

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

| | |
|--------------------------------------|--|
| § 1 Zweck des Gestaltungsplans | Der Gestaltungsplan „Winkel“ bezweckt: <ul style="list-style-type: none">• eine auf die örtliche Situation abgestimmte Überbauung von hoher architektonischer Qualität• eine Erschliessung mit privaten Strassen• die zweckmässige und zeitlich gestaffelte Bebauung• haushälterischer Umgang mit dem Boden• hohe Wohnqualität• eine zusammenhängende Durchgrünung mit dem Ziel einer ökologischen Vernetzung |
|--------------------------------------|--|

| | |
|------------------------|--|
| § 2 Geltungsbereich | Der Gestaltungsplan „Winkel“ umfasst das im Situationsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. |
|------------------------|--|

| | |
|-----------------------------------|---|
| § 3 Stellung zur Bauordnung | Soweit der Gestaltungsplan „Winkel“ nichts anderes bestimmt, gelten das Bau- und Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Selzach. |
|-----------------------------------|---|

| | |
|----------------|---|
| § 4 Nutzung | In den Baubereichen des Gestaltungsplans „Winkel“ sind folgende Nutzungen zugelassen: <ul style="list-style-type: none">• Wohnbauten• Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe |
|----------------|---|

| | |
|------------------------------------|---|
| § 5 Ausnützung / Baubereiche | Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften: |
|------------------------------------|---|

| | |
|----------------------|---|
| Baubereich A1 | <ul style="list-style-type: none">• max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 150m²• anrechenbare BGF gesamt = 300m²• max. 2 Vollgeschosse• Terrainvertiefungen max. Breite 7m für Einfahrt Garage im privaten Zufahrtbereich zulässig• Begehbare Vordach von max. 3m Tiefe im Bereich des privaten Zufahrtbereichs ist zulässig |
|----------------------|---|

| | |
|----------------------|---|
| Baubereich A2 | <ul style="list-style-type: none">• max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 150m²• anrechenbare BGF gesamt = 300m²• max. 2 Vollgeschosse• Vordächer bei Hauseingang im Bereich des privaten Zufahrtbereichs sind zulässig |
|----------------------|---|

| | |
|----------------------|--|
| Baubereich A3 | <ul style="list-style-type: none">• max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 320m²• anrechenbare BGF gesamt = 960m²• max. 3 Vollgeschosse• Terrainvertiefungen max. Breite 12m für Einfahrt Garage im privaten Zufahrtbereich zulässig. |
|----------------------|--|

| | |
|----------------------|---|
| Baubereich B1 | <ul style="list-style-type: none">• max. anrechenbare BGF pro Geschoss von 320m²• anrechenbare BGF gesamt = 960m²• max. 3 Vollgeschosse• Terrainvertiefungen max. Breite 12m für Einfahrt Garage im privaten Zufahrtbereich zulässig |
|----------------------|---|

Baubereich Speicher

Nach Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Selzach handelt es sich beim Kernbau vom Speicher um eine schützenswerte Baute. Der Kernbau vom Speicher ist daher grundsätzlich zu erhalten und wird mit dem Gestaltungsplan „Winkel“ unter Schutz gestellt. Die Restaurierung vom Kernbau hat innert 6 Monaten nach der Abnahme der ersten Baute vom Gestaltungsplan Winkel zu erfolgen.

Baubereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8

Nach RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945 steht das ehemalige Bauernhaus Bettlachstrasse 8

unter Natur- und Heimatschutz. Bauvorhaben am Gebäude bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Im Bereich der alten Scheune ist ein Abbruch nur gleichzeitig mit einem Wiederaufbau im gleichen Profil möglich, dessen Gestaltung in zeitgemässer Art den Charakter des ursprünglichen Ökonomieteils aufnimmt.

Baubereich Liegenschaft Nr. 25a (GB Nr. 1995)

In der Umsetzung von Baubereich B1 ist der Schopf (Liegenschaft Nr. 25a) abzurechen und der Lochbach im Bereich des Abbruches freizulegen.

| | |
|--------------------------------------|--|
| § 6 Massvorschriften Neubauten | Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Massbeschränkungen. Diese dürfen – unter Vorbehalt von § 8 – 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. |
|--------------------------------------|--|

| | |
|--------------------|---|
| § 7 Kleinbauten | Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20m ² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen. |
|--------------------|---|

| | |
|-------------------|---|
| § 8 Gestaltung | Baubereiche A1 – A3 und B1 Dachformen: <ul style="list-style-type: none">• zugelassen sind Flachdächer• die Hauptdächer sind zu begrünen• Attikageschosse sind nicht zulässig |
|-------------------|---|

Erscheinungsbild der Bauten:

- Die Bauten haben kubisch in Erscheinung zu treten
- Das oberste Geschoss der dreigeschossigen Bauten soll sich gestalterisch abheben
- Balkone sind nur innenliegend anzuordnen ohne Anrechnung an die AZ
- Geländeveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken, die Bauten sind ins gewachsene Gelände einzupassen
- Die Gestaltung und Farbgebung der Bauten hat einheitlich zu erfolgen.

Baubereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8

Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Gesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme.

| | |
|--------------------------------------|--|
| § 9 Grenz- und Gebäudeabstände | Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. |
|--------------------------------------|--|

| | |
|-----------------------|---|
| § 10 Erschliessung | Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan „Winkel“ bezeichneten Flächen zulässig. |
|-----------------------|---|

Die Erschliessung des Baubereich B1 (Teil von Mühleareal BG Nr. 1995) erfolgt über den bestehenden Fussweg mit Erschliessungscharakter.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu erhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

| | |
|--|--|
| § 11 Gestaltung Umgebungsflächen | Für die einzelnen Umgebungsflächen gilt: Grünbereich <ul style="list-style-type: none">• In den Grünbereichen ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten und in geeigneter Weise zu bepflanzen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Bepflanzung aufgezeigt wird. |
|--|--|

| | |
|---------------------------------|---|
| Hochstämme (einheimisch) | <ul style="list-style-type: none">• Es sind vorzugsweise Obstbäume einzusetzen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Lage und die Anzahl der Bäume aufgezeigt wird. |
|---------------------------------|---|

| | |
|-------------------------------|--|
| Spiel- und Freiflächen | <ul style="list-style-type: none">• Im diesem Bereich sind Kleinbauten gemäss § 7 zulässig. Die Bodenbeläge sind nicht versiegelt auszuführen. |
|-------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| Geschützte Hecke / Ersatz Hecke | <ul style="list-style-type: none">• Die Hecke ist nach § 20 Natur- und Heimatschutzverordnung geschützt (NHV, BGS 435.141). Sie ist gemäss der Heckenrichtlinie des Kantons zu unterhalten. Die besondere Eigenart des Hohlweges ist zu erhalten. Dazu gehören auch regionstypische, standortgerechte Bäume. Die Ersatzpflanzung ist mit einheimischen Sträuchern auszuführen. |
|--|--|

| | |
|--|--|
| Privater Zufahrtbereich A1 + A2 | <ul style="list-style-type: none">• Der Zufahrtbereich ist zu minimieren• Im Zufahrtbereich sind Autoabstellplätze zulässig.• Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Plan einzureichen, in dem die def. Parkierung und Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird• Die Zufahrt erfolgt ab der privaten Erschliessungsstrasse.• Die max. Breite des Zufahrtbereiches beträgt 7m• Wo der Zufahrtbereich nicht benützt wird, ist er als Grünbereich auszubilden |
|--|--|

| | |
|--|---|
| Privater Zufahrtbereich A3 + B1 | <ul style="list-style-type: none">• Der Zufahrtbereich ist zu minimieren• Im Zufahrtbereich sind Autoabstellplätze zulässig.• Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Plan einzureichen, in dem die def. Parkierung und Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird• Die Zufahrt erfolgt ab der privaten Erschliessungsstrasse.• Die max. Breite des Zufahrtbereiches beträgt 12m• Wo der Zufahrtbereich nicht benützt wird, ist er als Grünbereich auszubilden |
|--|---|

| | |
|---|--|
| Zufahrtbereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8 | <ul style="list-style-type: none">• Die Zufahrt in das Untergeschoss erfolgt ab der Bettlacherstrasse und hat zwischen den beiden Liegenschaften Bettlacherstrasse Nr. 8 und Nr. 4 gemäss Zufahrtbereich zu erfolgen• Der Zufahrtbereich ist zu minimieren• Wo der Zufahrtbereich nicht benützt wird, ist er als Grünbereich auszubilden• Im Zufahrtbereich sind keine Autoabstellplätze zulässig• Vor der Liegenschaft Bettlacherstrasse Nr. 8 kann ein Parkplatz mit Autoabstellplätzen für die Besucher der Liegenschaft erstellt werden• Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Plan einzureichen, in dem die def. Parkierung und Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird |
|---|--|

| | |
|---|---|
| Umgebungsbereich ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8 | <ul style="list-style-type: none">• Die Gestaltung und Materialisierung der Umgebungsflächen ehemaliges Bauernhaus Bettlacherstrasse 8 hat in Absprache mit den kantonalen Fachstellen zu erfolgen. |
|---|---|

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 bleiben.

| | |
|-----------------------|--|
| § 13 Inkrafttreten | Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. |
|-----------------------|--|