

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Wohnüberbauung. Die Doppelfamilienhäuser sollen sich durch ihre Anordnung und ihre kompakten Baukörper harmonisch einfügen. Die Fassadengestaltung der einzelnen Wohneinheiten ist möglichst einheitlich zu gestalten und das Erscheinungsbild hat sich nach den angrenzenden Gebäuden zu richten.

§ 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 Lüsslingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet. Es dürfen im Maximum Doppelfamilienhäuser erstellt werden.

§ 5 Ausnützung

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den max. zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5 für diesen Bereich.

§ 6 Gestaltung

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 7 Erschliessung

Die private Verkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Es ist jedoch laut Absatz 10 möglich die Autounterstände als unterirdische Autoeinstellhalle zu realisieren. Dabei hat der Abstand der Ein- Ausfahrtrampe gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 1471 min. 2.00 Meter zu betragen.

§ 8 Abwasser

Das unverschmutzte Abwasser ist der Versickerung zuzuführen.

§ 9 Grenzabstand/ Baulinie

Sind wie folgt Festgelegt:

- Bei Grundstück Kat.-Nr. 1471 zu Grundstück Kat.-Nr. 1461 beträgt der Grenzabstand 1.50 m für eingeschossige Bauten und 3.00 m für zweigeschossige Bauten.
- Bei Grundstück Kat.-Nr. 1461 zu Grundstück Kat.-Nr. 1470 beträgt der Grenzabstand 1.50 m für Nebenbauten mit min. 25° Dachneigung und einer maximalen Firsthöhe von 4.50 m.
- Die Baulinie beträgt für dieses Gebiet 5.00 m, resp. 2.00 m ab Kanalisation.

§ 10 Ausnahmen

Die Baukommission kann in begründeten Fällen Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Vorschriften gestatten, sofern das Gesamtkonzept erhalten bleibt und keine Interessen Dritter verletzt werden. Für sämtliche Entscheide ist vorgängig die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.