

Sonderbauvorschriften zu Gestaltungsplan Bärswilstrasse 2545 Selzach

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnsiedlung mit sieben Mehrfamilienhäusern. Die Baukörper sind SW/NO orientiert, d.h. Abendsonne optimiert, jedoch ohne gegenseitige Verschattung.

§2 Geltungsbereich

GB Selzach Nr. 4638 und Nr. 4590

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für die im Plan durch eine rote punktierte Linie gekennzeichnetes Gebiet.

§3 Stellung zur Bauordnung

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

§4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W2b. Innerhalb der Baubereiche ist die im Gestaltungsplan dargestellte Lage, Grösse der Wohnbauten mit der dazugehörigen Einstellhallenbaute verbindlich.

§5 Ausnützung

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den anrechenbaren Bruttogeschossflächen und Geschosszahlen sowie der Grundfläche des gesamten Geltungsbereiches als anrechenbare Landfläche. Die Ausnützung darf maximal 0.48 betragen.

§6 Baubereiche und Massvorschriften

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Diese dürfen unter Vorbehalt von §8 nicht überschritten werden.

§7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§8 Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Bauten gelten die Grenzabstände gemäss den kantonalen Bauvorschriften.

§9 Interne Erschliessung

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Zufahrt zu den Carports (GB.Nr. 2871), sowie eine einspurige Stichstrasse neben den bestehenden Linden und anschliessend kleiner Rampe zur Einstellhalle.

§10 Bodenschutzkonzept

Bei der baulichen Realisierung werden grosse Kubaturen fruchtbaren Bodens ausgehoben, gelagert und später für die Rekultivierungen wieder verwendet. Angesichts der Grösse der Überbauungsfläche wird ein Bodenschutzkonzept erarbeitet, welches den Richtlinien des Amtes für Umwelt entspricht.

§11 Gemeinschaftsanlagen

Die Benützung aller allgemeinen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Besucherparkplätze etc., sowie die entsprechende Kostentragung sind in einem Reglement zu regeln. Allgemeine Plätze welche nicht der Parkierung von Fahrzeugen dienen, sind mit einer platzartigen Gestaltung zu errichten.

§12 Abstellplätze

Die Zufahrt erfolgt ebenso über die bestehende Zufahrt zu den Carports. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richten sich nach §42 KBV, Anhang IV. Im min. 1 PP pro 100m² BGF oder pro Wohneinheit.

§13 Erschliessung auf Abstellplätze GB 2871 und Carports auf GB Selzach Nr. 2871

Entlang des westlichen Geltungsbereiches besteht eine Erschliessungszone zu den bestehenden Carports auf GB 2871. Die Erschliessungszone auf GB 4590 gilt es so zu erhalten.

§14 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung erfolgt über einen Platz, welcher im Gestaltungsplan in Bezug auf den Standort festgelegt ist.

§15 Fassadengestaltung

Fassaden der einzelnen Bauten sind in unterschiedlichen erdtönen farblich differenziert abgestimmt. Die südwestlich vorgelagerten grosszügigen Sitzplätze, Balkone und Terrassen sollen eine halbprivate Zone zwischen öffentlichem und privatem Bereich bilden und zusätzlichen Wohnbereich schaffen. Die Südwest-Fassade soll transparent, d.h. raumhoch verglast werden, wo hingegen die anderen Fassaden als klassische Lochfassaden ausgebildet werden sollen.

§16 Dächer

Zugelassen sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit max. 5%.

§17 Hecken

Entlang des östlichen, nördlichen sowie westlichen Geltungsbereiches ist als Siedlungsabschluss eine Hecke mit einheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen zu erstellen.

§18 Bäume

Entlang des westlichen Geltungsbereiches stehen 3 Linden die als geschützte Bäume zu erhalten sind.

§19 Bestehender Gestaltungsplan

Der alte Gestaltungsplan RGB Nr. 2603 vom 17.12.2002 wird aufgehoben

§20 Parzelle GB Nr. 2871

GB, Nr. 2871 wird aus dem Gestaltungsplan entlassen

§21 Abweichungen gegenüber dem Gestaltungsplan

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.

§22 Anzahl Geschosse

Nach KBV sind 2 Geschosse und ein Attikageschoss zulässig.

§23 Infrasttreten der Planung

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