

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild integrierten Wohnüberbauung mit hoher Qualität. Dies unter Berücksichtigung des Grundwasserspiegels sowie Lärmimmissionen.

§ 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 Obergerlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften

§ 4 Nutzung

Im Gestaltungsplanperimeter sind nur Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Sexgewerbe ist nicht zulässig. Es sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Im Baugesuchsverfahren ist ein Lärmgutachten einzureichen.

§ 5 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus denen im Plan eingetragenen Baubereichen, den zusätzlich im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 6 Baubereiche

Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Fassadenvorbauten dürfen die Baubereiche um max. 1.20 m überragen (§22 KBV), sofern dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

- A: 2-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe nach Art. 18 Abs. 2 resp. 3 KBV
- B: 3-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe nach Art. 18 Abs. 2 resp. 3 KBV
- C: 2-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe nach Art. 18 Abs. 2 resp. 3 KBV
- N: 1-geschossige Nebengebäude, Gebäudehöhe 2.50m
Parker, Gebäudehöhe 3.50m

Den einzelnen Baufelder sind folgende Bruttogeschossflächen zugeordnet:

Parzelle 521: zul. BGF 424.94m2 Best. BGF 218.65m2 Neuerbaute BGF 0.00m2 Unternützung BGF 206.29m2
Parzelle 521B + 585: zul. BGF 2510.40m2 Best. BGF 0m2 Neuerbaute BGF 2560.00m2 Transfer 521 BGF 49.60m2
Die Neuerlaubte BGF beträgt somit 2716.69m2. Unser Überbauungskonzept benötigt einen BGF Transfer von 49.60m2 von Parz. 521.

§ 7 Gestaltung

Um das Ortsbild zu berücksichtigen, wird die Höhe der bestehenden Baukörper auf die neue Bebauung übertragen. Bei den dargestellten Bauten handelt es sich um ein richtungsweisendes Projekt. Diese Überbauung erfolgt in einem modernen Baustil, Flachdachbauten werden durch ein Attikageschoss begrenzt. Die Attikageschosse sind allseitig von der Hauptfassade abgesetzt. Lift- und/oder technische Aufbauten über dem Dachrand der Attikageschosse sind erlaubt.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dringlichen Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 9 Grundwasser

Das Gebiet des Gestaltungsplanes liegt im Grundwasserschutzbereich Au. Einbauten unter den tiefsten Grundwasserspiegel sind nicht zulässig (TGW= 458.50m.ü.M.). Das entnommene Grundwasser für eine Grundwasserwärmenutzung ist über einen Rückgabebrunnen wieder in den Grundwasserleiter zurückzugeben.

§ 10 Erschließung

Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume, Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 12 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 Absprache mit der Gemeinde (2 PP ab 2.5 Zimmer Wohnung oder 80 m2 BGF), d.h. 36 PP im Parker, sowie terrangleich 4 IV PP, 4 Besucher PP und 60 Veloabstellplätze.

§ 13 Reduktion der Emissionen / Energiesparen

Zur Energieversorgung/Heizung sind möglichst erneuerbare Energien zu verwenden. Es sind energiesparende Strukturen und Bauweisen anzustreben.

§ 14 Gestaltung der Umgebungsflächen

Mit der Anordnung der Bauten im aufgelösten Erscheinungsbild, sollen hofartige Aussenräume geschaffen werden, welche naturnahe Grünflächen und Bäume enthalten.
Grünflächen: Diese sind als Grünflächen anzulegen und vorwiegend naturnah zu gestalten.
Kinderspielplätze: Als Spiel- und Aufenthaltsfläche wird der Innenhof als nutzbare Grünfläche erstellt.
Baumbepflanzung: Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzungen ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen, es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu verwenden

§ 15 Etappierung

Allenfalls besteht die Möglichkeit Haus A zu einem späteren Zeitpunkt, zu erstellen.

§ 16 Ausnahmen

Die Baukommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn keine zwingenden, kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen, achtenswerten, nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

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