

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Landschafts-, Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der heutigen Gebäudestrukturen. Zu diesem Zweck legt der Erschliessungs- und Gestaltungsplan die Baubereiche, die Massvorschriften, die Parkierungs- und Grünflächen sowie die Erschliessung fest.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Nutzung

Das gesamte Gestaltungsplangebiet ist der Kernzone zugeordnet. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Nutzungsvorschriften:

Baufeld A

Für das Baufeld A sind nur Wohnungen zugelassen. Bei Reihen- und Mehrfamilienhäuser ist die Hauptfirstrichtung zwingend in Ost-West-Richtung auszuführen.

Baufeld B

Für das Baufeld B sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, nichtstörende Dienstleistungsbetriebe, nichtstörende öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

Im Baufeld B sind An-, Um- und Neubauten zugelassen.

Baufeld C

Für das Baufeld C sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, nichtstörende Dienstleistungsbetriebe, nichtstörende öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

Im Baufeld C ist eine Umnutzung nur innerhalb des bestehenden Bauvolumens gestattet.

Untersagt ist in allen drei Baufeldern eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

§ 5 Ausnützung

Ausnützungsziffer

Über die gesamte Fläche im Baufeld A ist eine minimale Ausnützungsziffer von 0.35 einzuhalten.

In den Baufeldern B und C ergibt sich die Ausnützungsziffer aus den Nutzungs- und Massvorschriften.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer muss pro Parzelle mindestens 30% betragen.

Für Parzellen in den Baufeldern B und C kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden. Ersatzweise ist das Anpflanzen eines hochstämmigen, grossvolumigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche zugelassen.

§ 6 Massvorschriften

Es gelten folgende Vorschriften:

Baufeld A

Zugelassen sind Bauten mit maximal 2 Vollgeschossen. Darüber hinaus ist ein Attikageschoss möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m. Es sind Flach- und Pultdächer zu erstellen, Satteldächer sind nur für Einfamilienhäuser zugelassen.

Baufeld B

Zugelassen sind Bauten mit maximal 2 Vollgeschossen. Darüber hinaus ist ein Attikageschoss möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m. Es sind Flach- und Pultdächer zu erstellen, Satteldächer sind nicht zugelassen.

Baufeld C

Im Baufeld C ergeben sich die Massvorschriften aus dem bestehenden Bauvolumen. Die heutigen Dachformen sind zu erhalten.

§ 7 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt.

§ 8 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über eine öffentliche Erschliessungsstrasse vom Fabrikweg, bzw. für Baufeld C direkt ab dem Dorfplatz. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle privaten Erschliessungsanlagen von den Grundstückseigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

§ 9 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach §42 KBV. Anstelle von offenen Autoabstellplätzen sind Carports und Garagen zugelassen. Privates Strassenareal kann ebenfalls als Autoabstellplatz genutzt werden, Vorplätze jedoch nicht.

§ 10 Umgebungsgestaltung

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Bäume sind sinngemäss verbindlich. Standortheimische Arten sind vorzuziehen.

§ 11 Grenz- und Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber nichteinbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 12 Ausnahmen

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

§ 13 Inkrafttreten

Dieser Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.