

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

1. Eine Wohnüberbauung von guter Qualität aus drei Einfamilienhäusern und drei Mehrfamilienhäusern (max. 5-6 Wohnungen pro Haus), mit einer optimalen Mischung aus gemeinsam genutztem öffentlichem Bereich und möglichst geschütztem privatem Aussenraum.
2. Die quartiertypische Einfamilienhausstruktur fortzusetzen und mit einer Mehrfamilienhausgruppe zum Friedhof hin zu beenden, wie dies, in ähnlicher Form, an den Enden von Besenalstrasse und Drosselweg bereits der Fall ist.
3. Einen internen Strassenraum zu schaffen, der nicht nur der Erschliessung, sondern auch Begegnung und Spiel dienen soll, wie dies dem im Quartier häufigen Kleinstrassen Motiv entspricht.
4. Die quartiertypische Durchgrünung sich ungehindert fortsetzen zu lassen, bis hin zu der markanten Baumkulisse entlang der Friedhofmauer und dem Friedhofgrünraum überhaupt.

§2 Orientierendes Richtmodell

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wird mit einem Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation in bezug auf Städtebau und architektonische Gestaltung des Bauprojektes.

§3 Nutzungsintensität

Die maximal zulässige, anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt gemäss KBV 2,560 m² für das gesamte Areal.

§4 Baubereich 2 Geschosse (Einfamilienhäuser)

In diesem Bereich dürfen Bauten errichtet werden, deren Seitenlängen 11.0 m nicht überschreiten. Dabei werden offene Balkone und Vordächer nicht mitgerechnet.

§5 Baubereich 2 Geschosse mit Attikageschoss (Mehrfamilienhäuser)

In diesem Bereich dürfen Bauten mit einem Erdgeschoss, einem Vollgeschoss und einem Attikageschoss errichtet werden. Offene Gebäudeteile, wie Balkone und Vordächer (samt deren Stützen) dürfen darüber hinausragen.

§6 Baubereich Vorbauten

In diesem Bereich sind Vorbauten, wie gedeckte Terrassen, Balkone und Vordächer (samt deren Stützen) gestattet.

§7 Parkierungsbereich gedeckt

In diesem Bereich dürfen gedeckte, einseitig offene Unterstellplätze für Automobile errichtet werden.

§8 Parkierungsbereich offen

In diesem Bereich dürfen Parkplätze erstellt werden. Im längeren Bereich, entlang dem Drosselweg, müssen die Parkplätze von Bäumen unterbrochen werden.

§9 Erschliessungsbereich A (Erschliessung und Spielen)

Dieser Bereich dient als Zufahrt für die Bewohner und deren Ver- und Entsorgung sowie als Fussgängererschliessung und als Spielfläche.

§10 Erschliessungsbereich B (Erschliessung Fussgänger und Spielen)

Dieser Bereich dient als Fussgänger- und Veloerschliessung für die Bewohner sowie als Spielfläche.

§11 Spielbereich

Dieser Bereich dient als Kleinkinder-Spielfläche für die Bewohner. Er wird dementsprechend gestaltet und ausgerüstet.

§12 Grünbereich

Dieser Bereich umfasst Privatgärten und gemeinsame Grünanlagen. Vereinzelt sind auch gedeckte Veloständer, Gartenhäuschen und ähnliche Kleinbauten (max. Grösse 10 m²) zugelassen. In den gemeinsamen Grünanlagen ist eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die eingezeichnete Begrünung ist richtungsweisend.

§13 Höhenangaben

Von den angegebenen Höhen kann um ± 30 cm abgewichen werden.

§14 Bauetappen

Die Ueberbauung kann in Etappen erstellt werden.

§15 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn dabei die ursprünglich beabsichtigte Gestaltung der Ueberbauung und deren Umgebung nicht beeinträchtigt und keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.