

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Par. 1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Überbauung der im Perimeter ausgeschiedenen Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten. Die Überbauung trägt den städtebaulichen Gegebenheiten am Dorfeingang Rechnung. Im speziellen hat die Überbauung durch die Gliederung und Anordnung der Baukörper den Dorfeingang von Langendorf zu thematisieren. Durchgänge im Erdgeschossbereich sollen die Fussgängerbeziehungen von den rückwärtigen Quartieren zum wichtigen Kreuzungsbereich mit seinen Uebergängen sicherstellen. Die Überbauung kann in zwei Etappen realisiert werden.

Par. 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Par. 3 Stellung zur Bauordnung Soweit die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan nichts anderes festlegen gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Langendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Als Folge der Rahmenbedingungen im Zweckartikel werden insbesondere die Bestimmung über die Ausnutzung in den Kernzonenvorschriften der Gemeinde im Geltungsbereich des vorliegenden Planes aufgehoben.

Par. 4 Nutzung Auf dem Areal sind alle Nutzungen möglich, die in den Kernzonenvorschriften des Gemeinde-Zonenreglementes vorgesehen sind.

Par. 5 Massvorschriften Das Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen.

Par. 6 Erschliessung Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privateerschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist den Bedürfnissen der Behinderten zwingend Rechnung zu tragen.

Par. 7 Lärmschutz Das Gebiet des Gestaltungsplans ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Zum Zeitpunkt der Baueingabe ist mittels eines Lärmgutachtens die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen. Den Lärmschutzbereichen gemäss Gestaltungsplan dürfen nur lärmunempfindliche Nutzungen zugeordnet werden.

Par. 8 Gemeinschaftsanlagen Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Par. 9 Abstellplätze Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

Par. 10 Eingedeckter Bachlauf Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Art. 42 KBV. Für erforderliche Parkplätze, welche aus Platzgründen nicht auf dem Grundstück erstellt werden können, besteht die Möglichkeit in der Umgebung des Planungsbereiches grundbuchlich gesicherten Ersatz bereitzustellen oder eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss Reglement über Erschliessungsbeiträge und Gebühren (§6) der Gemeinde Langendorf zu leisten.

Par. 11 Umgebungsgestaltung Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

Par. 12 Kehrichtbeseitigung Nach Abbruch des bestehenden Gebäudes Fabrikstrasse Nr.2 auf dem Baufeld 2. Etappe (GB Nr. 468) ist zu Lasten der Bauherrschaft der Zustand des eingedeckten Bachlaufs zu überprüfen und gegebenenfalls im Überbauungsbereich nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft zu sanieren.

Par. 13 Fassadengestaltung Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die - Fussgängerverbindungen
- Grünflächen
- Gestaltung der Parkplätze darstellt.

Par. 14 Ausnahmen Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.

Par. 15 Inkrafttreten Vor der Einreichung des Baugesuches ist das Projekt für die Fassadengestaltung mit Material- und Farbangaben - insbesondere diejenige an der Weissensteinstrasse - der Planungskommission zur Beurteilung einzureichen.

Par. 13 Fassadengestaltung Der natürlichen Belichtung der Bereiche hinter der Lärmschutzzone ist hinreichende Beachtung zu schenken. (Kt. Bauverordnung §57 ff.)

Par. 14 Ausnahmen Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingende kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Par. 15 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

