

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Allmendstrasse" bezweckt eine architektonisch gute und verdichtete Bebauung, sowie deren Erschliessung. Das Areal wird in zwei Kammern unterteilt, es ergänzt das bestehende Wohnquartier und bildet dessen Abschluss.

§2 Baubereich 3-geschossig

In diesem Baubereich dürfen nur 3-geschossige Bauten ohne Attika oder 2-geschossige Bauten mit Attika erstellt werden.

Pro Haus sind max. 6 Wohnungen zu erstellen. Innerhalb des Baufeldes müssen die Gebäudeabstände gemäss KBV eingehalten werden.

Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.

§3 Baubereich 2-geschossig

In diesem Baubereich dürfen 2-geschossige Bauten mit Attika erstellt werden.

Es sind extensiv begrünte Flachdächer und Gibeldächer mit einer Dachneigung von 30-40° und der Firstrichtung Nordwest - Südost zugelassen.

§4 Ausnützung

Die maximale Ausnützung über das ganze Areal beträgt 0.45, dies entspricht einer BGF von 8780 m². Davon können maximal 3680 m² für den 3-geschossigen Bereich beansprucht werden. Die maximale BGF pro Baubereich ist im Plan angegeben und muss bei einer Parzellierung prozentual aufgeteilt werden.

§5 Erschliessung

Die Stichstrassen ab der Stauwehrstrasse und der Hoehenfeldstrasse sind öffentlich. Eine Wegverbindung für Fussgänger, Velofahrer und Werkverkehr ist zu gewährleisten, für den motorisierten Individualverkehr sind Wendmöglichkeiten bereitzustellen.

Die Zufahrten zu den EFH sind privat. Gedeckte Abstellplätze zu den EFH sind in den 2-geschossigen Baubereichen zu erstellen. Pro EFH müssen mindestens 2 Abstellplätze erstellt werden.

§6 Wohnstrasse

Der Bereich der Wohnstrasse dient der Erschliessung, dem Spielen und der Parkierung für die Mehrfamilienhäuser. Die Anzahl der Parkplätze ergibt sich gemäss KBV. Es dürfen eingeschossige Gemeinschaftsbauten und Unterstände erstellt werden. Die Gestaltung der Wohnstrasse ist Bestandteil des 1. Baugesuches.

§7 Trottoir

Das Trottoir ab Stauwehrstrasse wird parallel zur Höhefeldstrasse ergänzt und ist öffentlich.

§8 Gemeinschaftsbereiche

In diesen Baubereichen sind Spielflächen zu erstellen. Die Bepflanzung hat sich am Richtprojekt zu orientieren.

§9 Grünzäsur

Die Teilung der Überbauung wird durch eine Grünzäsur definiert. In dieser sind nur einheimische Pflanzen zugelassen.

§10 Grünbereich

Der Grünbereich dient der Gartennutzung. Kleinbauten bis zu einer Fläche von max. 10 m² sind erlaubt.

§11 Etappierung

Die Grünzäsur unterteilt das Areal in zwei Etappen. Mit der 2. Etappe darf erst begonnen werden, wenn min. 75% der 1. Etappe erstellt ist, gleichzeitig muss spätestens dann die Grünzäsur angelegt werden.

§12 Richtprojekt

Der Gestaltungsplan wird mit einem Richtprojekt ergänzt. Dieses dient zur Interpretation des Gestaltungsplanes.

§13 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Rahmen der Zweckbestimmung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dadurch eine besonders zweckmässige Lösung ermöglicht wird und keine öffentlichen oder achtenswerte nachbarlichen Interessen verletzt werden.