

Sonderbauvorschriften:

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer qualitativ hochwertigen, zeitgemässen Wohnüberbauung, mit attraktiven und erschwinglichen Wohneinheiten, die speziell auch für Familien geeignet sind. Die Baustruktur schliesst eigenständig, aber nicht dominierend an den geschützten Ortskern an und die exponierte, gut einsehbare Stellung an der Hanglage und die Eingangssituation ins Dorf berücksichtigt die Einpassung der Gebäude ins Quartier.

§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 Rodersdorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Ausnützung

AZ = max. 0.42

§5 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§6 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Alle Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen plus einem Attika zu erstellen:
(Attikarücksprung südwestseitig, jeweils 4.00m)

- Dachneigung Attika: 5°
 - Für die Nutzungsberechnung des Attikas ist § 17bis, Abs 3 KBV massgebend
 - Dacheindeckung: begrünt
- (die Dacheindeckung aller Gebäude der Siedlung soll gleich sein).

- Gebäudehöhe: Baufeld 1,2,4,5,6 maximal 7.50m
 Baufeld 3 max. Gebäudehöhe 8.45m

§7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt. Die Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanes richten sich nach der KBV.

§8 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre Zahl richtet sich nach §42 KBV. Die genaue Anzahl wird im Baugesuch festgelegt.

§9 Gestaltung der Umgebungsflächen

Entlang der Biederthalstrasse ist eine Baumreihe mit regionstypischen Hochstammbäumen zu pflanzen. Die Bereiche der Besucherparkplätze und der Spielplätze an der Metzerlenstrasse wird mit regionstypischen Bäumen und Gehölzen durchgrünt. Die genaue Lage der Bäume und Gehölze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§10 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§11 Inkrafttreten

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