvorschriften. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bergseits 7.00 m und talseits 7.50 m, die maximale Sockelgeschosshöhe 1.50 m. Es sind nur flache oder leicht geneigte, parallel zum Hang verlaufende Dachformen bis 10 Grad zulässig.

## § 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die ordentlichen Bauvorschriften. Der Abstand der Neubauten zur Sternenbergrasse wird im Plan geregelt und derart bemessen, dass ein gebührender Freiraum zwischen Neubauten und Mühleensemble beibehalten werden kann.

## § 11 Erschliessung

Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die restlichen Wege sind für den Fuss- und Zweiradverkehr vorgesehen. Der Mühleplatz ist nur beschränkt befahrbar. Die internen Fusswegverbindungen sind sinngemäss verbindlich. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird die definitive Lage und Breite festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

## § 12 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle von Abarzellierungen ist diese Anmerkung auf die neuen Grundstücke zu übertragen.

## § 13 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Bereiche für gedeckte Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es sind nur oberirdische Abstellplätze vorgesehen. Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

## § 14 Etappierung, Realisierung

Alle neuen Baubereiche respektive bestehende Bauten sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Die Realisierung der Neubauten an der Sternenbergrasse muss gleichzeitig mit dem Ersatzbau der abgebrannten Scheune und der Sicherstellung des Erhalts der Mühle erfolgen.

## § 15 Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Terrainveränderungen, Aufschüttungen, Stützmauern etc. sind auf ein Minimum zu beschränken und nur im Umfeld der Neubauten an der Sternenbergrasse erlaubt.

Hecken und Gehölze sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Ihr Unterhalt erfolgt gemäss der Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartementes. Die Obstbäume, die aufgrund der Lage der Neubauten nicht erhalten werden können, werden an anderer Stelle durch einheimische und standortgerechte Bäume ersetzt. Die genaue und verbindliche Lage wird im Umgebungsplan der Baueingabe festgelegt.

Es besteht die Absicht, den Mühlenkanal zusammen mit dem Mührler zu reaktivieren und wo möglich offen zu führen. Das von den Dachflächen gesammelte Regenwasser wird dem Bach zugeführt.

## § 16 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## § 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Wird die Überbauung nicht realisiert, wird mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes das Areal wieder der Hofstattzone zugewiesen.