LEGENDE MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Baubereich für oberirdische Bauten. Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Fassadenvorbauten dürfen die Baubereiche um max. 2.50 m überragen, wenn dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden. ~~Unter den gleichen Vorbehalten sind auch eingeschossige Kleinbauten gemäss den Kt. Bauvorschriften Art. 23 im gesamten Perimeter zulässig.~~

Baubereich für Kleinbauten. Diese sind nicht in die AZ einzurechnen und dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Es sind Flach- oder leicht geneigte Dächer erlaubt.

Baubereich für 2 - 3-geschossige Bauten mit Wohnnutzung

- Ueber dem 3-geschossigen Bereich sind Satteldächer mit min. 15° Neigung ohne Dachausbau auszuführen.
- Ueber dem 2-geschossigen Bereich sind Sattel- oder Pultdächer mit min. 15° Neigung ohne Dachausbau auszuführen. Pultdächer sind jedoch nur dort zulässig, wo sie im oberen Teil an einen 3-geschossigen Bereich anstossen. Wo das Dach des 2. Geschosses als Dachterrasse des 3- geschossigen Bereiches genutzt wird, sind auch Flachdächer zulässig.
- Das Erdgeschoss darf auf der süd-östlichen Fassade maximal 80 cm über das gewachsene Terrain hinausragen.

Baubereich für 2-geschossige Bauten mit Nutzung als Garagen, Ateliers und Büros

- Es sind Satteldächer mit min. 15° Neigung ohne Dachausbau auszuführen. Wo das Dach als Dachterrasse des 3-geschossigen Bereiches genutzt wird, sind auch Flachdächer zulässig. Diese müssen jedoch mindestens 30% Grünfläche aufweisen.

öffentliche Strassen

private Zufahrten und Parkplätze

Fussgängerbereiche

Grünflächen

Bäume, als Minimalbepflanzung verbindlich

Bereich für Bepflanzung mit lockeren, einheimischen Sträuchern

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt gesamthaft eine AZ von 0.5

Die Ueberbauung hat sich als Einheit ins Dorfbild einzufügen. Farbe und Materialien sind der Umgebung anzupassen.

Nach Möglichkeit ist eine Fussgängerverbindung nach Norden in den oberen Bifang zu schaffen.

"Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen."

Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan kann die Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Ueberbauungsidee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde sowie die übergeordneten kantonalen Vorschriften.

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