

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### §1 ZWECK

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Wohnüberbauung mit Wohnungen, Alterswohnungen und Ladengeschäften von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

### §2 GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine dick gestrichelte Linie eingefasste Gebiet.

### §3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

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

### §4 NUTZUNG

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone W3a. Es umfasst primär Wohnbauten. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht ausgeschlossen, soweit diese die entsprechenden örtlichen Verhältnissen nicht stören.

### §5 AUSNÜTZUNG

Die Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen. Im besonderen gilt die Überbauungsziffer von 50%, gemäss Gemeindebaureglement § 17, für die Zone W3a. Maximale Ausnützungsziffer AZ 1.0.

### §6 MASSVORSCHRIFTEN

Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Die Gebäudehöhe beträgt im maximum 10 Meter. Diese Masse dürfen 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 dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

### §7 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner beschränkt dinglicher Rechte. Gegenüber nicht einbezogenen Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten. Diese können nur dann unterschritten werden, wenn die entsprechenden Dienstbarkeiten vorliegen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes beziehungsweise des Gebäudeabstandes, im Rahmen der Zweckmässigkeit, möglich. Der Gestaltungsplan tritt dabei an die Stelle der Dienstbarkeit und macht diese unnötig.

### §8 ERSCHLIESSUNG

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

### §9 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und Plätze ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

### §10 ABSTELLPLÄTZE

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

### §11 KEHRICHTBESEITIGUNG

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.

### §12 AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige 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.