

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Bangerten am Baumgartenweg" bezweckt:

Es soll eine einheitliche Bebauungsstruktur, abgestimmt auf öffentliche und private Erschliessungsanlagen erreicht werden. Die Gestaltung hat insbesondere der exponierten Lage am westlichen Dorfrand Rechnung zu tragen. Es soll eine zweckmässige Bebauung mit häuslicher Nutzung des Bodens ermöglicht werden.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Wohnzone W2b.

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Selzach sowie die kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen sind Wohnbauten mit den dazugehörenden Nebengebäuden wie Garagen bzw. Carports zugelassen.

§ 5 Ausnützung und Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche A-I gelten folgende Vorschriften:

- Maximale Ausnützungsziffer 0.45 pro Parzelle
- Die Ausrichtung der Längsseite des Gebäudes ist frei wählbar
- An Wohngebäuden ist eine Terrainvertiefung mit einer maximalen Breite von 7.50m für eine Garageneinfahrt und einen Hauseingang zulässig ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Ausnützungsziffer.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50m

Im Weiteren gilt für die Baubereiche A und D folgendes:

Die Gebäudehöhe darf jeweils 4.00 m südlich der Grundstücksgrenzen die Kote +1.50 nicht überschreiten. Der Fixpunkt (Höhe =+/- 0.00) ist der Markstein in der Südwestecke des Grundstücks GB Selzach Nr. 3445 und ist als Ausgangspunkt verbindlich.

§ 6 Massvorschriften für Neubauten

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Massbeschränkungen. Unterirdische Bauten können bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

§ 7 Nebengebäude

Eingeschossige Nebengebäude wie Garagen und Carports dürfen die Baufelder überschreiten. Die Grenzabstände gegenüber der Nachbar- oder Zonengrenze sind gemäss den kantonalen Bauvorschriften einzuhalten.

§ 8 Kleinbauten

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis maximal 20m² Grundfläche auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.

§ 9 Gestaltung

Dachformen:

- Für die Wohngebäude sind ausschliesslich Flachdächer mit extensiver Begrünung zugelassen
- Für Carports und Garagen sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.
- Attikageschosse sind nicht erlaubt.

Erscheinungsbild:

- Die Bauten haben kubisch in Erscheinung zu treten.
- Rücksprünge und Auskragungen sind erlaubt.
- Gestaltung und Farbgebung der Bauten sind abzustimmen und zurückhaltend zu wählen.
- *Geländeveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken, die Bauten sind soweit möglich und in Bezug auf den Teil der öffentlichen Erschliessung ins gewachsene Gelände einzupassen.*

Terrain:

In der Terraingestaltung sind Böschungen/Stützmauern von maximal 1.8m, gemessen ab gewachsenem Terrain, erlaubt.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt. Für Grenzabstände gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsperimeters gelten die kantonalen Bauvorschriften.

§ 11 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung für die Parzellen A, B, D, E, F und G erfolgt über die im Gestaltungsplan als Erschliessung bezeichneten Flächen. Die Parzelle C wird direkt von der Bettlacherstrasse erschlossen. Hingegen kann die Parzelle H sowohl von der Bettlacherstrasse wie auch vom Baumgartenweg erschlossen werden. Die Parzelle I wird von der Bangertenstrasse erschlossen.

Bei der Einmündung in die Bettlacherstrasse ist die Richtlinie R 2.08 des Kantonalen Amts für Verkehr und Tiefbau, Sichtverhältnisse bei Einmündungen und Zufahrten, Anlehnung an die Norm SN 640 273 (Ausgabe Januar 2008) zu berücksichtigen.

§ 12 Parkierung

Privater Zufahrtsbereich:

- Im Zufahrtbereich ist ein zusätzlicher Abstellplatz zulässig.
- *Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Plan einzureichen, in dem die definitive Parkierung und Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird.*

§ 13 Gestaltung der Umgebungsflächen

Grünbereiche:

In den Grünbereichen ist der natürliche Geländeverlauf so weit wie möglich beizubehalten und in geeigneter Weise zu bepflanzen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Bepflanzung aufgezeigt wird. Es sind nur standortgerechte Pflanzen zugelassen.

Bäume:

Es ist pro Wohngebäude ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Bäume dürfen die Höhe des Flachdaches um maximal 1m überragen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Lage des Baumes aufgezeigt wird.

Grünflächenziffer:

Für die einzelnen Parzellen gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.4. Die extensiv begrünten Flachdächer werden zu 50% an die Grünfläche angerechnet.

§ 14 Kehrrichtbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über einen zentralen Platz, welcher im Gestaltungsplan in Bezug auf den Standort verbindlich festgelegt ist. Der Containerplatz ist ausreichend abzuschirmen, ohne den Zugang für die Übergabe und die Übersicht im Bereich der Einmündung in die Bettlacherstrasse zu behindern.

§ 15 Bodenschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung dem Amt für Umwelt zur Genehmigung einzureichen.

§ 16 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen. Dabei dürfen keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt werden.

§ 17 Inkrafttreten

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