

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§2 Gestaltungsbereich

Die Gestaltungsplanpflicht gilt für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§3 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine unterbrochene Linie gekennzeichnete Gebiet.

§4 Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Zone W2b, der Gemeinde Selzach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§5 Nutzung

Innerhalb der Baubereiche ist die im Geltungsbereich maximal dargestellte Zahl der Hauptgebäude verbindlich. Zusätzlich sind angebaute oder freistehende eingeschossige Nebengebäude, wie Garagen oder Unterstände und dergleichen erlaubt.

Die Abgrenzung und Lage der Baukörper innerhalb der Baubereiche wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§6 Ausnützung

AZ: $0.40 + 0.05 \text{ Bonus} = \text{AZ total } 0.45$

GB-Nr. 3935:

$(634\text{m}^2 - 18\text{m}^2 \text{ Str.-Ant.}) \times 0.45 = 277.2 \text{ m}^2$

GB-Nr. 3893:

$(598\text{m}^2 - 21\text{m}^2 \text{ Str.-Ant.}) \times 0.45 = 259.7 \text{ m}^2$

GB-Nr. 2894:

$(5'690\text{m}^2 - 508\text{m}^2 \text{ Str.-Ant.}) \times 0.45 = 2'331.9 \text{ m}^2$

§7 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Bauten gelten die Grenzabstände gemäss den kantonalen Bauvorschriften.

§8 Öffentliche Erschliessung

Die Verkehrsführung ist öffentlich und nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Die Verkehrserschliessung ist behindertengerecht zu erstellen.

§9 Private Erschliessung

Die Benützung der privaten Erschliessung, sowie die entsprechende Kostentragung sind in einem Reglement zu regeln.

§10 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Zonen für Parkierung und Zugänge sind in der Anordnung und Gestaltung verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach § 42 KBV.

§11 Dächer

Zugelassen sind Flachdächer, sowie flach geneigte Dächer bis max. 15° .