

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Grüttbach-West
GB Nr. 218, 621, 622.

1. Der Gestaltungsplan bezweckt im Sinne von § 44 Baugesetz, eine architektonisch auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Ueberbauung in der Kernzone B.
2. Die Grundnutzung der Kernzone B bleibt dabei bestehen. Es gelten aber die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.
3. Die Ausnützungsziffer darf 0.6 nicht übersteigen.
4. Die äusseren Abmessungen und die Gestaltung der auf GB Nr. 218, 621 und 622 eingezeichneten Bauten, sind im Plan verbindlich dargestellt. Die Art der Staffelung ist verbindlich. Deren Ausmass muss mindestens dem Plan entsprechen.
5. Für die beiden nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser gilt folgendes:
 - sie dürfen drei Vollgeschosse aufweisen. Im Dachraum des Steildaches, von mind. 27⁰ Neigung, sind Zimmerausbauten im Rahmen von § 17, Abs. 2 KBR, erlaubt. Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf höchstens 9.70 m betragen, Sockelgeschoss 1 m.
6. Die Reihenhäuser dürfen ein oder zwei Vollgeschosse aufweisen und sind mit einem Steildach von mind. 35⁰ zu versehen.
7. Das im südlichen Teil des Grundstückes von GB Nr. 218 gelegene Bauernhaus Nr. 32, ist zu erhalten. Die artfremden Annexbauten sind nach Plan zu entfernen. Die Dachform darf nicht verändert werden. Interne Veränderungen dürfen nur innerhalb der bestehenden Aussenzwände erfolgen und unterliegen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Ein Ausbau

des Dachraumes darf nur soweit erfolgen, als die Ausnützungsziffer von 0.6 nicht überschritten wird.

Die verkehrstechnische Erschliessung dieses Grundstückes hat von Süden, über das Geh- und Fahrrecht auf GB 1397 (Raiffeisenbank) zu erfolgen.

8. Grünflächengestaltung, ihre Grösse (mind. 50% der Grundfläche) und Lage und Ausmass der Kinderspielflächen sind verbindlich.
9. Die unterirdischen Garagen sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren, ihre Dachflächen als begehbare Grünfläche auszubilden. Der Uebergang zur freien Grünfläche hat möglichst fliessend zu erfolgen.

Die Garagen sind spätestens im Zeitpunkt der Erstellung des zweiten Mehrfamilienhauses zu errichten.

10. Die im Plan ausgewiesenen unterirdischen und oberirdischen Parkplätze⁽³²⁾ sind verbindlich. Die oberirdischen Parkplätze sind für Besucher zu reservieren und als solche zu kennzeichnen. Ein allfälliger Mehrbedarf kann nach Anhören der Planungskommission im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.
11. Es ist darauf zu achten, dass - insbesondere bei Abparzellierungen - das einheitliche Bild der Gesamtüberbauung durch Einfriedigungen und ähnliche Massnahmen nicht beeinträchtigt wird.
12. Die Fussgänger Verbindung zwischen der Hauptstrasse und dem Gebiet Grützbach-Ost, ist durch eine Dienstbarkeit, zugunsten der Gemeinde (öffentliches Wegrecht), sicherzustellen.