

Legende mit Sonderbauvorschriften

Genehmigungsinhalt

Zweck	Erstellung einer Überbauung mit Wohnbauten und nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, welche sich in die gewachsene Situation integriert. Die Neubauten sollen mit den bestehenden erhaltenswerten Gebäuden eine harmonische Einheit bilden, und diese genügend in Erscheinung treten lassen.
Stellung zur Bauordnung	Soweit Plan oder Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Schnottwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
• • • • •	Geltungsbereich
	Baufelder Baubereich A Bereich explizit für Mehrfamilienhäuser. 3-geschossige Hauptgebäude. Im zweiten OG beträgt die Kniewandhöhe maximal 1.20 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-42 Grad erlaubt. Südseitig darf die Traufe der Längsseite maximal 50% aufgebrochen werden.
	Baubereich B Bereich explizit für Ein- oder Doppel Einfamilienhäuser. Maximal 2-geschossige Hauptgebäude ohne zusätzlichen Dachausbau. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.50 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain. Die Dachneigung darf 30 Grad nicht überschreiten. Die gesamte Fläche der Neubauten im Baubereich B ist mit einer max. Bruttogeschossfläche von 1500 m2 beschränkt.
	Baubereich für Hauptbalkone
	Bestehende Gebäude
	Bestehende private Erschliessung
	Neue private Erschliessung / Zufahrt Einstellhalle
	Parkplätze (Privat und Besucher)
	Gehwege, Vorplätze, Hauszugänge, Trottoir
	Bereich für Obstbäume
	Ungefährer Baubereich für unterirdische Einstellhallen
	Grünflächen sind als Wies- oder Pflanzland möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind einheimische Sträucher (Höhe max. 5.00 m) zu verwenden.
	Längsrichtung, für Hauptbaukörper verbindlich

	Verbindlich festgelegte Baumpflanzungen (Hochstammbäume), jeweils nach Fertigstellung einer Gebäudeeinheit innerhalb eines Jahres zu realisieren.
	Erhaltenswerte Kulturobjekte
Mass-vorschriften	Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten im Baubereich A ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, vermasssten Baufeldern. Wo keine Vermassungen festgelegt sind, gilt die Plangenaugigkeit.
Gestaltung	Als Bedachung sind naturrote Tonziegel zu verwenden. Für Dachaufbauten sind auch andere Materialien erlaubt, sie sind modern und leicht zu gestalten. Für die Fassaden sind traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Faserzementplatten und Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben zu verwenden. Bauvorhaben sind während des Baugesuchsverfahrens der Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme einzureichen.
Bodenschutz	Alle Erdarbeiten dürfen nur bei stark abgetrocknetem Boden und bei trockener Witterung durchgeführt werden. Der Boden muss getrennt nach Ober- und Unterboden abgetragen und (falls nötig) zwischengelagert werden. Die Arbeiten sind mit einem Raupenbagger durchzuführen. Am Ort der Wiederverwendung muss der Boden richtig eingebaut werden (Ober- über Unterboden). Das Ziel muss ein natürlicher Bodenaufbau sein.
Ausnahmen	Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
Inkrafttreten	Der vorliegende Plan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.